



**PREMIER DÉVELOPPEUR
IMMOBILIER DES MÉTROPOLIS**

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ALTAREIT 2016

ALTAREIT

DOCUMENT DE REFERENCE 2016



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 14 mars 2017 conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété d'une note d'opération visée par 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 63 et 128, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 131 et 148 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 46 du document de référence sur l'exercice 2015 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 16 mars 2016 sous le numéro D 16-0150 ;
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 42 et 110, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 113 et 127 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 27 du document de référence sur l'exercice 2014 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 avril 2015 sous le numéro D 15-0434.

SOMMAIRE

GLOSSAIRE.....	4
ALTAREIT EN QUELQUES CHIFFRES.....	6
1 RAPPORT STRATEGIQUE INTEGRE 2016	7
1.1 NOTRE MARCHÉ	10
1.2 NOTRE STRATEGIE.....	14
1.3 NOTRE PERFORMANCE	18
2 RAPPORT D'ACTIVITE 2016	25
2.1 INTRODUCTION	26
2.2 RAPPORT D'ACTIVITE	27
2.3 RESULTATS CONSOLIDES.....	33
2.4 RESSOURCES FINANCIERES	34
3 COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016	37
3.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	38
3.2 ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ.....	39
3.3 ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS	41
3.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	42
3.5 COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE	43
3.6 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	44
3.7 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	79
3.8 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	80
4 COMPTES ANNUELS.....	83
4.1 COMPTE DE RESULTAT	84
4.2 BILAN.....	86
4.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	88
4.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	98
4.5 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES.....	100
5 RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE).....	101
5.1 ÉDITORIAL	103
5.2 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATEGIE RSE.....	104
5.3 TABLEAU DE BORD ET PERIMETRE.....	109
5.4 PERFORMANCE SOCIETALE	114
5.5 PERFORMANCE SOCIALE.....	125
5.6 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	129
5.7 METHODOLOGIES DE <i>REPORTING</i>	137
5.8 TABLEAUX D'INDICATEURS	139
5.9 TABLES DE CONCORDANCE.....	143
5.10 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION...	146

6	INFORMATIONS GENERALES	149
6.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES ...	150
6.2	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	151
6.3	MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE.....	160
6.4	POLITIQUE DE DIVIDENDES.....	161
6.5	INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE	161
6.6	CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET DES FILIALES DE LA SOCIETE	161
6.7	INFORMATION SUR LES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	162
6.8	ÉVÉNEMENTS RECENTS ET LITIGES	162
6.9	INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE DE LA SOCIETE..	162
6.10	SITUATION CONCURRENTIELLE.....	163
6.11	FACTEURS DE RISQUES	163
6.12	ORGANIGRAMME SIMPLIFIE.....	167
6.13	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	168
6.14	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	169
7	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	171
7.1	COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	172
7.2	REMUNERATIONS	177
7.3	ABSENCE DE CONFLITS D'INTERETS	180
7.4	ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF	180
7.5	ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS	181
7.6	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	181
7.7	ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE ..	181
7.8	DIRECTION	181
7.9	CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	181
8	RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE.....	183
8.1	CADRE DE RÉFÉRENCE ET GUIDE D'APPLICATION	184
8.2	GOVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	184
8.3	PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	188
8.4	POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE	195
8.5	PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX.....	196
8.6	PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE.....	196
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	197
9.	TABLES DE CONCORDANCE	199
9.1	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	200
9.2	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	203
9.3	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES	203

GLOSSAIRE

- ABRÉVIATIONS UTILISÉES DANS LE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE -

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 Maîtrise d'œuvre Déléguée) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lot : correspond à une unité d'habitation ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vente en État 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

	31/12/2016	31/12/2015	Variation %
Chiffre d'affaires à l'avancement	1 356,9	1 003,2	35 %
<i>dont Logements</i>	1 067,6	881,6	21 %
<i>dont Bureaux</i>	289,3	121,6	138 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (FFO)	110,3	86,6	27 %
Cash-flow courant des opérations* (FFO)	96,4	75,4	28 %
<i>Cash-flow courant des opérations (FFO) par action</i>	55,14	43,11	28 %
Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	(57,1)	(80,9)	(29) %
<i>dont Indemnités (frais) de transaction</i>	(0,3)	(2,0)	n.a
<i>dont Variation de valeur des instruments financiers</i>	(6,9)	(8,3)	n.a
<i>dont Part des sociétés associées</i>	(6,4)	(1,6)	n.a
<i>dont Impôt</i>	(25,2)	6,2	n.a
<i>dont résultat net des activités en cours de cessions</i>	2,2	(69,9)	n.a
<i>dont autres</i>	(20,6)	(5,3)	n.a
RÉSULTAT NET *	39,5	(5,5)	n.a
<i>Résultat net par action*</i>	22,58	(3,17)	n.a

* Part du Groupe

	2016	2015	Variation
Endettement financier brut	825,3	589,5	40 %
<i>Trésorerie</i>	(253,1)	(208,3)	22 %
Endettement financier net	572,2	381,2	50 %
Capitaux propres part du Groupe	407,1	363,1	12 %

Logement	2016	2015	Variation
Réservations (en M€ TTC)	2 286	1 417	61 %
<i>Backlog</i>	2 640	1 739	52 %
Offre et portefeuille	8 146	5 912	38 %
Bureau	2016	2015	Variation
<i>Backlog VEFA/CPI (en M€)</i>	363	274	32 %
<i>Backlog MOD (en M€)</i>	4	4	(7) %

1

RAPPORT STRATEGIQUE INTEGRE 2016

1.1	NOTRE MARCHÉ	10
1.2	NOTRE STRATEGIE.....	14
1.3	NOTRE PERFORMANCE	18

ALTAREIT EN BREF



Altareit fait partie du groupe Altarea Cogedim (le « Groupe ») fondé en 1994. Altarea Cogedim est un groupe immobilier entrepreneurial, contrôlé et dirigé par Alain Taravella et par deux cogérants, Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau.

À la fois promoteur de logements et développeur d'immobilier d'entreprise, grâce au Groupe, Altareit a créé un modèle intégré unique lui permettant de s'affirmer comme un véritable ensemblier urbain apportant une haute qualité de vie. Avec près de 1 400 collaborateurs, le Groupe dispose d'une expertise dans chacun de ces métiers et de la capacité à concevoir des projets urbains mixtes qui intègrent de nouveaux usages. Dans le top 3 des promoteurs de logements en France, Altareit est aussi 1^{er} développeur en immobilier d'entreprise en Île-de-France avec un modèle d'opérateur global. ▲

DES POSITIONS DE LEADER EN FRANCE :



**TOP 3 DES PROMOTEURS
DE LOGEMENTS**



**1^{er} DÉVELOPPEUR
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
EN ÎLE-DE-FRANCE**



**1^{er} DÉVELOPPEUR
DE GRANDS PROJETS URBAINS
MIXTES DANS LES MÉTROPOLIS**



NOTRE MARCHÉ



Un nouveau monde accéléré, mobile, numérique et globalisé

Nos façons d'être, d'agir, de travailler, de penser, mais aussi d'habiter, de nous déplacer, de produire et de consommer sont en pleine mutation. À la croisée de ces dynamiques, la métropolisation s'affirme comme fait social, territorial et démographique dominant de la France du XXI^e siècle. L'émergence d'une véritable « France des métropoles » bouscule nos modes de perception du territoire, avec le développement de centres, de pôles, de quartiers et de grands projets urbains dans la ville. La métropolisation nous incite à repenser la mixité des lieux et des usages dans une approche dynamique du territoire. Elle se nourrit de révolutions, qui se complètent, se répondent et s'amplifient : (r)évolution numérique et technologique, (r)évolution territoriale, (r)évolution écologique et énergétique, (r)évolution démographique.

15

aires urbaines dont
les 12 métropoles
sur lesquelles
nous intervenons

=

40 %

de la population
sur 10 %
de la superficie
nationale

55 %

de la masse
salariale

50 %

de l'activité
économique

Source : OCDE - Dynamiques et inégalités territoriales, France Stratégie, juillet 2016.

DES MUTATIONS PROFONDES ET TRANSVERSES

(R)ÉVOLUTION NUMÉRIQUE ET TECHNOLOGIQUE

La digitalisation investit notre quotidien. Elle impacte tous nos usages et toutes nos pratiques : déplacements, modes de travail, relations sociales. Conjugée aux avancées technologiques et aux objets connectés, elle modifie nos manières de vivre.

Le développement numérique des villes est un enjeu important ou prioritaire pour 88 % des Français. (Ifop, 2015)



Le changement climatique est la 1^{re} préoccupation des Français en matière d'environnement. (Insee, 2014)

(R)ÉVOLUTION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

Le développement de l'économie circulaire, la recherche de solutions énergétiques plus sobres, individuelles et collectives, témoignent d'une ambition forte et mondialement partagée : lutter contre le changement climatique et les pollutions.



MÉT(R)OPOLISATION



(R)ÉVOLUTION TERRITORIALE

Les nouveaux outils décloisonnent les espaces, reconfigurant ainsi le management et l'architecture des entreprises. Cette « mobiquité » percute les structures classiques de notre organisation économique et sociale.

Le lien social est au cœur du quartier idéal de demain pour près de 2/3 des Français. (Ipsos, 2015)

28,6 % des Français souhaitent que leur ville s'investisse dans la mobilité urbaine pour améliorer leur qualité de vie. (m2ocity, 2015)

%

La superficie du territoire urbain a augmenté de 19 %. Près de 80 % de la population française vit dans un espace urbain. (Insee, 2014)

(R)ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

L'espérance de vie des continue, tout comme l'âge de départ à la retraite. Ces deux phénomènes font se rencontrer les générations. Ils engendrent également de nouveaux modes de vie territoriaux.

LA MÉTROPOLE, FABRIQUE DU FUTUR



À l'heure de l'hyperconnectivité et de la mobilité, c'est dans les métropoles que s'inventent, s'expérimentent et se développent les réponses aux défis économiques, sociaux et écologiques du monde moderne.

À l'avant-garde des (r)évolutions

Désenclavées, reliées, connectées, les métropoles se sont constituées en lieux où s'invente, se crée et se bâtit le nouveau monde. Rendues plus fortes par la mondialisation, elles sont au premier rang du développement économique, de la transition écologique dans l'habitat et la mobilité, de l'économie de la connaissance et du numérique, de la recherche d'une nouvelle qualité de vie pour tous. Parce qu'elles mêlent connaissance et innovation, énergies et compétences, diversité générationnelle et mixité sociale, technologies et entrepreneuriat, elles sont le laboratoire de la ville de demain, où s'inventent aujourd'hui les réponses et les

services pour construire une cité durable, dynamique, intelligente et solidaire.

Créer de la richesse partagée

L'enjeu aujourd'hui n'est plus de créer de la richesse puis de la répartir entre territoires, mais de créer de la richesse au niveau des territoires. Les métropoles ont la taille idéale pour penser des « quartiers de ville » incluant, innovants, qualitatifs, mixtes dans leurs fonctions et leurs usages, permettant de recréer de la proximité et du lien en leur sein. Elles constituent le cadre territorial pertinent pour trouver des solutions aux différentes « fractures » - sociales, culturelles, numériques, spatiales, démographiques, voire environnementales - qui, trop souvent encore, marquent la France. La métropole devient ainsi un espace construit, façonné, personnalisé par les individus qui y vivent et pour les projets qu'ils portent. Un territoire au service du développement urbain et au fort potentiel de réinvention et de dynamisation. ▲



2 %

de la surface
de la planète
est occupée
par des villes

50 %

de la population
y vit

70 %

de la population
sera urbaine
en 2050

14,9 %

Un revenu
moyen 14,9 %
supérieur au
revenu national

GRÂCE AU GROUPE ALTAREA COGEDIM, ALTAREIT ACCOMPAGNE CETTE NOUVELLE DYNAMIQUE TERRITORIALE



PROMOTEUR ET ENSEMBLIER URBAIN, ALTAREA COGEDIM
ENTEND JOUER UN RÔLE MAJEUR AUX CÔTÉS DES MÉTROPOLIS
POUR LES ACCOMPAGNER FACE À LEURS NOUVEAUX ENJEUX.



La transversalité des projets et la synergie entre les métiers sont ancrées dans notre business model

Le Groupe a fondé son modèle sur l'expertise multimétier et la mixité des projets immobiliers, au service de métropoles plus durables.



Nous voulons réinventer les villes pour inventer les métropoles

Notre ambition est d'apporter des réponses concrètes et innovantes aux nouveaux enjeux urbains, avec une conviction forte : créer des liens plus que des lieux.



Les métropoles constituent un vivier de croissance forte

C'est dans les métropoles que se concentrent désormais la population, les activités et la création de valeur.

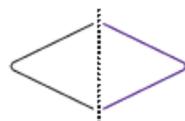


Les programmes mixtes sont l'avenir de nos territoires

La métropole constitue le niveau idéal pour repenser l'immobilier selon une approche plus globale, en construisant des projets urbains mixtes.

ENJEUX DES MÉTROPOLIS

- **Améliorer** la qualité de vie, renforcer le lien social et développer les services de proximité
- **Accompagner** le mouvement de périurbanisation en créant de vraies multipolarités
- **Accompagner** la croissance du commerce
- **Limiter** la pollution de l'air et la consommation énergétique
- **Mieux maîtriser** les déplacements et favoriser la mobilité



RÉPONSES D'ALTAREA COGEDIM

- **Imaginer** des quartiers mixtes et créer des synergies urbaines entre les lieux de travail, de consommation et de vie
- **Réinventer** la ville sur elle-même et la densifier
- **Créer** de nouveaux formats de commerce
- **Développer** des espaces de bureaux ouverts sur la ville et répondant aux nouveaux usages (digital, collaboratif)
- **Anticiper** les « parcours résidentiels » en imaginant des « modes d'habiter » à la fois qualitatifs et en lien avec les évolutions sociétales et territoriales



LOGEMENT : IMAGINER TOUS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Dans un contexte de marché particulièrement dynamique, le principal challenge consiste à gérer l'hypercroissance en visant l'excellence. Pour devenir leader, la satisfaction client constitue une condition *sine qua non*. Cela nécessite une compréhension fine des attentes des clients pour concevoir de nouveaux « modes d'habiter » adaptés à leurs besoins. Cela passe également par une refonte de notre démarche client, désormais pilotée par un pôle dédié. ▲



« La croissance forte de nos activités logement se poursuit. Nous avons plus que doublé le nombre de logements réservés par rapport à 2014 et atteint avec deux ans d'avance notre objectif de 10 000 réservations. »

PHILIPPE JOSSÉ,
directeur général de Cogedim

Notre analyse du marché

- **Demande forte**
- **De nouveaux produits** à développer dus à l'évolution sociodémographique
- **Contexte favorable** (cadre fiscal, PTZ, dispositif Pinel, marché du crédit)

Nos atouts

- Offre large couvrant **toutes les typologies** de produits logement, de l'entrée de gamme au haut de gamme (primo/secundo-accédants, investissement en bloc, résidences services...)
- **Démarche personnalisée d'accompagnement du client** renforcée avec l'ouverture du premier Store Cogedim

NOS LIGNES PRODUITS

Une offre de logements large et diversifiée, trois marques : Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine. Altareit propose à ses acquéreurs un large choix en matière de logements, apportant une réponse pertinente à tous les segments de marché. Dans l'ensemble de ses gammes et de ses marques, le Groupe se démarque par sa signature, gage de qualité, d'innovation et d'engagement environnemental.

Cogedim Patrimoine. Altareit propose des programmes en démembrement sous la marque Cogedim Patrimoine.

Résidences services. Altareit conçoit pour les seniors autonomes des résidences seniors sous la marque Cogedim Club®; mais aussi des résidences étudiants et d'affaires.

La quasi-totalité des opérations Cogedim sont certifiées NF Habitat, véritable repère de qualité et de performance de l'habitat, garantissant un meilleur confort et des économies d'énergie.



PITCH PROMOTION, UNE INTÉGRATION RÉUSSIE

L'acquisition de Pitch Promotion en février 2016 a permis de conforter la position du Groupe en tant que premier développeur immobilier des métropoles. Créé en 1989, Pitch Promotion est un acteur important de la promotion immobilière, tant en logement qu'en activité tertiaire, présent en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales. De par son intégration réussie et des synergies significatives menées cette année en matière de développement et de commercialisation, Altareit a pu capter de nouveaux marchés et accélérer ainsi sa croissance. ▲

Analyse du marché

- Une **dynamique** de la demande
- **Participer à l'aménagement** du territoire



Nos atouts

- Près de **30 ans d'activité**
- Une **offre large** de produits (logement et immobilier d'entreprise)
- Une capacité à **concevoir des solutions sur mesure et mixtes**
- Un **esprit de service** envers les collectivités et leurs habitants

« Pitch Promotion a fondé son développement sur un socle de valeurs qui a fait sa réputation : exigence, engagement et réactivité. Au sein du groupe Altarea Cogedim, nous mettons tout en œuvre pour imaginer les solutions les plus satisfaisantes pour nos clients, les plus intéressantes pour les investisseurs, les plus durables pour les générations futures. »

CHRISTIAN TERRASSOUX,
président-directeur général de Pitch Promotion



HISTOIRE & PATRIMOINE

En acquérant, en 2014, 55 % du capital d'Histoire & Patrimoine par augmentation de capital, Altareit a renforcé son expertise dans la rénovation et la réhabilitation de centres urbains historiques.

Offre de gestion locative à destination des investisseurs particuliers. Né de la réunion des expertises de Cogedim et d'Histoire & Patrimoine Gestion, Altareit développe avec Cogedim Gestion & Services des

synergies fortes en matière de gestion locative et de syndic de copropriété.



IMMOBILIER D'ENTREPRISE : CRÉER LES BUREAUX DE DEMAIN

Le marché de l'immobilier d'entreprise est un segment où coïncident les nouvelles attentes des utilisateurs et une préoccupation de confort au travail. Modularité des usages, connectivité, services : l'immeuble de bureaux devra traduire la culture de l'entreprise qu'il abrite, mais aussi favoriser le bien-être au travail. Résolument tourné vers l'avenir, Altarea a revu son modèle pour prendre en compte ces nouveaux enjeux, passant de prestataire de services à opérateur global sur l'ensemble du cycle de vie de l'actif, tout en conservant un niveau d'exigence architectural très élevé en vue de développer une offre nouvelle et différenciante, susceptible de déclencher l'adhésion des utilisateurs. ▲



« Le bien-être au travail doit être au centre de nos préoccupations qui se déplacent du bâtiment à l'occupant. C'est un véritable changement d'approche. »

JEAN-FRÉDÉRIC HENRY,
directeur général
promotion et IE France



« L'enjeu principal pour l'activité immobilier d'entreprise : faire de ce métier considéré comme cyclique une activité capable de produire des résultats récurrents. »

LAURIAN DOUIN,
directeur général d'Altarea
Cogedim Entreprise

Notre analyse du marché

- **Offre inadaptée** par rapport aux besoins (obsolescence, nouveaux usages, digitalisation)
- **Nombreux actifs à repositionner** dans des zones clés

Nos atouts

- Acteur majeur de la **restructuration** du parc de bureaux (50 % de restructurations créatives en Île-de-France)
- **Modèle intégré** d'opérateur global, à la fois investisseur, promoteur et prestataire de services

NOS LIGNES PRODUITS

AltaFund. En immobilier d'entreprise, Altarea intervient en qualité d'investisseur et d'opérateur à travers son fonds AltaFund, dédié au développement d'actifs « prime » en Île-de-France.

Des restructurations créatives. Référence du secteur de l'immobilier d'entreprise, Altarea a restructuré les immeubles de bureaux 128, boulevard Raspail ou Kosmo en région parisienne.

Des « clés en main » utilisateurs. Présent dans toutes les grandes métropoles régionales, le modèle d'Altarea lui permet d'occuper une position particulièrement forte sur le marché des « clés en main » utilisateurs.



PROJETS URBAINS MIXTES : AFFIRMER NOTRE LEADERSHIP

Acteur multimétier, nous développons des quartiers à vivre, où se mêlent commerces, logements et immobilier d'entreprise. Unique opérateur à proposer une offre complète, le Groupe vise à développer des projets urbains mixtes, pour répondre aux attentes de la société et capter la valeur issue de l'assemblage des produits. ▲

Notre analyse du marché

- **Besoins importants** : demande de mixité urbaine et de nouveaux usages
- **Responsabilité** en matière d'intérêt général partagée par les acteurs publics et privés



« Les projets mixtes constituent l'opportunité de renforcer notre partenariat de long terme avec les collectivités. »

THIBAUT LAUPRÊTRE,
directeur général des projets transverses
du groupe Altarea Cogedim

Nos atouts

- **Expertise unique** recouvrant trois métiers (commerce, logement, immobilier d'entreprise)
- **Capacité à incarner un partenaire** de long terme des collectivités grâce à notre positionnement d'investisseur et d'exploitant
- **Position de premier plan** dans les métropoles françaises
- **Potentiel de mobilisation** de fonds propres importants permettant de développer des projets en une seule tranche



« Nous conjugons tous les savoir-faire du Groupe pour apporter aux grands projets urbains complexes des solutions répondant aux besoins des habitants de la métropole. »

OLIVIER BUCAILLE,
directeur général Cogedim
grands projets Logement

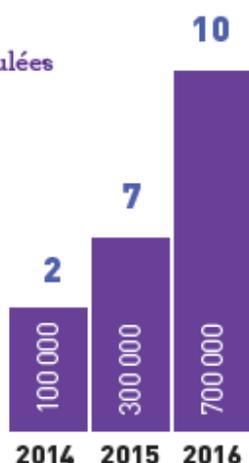
UNE EXCELLENTE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE



Grâce à des succès commerciaux majeurs et à une politique active de promotion des actifs, Altarea Cogedim a connu une forte croissance opérationnelle en 2016. Ces performances démontrent la pertinence de notre business model et de notre stratégie au service du développement des métropoles et de nos clients. Le Groupe a par ailleurs confirmé son recentrage sur les métiers de l'immobilier et conforté ses positions grâce à l'acquisition de Pitch Promotion.

Nombre de projets
(en cumulé)

Surfaces cumulées
en m²



ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE
DE PROJETS URBAINS
MIXTES MAÎTRISÉS

PROJETS URBAINS MIXTES : DYNAMIQUE COMMERCIALE FORTE

Le Groupe s'affirme comme le partenaire de référence des métropoles dans les projets mixtes, porté par une dynamique de croissance soutenue.

RÉSULTATS

Avec plusieurs nouveaux projets remportés en 2016, Altarea Cogedim mène aujourd'hui au total une dizaine d'opérations mixtes dans l'Hexagone. Les nouveaux succès confirment les liens de confiance entretenus avec les collectivités et la capacité du Groupe à accompagner ces dernières, dans une approche partenariale, face à des enjeux urbains complexes.



FAITS MARQUANTS

Quartier Bordeaux Belvédère

En mars 2016, le groupement composé à 50 % par Cogedim et Pitch Promotion a été retenu pour aménager les 140 000 m² du nouveau quartier Bordeaux Belvédère. Ce projet, visant à construire un ensemble innovant à haute qualité de vie, doit accueillir des bureaux, des logements, des commerces, des services, des locaux d'activité, un hôtel, une résidence hôtelière d'affaires, un centre d'hébergement d'urgence, ainsi qu'un équipement culturel et événementiel de dimension métropolitaine. Il constitue l'une des opérations phares pour l'aménagement de la ZAC Garonne Eiffel, inscrite dans l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, dans le cadre de l'arrivée de la ligne à grande vitesse Paris-Bordeaux, en juillet 2017. ▲

Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux

En juin 2016, Altarea Cogedim a été désigné opérateur-investisseur du projet Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux (92). Cet ensemble, développé sur plus de 100 000 m² et articulé autour d'un parc urbain, sera doté d'une offre de commerce de nouvelle génération, d'un espace numérique collaboratif de logements et de bureaux ainsi que

d'équipements publics. Exemplaire, cet écoquartier mettra le numérique au service de l'interaction sociale et du bien vivre ensemble. Il bénéficiera des meilleures certifications et labellisations (BREEAM « Excellent », Well, BiodiverCity...). Les premières livraisons interviendront en 2021. ▲

Bobigny La Place

Altarea Cogedim a été sélectionné, fin 2016, en qualité d'opérateur-investisseur unique pour réaliser le projet de centre-ville Bobigny La Place. Ce projet a pour ambition de remplacer l'actuel centre commercial Bobigny 2 en un nouveau quartier où l'espace public sera valorisé. 1 170 logements, 10 000 m² de bureaux, 13 000 m² de commerce & loisirs animeront cet ensemble de 100 000 m², renforçant ainsi la polarité du centre-ville de Bobigny, au cœur du Grand Paris. ▲

Ancienne Blanchisserie de Lyon

Le Groupe a été retenu par les Hospices Civils de Lyon pour le projet de revalorisation du site de la Blanchisserie centrale en un programme mixte d'envergure sur plus de 17500 m². La reconversion d'un site historique en écosystème privilégiant la mixité est également au cœur du projet 21^e District mené à Pantin. ▲



En savoir plus

www.altareacogedim.com / Grands projets Mixtes

LOGEMENT : RECORD DE RÉSERVATIONS

2016 a confirmé la dynamique enclenchée depuis trois ans avec une nette surperformance par rapport au marché, sur tous les segments.

RÉSULTATS

Dans un contexte de marché porteur, en croissance de 21 % par rapport à 2015, Altareit a atteint un record historique de plus de 10 000 logements réservés, en avance de deux ans sur ses objectifs. Cet élan a été renforcé par la dynamique des projets urbains mixtes. Altareit se place ainsi solidement dans le trio de tête sur le marché.

L'année 2016 a été marquée par une dynamique forte sur l'ensemble des segments et un renforcement du maillage territorial, en particulier en Île-de-France, à Lille, Rennes, Lyon et dans la région PACA. En un an, de nombreux changements ont également été réalisés au sein du pôle promotion pour renforcer la satisfaction client : mise en place d'un pôle dédié à la relation client, création de postes de responsable construction et de responsable de relation client, déploiement de nouveaux processus dont une visite de prélivraison, mais aussi lancement d'un extranet dédié aux acquéreurs ou encore ouverture du Store Cogedim, le nouvel espace dédié à l'habitat neuf (Bercy Village, Paris 12^e).

PERSPECTIVES

Le portefeuille logement d'Altareit, très développé depuis 2014, continue à croître : le nombre de chantiers en cours devrait passer de 119 en 2015 et 161 en 2016 à 239 en 2017*. Le Groupe doit pouvoir compter sur l'étendue de sa gamme et sur la valeur que représentent toutes ses marques dédiées au logement (Cogedim Club®, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine). Le développement de nouvelles formes de résidences gérées et l'aide à la personnalisation des logements devraient aussi constituer des leviers de croissance dans les années à venir.

* Chiffres Logement Cogedim.

INNOVATION

Chaque année, le Palmarès de la relation client, publié par Human Consulting Group (HCG), juge l'accueil que les entreprises installées en France réservent à leurs clients. Cette année, Altarea Cogedim se hisse en 31^e position sur 200 sociétés interrogées. Avec la création du Store Cogedim dédié à l'habitat neuf en plein cœur de Paris et la mise en place d'un pôle produits et d'un pôle clients dont la mission est d'offrir aux acheteurs une meilleure visibilité, un accompagnement dans la personnalisation de leurs logements et des conseils tout au long de leur parcours résidentiel, Altarea Cogedim fait de la satisfaction client sa priorité.

+ 167

PLACES AU
CLASSEMENT GÉNÉRAL
RELATION CLIENT

(source : HCG - *Les Échos Business*
2017)

+ de 10 000

LOGEMENTS
RÉSERVÉS



FAITS MARQUANTS

Respect de l'environnement

2016 a été marquée par l'obtention du droit d'usage par Cogedim de la certification NF Habitat sur toutes ses constructions neuves de logements. L'environnement est également au cœur de nombreux projets inaugurés cette année : le domaine de Guillemont à Canéjan ; le lot E8 de l'écoquartier Clichy Batignolles, répondant à des objectifs environnementaux inédits ; 5 impasse Marie-Blanche, qui constitue une première à Paris avec son ossature bois. Lancé cette année, le quartier d'affaires international Wacken Europe à Strasbourg sera lui aussi une référence en matière d'écologie et d'efficacité énergétique. ▲

Réinventer la relation clients

Ouvert en juin 2016 dans Bercy Village, le Store Cogedim permet de découvrir les appartements proposés par le Groupe, reproduits à taille réelle sur plus de 600 m². Véritable concentré du savoir-faire de Cogedim en matière d'immobilier neuf, il vise à faciliter le parcours d'achat et offre des expériences digitales immersives inédites, permettant notamment de configurer son futur habitat. Le Store Cogedim a reçu le label Janus du commerce 2016. ▲

Au service des seniors

Cogedim Club® est spécialisé dans l'exploitation des résidences services destinées aux seniors. En 2016, le Groupe a inauguré trois nouvelles résidences, en Languedoc-Roussillon, en région PACA et en Savoie, portant à huit le nombre de structures Cogedim Club®. Une stratégie en parfaite adéquation avec le poids croissant des seniors dans la démographie et l'économie françaises. En 2020, Cogedim Club® gèrera 2 500 logements pour les seniors. ▲

Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine

• Dans la continuité de la réhabilitation de la citadelle Vauban à Arras a été mise en œuvre la réhabilitation de la caserne Schramm. Histoire & Patrimoine a livré en décembre 2016 deux bâtiments, soit 108 appartements au total. Un troisième bâtiment est en cours de réhabilitation et proposera début 2018 une résidence seniors de 101 appartements.

• Marque du groupe Altarea Cogedim, Pitch Promotion a poursuivi le développement de nombreuses opérations partout en France (Esprit Sagan à Paris, nouveau site de Thalès en Haute-Garonne). ▲



En savoir plus
www.altareacogedim.com / Logement

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : 500 000 M² EN COURS DE DÉVELOPPEMENT EN FRANCE

Premier investisseur-promoteur en immobilier d'entreprise, Altareit développe en 2016, 500 000 m² de projets contrôlés en France pour une valeur de marché potentiel de 3,2 milliards d'euros. En immobilier d'entreprise, le Groupe a développé un business model d'opérateur global de promoteur pour le compte de grands investisseurs ou d'utilisateurs dans le cadre de projets clé en main, de prestataire de services et d'investisseur à travers AltaFund.

RÉSULTATS

La croissance est en partie tirée par les grandes opérations mixtes développées par le Groupe. Elle repose également sur l'évolution du modèle économique vers un mix métier récurrent et créateur de valeur, qui couvre l'ensemble du cycle de vie d'un actif, du développement à la rénovation en passant par la promotion. Le Groupe anticipe ainsi et accompagne la réversibilité des bâtiments et leur mutation vers de nouveaux usages tout au long de leur vie.

Cette année, le fonds d'investissement du groupe Altarea Cogedim, AltaFund (qui réunit des investisseurs français et internationaux de premier rang pour acquérir des terrains ou des immeubles tertiaires à restructurer), disposait de 650 millions d'euros de fonds propres représentant près de 1,4 milliard d'euros de capacité d'investissement discrétionnaire du Groupe en immobilier d'entreprise. En 2016, le fonds a poursuivi ses actions d'investigation en vue de restructurer ou de construire de véritables actifs « core » porteurs de différenciations en termes d'usage et d'esthétisme.

PERSPECTIVES

Altareit dispose d'une bonne visibilité sur une croissance récurrente des résultats à trois-quatre ans, grâce à un backlog important qui sera livré en 2017-2021.

3,2 Md€
DE PROJETS EN FRANCE

1^{er}
INVESTISSEUR
PROMOTEUR DE BUREAUX
EN ÎLE-DE-FRANCE

INNOVATION

Référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise, Altareit développe un business model économique complet et intégré qui lui permet d'imaginer les bureaux de demain et de les adapter aux nouveaux usages. À l'écoute des besoins des entreprises et de leurs collaborateurs, le Groupe anticipe la mutation des usages et des pratiques en créant des espaces sur mesure, flexibles, évolutifs, accessibles en transports en commun et ouverts sur la ville. En 2016, pour faire entendre ses convictions sur l'immobilier d'entreprise, Altareit est devenu partenaire de Revolution@Work, dispositif de réflexion et de partage des initiatives à l'échelle internationale sur les grandes évolutions du travail et du bureau (organisé par l'établissement public Defacto, chargé de la gestion et de l'animation du quartier d'affaires de Paris-La Défense).





FAITS MARQUANTS

Un leadership en immobilier d'entreprise

Se distinguant par son exigence en matière de création immobilière et par sa capacité à accompagner les métropoles dans leur développement économique et territorial, Altareit a poursuivi ses projets en matière d'immobilier d'entreprise tant à Paris qu'en régions. Plusieurs programmes sont en cours de réalisation pour compte de tiers ou devraient débuter prochainement : la restructuration des Tours Pascal (Paris-La Défense), celles des immeubles de bureaux Kosmo (Neuilly-sur-Seine) et 87 Richelieu (Paris 2^e), la construction d'immeubles neufs comme Ivoire (Lyon), ou encore la création d'une nouvelle entrée de ville avec le projet Pont d'Issy (Issy-les-Moulineaux). ▲

Des projets développés partout en France

2016 a été l'année de l'inauguration de plusieurs projets de bureaux : le nouveau siège social de l'Assurance mutuelle des motards, près de Montpellier, qui a obtenu la certification HQE™ Effinergie+ ; l'immeuble de bureaux Calypso et l'hôtel Golden Tulip Marseille Euromed, étape clé du projet Euromed Center. En novembre ont été lancés à Toulon les travaux de transformation de la

tour TPM pour la réalisation d'un programme mixte au centre de la ville comprenant un hôtel haut de gamme. ▲

La connectivité des bâtiments

En matière d'infrastructure digitale des bâtiments, dans une démarche de smart building, le Groupe teste des standards qui évaluent la connectivité des bâtiments. Ainsi, sur le quartier mixte Issy Coeur de Ville, le référentiel Ready2Services sera utilisé pour garantir que les bâtiments peuvent s'interconnecter avec leur environnement. D'autre part, le label Wired score, qui évalue le niveau de connectivité internet de l'immeuble, est testé sur l'opération de bureaux de la rue de Richelieu. ▲



En savoir plus
www.altareacogedim.com / Bureau

2

RAPPORT D'ACTIVITE 2016

2.1	INTRODUCTION	26
2.1.1	Préambule.....	26
2.1.2	Faits marquants de l'exercice	27
2.2	RAPPORT D'ACTIVITE	27
2.2.1	Pôle diversification.....	27
2.2.2	Promotion.....	28
2.3	RESULTATS CONSOLIDES.....	33
2.4	RESSOURCES FINANCIERES	34

2.1 INTRODUCTION

2.1.1 Préambule

	31/12/2016				31/12/2015		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)		Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
<i>(en millions d'euros)</i>							
Logements	1 067,6	21,1 %	–	1 067,6	881,6	–	881,6
Bureaux	289,3	138,0 %	–	289,3	121,6	–	121,6
Diversification	–	-	–	–	–	–	–
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 356,9	35,3 %	–	1 356,9	1 003,2	–	1 003,2
Logements	69,0	32,3 %	(14,6)	54,4	52,1	(4,8)	47,4
Bureaux	33,0	23,4 %	(6,2)	26,8	26,7	(0,7)	26,0
Diversification	8,3	(12,8) %	(4,7)	3,6	9,5	(2,9)	6,7
Autres	–		(0,1)	(0,1)	(1,7)	–	(1,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	110,3	27,3 %	(25,6)	84,7	86,6	(8,3)	78,3
Coût de l'endettement net	(10,3)	88,2 %	(1,5)	(11,8)	(5,5)	(0,5)	(6,0)
Actualisation des dettes et créances	–	-	(0,2)	(0,2)	–	–	–
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	–	-	(6,9)	(6,9)	–	(8,3)	(8,3)
Résultat de cession de participation	–	-	0,0	0,0	–	–	–
Impôts sur les sociétés	(1,0)	n/a	(25,2)	(26,2)	(0,0)	6,2	6,2
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	99,1	22,3 %	(59,3)	39,8	81,0	(11,0)	70,1
Minoritaires	(2,7)	(52,2) %	0,2	(2,5)	(5,7)	(0,0)	(5,7)
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, part du Groupe	96,4	27,9 %	(59,1)	37,3	75,4	(11,0)	64,4
Résultat net des activités en cours de cession	–		2,2	2,2	–	(69,9)	(69,9)
RÉSULTAT NET, part du Groupe	96,4	27,9 %	(56,9)	39,5	75,4	(80,9)	(5,5)
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	1,748				1,748		
FFO, part du Groupe par action (en €)	55,14	27,9 %			43,11		

2.1.2 Faits marquants de l'exercice

2.1.2.1 PROMOTION : TRES FORTE PROGRESSION DES PLACEMENTS (2 629 MILLIONS D'EUROS SOIT + 38 %)

Tirés par un environnement favorable, les placements de la promotion ont connu une forte croissance, notamment en logement (+ 61 % à 2 286 millions d'euros, soit 10 000 lots).

La progression des placements logements se répartit de façon équilibrée entre croissance interne et croissance externe (intégration de Pitch Promotion)⁽¹⁾.

Réservations (en millions d'euros TTC)	2016	2015	Var.
Logement	2 286	1 417	+ 61 %
Tertiaire	343	485	- 29 %
TOTAL	2 629	1 902	+ 38 %

Le Groupe a par ailleurs poursuivi sa stratégie d'extension de son maillage territorial, avec l'ouverture de 3 nouvelles agences régionales : Lille – Hauts de France, Rennes et Bayonne - Pays Basque.

2.1.2.2 GRANDS PROJETS MIXTES

Au cours de l'exercice écoulé, Altareit a remporté des grands concours, qui viennent alimenter son pipeline de grands projets mixtes.

- Bordeaux Belvédère : Ce projet d'aménagement du quartier du Belvédère à Bordeaux est inscrit dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. D'une surface de 140 000 m², cette opération innovante à haute qualité de vie pour tous les résidents au cœur de la métropole bordelaise alliera logements, bureaux, commerces et culture⁽²⁾.
- Issy-les-Moulineaux – Cœur de Ville : un éco-quartier mixte de plus de 100 000 m², dont 40 500 m² de bureaux, sur une implantation de premier ordre en centre ville.
- Bobigny La Place : Le Groupe a été désigné en novembre 2016 comme l'opérateur – investisseur unique du nouveau projet de centre ville de Bobigny. Ce projet représente plus 100 000 m², dont 10 000 m² de bureaux et vise une double certification HQE et BREEAM[®].

Ces opérations complexes illustrent la capacité du Groupe à apporter aux métropoles une solution immobilière intégrée, permettant de concevoir des morceaux de ville complets. Ces projets se rajoutent aux 7 grands programmes mixtes maîtrisés en 2014 et 2015. L'ensemble représente 732 000 m²⁽³⁾ et plus de 2,1 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel pour le Groupe.

(1) Les placements de Pitch Promotion ont été pris en compte à partir du 1^{er} janvier 2016.

(2) Altareit intervient sur ce projet en co-promotion à 50 %.

(3) À 100 %.

	Logements & Résid.	Comm.	Bureaux	Surface totale (a)
Bezons Cœur de Ville	700 lots	18 700 m ²	-	66 000 m ²
Strasbourg Fischer	561 lots	3 900 m ²	-	42 000 m ²
Hospices Civils Lyon	250 lots	3 400 m ²	-	17 000 m ²
Toulouse Montaudran	635 lots	12 400 m ²	19 400 m ²	75 000 m ²
Gif sur Yvette	816 lots	5 100 m ²	-	52 000 m ²
Massy	693 lots	20 000 m ²	6 400 m ²	74 000 m ²
Villeurbanne	756 lots	3 500 m ²	14 700 m ²	64 000 m ²
Bordeaux Belvedere	1 236 lots	11 200 m ²	53 500 m ²	135 000 m ²
Issy Cœur de Ville	713 lots	15 400 m ²	40 000 m ²	100 000 m ²
Bobigny La Place	1 425 lots	13 600 m ²	10 000 m ²	107 000 m ²
TOTAL	7 785 lots	107 200 m²	144 000 m²	732 000 m²

Q/P Groupe 6 536 lots 98 000 m² 117 700 m² 625 100 m²

(a) Surface de plancher.

2.2 RAPPORT D'ACTIVITE

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

2.2.1 Pôle diversification

2.2.1.1 MIN DE RUNGIS

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

LE MARCHÉ DE RUNGIS

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 234 ha et plus de 1 000 000 m² de surfaces louables. Les 1 200 opérateurs du marché emploient près de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2015 s'élève à 8,8 milliards d'euros.

LA SEMMARIS

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

La loi Macron votée en 2015 a étendu la durée de la concession de la Semmaris jusqu'en 2049 (contre 2034 précédemment). Cette extension donne à la Semmaris suffisamment de visibilité pour pouvoir mettre en œuvre son nouveau plan d'investissement à horizon 2025. Celui-ci prévoit la construction de 264 000 m², la démolition de 132 000 m² et la réhabilitation de 88 000 m², pour un montant total de 1 milliard d'euros, dont la moitié sera portée par la Semmaris et le solde par les entreprises du site.

CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SEMMARIS

Le chiffre d'affaires de la Semmaris est principalement constitué de redevances facturées aux entreprises du marché et de droits d'accès pour un montant total de 108,0 millions d'euros en 2016, en hausse de 3 %.

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

2.2.1.2 ACTIVITE D'HOTELLERIE

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.

Compte tenu du contexte défavorable en 2016, lié aux attentats terroristes à Paris, le résultat opérationnel de cette activité s'élève à - 2,2 millions d'euros.

2.2.2 Promotion

L'activité de promotion d'Altareit est opérée sous trois marques ayant chacune leur autonomie opérationnelle : Cogedim, Histoire et Patrimoine⁽¹⁾ et Pitch Promotion⁽²⁾.

Les placements cumulés de l'activité Promotion (Logements et Immobilier d'entreprise) représentent 2 629⁽³⁾ millions d'euros en 2016, en croissance de + 38 % comparé à 2015.

Le chiffre d'affaires s'élève à 1 357 millions d'euros (+ 35 % par rapport à 2015) et la marge opérationnelle⁽⁴⁾ à 6 %.

2.2.2.1 LOGEMENTS

Marché du logement en 2016 et perspectives

Avec une progression de + 21 % par rapport à 2015, les ventes de logements neufs ont atteint près de 150 000 lots à fin 2016⁽⁵⁾. L'ensemble du marché du logement, investisseurs et accédants confondus, a bénéficié des taux d'intérêt toujours très bas⁽⁶⁾ et des mesures incitatives efficaces avec le dispositif Pinel et le renforcement du prêt à taux zéro (PTZ).

(1) Société détenue à 55 %.

(2) Société acquise à 100 % en février 2016.

(3) Sur ce total, Pitch Promotion représente 688 millions d'euros.

(4) Résultat opérationnel sur chiffre d'affaires.

(5) 148 618 lots ; Source : FPI 2016.

(6) Les taux d'emprunt immobiliers ont touché un point bas en France en novembre 2016, à 1,31 %, et se sont établis à 1,34 % en moyenne sur décembre 2016 (Observatoire du Crédit Logement).

L'embellie du marché se traduit également dans les chiffres des autorisations de construire (+ 14,8 % au cours des 12 derniers mois) et des mises en chantier (+ 10 %)⁽⁷⁾.

Le marché en 2017 devrait se maintenir à un niveau élevé, bénéficiant des taux d'intérêt toujours attractifs, même s'ils enregistrent une légère remontée depuis décembre, et du maintien des grandes mesures incitatives (dispositif Pinel et prêt PTZ+) qui ne sont remises en cause par aucun des grands candidats à l'élection présidentielle.

Politique produits

Une offre produit large et adaptée à la demande

Avec une présence dans 12 métropoles régionales⁽⁸⁾ les plus dynamiques, le Groupe cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

Avec ses trois marques (Cogedim, Pitch Promotion et Histoire et Patrimoine), Altarea Cogedim propose une offre large, permettant d'apporter une réponse pertinente à tous les segments du marché :

- haut de gamme : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité. Ils représentent 23 % des placements du Groupe ;
- milieu et entrée de gamme : ces programmes, qui représentent 65 % des placements du Groupe en 2016, sont conçus pour répondre spécifiquement :
 - au besoin de logements en accession adaptés à la solvabilité de nos clients,
 - au souhait des investisseurs particuliers de bénéficier du nouveau dispositif « Pinel »,
 - à la volonté des collectivités publiques de développer des opérations « à prix maîtrisés » ;
- Résidences Services : le Groupe développe une gamme étendue (résidences étudiants, résidences tourisme affaires, résidences exclusives...) qui représente 10 % des placements en 2016. Par ailleurs, Altarea Cogedim conçoit, sous la marque Cogedim Club®, des résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte. En 2016, trois résidences Cogedim Club ont été inaugurées à Chambéry, Pégomas près de Cannes et Montpellier, portant à sept le nombre de résidences ouvertes ;
- Ventes en démembrement : le Groupe développe sous la marque Cogedim Patrimoine des programmes en Usufruit Locatif Social. Cette offre complémentaire, tout en répondant aux besoins de logement social en zones tendues et en apportant ainsi des solutions aux collectivités, offre un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés ;
- Produits de réhabilitation du patrimoine : sous la marque Histoire et Patrimoine, le Groupe dispose d'une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier.

(7) Source : Ministère du Développement Durable. Construction des logements – novembre 2016.

(8) Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Anncéy, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole. Le Groupe est par ailleurs présent à Bayonne.

Dans l'ensemble de ses gammes et de ses marques, le Groupe se démarque par sa signature, gage de qualité, d'innovation et d'engagement environnemental.

La quasi-totalité des opérations du Groupe sont certifiées NF Habitat, véritable repère de qualité et de performance de l'habitat, garantissant un meilleur confort et des économies d'énergie.

Le Groupe s'attache à devancer les attentes des clients : une équipe experte d'architectes et d'architectes d'intérieur analyse, conçoit et anticipent les usages de demain. Les plans offrent un agencement modulable, adapté aux évolutions des structures familiales et des modes de vie.

Des services personnalisés : « Avec Cogedim, vous verrez la différence »

Sous la marque Cogedim, le Groupe propose des services personnalisés et différenciants :

- en juin 2016, le Groupe a ouvert à Bercy Village (Paris 12^e) son premier Store Cogedim, un lieu unique dédié à l'habitat et récompensé par le label Janus 2016. Ce lieu, combinant réel et virtuel, facilite le quotidien et propose un nouvel accompagnement des clients désireux d'acquiescer un logement. Cet espace innovant et avant-gardiste de plus de 600 m² offre une expérience inédite : appartements reproduits en taille réelle, salle de choix, expériences digitales immersives ;
- personnalisation des logements : les clients bénéficient d'un grand choix de matériaux, de plusieurs ambiances décoratives et de plusieurs schémas d'aménagement intérieur. De plus, des packs de personnalisation spécifiques ont été élaborés : le pack « prêt à louer » conçu pour simplifier la vie des clients investisseurs, le « prêt à vivre » pour les clients accédants, le « pack sécurité » ou le « pack connecté » offrant le meilleur de la technologie ;
- un interlocuteur unique pour un parcours d'achat simplifié : un responsable relation client est présent aux côtés des clients dès la signature du contrat de réservation et les accompagne jusqu'à la livraison pour un service sur-mesure. Il est l'interlocuteur unique qui guide les clients à chaque étape ;
- une offre de gestion locative à destination des investisseurs particuliers : avec la création de Cogedim Gestion et Services, né de la réunion des expertises d'Altarea Cogedim et d'Histoire et Patrimoine Gestion, le Groupe développe des synergies fortes en matière de gestion locative et de syndicat de copropriété ;
- le Groupe dispose par ailleurs d'une plate-forme commune, Altarea Cogedim Partenaires, qui propose à tous nos partenaires (conseillers en gestion de patrimoine) et à leurs clients les mêmes avantages et services sur-mesure pour les trois marques Cogedim, Histoire et Patrimoine et Pitch Promotion : accompagnement en clientèle, formations, outils performants d'aide à la vente et communication au quotidien sur les offres et actualités du Groupe.

Logements : progression des réservations⁽¹⁾ de + 61 % en valeur (+ 67 % en volume)

Réservations en volume et en valeur

Les réservations de logements neufs du Groupe s'élèvent à 2 286 millions d'euros⁽²⁾ en 2016 pour 10 011 lots (+ 61 % en valeur⁽³⁾ et + 67 % en volume).

	2016	2015	Var.
Ventes au détail	1 598 M€	898 M€	+ 78 %
Ventes aux institutionnels	688 M€	519 M€	+ 33 %
Total en valeur	2 286 M€	1 417 M€	+ 61 %
Ventes au détail	5 964 lots	3 396 lots	+ 76 %
Ventes aux institutionnels	4 047 lots	2 615 lots	+ 55 %
Total en lots	10 011 lots	6 011 lots	+ 67 %

En dépassant pour la première fois les 10 000 lots réservés, le Groupe a réalisé sa meilleure performance commerciale, avec une croissance en volume de + 67 % comparé à 2015, contre une croissance du marché de + 21 %. Cette surperformance est répartie à parts égales entre croissance organique et croissance externe (acquisition de Pitch Promotion).

Les réservations de l'année ont principalement été tirées par les ventes au détail qui augmentent de + 78 % comparé à 2015, bénéficiant à plein de la résolvabilisation des ménages (taux d'intérêt bas, prêt PTZ+, dispositif Pinel...).

Les ventes en bloc augmentent de + 33 % : le Groupe est un partenaire privilégié des investisseurs tant en logement social qu'en logement intermédiaire ou en libre.

Avec ses trois marques, l'offre du groupe Altarea Cogedim s'est adaptée aux secteurs dont les besoins sont croissants tout en restant un acteur important du Haut de Gamme : le prix moyen du lot vendu est de 228 K€ TTC.

Réservations par gamme de produit

(en nombre de lots)	2016	%	2015	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	6 561	65 %	3 977	66 %	
Haut de gamme	2 275	23 %	1 312	22 %	
<i>Résidences Services</i>	941		510		
<i>Rés. Services en Rénovation</i>	65		47		
Total Rés. Services	1 006	10 %	557	9 %	
Rénovation	169	2 %	166	3 %	
Total	10 011		6 011		+ 67 %

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

(2) TTC.

(3) À périmètre constant (hors Pitch Promotion) les réservations de logements neufs sont en progression de + 35 % en valeur et de + 39 % en volume.

Signatures notariées : + 49 %⁽¹⁾

(en millions d'euros TTC)	2016	%	2015	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 080	61 %	669	56 %	
Haut de gamme	542	30 %	375	31 %	
Résidences Services	90		122		
Rés. Services en Rénovation	11		4		
Total Rés. Services	101	6 %	126	11 %	
Rénovation	60	3 %	28	2 %	
Total	1 783		1 198		+ 49 %

Progression de l'ensemble des indicateurs (CA, backlog)**Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement : + 21 %⁽²⁾**

(en millions d'euros HT)	2016	%	2015	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	659	62 %	491	56 %	
Haut de gamme	356	33 %	332	38 %	
Résidences Services	52	5 %	60	7 %	
Total	1 067		883		+ 21 %

Compte tenu du décalage lié à la méthode de comptabilisation à l'avancement, la croissance de l'activité constatée depuis 2015 aura un impact plus important sur le chiffre d'affaires en 2017.

Perspectives

Tous les indicateurs opérationnels reflétant les perspectives du Groupe (*backlog*, lancements commerciaux, approvisionnement foncier et pipeline) sont en progression significative comparé à 2015.

Backlog logements : + 52 %⁽³⁾

(en millions d'euros HT)	31/12/2016	31/12/2015	Var
CA acté non avancé	1 307	959	
CA réservé non acté	1 333	780	
Backlog	2 640	1 739	+ 52 %
En nombre de mois	24	21	

(1) À périmètre constant, les ventes notariées sont en progression de + 24 %.

(2) 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.

(3) Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire. À périmètre constant (hors Pitch Promotion), le backlog est en progression de + 31 %.

Lancements commerciaux : + 63 %⁽⁴⁾

Lancements commerciaux	2016	2015	Var
En CA TTC (M€)	2 650	1 630	+ 63 %
En nombre de lots	11 147	6 766	
En nombre d'opérations	140	102	

Approvisionnement : + 29 %⁽⁵⁾

	2016	2015	Var
Opérations approvisionnées (en M€ TTC)	3 853	2 989	+ 29 %
en nombre de lots	15 724	13 798	

Les promesses signées en 2016 concernent à 74 % des programmes d'entrée et moyenne gamme, particulièrement adaptés aux niveaux de prix correspondant à la solvabilité des acquéreurs.

Offre à la vente et portefeuille foncier : + 38 %⁽⁶⁾

(en millions d'euros TTC)	Au de 31/12/2016	Nb de mois	Au 31/12/2015	Var.
Offre à la vente	1 337	8	717	
Portefeuille foncier	6 809	43	5 195	
Total Pipeline	8 146	51	5 912	+ 38 %
En nb de lots	34 542		26 507	+ 30 %
En m ²	1 934 352		1 502 947	+ 29 %

(4) À périmètre constant (hors Pitch Promotion), les lancements sont en progression de + 35 % vs 2015.

(5) À périmètre constant (hors Pitch Promotion), l'approvisionnement est en progression de + 8 % vs 2015.

(6) L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente et exprimée en valeur TTC. Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente) dont le lancement n'a pas encore eu lieu et exprimés en valeur TTC. Il intègre le grand projet mixte de Bobigny pour lequel le Groupe a été désigné comme opérateur-investisseur unique. Hors commerces de pied d'immeubles. À périmètre constant (hors Pitch Promotion), le pipeline est en progression de + 16 %.

Gestion des risques

Décomposition de l'offre à la vente à fin décembre 2016 (1 337 millions d'euros TTC, soit 8 mois d'activité), en fonction du stade d'avancement opérationnel :

(en millions d'euros)	← Risque →				
	Montage ^(a)	Chantier non lancé ^(b)	Chantier en cours ^(b)	En stock ^(c)	Tot.
Dépenses ^(d)	101	50			
Prix de revient ^(d)			420	21	
Offre à la vente^(e)	616	134	520	24	1 294
En %	48 %	10 %	40 %	2 %	
Offre Histoire et Patrimoine					32
Offre valorisation					11
Offre à la vente					1 337
Dont à livrer en 2017			79		
en 2018			340		
en 2019 et après			101		

(a) Foncier non acquis.

(b) Foncier acquis.

(c) Logements achevés.

(d) Hors taxes des lots non placés + 25 % des lots réservés non actés.

(e) En CA TTC.

Gestion de l'offre à la vente

58 % de l'offre à la vente (soit 750 millions d'euros) concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée (48 % en montage et 10 % au stade chantier non lancé) 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.

40 % de l'offre (soit 520 millions d'euros) est actuellement en cours de construction. Seuls 15 % (soit 79 millions d'euros) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2017.

Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (2 %, soit 24 millions d'euros).

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères en vigueur dans le Groupe :

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

2.2.2.2 IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Conjoncture 2016

Investissement en immobilier d'entreprise⁽¹⁾

Le marché de l'investissement en France enregistre environ 24 milliards d'euros en 2016, en repli de 8 % comparé à une année 2015 exceptionnelle.

Dans un environnement de taux d'intérêt faible, les investisseurs disposent toujours de capitaux abondants à investir sur le marché.

Placements en immobilier d'entreprise en Ile-de-France⁽²⁾

L'année 2016 est marquée par la reprise du marché locatif avec 2,4 millions de m² placés, soit + 7 % sur un an et + 4 % comparé à la moyenne des 10 dernières années.

L'année a été marquée par le regain d'activité sur le marché des surfaces de plus de 5 000 m², qui retrouve un niveau proche de sa moyenne historique, notamment dans Paris et l'Ouest francilien. Les lancements « en blanc » ont été plus nombreux en 2016 avec 34 opérations de plus de 5 000 m² lancées (contre 27 en 2015 et 14 en 2014), avec une primauté donnée aux localisations centrales.

Le taux de vacance francilien à 6,2 % est au plus bas depuis 2009.

Placements de l'année : 343 millions d'euros, - 29 %

Le principal placement de l'année concerne l'Ilot des Mariniers, opération de restructuration d'un immeuble de 25 000 m² situé dans le 14^e arrondissement de Paris.

Placements bureau	31/12/2016	31/12/2015	Var.
En valeur (en quote-part)	343 M€	485 M€ (29,3) %	
En surface (à 100 %)	134 900 m ²	177 100 m ² (23,8) %	

Stratégie du Groupe

Le Groupe a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque mesuré sur le marché de l'immobilier d'entreprise :

- en tant que promoteur⁽³⁾, avec une position particulièrement forte sur le marché des clé-en-main utilisateurs notamment ;
- en tant que prestataire⁽⁴⁾ pour le compte de grands investisseurs institutionnels ;
- en tant qu'investisseur à travers le fonds AltaFund⁽⁵⁾ dont le Groupe est l'opérateur exclusif et l'un des principaux actionnaires avec une quote-part d'intérêts comprise entre 17 % et 30 %⁽⁶⁾.

(1) Source CBRE : Marketview Investissement.

(2) Source CBRE : Marketview Bureaux.

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

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

(5) AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 doté de 650 M€ de fonds propres dont Altarea Cogedim est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

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

Au total, le Groupe est susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur, avec un modèle de revenus diversifiés (marges de promotion ou de CPI, honoraires, loyers, plus-values de cession...).

Le portefeuille de projets maîtrisés par le Groupe représente ainsi 748 700 m² pour une valeur à 100 % de 3 501 millions d'euros.

Portefeuille de projets maîtrisés	Nb	Surfaces à 100 %	Valeur à 100 % HT (M€)
Promoteur (CPI/VEFA) ^(a)	40	494 200m ²	1 380
Prestataire (MOD) ^(b)	3	49 500 m ²	165
Altafund Investisseur en direct ^(c)	6	205 000 m ²	1 956
TOTAL		49 748 700 m²	3 501

(a) Valeur = montant des contrats signés (ou estimation, pour les BEFAs).

(b) Valeur = honoraires capitalisés.

(c) Valeur = valeur de marché des actifs développés.

Des engagements relativement faibles en quote-part

Les opérations vendues représentent au 31 décembre 2016 une valeur de 831 millions d'euros à 100 %.

Les opérations en cours de montage non encore vendues représentent une valeur potentielle de 2 670 millions d'euros à 100 % sur lesquelles les engagements du Groupe en quote-part sont relativement faibles. Les engagements du Groupe représentent ainsi 310 millions d'euros, dont 143 millions d'euros déjà investis au 31 décembre 2016, et 167 millions d'euros⁽¹⁾ restant à investir.

Portefeuille de projets maîtrisés	Surfaces à 100 %	Valeur à 100 % HT (M€) ^(a)
Opérations vendues	307 000 m ²	831
Opérations en cours de montage	441 700 m ²	2 670
TOTAL	748 700 m²	3 501

(a) Valeur CPI/VEFA = montant des contrats signés (ou estimation, pour les BEFAs).

Valeur MOD = honoraires capitalisés.

Valeur Altafund et Investissement = valeur de marché.

Evénements de l'année

Promesses / Acquisitions

En 2016, le Groupe a remporté les concours pour le développement de 2 projets urbains mixtes majeurs, et signé les promesses d'acquisition des fonciers :

- Bordeaux – Belvédère⁽²⁾ : un nouveau quartier regroupant un ensemble mixte de 140 000 m², dont 53 500 m² de bureaux (à 100 %) ;
- Issy-les-Moulineaux – Cœur de Ville : un éco-quartier mixte de plus de 100 000 m², dont 40 500 m² de bureaux, sur une implantation de premier ordre en centre ville.

Ces 2 grands projets mixtes maîtrisés alimenteront les placements en immobilier d'entreprise du Groupe au cours des prochains mois.

Par ailleurs, le Groupe a été désigné en novembre 2016 comme l'opérateur – investisseur unique du nouveau projet de centre ville de Bobigny. Ce projet représente plus 100 000 m², dont 10 000 m² de bureaux et vise une double certification HQE et BREEAM®.

Livraisons 2016

En 2016, le Groupe a livré le siège social de Safran à Blagnac (Toulouse), la tranche 1 du Technopole de la Mer à Ollioules (Toulon), les tranches 2 et 3 d'Euromed Center à Marseille, l'Hôtel 5* rue Boulanger à Paris, l'immeuble de bureaux d'Athènes Clichy et l'immeuble UNOFI à Brives pour un total de 80 000 m².

Opérations en cours de construction

Une quinzaine de projets sont en cours de construction pour un total de 243 000 m² dont les plus importants sont :

- à Paris et 1^{re} couronne : l'immeuble Richelieu dans le 2^e arrondissement (31 800 m²), l'immeuble Ilot des Mariniers dans le 14^e arrondissement (25 000 m²), ainsi que l'immeuble Kosmo à Neuilly (26 200 m²) ;
- en Régions, les immeubles View One à Villeurbanne (15 000 m²), ainsi les deux dernières tranches d'Euromed Center à Marseille (24 000 m²).

Backlog⁽³⁾ VEFA/CPI et MOD

Le backlog du Groupe s'élève à 367 millions d'euros, en croissance de + 32 % depuis fin 2015.

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	Var.
Backlog VEFA/CPI	363,1 M€	274,2 M€	
Backlog honoraires de MOD	3,8 M€	4,1 M€	
TOTAL	366,9 M€	278,3 M€	+ 32 %

(2) Opérations en quote-part à 50 %.

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

(1) Fonds propres restant à investir sur Altafund et investissements en direct.

2.3 RESULTATS CONSOLIDES

Le FFO part du Groupe progresse fortement à 96,4 millions d'euros (+ 27,9 %). Ramené par action, le FFO progresse également fortement à 55,14 €/action (+ 27,9 %).

(en millions d'euros)	31/12/2016				31/12/2015		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)		Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Logements	1 067,6	21,1 %	–	1 067,6	881,6	–	881,6
Bureaux	289,3	138,0 %	–	289,3	121,6	–	121,6
Diversification	–	-	–	–	–	–	–
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 356,9	35,3 %	–	1 356,9	1 003,2	–	1 003,2
Logements	69,0	32,3 %	(14,6)	54,4	52,1	(4,8)	47,4
Bureaux	33,0	23,4 %	(6,2)	26,8	26,7	(0,7)	26,0
Diversification	8,3	(12,8) %	(4,7)	3,6	9,5	(2,9)	6,7
Autres	–		(0,1)	(0,1)	(1,7)	–	(1,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	110,3	27,3 %	(25,6)	84,7	86,6	(8,3)	78,3
Coût de l'endettement net	(10,3)	88,2 %	(1,5)	(11,8)	(5,5)	(0,5)	(6,0)
Actualisation des dettes et créances	–	-	(0,2)	(0,2)	–	–	–
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	–	-	(6,9)	(6,9)	–	(8,3)	(8,3)
Résultat de cession de participation	–	-	0,0	0,0	–	–	–
Impôts sur les sociétés	(1,0)	n/a	(25,2)	(26,2)	(0,0)	6,2	6,2
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	99,1	22,3 %	(59,3)	39,8	81,0	(11,0)	70,1
Minoritaires	(2,7)	(52,2) %	0,2	(2,5)	(5,7)	(0,0)	(5,7)
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, part du Groupe	96,4	27,9 %	(59,1)	37,3	75,4	(11,0)	64,4
Résultat net des activités en cours de cession	–		2,2	2,2	–	(69,9)	(69,9)
RÉSULTAT NET, part du Groupe	96,4	27,9 %	(56,9)	39,5	75,4	(80,9)	(5,5)
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	1,748				1,748		
FFO, part du Groupe par action (en €)	55,14	27,9 %			43,11		

Cash-flow opérationnel⁽¹⁾ : 110,3 millions d'euros (+ 27,3 %)

En 2016, le Groupe a commencé à bénéficier des premières retombées des excellentes performances opérationnelles de 2015 et 2016 en matière de réservations Logement et de la contribution de Pitch Promotion, consolidée dans les comptes du Groupe depuis le 28 février 2016.

FFO⁽²⁾ part du Groupe : 96,4 millions d'euros (+ 27,9 %)

Le FFO part du Groupe correspond au cash-flow opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires. Il affiche une forte progression de + 27,9 % à 96,4 millions d'euros.

Variations de valeurs et charges calculées :- 59,1 millions d'euros

Part du Groupe	
<i>(en millions d'euros)</i>	
Variation de valeur - Instruments financiers	(6,9)
Cessions d'actifs et frais de transaction	(0,3)
Part des sociétés mises en équivalence	(6,4)
Impôts différés	(25,2)
Charges AGA IFRS 2	(10,2)
Charges calculées ^(a)	(10,4)
TOTAL activités poursuivies	(59,3)
Minoritaires	0,2
TOTAL part du Groupe	(59,1)

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

2.4 RESSOURCES FINANCIERES

L'endettement net financier s'élève à 678 millions d'euros au 31 décembre 2016.

<i>(en millions d'euros)</i>	Déc. 2016	Déc. 2015
Dettes Corporate	534	423
Dettes Promotion et autres dettes	291	165
Total dette bancaire brute	825	589
Disponibilités	(253)	(208)
Total endettement net bancaire	572	381
Autres emprunts et dettes	106	91
Total endettement net financier	678	472

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 Cogedim dont fait partie Altareit (LTV < 60 %, ICR > 2), ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 37,2 % et ICR à 7,4 x).
- La dette Promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Le gearing⁽³⁾ s'élève à 1,38 x.

Covenant	31/12/2016	31/12/2015	Delta
LTV ^(a) ≤ 60 %	37,2 %	44,5 %	+ (7,3) pts
ICR ^(b) ≥ 2,0 x	7,4 x	7,3 x	+ 0,1 x

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

(b) IRC = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »).

(1) 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.

(2) 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.

(3) Endettement net bancaire rapporté aux Capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2016

	31/12/2016			31/12/2015		
	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
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	1 066,5	–	1 066,5	881,8	–	881,8
Coût des ventes et autres charges	(981,1)	(2,4)	(983,5)	(810,5)	–	(810,5)
Marge immobilière	85,4	(2,4)	83,0	71,3	–	71,3
Prestations de services externes	1,1	–	1,1	(0,2)	–	(0,2)
Production stockée	98,2	–	98,2	69,0	–	69,0
Charges d'exploitation	(134,4)	(6,9)	(141,3)	(93,2)	(1,1)	(94,2)
Frais de structure nets	(35,2)	(6,9)	(42,1)	(24,4)	(1,1)	(25,4)
Part des sociétés associées	18,8	(2,0)	16,8	5,2	0,6	5,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,0)	(3,0)	–	(2,8)	(2,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,3)	(0,3)	–	(1,5)	(1,5)
RÉSULTAT LOGEMENTS	69,0	(14,6)	54,4	52,1	(4,8)	47,4
Chiffre d'affaires	282,9	–	282,9	114,2	–	114,2
Coût des ventes et autres charges	(256,3)	(2,2)	(258,5)	(100,0)	–	(100,0)
Marge immobilière	26,6	(2,2)	24,4	14,2	–	14,2
Prestations de services externes	6,4	–	6,4	7,4	–	7,4
Production stockée	16,4	–	16,4	12,8	–	12,8
Charges d'exploitation	(26,1)	(2,3)	(28,4)	(16,6)	(0,3)	(16,9)
Frais de structure nets	(3,2)	(2,3)	(5,5)	3,6	(0,3)	3,4
Part des sociétés associées	9,5	(1,0)	8,6	8,9	0,1	9,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,7)	(0,7)	–	(0,0)	(0,0)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,5)	(0,5)
RÉSULTAT BUREAUX	33,0	(6,2)	26,8	26,7	(0,7)	26,0
Charges d'exploitation	(1,2)	–	(1,2)	0,7	(0,0)	0,7
Frais de structure nets	(1,2)	–	(1,2)	0,7	(0,0)	0,7
Part des sociétés associées	9,5	(3,5)	6,0	8,8	(2,3)	6,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,2)	(1,2)	–	(0,6)	(0,6)
RÉSULTAT DIVERSIFICATION	8,3	(4,7)	3,6	9,5	(2,9)	6,7
Autres	–	(0,1)	(0,1)	(1,7)	–	(1,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	110,3	(25,6)	84,7	86,6	(8,3)	78,3
Coût de l'endettement net	(10,3)	(1,5)	(11,8)	(5,5)	(0,5)	(6,0)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(6,9)	(6,9)	–	(8,3)	(8,3)
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	–	–	–
Dividendes	0,1	–	0,1	(0,0)	–	(0,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	100,1	(34,1)	66,0	81,1	(17,2)	63,9
Impôts sur les sociétés	(1,0)	(25,2)	(26,2)	(0,0)	6,2	6,2
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	99,1	(59,3)	39,8	81,0	(11,0)	70,1
Minoritaires des activités poursuivies	(2,7)	0,2	(2,5)	(5,7)	(0,0)	(5,7)
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, part du Groupe	96,4	(59,1)	37,3	75,4	(11,0)	64,4
Nombre moyen d'actions dilué (a)	1 748 274	1 748 274	1 748 274	1 748 201	1 748 201	1 748 201
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	55,14	(33,82)	21,32	43,11	(6,28)	36,82
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CÉDÉES	–	2,2	2,2	–	(69,9)	(69,9)
RÉSULTAT NET	99,1	(57,1)	42,0	81,0	(80,9)	0,2
Minoritaires	(2,7)	0,2	(2,5)	(5,7)	(0,0)	(5,7)
RÉSULTAT NET, part du Groupe	96,4	(56,9)	39,5	75,4	(80,9)	(5,5)
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	55,14	(32,55)	22,58	43,11	(46,28)	(3,17)

Bilan au 31 décembre 2016

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
ACTIFS NON COURANTS	628,2	498,8
Immobilisations incorporelles	238,7	182,6
<i>dont Écarts d'acquisition</i>	139,6	113,0
<i>dont Marques</i>	89,9	66,6
<i>dont Relations clientèle</i>	5,5	–
dont Autres immobilisations incorporelles	3,6	3,0
Immobilisations corporelles	13,1	5,5
Immeubles de placement	38,3	–
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	246,6	181,2
Prêts et créances (non courant)	6,7	4,0
Impôt différé actif	84,9	125,4
ACTIFS COURANTS	1 624,9	1 330,2
Stocks et en-cours nets	959,6	691,2
Clients et autres créances	386,0	277,3
Créance d'impôt sur les sociétés	6,5	3,8
Prêts et créances financières (courant)	12,7	8,2
Instruments financiers dérivés	7,0	14,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	253,1	208,3
Actifs destinés à la vente et de l'activité en cours de cession	–	127,2
TOTAL ACTIF	2 253,2	1 829,0
CAPITAUX PROPRES	415,5	378,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	407,1	363,1
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	288,7	289,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	39,5	(5,5)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	8,4	15,7
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	5,9	10,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	2,5	5,7
PASSIFS NON COURANTS	496,5	503,1
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	480,5	489,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	480,3	489,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,2	0,0
Provisions long terme	15,0	12,6
Dépôts et cautionnements reçus	1,0	0,6
Impôt différé passif	0,0	0,1
PASSIFS COURANTS	1 341,2	947,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	450,7	190,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	204,7	76,9
<i>dont Billets de trésorerie</i>	138,3	20,5
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	2,0	2,3
<i>dont Avances actionnaire, Groupe et associés</i>	105,6	90,6
Instruments financiers dérivés	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	890,4	626,1
Dettes d'impôt exigible	0,0	0,0
Passifs de l'activité en cours de cession	–	130,7
TOTAL PASSIF	2 253,2	1 829,0

3

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

3.1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	38
3.2	ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ.....	39
3.3	ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS.....	41
3.4	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	42
3.5	COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE	43
3.6	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	44
3.7	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	79
3.8	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	80

3.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

En millions d'euros	Note	31/12/2016	31/12/2015
ACTIFS NON COURANTS		628,2	498,8
Immobilisations incorporelles	7.1	238,7	182,6
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		139,6	113,0
<i>dont Marques</i>		89,9	66,6
<i>dont Relations clientèle</i>		5,5	–
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		3,6	3,0
Immobilisations corporelles		13,1	5,5
Immeubles de placement		38,3	–
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	246,6	181,2
Prêts et créances (non courant)		6,7	4,0
Impôt différé actif	5.3	84,9	125,4
ACTIFS COURANTS		1 624,9	1 330,2
Stocks et en-cours nets	7.2	959,6	691,2
Clients et autres créances	7.2	386,0	277,3
Créance d'impôt sur les sociétés		6,5	3,8
Prêts et créances financières (courant)		12,7	8,2
Instruments financiers dérivés	8	7,0	14,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	253,1	208,3
Actifs destinés à la vente et de l'activité en cours de cession		–	127,2
TOTAL ACTIF		2 253,2	1 829,0
CAPITAUX PROPRES		415,5	378,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		407,1	363,1
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		288,7	289,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		39,5	(5,5)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		8,4	15,7
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		5,9	10,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		2,5	5,7
PASSIFS NON COURANTS		496,5	503,1
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	480,5	489,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		480,3	489,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,2	0,0
Provisions long terme	6.3	15,0	12,6
Dépôts et cautionnements reçus		1,0	0,6
Impôt différé passif	5.3	0,0	0,1
PASSIFS COURANTS		1 341,2	947,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	450,7	190,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		204,7	76,9
<i>dont Billets de trésorerie</i>		138,3	20,5
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		2,0	2,3
<i>dont Avances actionnaire, Groupe et associés</i>		105,6	90,6
Instruments financiers dérivés	8	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.2	890,4	626,1
Dettes d'impôt exigible		0,0	0,0
Passifs de l'activité en cours de cession		–	130,7
TOTAL PASSIF		2 253,2	1 829,0

3.2 ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en millions d'euros)</i>	Note	31/12/2016	31/12/2015
Chiffre d'affaires		1 349,4	996,0
Coûts des ventes		(1 167,6)	(858,6)
Charges commerciales		(61,9)	(44,8)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(7,8)	(7,1)
Amortissement des relations clientèles		(4,6)	–
MARGE IMMOBILIÈRE	5.1	107,4	85,4
Prestations de services externes		7,5	7,2
Production immobilisée et stockée		114,6	81,8
Charges de personnel		(116,9)	(79,4)
Autres charges de structure		(51,0)	(30,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(3,1)	(2,8)
FRAIS DE STRUCTURE NETS		(48,9)	(23,3)
Autres produits et charges		(3,0)	(2,6)
Dotations aux amortissements		(0,8)	(0,6)
Frais de transaction		(0,4)	(2,0)
AUTRES		(4,2)	(5,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,0)	0,0
Dotations nettes aux provisions		(1,0)	(0,0)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		53,3	57,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	31,4	16,6
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		84,7	73,5
Coût de l'endettement net	5.2	(11,8)	(6,0)
Charges financières		(20,3)	(15,4)
Produits financiers		8,4	9,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(6,9)	(8,3)
Actualisation des dettes et créances		(0,2)	–
Résultat de cession de participation		0,0	4,7
Dividendes		0,1	(0,0)
Résultat avant impôts		66,0	63,9
Impôt sur les résultats	5.3	(26,2)	6,2
Résultat Net des activités poursuivies		39,8	70,1
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA		37,3	64,4
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales		2,5	5,7
Résultat Net des activités cédées		2,2	(69,9)
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA		2,2	(69,9)
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires minoritaires des filiales		–	0,0
Résultat Net		42,0	0,2
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		39,5	(5,5)
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		2,5	5,7
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 274	1 748 201
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)		21,32	36,82
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)		1,27	(39,99)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	22,58	(3,17)
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 274	1 748 201
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)		21,32	36,82
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)		1,27	(39,99)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	22,58	(3,17)

Autres éléments du résultat global

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	39,8	70,1
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,2)	0,5
<i>dont impôts</i>	0,1	(0,3)
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,2)	0,5
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(0,2)	0,5
RÉSULTAT GLOBAL DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	39,6	70,6
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires d'Altareit SCA	37,1	64,9
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires minoritaires des filiales	2,5	5,7
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSION	2,2	(69,9)
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	–	0,1
<i>dont impôts</i>	–	(0,1)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	–	0,1
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	–	0,1
RÉSULTAT GLOBAL DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSION	2,2	(69,8)
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires d'Altareit SCA	2,2	(69,8)
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires minoritaires des filiales	–	0,0
RÉSULTAT NET	42,0	0,2
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,2)	0,6
<i>dont impôts</i>	0,1	(0,3)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,2)	0,6
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(0,2)	0,6
RÉSULTAT GLOBAL	41,8	0,8
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	39,3	(4,9)
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	2,5	5,7

3.3 ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en millions d'euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net des activités poursuivies		39,8	70,1
Élim. de la charge (produit) d'impôt	5.3	26,2	(6,2)
Élim. des charges (produits) d'intérêts nettes		11,8	6,0
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		77,8	69,9
Élim. du résultat des filiales en équivalence	4.5	(31,4)	(16,6)
Élim. des amortissements et provisions		8,4	3,5
Élim. des ajustements de valeur	5.2	7,1	8,3
Élim. des résultats de cessions		0,2	(4,8)
Élim. des produits de dividendes		(0,1)	0,0
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	7,1	0,8
Marge brute d'autofinancement des activités poursuivies		68,9	61,2
Impôts payés		(4,9)	(0,1)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.2	(93,5)	(75,7)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		(29,5)	(14,6)
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(5,2)	(2,4)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(13,2)	(37,4)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(81,3)	(0,0)
Autres variations de périmètre		(0,0)	(0,0)
Augmentation des prêts et des créances financières		(17,0)	(4,9)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,0	0,1
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		16,9	14,6
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,5)	4,5
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		5,7	3,4
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		0,3	(5,8)
Dividendes reçus		27,3	8,4
Intérêts encaissés		8,2	7,7
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		(58,9)	(11,8)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		(0,0)	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(9,6)	(2,9)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	845,6	353,7
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(682,0)	(311,4)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	0,0	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,1	0,2
Intérêts versés		(19,4)	(14,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		134,8	25,6
Flux nets liés aux activités destinées à la vente		(1,3)	(42,9)
Variation de la trésorerie		45,1	(43,7)
Trésorerie d'ouverture	6.2	206,0	249,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie		208,3	250,1
Découverts bancaires		(2,3)	(0,5)
Trésorerie de clôture	6.2	251,1	206,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		253,1	208,3
Découverts bancaires		(2,0)	(2,3)

3.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1^{er} janvier 2015	2,6	76,3	288,5	367,3	12,9	380,2
Résultat Net	–	–	(5,5)	(5,5)	5,7	0,2
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	0,6	0,6	–	0,6
Résultat global	–	–	(4,9)	(4,9)	5,7	0,8
Distribution de dividendes	–	–	(0,0)	(0,0)	(2,9)	(2,9)
Augmentation de capital	–	(0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	–	–	0,6	0,6	–	0,6
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	–	–	–	–
Élimination des actions propres	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Transactions avec les actionnaires	–	(0,0)	0,7	0,7	(2,9)	(2,3)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	0,0	–	0,0	–	0,0
Autres	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	0,0	0,0
Au 31 décembre 2015	2,6	76,3	284,2	363,1	15,7	378,7
Résultat Net	–	–	39,5	39,5	2,5	42,0
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)
Résultat global	–	–	39,3	39,3	2,5	41,8
Distribution de dividendes	–	–	(0,0)	(0,0)	(9,6)	(9,6)
Augmentation de capital	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	–	–	6,7	6,7	–	6,7
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(2,0)	(2,0)	–	(2,0)
Élimination des actions propres	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Transactions avec les actionnaires	–	–	4,7	4,7	(9,6)	(4,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,2)	(0,2)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2016	2,6	76,3	328,2	407,1	8,4	415,5

3.5 COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE

	31/12/2016			31/12/2015		
	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	1 066,5	–	1 066,5	881,8	–	881,8
Coût des ventes et autres charges	(981,1)	(2,4)	(983,5)	(810,5)	–	(810,5)
Marge immobilière	85,4	(2,4)	83,0	71,3	–	71,3
Prestations de services externes	1,1	–	1,1	(0,2)	–	(0,2)
Production stockée	98,2	–	98,2	69,0	–	69,0
Charges d'exploitation	(134,4)	(6,9)	(141,3)	(93,2)	(1,1)	(94,2)
Frais de structure nets	(35,2)	(6,9)	(42,1)	(24,4)	(1,1)	(25,4)
Part des sociétés associées	18,8	(2,0)	16,8	5,2	0,6	5,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,0)	(3,0)	–	(2,8)	(2,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,3)	(0,3)	–	(1,5)	(1,5)
RÉSULTAT LOGEMENTS	69,0	(14,6)	54,4	52,1	(4,8)	47,4
Chiffre d'affaires	282,9	–	282,9	114,2	–	114,2
Coût des ventes et autres charges	(256,3)	(2,2)	(258,5)	(100,0)	–	(100,0)
Marge immobilière	26,6	(2,2)	24,4	14,2	–	14,2
Prestations de services externes	6,4	–	6,4	7,4	–	7,4
Production stockée	16,4	–	16,4	12,8	–	12,8
Charges d'exploitation	(26,1)	(2,3)	(28,4)	(16,6)	(0,3)	(16,9)
Frais de structure nets	(3,2)	(2,3)	(5,5)	3,6	(0,3)	3,4
Part des sociétés associées	9,5	(1,0)	8,6	8,9	0,1	9,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,7)	(0,7)	–	(0,0)	(0,0)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,5)	(0,5)
RÉSULTAT BUREAUX	33,0	(6,2)	26,8	26,7	(0,7)	26,0
Charges d'exploitation	(1,2)	–	(1,2)	0,7	(0,0)	0,7
Frais de structure nets	(1,2)	–	(1,2)	0,7	(0,0)	0,7
Part des sociétés associées	9,5	(3,5)	6,0	8,8	(2,3)	6,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,2)	(1,2)	–	(0,6)	(0,6)
RÉSULTAT DIVERSIFICATION	8,3	(4,7)	3,6	9,5	(2,9)	6,7
Autres	–	(0,1)	(0,1)	(1,7)	–	(1,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	110,3	(25,6)	84,7	86,6	(8,3)	78,3
Coût de l'endettement net	(10,3)	(1,5)	(11,8)	(5,5)	(0,5)	(6,0)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(6,9)	(6,9)	–	(8,3)	(8,3)
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	–	–	–
Dividendes	0,1	–	0,1	(0,0)	–	(0,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	100,1	(34,1)	66,0	81,1	(17,2)	63,9
Impôts sur les sociétés	(1,0)	(25,2)	(26,2)	(0,0)	6,2	6,2
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	99,1	(59,3)	39,8	81,0	(11,0)	70,1
Minoritaires des activités poursuivies	(2,7)	0,2	(2,5)	(5,7)	(0,0)	(5,7)
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, part du Groupe	96,4	(59,1)	37,3	75,4	(11,0)	64,4
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CÉDÉES	–	2,2	2,2	–	(69,9)	(69,9)
Minoritaires des activités cédées	–	–	–	–	0,0	0,0
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CÉDÉES, part du Groupe	–	2,2	2,2	–	(69,9)	(69,9)
RÉSULTAT NET	99,1	(57,1)	42,0	81,0	(80,9)	0,2
Minoritaires	(2,7)	0,2	(2,5)	(5,7)	(0,0)	(5,7)
RÉSULTAT NET, part du Groupe	96,4	(56,9)	39,5	75,4	(80,9)	(5,5)
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 274	1 748 274	1 748 274	1 748 201	1 748 201	1 748 201
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	55,14	(33,82)	21,32	43,11	(6,28)	36,82
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	55,14	(32,55)	22,58	43,11	(46,28)	(3,17)

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.6 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Sommaire détaillé des notes aux comptes consolidés

NOTE 1	Informations relatives à la Société	45
NOTE 2	Principes et méthodes comptables.....	45
2.1	Référentiel comptable de la société	45
2.2	Recours aux estimations.....	45
2.3	Principes et méthodes comptables de la société	46
NOTE 3	Information sur les secteurs opérationnels	54
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel.....	54
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	54
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	55
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique	56
NOTE 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation	56
4.1	Faits significatifs.....	56
4.2	Périmètre	57
4.3	Evolution du périmètre de consolidation	58
4.4	Regroupements d'entreprises	59
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	59
NOTE 5	Résultat	61
5.1	Marge immobilière	61
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments	61
5.3	Impôt sur les résultats.....	62
5.4	Résultat par action	63
NOTE 6	Passifs	63
6.1	Capitaux propres.....	63
6.2	Endettement financier net et sûretés	65
6.3	Provisions	66
NOTE 7	Actifs et tests de valeur	67
7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition.....	67
7.2	Besoin en fonds de roulement d'exploitation.....	68
NOTE 8	Gestion des risques financiers	71
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon ias 39.....	71
8.2	Risque de taux	72
8.3	Risque de liquidité.....	74
NOTE 9	Transactions avec les Parties liées	75
NOTE 10	Engagements du Groupe et passifs éventuels	76
10.1	Engagements hors bilan	76
10.2	Passifs éventuels	78
NOTE 11	Événements postérieurs à la date de clôture	78

NOTE 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 Euronext Paris, compartiment B. Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris.

Altareit est un acteur significatif des secteurs de la Promotion Logements et Bureaux, qui contrôle à 100 % les promoteurs Cogedim et Pitch Promotion.

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

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

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ont été arrêtés par la Gérance le 22 février 2017, après avoir été examinés par le conseil de surveillance.

NOTE 2 Principes et méthodes comptables

2.1 REFERENTIEL COMPTABLE DE LA SOCIETE

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 2016 et disponibles sur le site :

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

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2016 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2015, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2016 et sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 16 mars 2016 sous le numéro D.16-050, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2016 :

- **amendements à IAS 1** « Présentation des états financiers » – *Disclosure Initiative*, Informations à fournir ;
- **amendements à IFRS 11** – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des opérations communes ;
- **amendements à IAS 16 et IAS 38** – Clarification sur les modes d'amortissement acceptables ;
- **amendements à IAS 16 et IAS 41** - Agriculture – Plantes productrices ;
- **améliorations annuelles des IFRS (2012-2014)** (publié par l'IASB le 25 septembre 2014) ;
- **amendements à IAS 27** – Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels ;
- **amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28** - Entités d'investissement – Application de l'exception de consolidation.

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

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2016 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2016 :

- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients.
L'analyse est en cours en particulier en ce qui concerne les activités de promotion pour lesquelles la reconnaissance des revenus est réalisée selon « la méthode à l'avancement » décrite au § 2.3.18.b) ;
- **IFRS 9** – Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents.

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

- **IFRS 16** – Contrats de location.
Les contrats ont été répertoriés et sont en cours d'analyse.
- **amendements à IAS 7** – *Disclosure Initiative*, informations à fournir ;
- **amendements à IAS 12** – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ;
- **améliorations annuelles des IFRS (2014-2016)** ;
- **amendements à IAS 40** – Immeuble de placement ;
- **amendements à IFRS 2** – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;
- **IFRS 14** – Comptes de report réglementaires ;
- **amendements à IFRS 4** – Application d'IFRS 9 et d'IFRS 4 ;
- **amendements à IFRS 15** – Clarifications.

2.2 RECOURS AUX ESTIMATIONS

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

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

La valorisation des incorporels non amortissables

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques – liés à Cogedim acquis en 2007, et Pitch Promotion acquis en février 2016 (se référer à la note 2.3.8 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.3.9 « Stocks »),
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.17 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »); il est à noter que le Groupe a appliqué dans ses comptes consolidés au 31 décembre 2016, la baisse des taux programmée par la Loi de Finances 2017,
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.18 « 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 permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits. (se référer à la note 2.3.7 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »).

2.3 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES DE LA SOCIETE**2.3.1 Participation de la Société et Méthodes de consolidation**

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit la Société à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement

contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

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

Entités contrôlées exclusivement

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

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

Entités contrôlées conjointement

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

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

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.3.2 Ventilation des actifs et passifs en courant/non courant

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

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

2.3.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : 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. 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 et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. 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.

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

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

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

Les principaux écarts d'acquisition sont issus de la prise de contrôle de la société Cogedim en 2007 et du promoteur Pitch Promotion le 26 février 2016.

Les écarts d'acquisition issus de la prise de contrôle de Cogedim en 2007 et de Pitch en 2016 sont affectés aux regroupements d'UGT (unités génératrices de trésorerie - les programmes) que sont les secteurs opérationnels Logement et Bureau. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard des secteurs de Promotion, Logement et Bureau, une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou des taux de marge combinée à une baisse du volume d'activité (réservations, *backlog*, portefeuille...).

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

2.3.4 Immobilisations incorporelles

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

Conformément à la norme IAS 38 :

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

Les marques Cogedim et Pitch Promotion, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables. Elles sont affectées aux regroupements d'UGT (les programmes) que sont les secteurs opérationnels Logement et Bureau.

- 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 ou amortissables linéairement sur une durée déterminée. Elles sont dépréciées le cas échéant lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

2.3.5 Immobilisations corporelles

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

2.3.6 Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue d'en retirer des loyers ou pour valoriser le capital apporté ou les deux.

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des immeubles de bureaux.

En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur selon le guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable.

Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur.

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

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

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

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

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

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

2.3.8 Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) 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 les marques Cogedim et Pitch Promotion font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes UGTs ou groupes d'UGTs, 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 UGT 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.

La valeur d'utilité de l'UGT ou du regroupement de plusieurs UGTs est déterminée selon une méthode multi-critères qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.

Les principes de base de la méthode DCF sont les suivants :

- les flux de trésorerie estimés (avant impôt) issus des business-plans généralement à 5 ans élaborés par la direction du Groupe ;
- le taux d'actualisation déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital ;
- la valeur terminale 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.

L'approche par les multiples issus des comparables boursiers consiste à déterminer un échantillon de sociétés comparables cotées pour lesquelles un multiple est calculé et réappliqué aux agrégats jugés pertinents.

L'approche des multiples issus des transactions comparables consiste à sélectionner un panel de transactions portant sur des sociétés comparables et à les réappliquer aux agrégats jugés pertinents.

Des tables de sensibilité sont mises en place sur l'ensemble des tests de valeurs effectués.

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'UGT ou du groupe d'UGTs ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs corporels et incorporels au prorata de leur valeur comptable. La perte de valeur ainsi constatée est réversible, sauf celle constatée sur les écarts d'acquisition, non réversible.

2.3.9 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 stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sortie à l'avancement pour les opérations réalisées en « Ventes en l'État Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière ». Le prix de revient comprend :

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

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

D'une manière générale, lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.3.10 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, les créances clients correspondent aux créances calculées à l'avancement (TTC) sous déduction des appels de fonds encaissés. Elles incluent donc :

- des créances exigibles ;
- des créances non exigibles correspondant au décalage qui peut exister entre les appels de fonds encaissés et l'avancement constaté à la clôture de l'exercice.

Ces créances sont classées au bilan en :

- « Clients et autres créances », si les créances à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés ;
- « Fournisseurs et autres dettes », si les créances à l'avancement sont inférieures aux appels de fonds encaissés.

2.3.11 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. Évaluation 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 créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées dans le poste de bilan « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées ». Les autres créances rattachées à des participations et comptes courants classés au bilan dans « Prêt et créances financières » concernent essentiellement des avances à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou de sociétés déconsolidées.
- 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. 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. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.
- La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.

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

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

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

Pour les autres actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, *swaps*, *caps*... et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuaire et dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Évaluation 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 (*Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment*). Altarea a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des *spreads* obligataires estimés des contreparties).

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

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

2.3.12 Capitaux propres

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

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

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

2.3.13 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 Épargne Entreprise (PEE).

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

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

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

2.3.14 Résultat par action

a. Résultat par action non dilué (en €)

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

b. Résultat par action dilué (en €)

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016, la dilution provient de droits à actions gratuites octroyés aux salariés ou mandataires sociaux du Groupe.

2.3.15 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) X (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) X (actualisation) X (coefficient de charges patronales) X (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. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 1,46 %.

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002.

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

Turnover : *turn-over* annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 4,7 % et 9 % selon les branches et les tranches d'âge.

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

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

Le montant de l'engagement ainsi déterminé est minoré de la valeur d'actifs éventuels de couverture. Dans le cas présent, il s'agit d'un actif du régime de type contrat d'assurance éligible dédié à la couverture des engagements pris au titre des salariés de Cogedim.

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

b. Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

c. Autres avantages à long terme

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

d. Indemnités de rupture de contrat de travail

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

e. Avantages à court terme

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

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

2.3.16 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.

2.3.17 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.

2.3.18 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 Logement et Bureau.

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'État Futur d'Achèvement et de Contrat de Promotion Immobilière est concernée par cette méthode.

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

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

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).

Les opérations d'achats/revente d'ensembles immobiliers sont comptabilisées au fur et à mesure des ventes régularisées. Pour ces opérations la marge immobilière fait ressortir d'une part le chiffre d'affaires (pour son montant net de TVA sur marge le cas échéant) et d'autre part le coût des ventes correspondant aux éléments de prix de revient.

b. Frais de structure nets

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

Les produits

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

Les charges

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, loyers...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation. Elles sont diminuées de la production immobilisée ou stockée de la période.

c. Autres produits et charges

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

2.3.19 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.

2.3.20 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.

2.3.21 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.

2.3.22 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.

2.3.23 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⁽¹⁾) ;
- 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 :

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

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

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

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

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

Ligne résultat opérationnel

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 :
 - Logement et Bureau : la marge immobilière ;
- frais de structure nets qui regroupent les prestations de service venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation ;
- les charges d'exploitation s'entendent comme étant :
 - 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 coût de l'endettement net

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

Ligne impôt

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 résultat opérationnel

Les variations de valeur et charges calculées regroupent :

- les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel ;
- les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises ;
- les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées.

Les **indemnités (frais) de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de Corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation abouties 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 coût de l'endettement

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

(1) *Fund From Operations*.

Ligne variation de valeur et résultats 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 impôt

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.

NOTE 3 Information sur les secteurs opérationnels**3.1 ÉLÉMENTS DU BILAN PAR SECTEUR OPERATIONNEL****Au 31 décembre 2016**

<i>(en millions d'euros)</i>	Logement	Bureau	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	214,5	24,2	–	238,7
Immobilisations corporelles	6,5	5,3	1,3	13,1
Immeubles de placement	–	38,3	–	38,3
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	120,2	54,2	72,2	246,6
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	435,8	28,5	1,3	465,6
Total actifs et passifs opérationnels	777,1	150,5	74,7	1 002,3

Au 31 décembre 2015

<i>(en millions d'euros)</i>	Logement	Bureau	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	173,6	9,0	0,0	182,6
Immobilisations corporelles	3,5	0,0	2,0	5,5
Immeubles de placement	–	–	–	–
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	62,5	45,3	73,5	181,2
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	304,3	38,5	(0,6)	342,2
Total actifs et passifs opérationnels	543,9	92,8	74,9	711,6

3.2 COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE PAR SECTEUR OPERATIONNEL

Se référer au compte de résultat analytique des états financiers.

3.3 RECONCILIATION DE L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ET DU COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE

(en millions d'euros)	31/12/2016			31/12/2015		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	1 349,4	–	1 349,4	996,0	–	996,0
Coûts des ventes	(1 167,6)	–	(1 167,6)	(858,6)	–	(858,6)
Charges commerciales	(61,9)	–	(61,9)	(44,8)	–	(44,8)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(7,8)	–	(7,8)	(7,1)	–	(7,1)
Amortissement des relations clientèles	–	(4,6)	(4,6)	–	–	–
MARGE IMMOBILIÈRE	112,0	(4,6)	107,4	85,4	–	85,4
Prestations de services externes	7,5	–	7,5	7,2	–	7,2
Production immobilisée et stockée	114,6	–	114,6	81,8	–	81,8
Charges de personnel	(107,7)	(9,2)	(116,9)	(78,0)	(1,4)	(79,4)
Autres charges de structure	(51,0)	–	(51,0)	(30,2)	–	(30,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(3,1)	(3,1)	–	(2,8)	(2,8)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(36,6)	(12,3)	(48,9)	(19,2)	(4,1)	(23,3)
Autres produits et charges	(3,0)	–	(3,0)	(2,6)	(0,0)	(2,6)
Dotations aux amortissements	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,6)	(0,6)
Frais de transaction	–	(0,4)	(0,4)	–	(2,0)	(2,0)
AUTRES	(3,0)	(1,2)	(4,2)	(2,6)	(2,6)	(5,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,0)	(0,0)	–	0,0	0,0
Dotations nettes aux provisions	–	(1,0)	(1,0)	–	(0,0)	(0,0)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	72,4	(19,2)	53,3	63,7	(6,7)	57,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	37,8	(6,4)	31,4	18,2	(1,6)	16,6
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	110,3	(25,6)	84,7	81,9	(8,3)	73,5
Coût de l'endettement net	(10,3)	(1,5)	(11,8)	(5,5)	(0,5)	(6,0)
Charges financières	(18,8)	(1,5)	(20,3)	(14,8)	(0,5)	(15,4)
Produits financiers	8,4	–	8,4	9,4	–	9,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(6,9)	(6,9)	–	(8,3)	(8,3)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	–	–
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	4,7	–	4,7
Dividendes	0,1	–	0,1	(0,0)	–	(0,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	100,1	(34,1)	66,0	81,1	(17,2)	63,9
Impôt sur les résultats	(1,0)	(25,2)	(26,2)	(0,0)	6,2	6,2
Impôt exigible	(1,0)	–	(1,0)	(0,0)	–	(0,0)
Impôt différé	–	(25,2)	(25,2)	–	6,2	6,2
Résultat net des activités Poursuivies	99,1	(59,3)	39,8	81,1	(11,0)	70,1
dont Résultat des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA	96,4	(59,1)	37,3	75,4	(11,0)	64,4
dont Résultat des activités poursuivies, part des minoritaires des filiales	2,7	(0,2)	2,5	5,7	0,0	5,7
Résultat net des activités destinées cédées	–	2,2	2,2	–	(69,9)	(69,9)
dont Résultat des activités destinées cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA	–	2,2	2,2	–	(69,9)	(69,9)
dont Résultat des activités destinées cédées, part des minoritaires des filiales	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Résultat net	99,1	(57,1)	42,0	81,1	(80,9)	0,2
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	96,4	(56,9)	39,5	75,4	(80,9)	(5,5)
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales	2,7	(0,2)	2,5	5,7	0,0	5,7
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 274	1 748 274	1 748 274	1 748 201	1 748 201	1 748 201
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)	55,14	(33,82)	21,31	43,11	(6,28)	36,82
Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)	–	1,27	1,27	–	(39,99)	(39,99)
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	55,14	(32,55)	22,58	43,11	(46,28)	(3,17)
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 274	1 748 274	1 748 274	1 748 201	1 748 201	1 748 201
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	55,14	(33,82)	21,31	43,11	(6,28)	36,82
Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	–	1,27	1,27	–	(39,99)	(39,99)
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	55,14	(32,55)	22,58	43,11	(46,28)	(3,17)

3.4 CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ZONE GEOGRAPHIQUE

En 2016 comme en 2015, un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires Altareit pour un chiffre d'affaires total de respectivement 176 millions d'euros et 140 millions d'euros dans les secteurs Logement et Bureau.

(en millions d'euros)	31/12/2016			31/12/2015		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	1 066,5	–	1 066,5	881,8	–	881,8
Prestations de services externes	1,1	–	1,1	(0,2)	–	(0,2)
LOGEMENTS	1 067,6	–	1 067,6	881,6	–	881,6
Chiffre d'affaires	282,9	–	282,9	114,2	–	114,2
Prestations de services externes	5,9	0,5	6,4	6,8	0,6	7,4
BUREAUX	288,8	0,5	289,3	121,0	0,6	121,6
Total du Chiffre d'affaires	1 356,4	0,5	1 356,9	1 002,6	0,6	1 003,2

NOTE 4 Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation

4.1 FAITS SIGNIFICATIFS

Acquisition de Pitch Promotion

Altarea Cogedim réaffirme sa position parmi les trois opérateurs les plus actifs en France en matière de promotion de logement et d'immobilier tertiaire avec l'acquisition le 26 février 2016 de 100 % du capital du promoteur Pitch Promotion. Pitch Promotion est consolidé à compter de cette date dans les comptes du Groupe.

Promotion

Tirés par un environnement favorable, les placements de la promotion ont connu une forte croissance, notamment en logement (+ 61 % en valeur, soit 10 011 lots). Cette progression des placements se répartit entre croissance interne et croissance externe.

Grands projets mixtes

Les grands projets urbains mixtes ont pour point commun le développement de programmes immobiliers complexes mixant logements, commerces, bureaux, mais également équipements publics et de loisirs (complexes hôteliers, culturels, sportifs...). Depuis quelques années, le Groupe a acquis un leadership incontestable dans ce domaine en apportant aux métropoles une solution immobilière intégrée, issue de son expertise multiproduits. En 2016, le Groupe confirme encore sa position avec le gain de trois concours majeurs (Issy Cœur de ville, Bordeaux Belvédère⁽¹⁾ et Bobigny-La Place) totalisant 340 000 m² de surface de plancher.

Le pipeline de grands projets urbains en cours de montage ou de réalisation compte désormais 10 opérations pour une surface d'environ 700 000 m² et plus de 2,1 milliards d'euros⁽²⁾ de chiffre d'affaires potentiel.

(1) Le Groupe intervient sur ce projet en co-promotion à 50 %.

(2) En quote part.

4.2 PERIMETRE

Les principales sociétés du périmètre, sélectionnées selon des critères de chiffre d'affaires et de total actif, sont les suivantes :

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2016			31/12/2015		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT SCA	552091050	société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
DIVERSIFICATION								
SEMMARIS	662012491	entreprise associée	ME	33,3 %	33,3 %	ME	33,3 %	33,3 %
COMMERCE ON LINE								
RUE DU COMMERCE SAS	422797720		NI	0,0 %	0,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LOGEMENTS								
ALBATROS SNC	803307354	entreprise associée	ME	46,2 %	46,2 %	ME	46,2 %	46,2 %
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS	480309731	entreprise associée	ME	55,6 %	55,6 %	ME	55,6 %	55,6 %
MASSY GRAND OUEST SNC - AF050	793338146		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH PROMOTION SAS (ex Alta Favart SAS)	450042338		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH PROMOTION SNC	422989715		IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV DOMAINE PARISIS T1	798065959	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV PETITE REPUBLIQUE	803204874	entreprise associée	ME	49,0 %	49,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV SPIRITO VERDE LOGEMENT	793990193	entreprise associée	ME	51,0 %	51,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC 91 BIS CHERCHE MIDI	791262223	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC CARRE BLANC	801838244	entreprise associée	ME	30,0 %	30,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV ANNEMASSE FOSSARD	803779438		IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %
SNC BORDEAUX FAURE DURAND INFLUENCE	803042118	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533782546		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SCCV ROSSO	538357492		IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	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 %
SCCV CONFLANS FOCH	802774810		IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %
SCCV MAISON ALFORT SANGNIER	791796543	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV NANTERRE PRIVINCES FRANCAISES LOT A3	793491812	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV PANTIN MEHUL	807671656		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM AQUITAINE	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 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 PARIS METROPOLE	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 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 COGEDIM GESTION	380375097		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC ST GENIS - RUE DARCIEUX	793115908		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SCCV VITRY 82	793287392		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
BUREAUX								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	ME	16,7 %	16,7 %	ME	16,7 %	16,7 %
AF INVESTCO 4 (SCI)	798601936	entreprise associée	ME	8,4 %	8,4 %	ME	8,4 %	8,4 %
PASCALPROPCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,1 %	15,1 %	ME	15,1 %	15,1 %
SCCV 15 GERLAND	522391382	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC ATHENES CLICHY	808359558		IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC EUROMED CENTER	504704248	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV SILOPARK	799237722	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SNC ROBINI	501765382	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

4.3 ÉVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

<i>(en nombre de sociétés)</i>	31/12/2015	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2016
Filiales en intégration globale	211	27	30	(2)	(13)	2	255
Coentreprises*	77	1	6		(9)	(2)	73
Entreprises associées*	41	55	10		(3)		103
Total	329	83	46	(2)	(25)	-	431

* Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Les entrées de périmètre correspondent pour l'essentiel à l'acquisition du groupe Pitch Promotion le 26 février 2016.

Les sorties de périmètre correspondent notamment à la cession de la société Rue du Commerce.

Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

Il s'agit notamment sur l'exercice, de l'acquisition du Groupe Pitch Promotion.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Investissement en titres consolidés	(116,7)	(0,0)
Trésorerie des sociétés acquises	35,5	-
Total	(81,3)	(0,0)

4.4 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Le 26 février 2016, Altareit via sa filiale Pitch Promotion SAS (ex Alta Favart) a acquis les 200 177 actions composant le capital de la société Pitch Promotion. A la signature du contrat de cession des parts, le Groupe détient 100% du capital du promoteur Pitch Promotion qui intervient à la fois en logement et en immobilier tertiaire, et qui est présent en Ile de France et dans les grandes métropoles régionales.

Le prix d'acquisition (déterminé conformément aux principes décrits au § 2.3.3 des principes et méthodes comptables) s'élève à 127,0 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », l'évaluation à leur juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés de la société a conduit à constater, bruts d'impôts différés, la marque à hauteur de 23,3 millions d'euros, les relations clientèles pour 10,1 millions d'euros, l'emprunt obligataire et les instruments financiers à leur juste valeur. Une fois ces retraitements constatés dans l'état de la situation financière à la date d'acquisition, un goodwill de 26,6 millions d'euros, établi selon la méthode du goodwill complet, a été reconnu.

Des passifs éventuels ont été identifiés et comptabilisés.

La juste valeur des actifs et passifs identifiables et les valeurs comptables correspondantes étaient les suivantes à la date d'acquisition :

En millions d'euros	Juste Valeur	Valeur Comptable
Marque	23,3	–
Relations clientèles	10,1	–
Autres actifs non courants	74,0	74,7
Actifs courants	240,6	240,6
Trésorerie active	33,5	33,5
Total actifs	381,5	348,8
Passifs non courants et emprunts obligataires	68,0	61,5
Impôts différés sur marque et relations clientèles	11,5	–
Passifs courants (dont passifs éventuels)	201,5	200,5
Trésorerie passive	0,1	0,1
Total dettes	281,1	262,0
Actif net	100,4	86,8
Écart d'acquisition affecté, calculé à 100%	26,6	–
Valeur des capitaux propres à la date de prise de contrôle	127,0	86,8
Quote-part des actionnaires minoritaires directs de Pitch Promotion	–	–
Actif net acquis	127,0	86,8

Conformément aux normes IFRS, des corrections sur ces évaluations peuvent être apportées dans un délai de 12 mois post-acquisition, induisant une modification correspondante de l'écart d'acquisition constaté et de son affectation. Ainsi l'identification et l'évaluation des actifs et passifs acquis effectuées de façon provisoire au 30 juin 2016 ont été ajustées au 31 décembre 2016. L'écart d'acquisition présenté ci-dessus est définitif et a été alloué aux secteurs d'activité du Groupe.

Le groupe intégré contribue à hauteur de 225,9 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe (contribution sur 10 mois).

4.5 TITRES ET CREANCES SUR LES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE OU NON CONSOLIDEES

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

4.5.1 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Valeur en équivalence des co-entreprises	18,1	21,9
Valeur en équivalence des entreprises associées	116,0	101,4
Valeur des Participations mises en équivalence	134,0	123,2
Titres non consolidés	0,7	0,2
Créances sur co-entreprises	26,8	30,9
Créances sur entreprises associées	85,1	26,8
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	111,9	57,7
Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées	246,6	181,2

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

(en millions d'euros)	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2016	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2015
Éléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	3,9	181,0	184,9	2,5	153,2	155,7
Actifs courants	154,0	290,1	444,1	162,9	109,7	272,6
Total Actifs	157,9	471,1	629,0	165,4	262,9	428,3
Passifs non courants	16,4	95,8	112,2	11,7	68,7	80,4
Passifs courants	123,4	259,4	382,7	131,8	92,9	224,7
Total Dettes	139,8	355,2	495,0	143,5	161,6	305,1
Actif net en équivalence	18,1	116,0	134,0	21,9	101,4	123,2
Éléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	13,9	25,8	39,8	10,1	10,0	20,1
Coût de l'endettement net	(0,1)	(1,5)	(1,6)	(0,0)	(0,8)	(0,9)
Résultat de cession des participations	–	0,0	0,0	–	(0,2)	(0,2)
Dividendes	–	0,5	0,5	–	0,5	0,5
Résultat net avant impôt	13,9	24,8	38,6	10,1	9,5	19,6
Impôts sur les sociétés	(2,6)	(4,6)	(7,2)	(0,5)	(2,5)	(3,0)
Résultat net après impôt en quote-part (QP de résultat des SME)	11,3	20,2	31,4	9,6	7,0	16,6
Résultat hors Groupe	–	(0,0)	(0,0)	–	0,0	0,0
Résultat net, part du Groupe	11,3	20,2	31,4	9,6	7,0	16,6

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 4,7 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 1,7 million d'euros au 30 juin 2016 et 9,8 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 12,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 4,3 millions d'euros au 30 juin 2016 et 2,9 millions d'euros au 31 décembre 2015.

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

Engagements donnés

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

Des garanties financières d'achèvement ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, et s'élèvent à 20,7 millions d'euros en quote-part.

NOTE 5 Résultat

5.1 MARGE IMMOBILIERE

La marge immobilière du groupe Altarea Cogedim s'établit au 31 décembre 2016 à 107,4 millions d'euros contre 85,4 millions d'euros au 31 décembre 2015. La croissance de + 22,0 millions est soutenue à la fois par le Logements et par le Bureaux. Cela

s'explique par les premières retombées des excellentes performances opérationnelles des années 2015 et 2016 de la Promotion ainsi que par la contribution de Pitch Promotion, consolidée depuis le 26 février 2016 dans les comptes.

5.2 COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET AUTRES ELEMENTS

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Intérêts auprès des établissements de crédit	(21,7)	(16,4)
Intérêts sur avance d'associés	(0,0)	(0,4)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(0,0)	(0,1)
Commissions de non utilisation	(0,5)	(0,3)
Autres charges financières	(2,6)	(1,7)
Frais financiers capitalisés	6,0	4,0
Charges financières FFO	(18,8)	(14,8)
Produits nets sur cession de VMP	0,0	0,1
Intérêts sur avances d'associés	1,8	1,5
Autres produits d'intérêts	0,1	0,1
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	-	-
Intérêts sur instruments de couverture de taux	6,5	7,7
Produits financiers FFO	8,4	9,4
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	(10,3)	(5,5)
Étalement des frais d'émission d'emprunt ^(a)	(1,5)	(0,5)
Charges financières calculées	(1,5)	(0,5)
Autres produits d'intérêts	-	-
Produits financiers calculés	-	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(11,8)	(6,0)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32 / 39.

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

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

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

5.2.2 Impact résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (6,9) millions d'euros au 31 décembre 2016 contre (8,3) millions d'euros au 31 décembre 2015. 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.

5.2.3 Résultat net des activités cédées

Au 31 décembre 2015, le Groupe a identifié une activité en cours de cession en vertu de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ». Il s'agissait de l'activité « Commerce *online* » de la filiale Rue du Commerce, cédée le 1^{er} janvier 2016. Un protocole d'accord a été signé entre Carrefour et le Groupe sur le premier semestre, soldant toutes les discussions en cours et clôturant la cession. Le Groupe dégage à ce titre un profit de 2,2 millions d'euros.

5.3 IMPOT SUR LES RESULTATS

Analyse de la charge d'impôt

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)	31/12/2016	31/12/2015
Impôt courant	(1,0)	(0,0)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(23,5)	(8,7)
Écarts d'évaluation	6,5	0,0
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,9	0,9
Marge à l'avancement	(7,2)	12,8
Autres différences temporelles	(2,0)	1,3
Impôt différé	(25,2)	6,2
Total produit (charge) d'impôt	(26,2)	6,2

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	34,5	47,3
Économie (charge) d'impôt du Groupe	(26,2)	6,2
Taux effectif d'impôt	(75,84) %	13,10 %
Taux d'impôt en France	34,43 %	34,43 %
Impôt théorique	(11,9)	(16,3)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	(14,3)	22,5
Écarts liés au traitement des déficits	(13,3)	28,8
Autres différences permanentes et différences de taux	(1,0)	(6,3)

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'impôts différés

(en millions d'euros)	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Déficits fiscaux activés	130,1	153,7
Écarts d'évaluation	(27,9)	(22,9)
Juste valeur des immeubles de placement	–	–
Juste valeur des instruments financiers	(1,0)	(3,5)
Marge à l'avancement	(16,6)	2,4
Autres différences temporelles	0,2	(4,4)
Impôts différés nets au bilan	84,8	125,3

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe. Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit.

Les impôts différés sont calculés au taux de 34,43 % en vigueur aujourd'hui en France. La loi de finances pour 2017 prévoit la baisse du taux de l'impôt sociétés, qui serait fixé à 28,92 % au 1^{er} janvier 2019 pour le groupe Altareit ; en conséquence une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date, à savoir d'une part les marques Cogedim et Pitch (impôt différé passif), d'autre part une fraction non consommée des déficits propres activés dans les sociétés Alta-Faubourg et Cogedim (impôt différé actif).

5.4 RESULTAT PAR ACTION

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

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

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

	31/12/2016	31/12/2015
Numérateur		
Résultat net des activités poursuivies, part du Groupe	37,3	64,4
Résultat net des activités cédées, part du Groupe	2,2	(69,9)
Résultat net global, part du Groupe	39,5	(5,5)
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 274	1 748 201
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Option de souscription d'actions</i>		
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>		
Effet dilutif potentiel total	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 274	1 748 201
Résultat net non dilué des activités poursuivies par action (en €)	21,32	36,82
Résultat net non dilué des activités destinées à la vente par action (en €)	1,27	(39,99)
Résultat net non dilué par action (en €)	22,58	(3,17)
Résultat net dilué des activités poursuivies par action (en €)	21,32	36,82
Résultat net dilué des activités destinées à la vente par action (en €)	1,27	(39,99)
Résultat net dilué par action (en €)	22,58	(3,17)

NOTE 6 Passifs

6.1 CAPITAUX PROPRES

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en €)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2014	1 750 487	1,50	2 626 731*
Aucune modification sur l'exercice 2015			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2015	1 750 487	1,50	2 626 731*
Aucune modification sur l'exercice 2016			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2016	1 750 487	1,50	2 626 731*

* le capital social incorpore un montant de 1 000 € 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.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (10,2) millions d'euros au 31 décembre 2016, contre (0,8) million d'euros au 31 décembre 2015.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2015	Attribution	Livraison	Droits annulés ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2016
Plan d'attribution sur titres Altarea							
18 février 2013	48 600	18 février 2016	30 992		(29 890)	(1 102)	–
1 ^{er} février 2016	22 765	1 ^{er} février 2017	–	22 765		(2 140)	20 625
08 février 2016	20 914	8 février 2017	–	20 914		(1 175)	19 739
25 février 2016	10 700	25 février 2017	–	10 700		(1 250)	9 450
31 mars 2016	18 550	31 mars 2018	–	18 550		(950)	17 600
7 avril 2016	5 390	7 avril 2017	–	5 390		(10)	5 380
15 avril 2016	5 225	15 avril 2017	–	5 225		(185)	5 040
25 juillet 2016	4 160	25 juillet 2017	–	4 160		(125)	4 035
19 octobre 2016	2 000	30 mars 2018	–	2 000		–	2 000
10 novembre 2016	3 334	30 mars 2018	–	3 334		–	3 334
10 novembre 2016	3 500 ^(b)	11 avril 2019	–	3 500		–	3 500
14 décembre 2016	21 585 ^(b)	10 avril 2019	–	21 585		(200)	21 385
15 décembre 2016	19 170	1 ^{er} février 2018	–	19 170		–	19 170
16 décembre 2016	23 079	1 ^{er} février 2018	–	23 079		–	23 079
Total	208 972		30 992	160 372	(29 890)	(7 137)	154 337

(a) Droits annulés pour motifs de départ, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) Plans soumis à des conditions de performance pour respectivement 60 % et 50 % des droits attribués.

Actions propres

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 30 milliers d'euros pour 162 titres au 31 décembre 2016, contre 50 milliers d'euros pour 302 titres au 31 décembre 2015.

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

En outre, un produit net sur cession des actions propres a été comptabilisé directement dans les capitaux propres pour un montant de + 6,5 milliers d'euros au 31 décembre 2016 (soit 4,4 milliers d'euros net d'impôt), contre un produit net de + 8,4 milliers d'euros au 31 décembre 2015 (soit 5,5 milliers d'euros net d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à + 26,9 milliers d'euros au 31 décembre 2016 contre (6) milliers d'euros au 31 décembre 2015.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours de l'exercice 2016.

Aucune distribution de dividendes ne sera proposée à l'assemblée générale d'actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2016, dont la tenue est prévue le 11 mai 2017.

6.2 ENDETTEMENT FINANCIER NET ET SURETES

Emprunts et dettes financières courants et non courants, et trésorerie nette

	31/12/2015	Variation « non cash »				31/12/2016
		Flux de trésorerie	Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Autres Actualisation impacts	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	–	(34,0)	–	34,0	–	–
Billets de trésorerie	20,5	117,8	–	–	–	138,3
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	562,1	57,3	1,5	58,9	–	679,8
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	582,6	141,2	1,5	92,9	–	818,1
Intérêts courus sur emprunts bancaires	4,6	(0,6)	–	1,2	–	5,2
Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	587,2	140,6	1,5	94,1	–	823,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(208,3)	(9,8)	–	(35,0)	–	(253,1)
Découverts bancaires	2,3	(0,4)	–	0,1	–	2,0
Trésorerie nette	(206,0)	(10,2)	–	(35,0)	–	(251,1)
Endettement obligataire et bancaire net	381,2	130,4	1,5	59,1	–	572,2
Avances actionnaire, Groupe et associés	90,7	22,4	–	(7,3)	–	105,8
Intérêts courus sur avances actionnaire, Groupe et associés	–	–	–	–	–	–
Endettement financier net des activités poursuivies	471,8	152,9	1,5	51,8	–	678,0

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 419,3 millions d'euros contre 420,1 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 253,9 millions d'euros contre 141,9 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Le compte courant passif avec Altarea SCA s'élève à 45,2 millions d'euros contre 70,2 millions d'euros au 31 décembre 2015.

La variation de périmètre correspond principalement à la consolidation du financement de Pitch Promotion dont le Groupe a pris le contrôle le 26 février 2016 (sur la période, remboursement de l'emprunt obligataire).

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

Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Les montants présentés liés au changement de périmètre sont principalement relatifs à la prise de contrôle du promoteur Pitch Promotion.

Ventilation par échéance de l'endettement bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
< 3 mois	129,9	13,2
De 3 à 6 mois	136,7	56,1
De 6 à 9 mois	24,6	9,7
De 9 à 12 mois	53,9	20,7
A moins d'1 an	345,0	99,7
À 2 ans	140,6	219,8
À 3 ans	51,9	25,7
À 4 ans	247,6	233,8
À 5 ans	26,9	0,9
De 1 à 5 ans	467,0	480,2
Plus de 5 ans	15,9	11,6
Frais d'émission restant à amortir	(2,6)	(2,0)
Total endettement bancaire brut	825,3	589,5

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement bancaire s'explique par l'échéancier des billets de trésorerie et par l'arrivée à échéance d'une dette bancaire Corporate.

Ventilation par sûretés de l'endettement bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Promesses d'hypothèques	249,6	144,2
Privilège de prêteur de denier	27,0	19,9
Nantissement de créances	6,5	–
Nantissement de titres	235,0	200,0
Cautions données par Altarea SCA	159,0	200,0
Non garanti	150,8	27,4
Total	827,9	591,5
Frais d'émission restant à amortir	(2,6)	(2,0)
Total endettement bancaire brut	825,3	589,5

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

Ventilation par taux de l'endettement bancaire

(en millions d'euros)	Endettement bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2016	725,3	100,0	825,3
Au 31 décembre 2015	489,5	100,0	589,5

La valeur de marché de la dette à taux fixe s'élève à 99,5 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 98,5 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
< 3 mois	7,1	1,1
De 3 à 6 mois	1,8	0,9
De 6 à 9 mois	2,3	0,7
De 9 à 12 mois	2,2	0,7
À moins d'1 an	13,5	3,4
À 2 ans	7,2	4,4
À 3 ans	5,6	5,4
À 4 ans	5,1	2,9
À 5 ans	0,4	–
De 1 à 5 ans	18,3	12,7

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

6.3 PROVISIONS

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Provision pour indemnité de départ en retraite	6,5	6,5
Autres provisions	8,5	6,1
Total Provisions	15,0	12,6

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société, § 2.3.15. Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux d'augmentation des salaires : une variation de +/- 0,50 % de ces deux derniers critères n'entraîneraient pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent principalement :

- les risques contentieux liés aux opérations de construction ;
- les risques de défaillance de certains co-promoteurs ;
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc.).

NOTE 7 Actifs et tests de valeur

7.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET ECARTS D'ACQUISITION

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2016	31/12/2015
Écarts d'acquisition	383,3	(243,7)	139,6	113,0
Marques	89,9	–	89,9	66,6
Relations clientèles	191,7	(186,2)	5,5	–
Logiciels	15,0	(11,6)	3,4	2,6
Droit au bail	2,2	(2,2)	0,1	0,2
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	17,4	(13,8)	3,6	3,0
Total	682,3	(443,7)	238,7	182,6

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Valeur nette en début de période	182,6	224,3
Acquisition d'immobilisations incorporelles	1,8	1,1
Cession et mise au rebut	(0,0)	(0,1)
Variation de périmètre et autres *	60,1	(41,4)
Dotations nettes aux amortissements	(5,9)	(1,2)
Valeur nette en fin de période	238,7	182,6

* Incidence de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées » pour la cession de Rue du Commerce en 2015.

Les marques concernent la marque historique Cogedim et la marque Pitch Promotion acquise lors de la prise de contrôle du promoteur le 26 février 2016. Ces marques sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

Les écarts d'acquisition concernent l'écart d'acquisition historique de Cogedim et celui lié à l'acquisition de Pitch Promotion.

Le montant net des relations clientèles concerne les relations liées à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion et sont amortissables linéairement à compter de la date d'acquisition, i.e. le 26 février 2016. Au 31 décembre, elles ont fait l'objet d'un amortissement à hauteur de 4,6 millions d'euros.

Écarts d'acquisition issus de l'acquisition de Cogedim, et de Pitch Promotion

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

Conformément aux principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe (§ 2.3.3 et 2.3.8), les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 31 décembre 2016. Sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs déterminées des actifs économiques des secteurs Logement et Bureau ne nécessitent pas la comptabilisation de dépréciation.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim et de Pitch Promotion restent donc au 31 décembre 2016 d'un montant total de 139,6 millions d'euros.

Marques

Les marques Cogedim et Pitch Promotion ont été testées individuellement et conjointement aux Unités Génératrices de Trésorerie Logement et Bureau. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2016.

7.2 BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION

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

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	Flux	
			Généré par l'activité	Variations de périmètre et autres
Stocks et en-cours nets	959,6	691,2	138,5	130,0
Créances clients nettes	137,3	95,3	28,1	14,0
Autres créances d'exploitation nettes	248,6	181,8	15,6	51,2
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	385,9	277,1	43,7	65,1
Dettes fournisseurs	(395,5)	(299,5)	(45,0)	(51,0)
Autres dettes d'exploitation	(484,4)	(326,6)	(43,7)	(114,2)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(879,9)	(626,0)	(88,7)	(165,2)
BFR d'exploitation	465,6	342,2	93,5	29,8

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

7.2.1 Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2015	617,1	(6,0)	611,1
Variation	121,0	–	121,0
Dotations	–	(0,6)	(0,6)
Reprises	0,1	0,1	0,1
Variation de périmètre	(0,0)	–	(0,0)
Reclassement de l'activité en cours de cession*	(41,2)	0,8	(40,4)
Au 31 décembre 2015	696,9	(5,8)	691,2
Variation	138,0	0,1	138,1
Dotations	–	(0,5)	(0,5)
Reprises	–	0,9	0,9
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	(37,9)	(0,1)	(38,0)
Variation de périmètre	166,4	1,5	168,0
Au 31 décembre 2016	963,4	(3,8)	959,6

* Incidence de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées » pour la cession de Rue du Commerce.

La variation des stocks s'expliquent principalement par l'évolution de l'activité du Groupe et par les variations de périmètre (notamment la prise de contrôle du promoteur Pitch Promotion). Les transferts réalisés sont vers les immeubles de placement et concernent des opérations répondant aux critères IFRS de reclassification.

7.2.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Créances clients et comptes rattachés brut	138,0	95,9
Perte de valeur à l'ouverture	(0,6)	(5,8)
Dotations	(0,1)	(0,0)
Reprises	(0,0)	0,2
Reclassement de l'activité en cours de cession	0,0	5,2
Perte de valeur à la clôture	(0,7)	(0,6)
Créances clients nettes	137,3	95,3
Avances et acomptes versés	30,0	29,6
Créances de TVA	150,4	123,0
Débiteurs divers	45,9	17,7
Charges constatées d'avance	26,5	15,5
Total autres créances d'exploitation brutes	252,8	185,8
Perte de valeur à l'ouverture	(4,1)	(3,7)
Dotations	(0,3)	(0,9)
Reprises	0,1	0,6
Perte de valeur à la clôture	(4,3)	(4,1)
Créances d'exploitation nettes	248,6	181,8
Créances clients et autres créances d'exploitation	385,9	277,1
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	386,0	277,3

Créances clients

Les créances au titre des Ventes en l'État 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)	31/12/2016
Total brut créances clients	138,0
Dépréciations sur créances clients	(0,7)
Total net créances clients	137,3
Clients factures à établir	(5,8)
Décalage clients à l'avancement	58,6
Clients et comptes rattachés exigibles	190,1

(en millions d'euros)	Total	Dans les temps	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	190,1	168,2	1,3	10,5	2,4	7,6

Avances et acomptes versés

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 3,4 millions d'euros.

7.2.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	395,5	299,5
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	395,5	299,5
Avances et acomptes reçus des clients	322,9	220,6
TVA collectée	59,9	40,3
Autres dettes fiscales et sociales	36,8	27,0
Produits constatés d'avance	2,4	0,5
Autres dettes	62,5	38,2
Autres dettes d'exploitation	484,4	326,6
Dettes sur immobilisations	10,6	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	890,4	626,1

Avances et acomptes reçus des clients

Ce poste comprend les avances nettes reçues des clients dans les programmes immobiliers où les créances clients TTC calculées à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés.

NOTE 8 Gestion des risques financiers

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

8.1 VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE SELON IAS 39

Au 31 décembre 2016

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	253,3	134,7	118,5	-	-	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	246,6	134,7	111,9	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances (non courant)	6,7	-	6,7	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	658,8	-	645,7	-	-	13,2	6,2	7,0	-
Clients et autres créances	386,0	-	386,0	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	12,7	-	12,7	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	7,0	-	-	-	-	7,0	-	7,0	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	253,1	-	246,9	-	-	6,2	6,2	-	-
PASSIFS NON COURANTS	481,4	-	-	481,4	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	480,5	-	-	480,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,0	-	-	1,0	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 341,2	-	-	1 341,1	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	450,7	-	-	450,7	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	890,4	-	-	890,4	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.

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

(c) 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 2015

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	185,3	123,5	61,8	–	–	–	–	–	–
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	181,2	123,5	57,7	–	–	–	–	–	–
Prêts et créances (non courant)	4,0	–	4,0	–	–	–	–	–	–
ACTIFS COURANTS	508,0	–	416,6	–	–	91,4	77,2	14,2	–
Clients et autres créances	277,3	–	277,3	–	–	–	–	–	–
Prêts et créances financières (courant)	8,2	–	8,2	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	14,2	–	–	–	–	14,2	–	14,2	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	208,3	–	131,1	–	–	77,2	77,2	–	–
PASSIFS NON COURANTS	490,4	–	–	490,4	–	–	–	–	–
Emprunts et dettes financières	489,8	–	–	489,8	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	0,6	–	–	0,6	–	–	–	–	–
PASSIFS COURANTS	816,4	–	–	816,4	–	0,0	–	0,0	–
Emprunts et dettes financières	190,3	–	–	190,3	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	0,0	–	–	–	–	0,0	–	0,0	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	626,1	–	–	626,1	–	–	–	–	–
Dettes auprès des actionnaires	–	–	–	–	–	–	–	–	–

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.

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

(c) 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.

8.2 RISQUE DE TAUX

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

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

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation tient compte, conformément à IFRS 13, de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie.

Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société. L'impact est neutre sur le résultat net de la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Swaps de taux d'intérêts	2,9	10,2
Collars de taux d'intérêts	–	(0,0)
Intérêts courus non échus	4,0	4,1
Primes et soultes restant à payer	–	–
Total	6,9	14,2

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 2016.

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2016

	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020	déc.-2021
ALTAREIT payeur à taux fixe - <i>swap</i>	103,4	3,2	3,1	2,9	–	–
ALTAREIT payeur à taux fixe - <i>collar</i>	–	–	–	–	–	–
ALTAREIT payeur à taux fixe - <i>cap</i>	–	–	–	–	–	–
Total	103,4	3,2	3,1	2,9	–	–
Taux moyen de couverture	0,10 %	0,21 %	0,21 %	0,21 %	0,00 %	0,00 %

Au 31 décembre 2015

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

Position de gestion

Au 31 décembre 2016

	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020	déc.-2021
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(104,1)	0,0	–	–	–	–
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(721,2)	(480,3)	(339,7)	(287,8)	(40,1)	(13,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	253,1	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(572,2)	(480,3)	(339,7)	(287,8)	(40,1)	(13,3)
Swap	103,4	3,2	3,1	2,9	–	–
Collar	–	–	–	–	–	–
Cap	–	–	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	103,4	3,2	3,1	2,9	–	–
Position nette après gestion	(468,8)	(477,0)	(336,6)	(284,8)	(40,1)	(13,3)

Au 31 décembre 2015

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

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

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
31/12/2016	+ 50 - 50	- 1,9 million d'euros + 1,1 million d'euros	+ 0,0 million d'euros - 0,0 million d'euros
31/12/2015	+ 50 - 50	- 1,9 million d'euros + 2,0 millions d'euros	- 0,1 million d'euros + 0,1 million d'euros

8.3 RISQUE DE LIQUIDITE**Trésorerie**

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 253,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 208,3 au 31 décembre 2015, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

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 2016, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 144,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2016, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 108,3 millions d'euros, le Groupe dispose également de 131,7 millions d'euros supplémentaire de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit Corporate confirmées non utilisées).

Covenants bancaires

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits Corporate bancaires pour un montant de 394 millions d'euros dont le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS pour un montant de 235 millions d'euros.

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

	Covenants Groupe Altarea	31/12/16	Covenants Cogedim consolidé	31/12/16
Loan To Value (LTV)				
Dettes financières obligataires et bancaires nettes/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	37,2 %		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,4		
Levier				
Levier : Dette financière nette/EBITDA			<= 5	3,5
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			<= 3	0,7
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			>= 2	6,8

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.

NOTE 9 Transactions avec les Parties liées

Actionariat d'Altareit

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

(en pourcentage)	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,64	99,63	99,65
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg	0,11	0,11	0,11	0,11
<i>Contrôle groupe Altarea</i>	<i>99,85</i>	<i>99,86</i>	<i>99,85</i>	<i>99,87</i>
Autocontrôle	0,01	–	0,02	–
Public	0,14	0,14	0,13	0,13
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Transactions avec les parties liées

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

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

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

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

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

Altarea porte au titre de différents emprunts une caution solidaire jusque 275 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 pouvant aller jusque 151 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	31/12/2016	31/12/2015
Produits d'exploitation	0,1	6,5	6,5	7,2
Charges d'exploitation	(0,6)	(15,9)	(16,5)	(11,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(0,5)	(9,5)	(10,0)	(4,3)
Coût de l'endettement net	–	(2,3)	(2,3)	(1,9)
RÉSULTAT NET	(0,5)	(11,7)	(12,3)	(6,2)

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2016	31/12/2015
Actifs non courants	–	0,1	0,1	0,1
Actifs courants	0,0	2,1	2,1	4,1
TOTAL ACTIF	0,0	2,3	2,3	4,2
Capitaux propres	–	–	–	–
Passifs courants	–	51,7^(a)	51,7	89,8
TOTAL PASSIF	–	51,7	51,7	89,8

(a) Principalement compte courant entre Altareit et Altarea SCA.

Rémunération de la gérance

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

(en millions d'euros)	Altafi 2 SAS	
	31/12/2016	31/12/2015
Rémunération fixe de la gérance	0,6	0,5
TOTAL	0,6	0,5

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Salaires bruts ^(a)	1,5	2,3
Charges sociales	0,5	1,1
Paievements fondés sur des actions ^(b)	0,9	0,1
Nombre Actions livrées au cours de la période	3 000	9 000
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	–	–
Contribution patronale 20 % s/ AGA	0,2	–
Prêts consentis	–	–
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,0	0,4

(a) Rémunérations fixes et variables ; les rémunérations variables correspondent aux parts variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance.

(d) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.

(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

(en nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA)	31/12/2016	31/12/2015
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	15 388	3 000
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–

NOTE 10 Engagements du Groupe et passifs éventuels

10.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

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

Par ailleurs la société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées, qui sont mentionnées dans la note 8 « Gestion des risques financiers ».

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

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2016	À moins d'un an	De un à 5 ans	À plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	4,6	4,5	2,2	-	2,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	54,7	25,1	20,8	4,3	-
Garanties de paiement reçues des clients	54,7	25,1	20,8	4,3	-
Total	59,3	29,7	23,0	4,3	2,3
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	114,9	110,3	8,9	101,5	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	520,3	789,9	219,6	570,2	0,2
Garanties d'achèvement des travaux (données)	418,8	704,9	177,9	527,0	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	48,0	6,6	5,1	1,6	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	39,2	64,3	30,9	33,2	0,2
Autres cautions et garanties données	14,3	14,1	5,7	8,4	-
Total	635,3	900,3	228,4	671,6	0,2

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Altareit et Majhip bénéficient d'options croisées respectivement de vente et d'achat sur le solde des actions de la société Histoire et Patrimoine encore détenues par la société Majhip. Ces options sont exerçables pendant 45 jours à compter de la date d'approbation des comptes des exercices clos le 31 décembre 2017 et 2018. Altarea a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

Par ailleurs, le Groupe bénéficie de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations au sein de l'activité de promotion immobilière notamment un engagement de la part des cédants de Pitch Promotion de garantir jusqu'au 31 décembre 2018, tout préjudice trouvant son origine dans les activités, subi désormais par le Groupe et dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2015 et ce à hauteur de 12 millions d'euros maximum.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Garanties de paiement reçues des clients

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

Autres engagements reçus (non chiffrés)

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

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 100,6 millions d'euros (dont 43,3 millions d'euros d'engagement ferme et 57,2 millions d'euros non utilisés) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement Altafund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

Le Groupe s'est engagé à verser un complément de prix au bénéfice des cédants du groupe Pitch Promotion dans le cadre de l'acquisition intervenue le 26 février 2016.

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

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Garantie d'achèvement des travaux

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

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

Garantie sur paiement à terme d'actifs

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

Cautions d'indemnités d'immobilisations

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

Autres cautions et garanties données

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

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité de Promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente synallagmatiques avec les propriétaires de terrains : le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ou de commercialisation) sont levées.

Autres engagements

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

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

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

Loyers minima à verser

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

	31/12/2016	31/12/2015
À moins d'un an	13,9	10,9
Entre 1 et 5 ans	14,2	14,5
Plus de 5 ans	0,3	0,3
Loyers minimum à verser	28,4	25,7

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.

10.2 PASSIFS EVENTUELS

Aucun nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de l'exercice 2016, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions »).

A noter que les sociétés Coresi et Jemmape, filiales du pôle Promotion, avaient reçu le 29 mai 2015 une proposition de rectification pour un montant de 85 millions d'euros en base. A l'issue de l'interlocution départementale du 19 mai 2016, ces deux sociétés ont reçu un avis de dégrèvement intégral notifié par courrier du 26 mai. Ces litiges sont clos, l'administration ayant reconnu le bien fondé des arguments mis en avant par les sociétés. Sur le second semestre, les procédures de contrôle en cours sur d'autres sociétés se sont conclues sans rectification pour le Groupe.

NOTE 11 Événements postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'événements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêt des comptes.

3.7 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(exercice clos le 31 décembre 2016)

	Honoraires des commissaires aux comptes															
	E&Y ^(a)				AACE ^(b)				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<i>(en millions d'euros)</i>																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
- Altareit SCA	0,0	0,0	3 %	3 %	0,1	0,1	28 %	19 %	-	-	0 %	0 %	0,1	0,1	8 %	8 %
- Filiales intégrées globalement	0,8	0,6	96 %	92 %	0,2	0,3	70 %	74 %	0,1	-	100 %	0 %	1,1	0,9	91 %	86 %
Services autres que la certification des comptes																
- Altareit SCA	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %
- Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	1 %	5 %	0,0	0,0	1 %	7 %	-	-	0 %	0 %	0,0	0,1	1 %	5 %
Total	0,8	0,7	100 %	100 %	0,2	0,3	100 %	100 %	0,1	-	100 %	100 %	1,2	1,0	100 %	100 %

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

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

3.8 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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 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 :

- Comme précisé dans la note 2.3.11 « 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 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.
- Comme indiqué dans la note 2.3.17 « 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 2.3.18 « Chiffres d'affaires et charges associées » au paragraphe a) « Marge immobilière » de l'annexe aux comptes consolidés, les revenus et les 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 dans cette note de l'annexe 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 les notes 2.3.8 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et perte de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition » de l'annexe aux comptes consolidés, votre Groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition et des marques. 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 ces 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 - VERIFICATION SPECIFIQUE

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.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 mars 2017

Les commissaires aux comptes

AACE. ILE-DE-FRANCE
Membre français de Grant Thornton International
Laurent BOUBY

ERNST & YOUNG Audit
Anne HERBEIN

4

COMPTES ANNUELS

4.1	COMPTE DE RESULTAT	84
4.2	BILAN.....	86
4.3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	88
4.3.1	Faits significatifs de l'exercice.....	88
4.3.2	Principes, règles et méthodes comptables.....	88
4.3.3	Commentaires, chiffres, et tableaux annexes	89
4.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	98
4.5	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES.....	100

4.1 COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)	2016	2015
Rubriques		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue (biens et services)	694,6	644,7
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	694,6	644,7
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	-	-
Autres produits	2,4	-
PRODUITS D'EXPLOITATION	697,0	644,7
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	-	-
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	-	-
Autres achats et charges externes	2 603,7	1 721,1
Impôts, taxes et versements assimilés	0,7	(1,0)
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	14,5	7,5
CHARGES D'EXPLOITATION	2 618,9	1 727,6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(1 921,9)	(1 083,0)
OPERATIONS EN COMMUN		
Bénéfice ou perte transférée	-	-
Perte ou bénéfice transféré	-	-
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	1 149,9	69 170,4
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	6 583,0	7 686,8
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	1,1	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
PRODUITS FINANCIERS	7 734,0	76 857,3
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 207,7	26 388,7
Intérêts et charges assimilées	2 386,7	46 803,9
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	4 594,4	73 192,6
RÉSULTAT FINANCIER	3 139,5	3 664,7
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	1 217,7	2 581,7

(en milliers d'euros)	2016	2015
Rubriques		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6,5	8,8
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	6,5	8,8
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	0,4
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	0,4
	6,5	8,4
Participation des salariés aux résultats	-	-
Impôts sur les bénéfices	(12 121,2)	(18 459,1)
TOTAL DES PRODUITS	8 437,4	77 510,8
TOTAL DES CHARGES	(4 908,0)	56 461,5
BÉNÉFICE OU PERTE	13 345,4	21 049,2

4.2 BILAN

BILAN ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i> Rubriques	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2016	31/12/2015
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 FINANCIÈRES				
Participations	248 727,3	88 582,9	160 144,4	160 144,4
Créances rattachées à des participations	288 367,2	24 479,4	263 887,7	264 165,6
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISE	537 094,5	113 062,3	424 032,1	424 310,0
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production (biens et services)	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	773,6
Autres	68 512,5	-	68 512,5	10 118,8
Capital souscrit - appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 29979,68)	30,0	-	30,0	49,3
Disponibilités	16 137,7	-	16 137,7	126,6
Charges constatées d'avance	1,8	-	1,8	1,8
ACTIF CIRCULANT	84 681,9		84 681,9	11 070,0
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	-	-	-	-
Écarts de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	621 776,4	113 062,3	508 714,1	435 380,0

BILAN PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i> Rubriques	2016	2015
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
Écarts 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	156 156,6	135 107,3
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	13 345,4	21 049,2
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
CAPITAUX PROPRES	253 508,7	240 163,3
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	4 117,0	4 117,0
PROVISIONS	4 117,0	4 117,0
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
AUTRES FONDS PROPRES	-	-
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	59 177,4	100 007,2
Emprunts et dettes financières diverses	191 737,3	89 614,2
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	173,6	1 349,4
Dettes fiscales et sociales	-	128,9
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	-	-
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance	-	-
DETTES	251 088,3	191 099,7
Écarts de conversion passif	-	-
TOTAL GENERAL	508 714,1	435 380,0

4.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Code de Commerce articles L. 123-13 à L. 123-21 et R. 123-195 à R. 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

La société ALTAREIT est contrôlée par la société ALTAREA à 99,63 % et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du groupe Altarea Cogedim et ses activités de diversification.

La société ALTAREIT est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris SA, compartiment B. Des comptes consolidés ont été établis pour la première fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

La société ALTAREIT est la société tête de groupe du régime fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 22 février 2017 après examen par le conseil de surveillance.

4.3.1 Faits significatifs de l'exercice

Néant.

4.3.2 Principes, règles et méthodes 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 modifié par le règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 et homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2016.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015. 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.

Créances rattachées 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.

Créances

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 :

- 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

Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Virement	Augment.	Diminution	31/12/2016
TITRES DE PARTICIPATIONS	248 727,3	-	-	-	248 727,3
CRÉANCES RATTACHÉES A DES PARTICIPATIONS	286 437,3	-	48 580,4	46 650,5	288 367,2
PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS	-	-	-	-	-
Total	535 164,6	-	48 580,4	46 650,5	537 094,5

L'évolution du poste « Créances rattachées à des participations » est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (+ 46 372 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (- 46 650 milliers d'euros).

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

Provisions des immobilisations financières

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2015	Divers ^(a)	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2016
			Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des titres de participation	88 582,9	-	-	-	-	-	88 582,9
Dépréciations des autres immobilis. financières	22 271,7	-	24 479,4	22 271,7	-	-	24 479,4
Autres dépréciations	1,1	-	-	-	1,1	-	-
Total	110 855,7	-	24 479,4	22 271,7	1,1	113 062,3	

(a) Divers : Changement de méthode comptable avec impact capitaux Propres.

Changement de périmètre : fusion, TUP, apport partiel d'actif....

La dotation et la reprise de l'exercice 2016 sont relatives à la créance de Alta Penthievre.

Créances

(en milliers d'euros)	Montant brut 2016	Provision	Montant net 2016	Montant net 2015
Créances rattachées à des participations	288 367,2	(24 479,4)	263 887,7	264 165,6
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	773,6
Autres créances	68 512,5	-	68 512,5	10 118,8
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	812,4	-	812,4	764,5
État, autres collectivités : créances diverses	4 315,8	-	4 315,8	3 947,6
Groupe et associés	63 384,3	-	63 384,3	5 406,7
Débiteurs divers	-	-	-	-
Total	356 879,7	(24 479,4)	332 400,3	275 058,0

Ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2016	À 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	288 367,2	288 367,2	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	812,4	812,4	-	-
État, autres collectivités : créances diverses	4 315,8	4 315,8	-	-
Groupe et associés	63 384,3	63 384,3	-	-
Débiteurs divers	-	-	-	-
Total	356 879,7	356 879,7	-	-

Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Prêts	-	-
État - produits à recevoir	-	-
Créances clients	-	773,6
Autres Débiteurs divers	4 011,5	4 077,8
Total	4 011,5	4 851,4

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées uniquement d'actions propres pour une valeur de marché de 31,4 milliers d'euros.

Actions propres

Désignation des Actions propres et autres titres en valeurs (en milliers d'euros)	31/12/2015	Augment.	Diminution	31/12/2016	Prix de vente	+/- Values latentes
Actions propres	50,4	96,7	117,0	30,0	31,4	(1,5)
Total	50,4	96,7	117,0	30,0	31,4	(1,5)

Désignation des Actions propres et autres titres en quantité	31/12/2015	Augment.	Diminution	31/12/2016
Actions propres	302	550	690	162
Total	302	550	690	162

Au 31 décembre 2016, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

4.3.3.2 NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux Propres (en milliers d'euros)	31/12/2015	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2016	31/12/2016
Capital Social	2 626,7	-	-	-	-	2 626,7
Prime d'émission / apport / Écart 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	135 107,3	21 049,2	-	-	-	156 156,6
Résultat de l'exercice	21 049,2	(21 049,2)	-	-	13 345,4	13 345,4
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-
Total	240 163,3	-	-	-	13 345,4	253 508,7

Le capital au 31 décembre 2016 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1.50 euro chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Provisions

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2015	Divers ^(a)	Augment. de l'exercice Dotation	Diminutions de l'exercice		31/12/2016
				Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	4 117,0	-	-	-	-	4 117,0
Total	4 117,0	-	-	-	-	4 117,0

(a) Divers : Changement de méthode comptable avec impact capitaux Propres.
Changement de périmètre : fusion, TUP, apport partiel d'actif.

La provision concerne une filiale dont la situation nette est négative.

Emprunts et autres Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2016	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2015
DETTES FINANCIERES	254 926,2	195 926,2	59 000,0	-	193 699,2
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	59 177,4	177,4	59 000,0	-	100 007,2
Emprunts et dettes financières divers	138 392,0	138 392,0	-	-	20 500,0
Groupe et associés	57 356,9	57 356,9	-	-	73 192,0
Autres dettes	-	-	-	-	-
DETTES ET AUTRES DETTES	173,6	173,6	-	-	1 478,3
Fournisseurs et comptes rattachés	173,6	173,6	-	-	1 349,4
Dettes Personnel et Organismes sociaux	-	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-	128,9
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-	-
Autres dettes	-	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
Total	255 099,9	196 099,9	59 000,0	-	195 177,5

Les emprunts et les dettes financières divers correspondent à des billets de trésorerie.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts et dettes financières	177,4	7,2
Fournisseurs et comptes rattachés	173,6	1 349,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Charges de personnel	-	-
Disponibilité, banque - charges à payer	-	-
Divers	-	-
Total	351,0	1 356,6

4.3.3.3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement de management fees facturés à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour respectivement 662 milliers d'euros et 33 milliers d'euros.

Tableau de ventilation du chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Prestations de services	694,6	644,7
Autres	2,4	0,0
Total	697,0	644,7

Charges d'exploitation

Tableau de détail des charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Charges d'activité courante	7,6	3,3
Commissions et honoraires	1 554,7	1 242,0
Publicité et relations publiques	50,0	50,0
Services Bancaires et comptes assimilés	991,4	425,8
Impôts & Taxes	0,7	(1,0)
Autres Charges	14,5	7,5
Charges d'exploitation	2 618,9	1 727,6

Les commissions et honoraires représentent principalement la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 600 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 783 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 2016 s'élève à 12,7 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

Résultat financier

Tableau du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Produits financiers	-	-
Dividendes	-	68 000,0
Produits de comptes courants	1 149,9	1 170,4
Autres Intérêts et produits assimilés	6 583,0	7 686,8
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	1,1	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total	7 734,0	76 857,3
Charges financières	-	-
Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	2 207,7	26 388,7
Intérêts et charges assimilées	2 386,7	46 803,9
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total	4 594,4	73 192,6
Résultat Financier	3 139,5	3 664,7

Le résultat financier correspond principalement à des produits d'intérêts sur opération de *swap* pour 6 531 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent principalement à la dépréciation des créances de la société Alta Penthièvre.

Résultat exceptionnel

Tableau du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Produits Exceptionnels	-	-
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	6,5	8,8
- Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Total	6,5	8,8
Charges Exceptionnelles	-	-
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	0,4
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-
Total	-	0,4
Résultat Exceptionnel	6,5	8,4

4.3.3.4 AUTRES INFORMATIONS

Opérations avec les sociétés liées

Postes concernés au bilan (en milliers d'euros)	Montant au bilan	Dont entreprises liées
Actif		
Titres de participations et autres titres	248 727,3	248 727,3
Créances rattachées à des participations	288 367,2	288 367,2
Prêts	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-
Autres créances	68 512,5	63 384,3
Trésorerie et charges constatées d'avance	16 169,4	-
Amortissements et Provisions	113 062,3	113 062,3
Passif		
Provisions	4 117,0	4 117,0
Emprunts et dettes financières	250 914,7	57 448,8
Dettes fournisseurs	173,6	90,2
Dettes fiscales et sociales	-	-
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)	694,6	694,6
Reprises & Transfert de charge	-	-
Autres Produits	2,4	-
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	2 603,7	2 019,3
Impôts, taxes, et versements assimilés	0,7	-
Autres charges	14,5	-
Produits financiers		
Produits financiers de participation	1 149,9	1 149,9
Autres intérêts et produits financiers	6 583,0	-
Reprises & Transfert de charge	1,1	-
Charges financières		
Quote-part de pertes acquis des filiales	-	-
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	2 207,7	2 207,7
Intérêts et charges assimilées	2 386,7	134,6
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6,5	-
Reprises et transferts de charges	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-

TRANSACTIONS EFFECTUÉES PAR LA SOCIÉTÉ AVEC DES SOCIÉTÉS LIÉES NON CONCLUES AUX CONDITIONS NORMALES DE MARCHÉ

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

SITUATION FISCALE

Ventilation de la charge d'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant avant impôt	1 224,2	12 121,2	13 345,4
Total	1 224,2	12 121,2	13 345,4

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2016 est d'un montant net de 12 121 milliers d'euros, constitué principalement de contribution des filiales.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2015	Variations	31/12/2016
Allègements		+ -	
Organic	-	- -	-
Déficit fiscal	(397 039,9)	- 24 315,1	(421 355,0)
Base Totale	(397 039,9)	- 24 315,1	(421 355,0)
Impôt ou économie d'impôt (33,33 %)	(132 346,6)	- 8 105,0	(140 451,7)

IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANT LES COMPTES

La société est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés de la société Altarea SCA (RC PARIS 335 480 877) dont le siège social se situe 8 avenue Delcassé 75008 PARIS. Les états financiers consolidés de cette société sont disponibles au siège social de la société.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Altareit détient un portefeuille de *swaps* destinés à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement à taux variable actuel et futur porté par elle-même et ses filiales.

Instrument financier	2016	2015	2014
Swap	100 000,0	100 000,0	100 000,0
Cap floor	-	-	-
Collar	-	-	-
Total juste valeur des instruments	100 000,0	100 000,0	100 000,0

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant positif de 2 951 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

INCIDENCE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2016	2015
Produits d'intérêts	6 530,9	7 686,8
Charges d'intérêts	-	5 788,9
Autres charges liées aux instruments financiers	-	-
Total	6 530,9	1 897,9

TABLEAU DU NOTIONNEL COUVERT PAR DES SWAP ET DES CAP A FIN DÉCEMBRE

Tableau des échéances de *swap* et *cap* à fin décembre

(en milliers d'euros)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Swap	100 000,0	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Altareit Payeur Taux Fixe (Total)	100 000,0	-	-	-	-	-

PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2015	Attribution	Livraison	Droits annulés ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2016
Plan d'attribution sur titres Altarea							
18/02/13	48 600	18/02/16	30 992	-	(29 890)	(1 102)	-
01/02/16	22 765	01/02/17	-	22 765	-	(2 140)	20 625
08/02/16	20 914	08/02/17	-	20 914	-	(1 175)	19 739
25/02/16	10 700	25/02/17	-	10 700	-	(1 250)	9 450
31/03/16	18 550	31/03/18	-	18 550	-	(950)	17 600
07/04/16	5 390	07/04/17	-	5 390	-	(10)	5 380
15/04/16	5 225	15/04/17	-	5 225	-	(185)	5 040
25/07/16	4 160	25/07/17	-	4 160	-	(125)	4 035
19/10/16	2 000	30/03/18	-	2 000	-	-	2 000
10/11/16	3 334	30/03/18	-	3 334	-	-	3 334
10/11/16	3 500 ^(b)	11/04/19	-	3 500	-	-	3 500
14/12/16	21 585 ^(b)	10/04/19	-	21 585	-	(200)	21 385
15/12/16	19 170	01/02/18	-	19 170	-	-	19 170
16/12/16	23 079	01/02/18	-	23 079	-	-	23 079
Total	208 972		30 992	160 372	(29 890)	(7 137)	154 337

(a) Droits annulés pour motifs de départ, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) Plans soumis à des conditions de performance pour respectivement 60 % et 50 % des droits attribués.

4.3.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capitaux propres autre que		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
	Capital	le capital								
FILIALES (+ 50 %)										
ALTA FAUBOURG	15 000,0	17 832,7	100 %	44 294,3	44 294,3	84 222,5	84 222,5	(3 274,6)	2 560,4	-
COGEDIM SAS	30 000,0	103 593,2	100 %	115 750,0	115 750,0	179 665,2	179 665,2	23 138,4	1 055,6	-
ALTA PENTHIEVRE	2,0	(28 555,3)	100 %	88 582,9	-	24 479,4	-	(2 164,8)	-	-
ALTA PERCIER	1,0	90,2	100 %	100,0	100,0	(92,0)	(92,0)	(1,4)	-	-
PARTICIPATIONS (10 à 50 %)										
TOTAL				248 727,3	160 144,4	288 275,2	263 795,7			

4.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Société **ALTAREIT**

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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 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 l'élément suivant :

Les titres de participation et les créances qui y sont rattachées sont évalués comme indiqué dans la note 4.3.2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations ». Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et le caractère recouvrable des créances rattachées aux participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre Société pour déterminer la valeur de ses filiales ainsi que le caractère recouvrable des créances rattachées. Sur ces bases, nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté.

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

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 mars 2017

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Ile-de-France
Membre français de Grant Thornton International
Laurent BOUBY
Associé

ERNST & YOUNG Audit
Anne HERBEIN
Associée

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

SOCIÉTÉ ALTAREIT

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 mars 2017

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Ile-de-France

Membre français de Grant Thornton International

Laurent BOUBY

Associé

ERNST & YOUNG Audit

Anne HERBEIN

Associée

5

RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

5.1	ÉDITORIAL	103
5.2	CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATEGIE RSE.....	104
5.2.1	Le secteur immobilier en France.....	104
5.2.2	Organisation et mode de Gouvernance de la RSE.....	105
5.2.3	Stratégie RSE.....	105
5.2.4	Notations RSE.....	107
5.2.5	Engagements externes.....	108
5.3	TABLEAU DE BORD ET PERIMETRE.....	109
5.3.1	Tableau de bord.....	109
5.3.2	Périmètres de <i>reporting</i> et référentiels.....	113
5.4	PERFORMANCE SOCIETALE	114
5.4.1	Relations clients et utilisateurs.....	114
5.4.2	Développement local.....	116
5.4.3	Connectivité et mobilité.....	117
5.4.4	Bien-être des occupants.....	118
5.4.5	Nouveaux usages et digitalisation.....	120
5.4.6	Partenariats.....	121
5.4.7	Éthique professionnelle.....	121
5.4.8	Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles.....	122
5.4.9	Achats responsables et relations fournisseurs.....	122
5.4.10	Gouvernance.....	124
5.4.11	Mécénat et partenariat.....	124
5.5	PERFORMANCE SOCIALE.....	125
5.5.1	Effectifs et Évolutions du Groupe.....	125
5.5.2	Diversité et égalité des chances.....	126
5.5.3	Rémunération et partage de la valeur.....	127
5.5.4	Management des talents et compétences.....	128
5.5.5	Santé et sécurité des salariés.....	129
5.6	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	129
5.6.1	Énergie et climat.....	129
5.6.2	Labellisations et certifications durables.....	133
5.6.3	Économie circulaire.....	135
5.6.4	Biodiversité et gestion des sols.....	135
5.6.5	Gestion de l'eau.....	136
5.6.6	Autres enjeux environnementaux.....	136

5.7	METHODOLOGIES DE REPORTING.....	137
5.7.1	Vérification	137
5.7.2	Évolutions méthodologiques.....	137
5.7.3	Sources de données.....	137
5.7.4	Méthodologie pour les indicateurs environnementaux	138
5.7.5	Méthodologie pour les indicateurs sociétaux.....	139
5.8	TABLEAUX D'INDICATEURS	139
5.8.1	Indicateurs environnementaux.....	139
5.8.2	Indicateurs sociaux.....	140
5.9	TABLES DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II.....	143
5.10	RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	146

Préambule :

Les informations communiquées dans ce chapitre RSE concernent les activités d'Altareit. Certaines informations ou démarches concernant l'ensemble du groupe Altarea Cogedim sont présentées lorsque celles-ci ne peuvent être réduites au seul périmètre d'activité d'Altareit.

Par ailleurs, l'ensemble des politiques Altarea Cogedim mentionnées, en particulier la démarche RSE du Groupe, s'appliquent à Altareit.

5.1 ÉDITORIAL

Le monde connaît aujourd'hui des transformations majeures. Nous vivons dans le même temps une **forte croissance démographique**, une **métropolisation généralisée** (près de 7 milliards de personnes vivront en ville en 2050) et une **crise écologique** qui nous imposent de repenser nos façons d'être, d'agir, de travailler, de penser, mais aussi nos modes d'habiter, de nous déplacer, de produire et de consommer. Ces mutations sont accompagnées d'une **évolution profonde des usages des bâtiments**. On voit par exemple se développer des habitats partagés, des lieux modulaires et évolutifs, des espaces de *co-working*, des points de vente éphémères... Enfin, nos manières de vivre sont fortement modifiées par la **révolution numérique**. La digitalisation investit notre quotidien, et les avancées technologiques impactent nos pratiques quotidiennes. **Ces transformations lourdes incitent à repenser la dynamique des territoires métropolitains afin d'en faire des lieux de forte densité qui soient agréables à vivre, résilients, connectés et apporteurs de solutions pour de nouveaux modes de vie.**

Face à l'ampleur et l'urgence des défis liés à ces **mutations**, et compte tenu des forts impacts environnementaux du secteur immobilier, il est indispensable de **penser la ville de demain** en trouvant des **solutions rapides, efficaces et durables** en termes de densité, choix d'implantations diversifiés, mobilité, mixité fonctionnelle, mixité générationnelle, mixité sociale, et en intégrant les progrès amenés par le digital et les nouvelles technologies. **Ces solutions aux conséquences lourdes sur l'aménagement des territoires sont indispensables à la dynamisation des métropoles et du bâti.**

Pour y parvenir, faire évoluer les modèles actuels ne suffit plus. Il est impératif de changer de paradigme et d'**inventer de nouveaux modèles de développement et de vivre ensemble**, prenant en compte l'évolution des modes de vie.

En tant que premier développeur immobilier des métropoles, intervenant sur toute la chaîne de valeur, Altarea Cogedim entend contribuer à son échelle à une partie des solutions en **apportant de nouvelles expériences urbaines**, notamment par l'activité de promotion d'Altareit.

Pour cela, le Groupe a repositionné le niveau de sa démarche RSE à la hauteur de ces nouveaux enjeux et réalisé une nouvelle **analyse de matérialité** en 2016 largement nourrie des **contributions de ses parties prenantes prioritaires**, consultées pour l'occasion. La **nouvelle démarche RSE** du groupe Altarea Cogedim est **structurée en trois axes, qui s'appliquent totalement à sa filiale Altareit** :

L'accompagnement des CLIENTS ET PARTENAIRES, basé sur une **attention** réelle portée aux personnes et l'**entretien d'un dialogue** permanent. Altarea Cogedim veut renforcer sa relation de confiance avec ses clients, ses utilisateurs et l'ensemble de ses partenaires. Pour ce faire, Altarea Cogedim entend placer le **bien-être des occupants** au centre de son action, en comprenant mieux leurs attentes en matière de **nouveaux usages** du bâti.

Le partenariat avec les VILLES ET MÉTROPOLIS, au service d'une réflexion **collective sur la ville durable de demain**. Altarea Cogedim souhaite continuer à développer des solutions immobilières à **empreinte positive** sur les territoires, favorisant des **habitats de haute qualité d'usage, plus denses, diversifiés, connectés au tissu urbain** et aux **zones d'emploi**.

Le développement des TALENTS est pour Altarea Cogedim un formidable **moyen d'atteindre les objectifs** des deux premiers axes. Pour se faire, le Groupe entend **renforcer les compétences** de ses collaborateurs, **améliorer la qualité de vie au travail** et **promouvoir l'intraprenariat** en faisant de tous les collaborateurs des actionnaires de l'entreprise.

Altarea Cogedim s'engage ainsi à prendre toute sa place dans la réussite de la transition écologique, sociale et sociétale des villes. Anticiper les évolutions, changer sa vision de la ville de demain, faire profiter la collectivité de sa puissance d'innovation, réinventer ses métiers : c'est avec conviction qu'Altarea Cogedim souhaite inscrire sa croissance dans une optique de responsabilité sociétale de l'entreprise, et agir en partenaire d'intérêt général.

5.2 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATEGIE RSE

5.2.1 Le secteur immobilier en France

5.2.1.1 CONTEXTE ET REGLEMENTATIONS

Que ce soit au niveau international, européen ou national, on constate une accélération de la mise en œuvre de contraintes et réglementations environnementales. Au niveau mondial, la COP21 de 2015 a abouti à la prise en compte par 195 pays de la nécessité de contenir le réchauffement « bien en deçà de 2°C ». En France, le Grenelle de l'Environnement de 2007, et la Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015 sont deux éléments fondateurs et ayant un impact fort sur les activités du Groupe.

Sur les bâtiments neufs, la loi Grenelle a ainsi imposé la Réglementation Thermique RT 2012 et la future Réglementation Bâtiment Responsable RBR 2020.

La Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte fixe l'objectif de réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990, et de réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012, avec des objectifs pour le secteur du bâtiment : « rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures, créer des emplois ».

Enfin, l'article 225 de la loi Grenelle II de juillet 2010 impose à Altareit, en tant que société cotée, de publier des informations extra-financières dans son document de référence et de les faire vérifier par un organisme tiers indépendant.

Altareit a fait appel à l'un de ses commissaires aux comptes, Ernst & Young afin d'effectuer les travaux suivants :

- vérification de la présence des informations RSE requises ;
- vérification de la sincérité des informations publiées.

Les informations sélectionnées pour la vérification sont précisées dans le chapitre sur les Méthodologies de *reporting*, au paragraphe 5.7.1.

5.2.1.2 LE DEVELOPPEMENT DURABLE, UNE OPPORTUNITE DE CREATION DE VALEUR

Au cœur d'un secteur particulièrement dynamique, Altareit souhaite faire du développement durable une opportunité, en favorisant l'émergence de la valeur verte pour ses activités immobilières de promotion.

- Altareit 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 dans les nouveaux projets à travers le choix de certifications et de profils environnementaux adaptés à chaque typologie d'actif ;

- renforcer la pérennité des réalisations en réduisant leurs besoins énergétiques et en les rendant moins vulnérables aux hausses du prix de l'énergie ;
- encourager les meilleures pratiques en étant exigeant dans le choix des sites, sur le degré de proximité des transports en commun, sur la proximité des services et sur le support d'emplois indirects locaux pendant les phases de construction des opérations ;
- réduire l'empreinte environnementale de la construction et de la fin de vie des nouveaux projets en favorisant des matériaux et des procédés constructifs moins énergivores et moins émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES).

Altareit 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 en développement.

5.2.1.3 ENJEUX ET PERSPECTIVES 2016 - 2020

En 2016, Altareit a commencé un travail approfondi de mise à jour de sa démarche RSE, mené au niveau du groupe Altarea Cogedim.

Tout en poursuivant sa démarche continue de *reporting*, de maîtrise et d'amélioration de son empreinte environnementale, sociétale et son action sociale, le Groupe a travaillé à la mise à jour de ses enjeux matériels, afin de concentrer ses actions futures sur les sujets les plus pertinents, et de mettre à jour ses objectifs pour la période 2016-2020. Pour cela, le Groupe a mis à jour sa la matrice de matérialité qui datait de 2013 en consultant ses parties prenantes internes et externes. A l'externe, 13 entretiens ont été conduits auprès d'investisseurs, d'élus, d'enseignes, d'utilisateurs, d'experts RSE et de représentants d'instances professionnelles. En interne, les enjeux de la matrice ont été challengés au sein du comité RSE, constitué de 16 salariés, représentants des différentes activités du Groupe.

Le suivi des actions, des indicateurs et des objectifs est détaillé dans le tableau de bord disponible au chapitre 5.3.1.

5.2.2 Organisation et mode de Gouvernance de la RSE

La direction de la RSE est intégrée à la direction des Relations institutionnelles, de la Communication, et de la RSE du groupe Altarea Cogedim. Elle est composée de trois collaborateurs et est rattachée à un membre du comité exécutif.

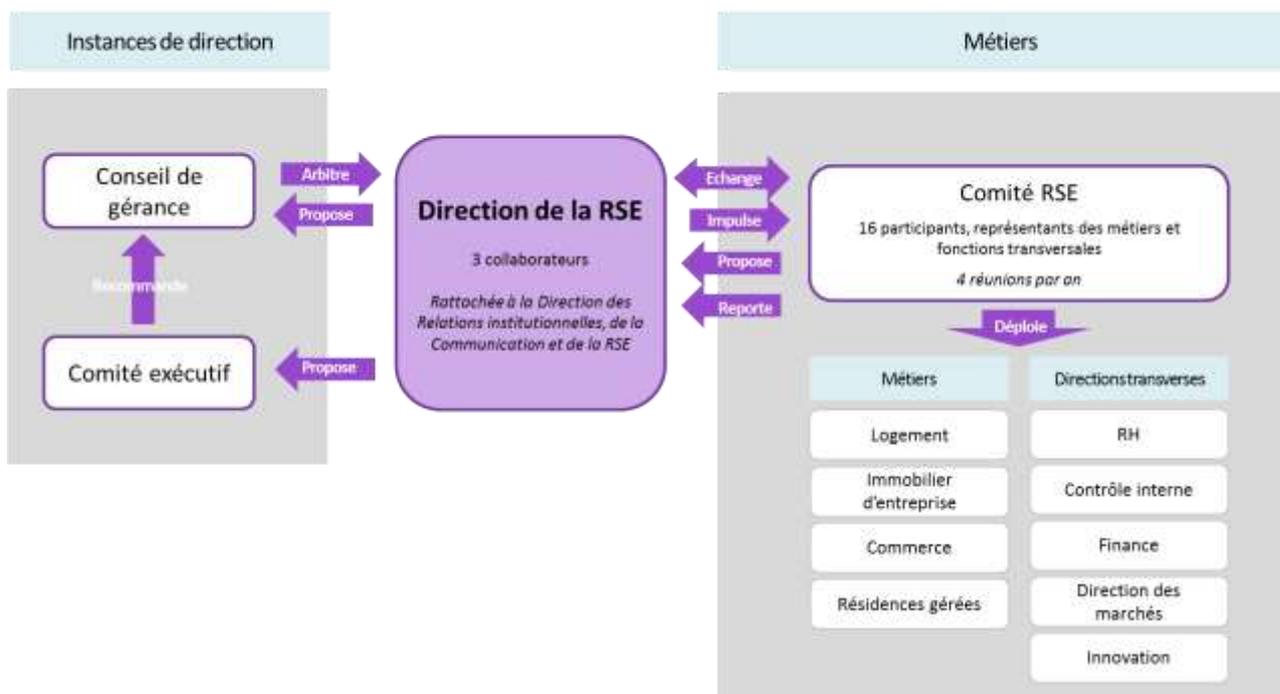
Cette direction conseille le conseil de gérance et le comité exécutif dans la définition de la démarche de responsabilité sociale, sociétale et environnementale d'Altarea Cogedim. Elle s'appuie pour cela sur un réseau de 16 référents RSE, qui se réunissent dans le cadre de comités RSE qui ont lieu 4 fois par an. Ces 16 référents représentent chaque activité d'Altarea Cogedim, à la fois métiers et transversales, et en particulier les métiers d'Altareit. Ces comités ont été lancés en 2016, et 2 réunions ont eu lieu au cours de l'année, dans le cadre de la mise à jour de la démarche RSE du Groupe.

Des groupes de travail *ad hoc* sont également établis sur des sujets spécifiques et opérationnels avec certains référents et d'autres intervenants. En 2016, des groupes de travail ont notamment été constitués sur les sujets de l'empreinte carbone, de la biodiversité et du *reporting* environnemental.

Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe et de faciliter l'échange d'informations et le déploiement opérationnel dans les activités grâce au réseau transversal des référents.

Contact : developpementdurable@altareacogedim.com

Organisation de la gouvernance RSE d'Altarea Cogedim :



5.2.3 Stratégie RSE

5.2.3.1 RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

Le modèle de développement du groupe Altarea Cogedim l'expose à une grande variété de parties prenantes qui, 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.

Les parties prenantes d'Altarea Cogedim sont décrites dans le schéma ci-dessous. On retrouve parmi cette liste l'ensemble des parties prenantes d'Altareit.

5 Responsabilité sociale d'entreprise (RSE)

Cartographie des principales parties prenantes d'Altea Cogedim



5.2.3.2 MATRICE DE MATERIALITE RSE

Le groupe Altea Cogedim s'est engagé en 2016 dans la mise à jour de sa matrice de matérialité afin d'établir ses priorités d'actions à moyen terme sur l'ensemble de son périmètre. Ces priorités s'appliquent également à Altea.it.

La matrice permet de positionner les enjeux RSE autour de deux facteurs :

- l'impact de l'enjeu sur le business model de l'entreprise ;
- le niveau d'attente des parties prenantes internes et externes ;

tels que présentés dans le graphe ci-après.

La nouvelle matrice a été établie en 2016 grâce à une démarche en trois étapes :

- analyse détaillée de l'environnement réglementaire et des tendances ;
- interviews d'un panel d'une douzaine de parties prenantes externes : investisseurs, clients, enseignes commerciales, collectivités locales... ;
- consultation du comité RSE en interne.

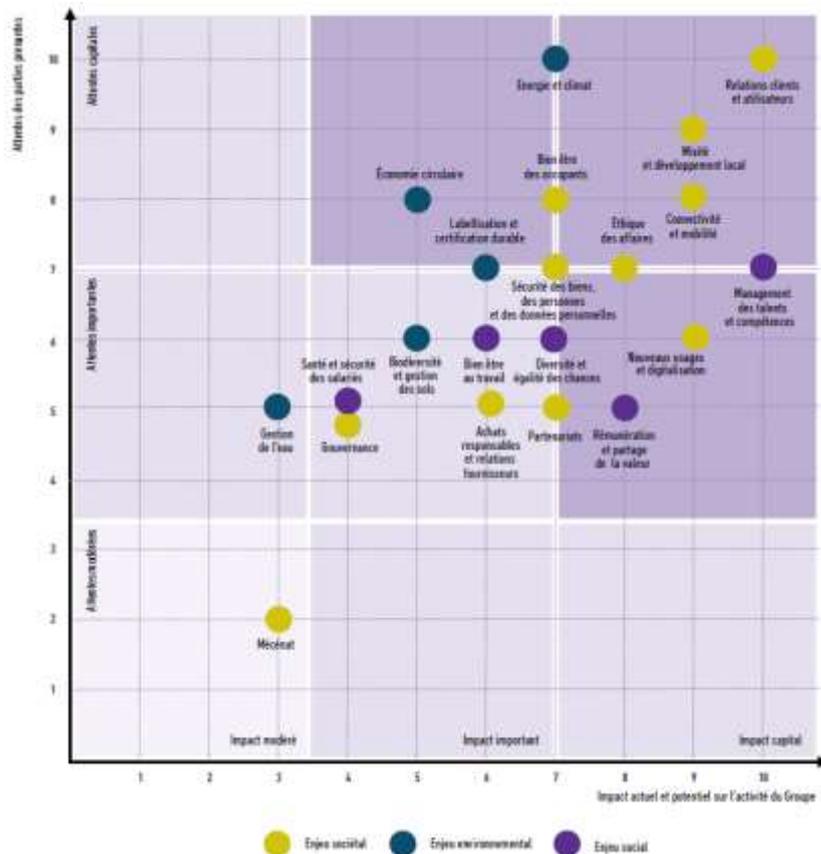
La matrice ainsi établie a été validée par le comité de gérance fin 2016 et doit désormais permettre d'établir les priorités du Groupe en matière de RSE à moyen terme.

Elle permet notamment de dégager, parmi 21 enjeux, 14 enjeux matériels pour le Groupe, qui figurent en haut à droite de la matrice :

- 8 enjeux sociétaux ;
- 3 enjeux environnementaux ;
- 3 enjeux sociaux.

Ces enjeux et les actions d'Altea Cogedim au regard de chacun d'eux sont synthétisés dans le tableau de bord (paragraphe 5.3.1).

Matrice de matérialité d'Altea Cogedim



5.2.3.3 DEPLOIEMENT DE LA STRATEGIE RSE : SYSTEME DE MANAGEMENT GENERAL (SMG)

Pour les aspects opérationnels relatifs à chaque métier, afin de diffuser les bonnes pratiques dans l'ensemble de ses activités, Altareit a mis en place des systèmes de management adaptés à chaque métier du Groupe, qui constitue dans leur ensemble le Système de Management Général (SMG) du Groupe.

La mise en place de ce 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



5.2.3.3.1 Système de Management Environnemental (SME) Promotion Logement relatif aux certifications

Pour son métier de promoteur de logement, le Groupe a intégré une démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations : le « Guide des bonnes pratiques logements ».

Depuis le 30 juin 2016, l'ensemble de la production de logements est certifiée NF Habitat (à l'exception des copromotion, réhabilitations et des résidences services). Pour certaines de ses réalisations, notamment en Ile-de-France, Altarea Cogedim dépasse les exigences liées à NF Habitat et s'engage dans la démarche environnementale supérieure HQE™, donnant des bénéfices supplémentaires aux résidents comme plus de confort d'usage, plus de luminosité dans les espaces ou encore davantage de performance thermique.

5.2.3.3.2 Système de Management Environnemental (SME) Promotion tertiaire relatif aux certifications

Parallèlement, le Groupe a conçu dès 2010 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 HQE™ Bâtiments tertiaires, 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 (Bureau et Hôtel).

5.2.4 Notations RSE

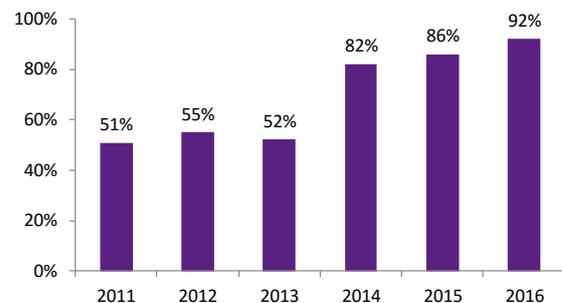
5.2.4.1 GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK (GRESB)

De manière volontaire, Altarea Cogedim participe au GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), le benchmark de référence du secteur immobilier en matière de développement durable avec 733 sociétés et fonds évalués en 2016 dans le monde.

Altarea Cogedim continue sa progression en 2016, en conservant son statut de Green star et en devenant *Sector leader*, grâce à une note de 92 %. Ainsi :

- Altarea Cogedim se classe à la 1^{re} position mondiale des foncières de commerce sur 129 acteurs cotés et non cotés ;
- Altarea Cogedim se classe à la 1^{re} position européenne des acteurs cotés toutes typologies immobilières confondues sur 84 participants (soit la 2^e position au niveau mondial parmi 197 participants cotés).

Evolution de la note GRESB Altarea Cogedim



5.2.4.2 CARBON DISCLOSURE PROJECT (CDP)

Également de manière volontaire, Altarea Cogedim a de nouveau répondu en 2016 au CDP (*Carbon Disclosure Project*), classement international de référence sur les stratégies carbone des grandes sociétés. Altarea Cogedim recueille pour la seconde année consécutive la note de A- qui confirme son engagement sur le long terme.

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

5.2.5 Engagements externes

5.2.5.1 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) ;
- Alliance HQE-GBC ;
- Charte tertiaire du Plan Bâtiment Durable ;
- Association BBKA (Bâtiment Bas Carbone).

Par ailleurs, Altarea Cogedim est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et en assure la vice-présidence. Il s'agit d'une association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire et qui a pour objet de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

5.2.5.2 ENGAGEMENTS EXTERNES

Altarea Cogedim a renouvelé son engagement sur deux sujets majeurs en 2016 :

- Altarea Cogedim a renouvelé son engagement auprès de la Ville de Paris, dans le cadre du Plan Climat Énergie en signant à nouveau la charte Paris Action Climat, qui engage le Groupe sur des objectifs quantifiés et mesurables de réduction de gaz à effet de serre et de consommation énergétique d'ici à 2020. Les engagements pris sur les nouveaux projets à Paris sont d'améliorer les performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique applicable de :
 - 10 % sur le logement neuf,
 - 40 % sur le tertiaire neuf et rénové ;
- Altarea Cogedim est également devenu membre du CIBI, le Conseil International Biodiversité & Immobilier. Ce conseil, porté par les acteurs de l'immobilier, a pour objectif de promouvoir les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de programmation, de conception et de construction du cadre bâti.

5.3 TABLEAU DE BORD ET PERIMETRE

5.3.1 Tableau de bord

Le tableau ci-dessous présente le suivi de notre performance et de nos objectifs sur l'ensemble des enjeux matériels identifiés par le Groupe dans sa matrice de matérialité.

Les informations du tableau de bord ont toutes été revues par les commissaires aux comptes.

Tableau de bord 2016				
SOCIÉTAL				
Scope	Engagements	Principaux résultats 2016		Commentaires
Relations clients et utilisateurs				
Promotion	Atteindre un taux de recommandation de 85 % d'ici 2018.	+ 7 points de satisfaction client entre 2015 et 2016		Le Groupe continue de renforcer la relation avec ses clients à chaque point de contact, et a ouvert en 2016 un lieu qui leur est dédié : le Cogedim Store. Pour évaluer ses progrès il mène des enquêtes de satisfaction et enquêtes mystères.
Résidences	Gérer un dispositif d'amélioration continu, basé sur l'échange direct avec les résidents des résidences senior.	Au moins 1 rencontre en plénière avec les résidents dans chaque résidence		Entre décembre 2016 et janvier 2017, le Groupe a proposé des rencontres à tous ses résidents pour comprendre leur niveau de satisfaction et leurs souhaits.
Connectivité et mobilité				
Promotion	Sélectionner systématiquement de nouveaux fonciers situés à moins de 500m d'un réseau de transport en commun (Bus, Tramway, Métro, RER, Train).	Bureau/Hôtel : 92 %	de surfaces à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun	Le groupe Altarea Cogedim développe des opérations bien connectées, à proximité de solutions de mobilité durables, pratiques, économiques.
		Logement : 97 %		
Mixité et développement local				
Groupe	Mesurer et améliorer l'empreinte emploi élargie pour l'ensemble des activités du Groupe.	une empreinte emploi globale de près de 10 000 emplois		Le Groupe calcule son empreinte depuis 3 ans, incluant les emplois directs, indirects, induits. Il souhaite maintenant renforcer son impact sur l'emploi local.
Promotion	Imaginer des opérations d'aménagement mixte pour contribuer au développement des territoires.	10 opérations mixtes en cours		En 2016, la dynamique de création de quartiers s'accélère et le Groupe est maintenant présent sur 10 opérations mixtes à travers la France, qui lui permettent de s'engager avec les collectivités sur des problématiques de requalification urbaine.
Bien être des occupants				
Groupe	Déployer une démarche bien-être dans l'ensemble des métiers, mettant l'utilisateur au centre.	plus de 400 000 m² de projets en cours de certification Well		En complément de l'approche environnementale déjà bien intégrée, le Groupe a décidé de s'appuyer sur le label Well pour concevoir et exploiter des bâtiments responsables.

Tableau de bord 2016

SOCIÉTAL

Scope	Engagements	Principaux résultats 2016	Commentaires
Nouveaux usages et digitalisation			
Groupe	Accompagner le Groupe dans sa transformation digitale.	1 Direction Digitalisation et innovation créée en 2016	Cette direction transversale inclut une cellule de veille et un dispositif d'accompagnement des initiatives innovantes dans le Groupe. Trois axes clés de travail ont été identifiés : prévoir la réversibilité des bâtiments ; augmenter l'intensité d'usage des espaces ; proposer des services aux occupants.
Groupe	Déployer une culture de l'innovation au sein de chacun des métiers.	1 plateforme interne de partage des connaissances 13 événements organisés	La plateforme est un outil regroupant les dernières innovations du Groupe, les tendances, l'actualité des concurrents et des partenariats possibles avec des <i>startups</i> . 13 événements ont été organisés dans l'année (conférences, comités Innovation, <i>learning expeditions</i> ...).
Partenariats			
Groupe	Développer nos partenariats avec des <i>startups</i> spécialisées dans l'immobilier.	2 partenariats avec des incubateurs	Altarea Cogedim déploie une démarche d'open innovation, et est membre de deux incubateurs de <i>startups</i> : Paris & Co et Immowell Lab, spécialisé dans le bien-être par l'immobilier.
Éthique des affaires			
Groupe	Former et sensibiliser les salariés identifiés comme étant les plus exposés / à risque sur des sujets comme la corruption ou la fraude.	Diffusion aux populations les plus exposées de messages de sensibilisation à la fraude	Des campagnes de sensibilisation aux différents types de fraude seront dorénavant mises en place a minima deux fois par an.
Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles			
Groupe	Diffuser une culture de la sécurité dans l'ensemble de nos métiers.	Mise en place d'un groupe de travail CNIL et implication sur les nouveaux projets.	Altarea Cogedim s'est doté d'un correspondant informatique et liberté en 2015, qui veille à la sécurité juridique et informatique du Groupe.

SOCIAL

Sauf précision, l'ensemble des données sont présentées hors Pitch Promotion

Scope	Objectifs / Engagements	Indicateurs	Données 2016	Évolution 2016/2015	Commentaires
Management des talents et compétences					
Groupe	Accompagner la croissance du Groupe.	Effectif total (Pitch Promotion inclus)	1 037	+ 48 %	L'année 2016 se caractérise par une dynamique de croissance significative, où le Groupe confirme son engagement pour l'emploi en privilégiant les embauches en CDI.
		Recrutements en CDI	262	+ 87 %	
	Accompagner le développement des collaborateurs en adéquation avec la stratégie de l'entreprise.	Nombre d'heures de formation	8 559	+ 35 %	Le Groupe a décidé de placer la formation comme un des axes majeurs de la politique RH du Groupe, avec un nouveau plan stratégique pour 2017.
Diversité et égalité des chances					
Groupe	Augmenter la part de femmes au sein des instances de direction.	Part des femmes au sein du comité de direction élargi	22,7 %	+ 5,7 %	La part des femmes dans le management évolue à la hausse.
	Favoriser l'emploi des jeunes.	Nombre de jeunes en alternance	110	+ 19,6 %	Le Groupe continue à mener une politique d'alternance poussée.
Rémunération et partage de la valeur					
Groupe	Continuer le dispositif tous en actions associant les collaborateurs au développement et aux résultats du Groupe.	Part de salariés actionnaires de la société	100 % salariés actionnaires		L'ensemble des collaborateurs en CDI présents au 1 ^{er} février 2016 se sont vus attribuer des actions gratuites.

ENVIRONNEMENT							
Scope	Objectifs / Engagements	Indicateurs	Données 2016	Évolution	Tendance	Commentaires	
Énergie et climat							
Promotion	Bureau	Développer l'ensemble des projets RT 2012 - 10 % <i>a minima</i>	Part des surfaces dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération	100 %	stable par rapport à 2015		Objectif dépassé : 99 % des projets Bureau (en surface) dépassent les exigences de la réglementation thermique d'au moins 30 %.
	Logement	Maintenir un niveau de performance énergétique élevé	Part des surfaces dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération	29 %	- 26 % par rapport à 2015		La production du Groupe a un bon niveau de performance énergétique, même si exigences réglementaires croissantes rendent plus difficile leur dépassement (présence majoritaire d'opérations logements soumises à la RT 2012 dans le périmètre de reporting).
Économie circulaire							
Promotion	Systématiser un objectif de valorisation de 70 % des déchets de chantier des nouveaux projets	Taux de valorisation réel des déchets sur les chantiers en cours sur l'année (Commerce) (hors déchets de démolition)	78 %	NA		L'objectif est atteint en moyenne. Pour 2 opérations le taux est même supérieur à 95 %.	
Promotion	Mener des opérations de réhabilitation	Part des opérations Bureau qui sont des réhabilitations (en surface) en Ile-de-France	47 %	NA		Une part significative des activités du Groupe est consacrée à de la réhabilitation, plus performante en termes de ressources et de déchets que la démolition-construction. La filiale Histoire et Patrimoine (non consolidée dans cet indicateur) est d'ailleurs dédiée à la restructuration de bâtiments.	
Labellisation et certification durable							
Promotion	Bureau	Certifier 100 % des nouveaux projets Bureau NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good » <i>a minima</i> ^(a)	Système de management environnemental : Part des surfaces certifiées ou en cours de certification	100 %	Stable par rapport à 2015		Progression constante avec : - 80 % des nouveaux projets Bureau NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » <i>a minima</i> - 100 % des nouveaux projets Bureau BREEAM® niveau « Very Good » <i>a minima</i> (dont 91 % au niveau « Excellent »).
	Logement	Certifier 100 % des projets Logement NF Habitat en France Certifier 100 % des projets Logement de gamme D ou plus NF Habitat HQE™ en Ile-de-France ^(b)	Part des surfaces certifiées ou en cours de certification	46 %	- 9 % par rapport à 2015		Le Groupe s'oriente vers des certifications qualitatives, et a obtenu la certification NF Habitat en 2016. Il projette de renforcer les aspects actions orientées confort et bien-être.

Remarque, le taux de couverture est de 100 % sauf mentionné ci-dessous :

(a) Sauf impossibilité technique ou décision contraire de l'investisseur.

(b) Hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées.

5.3.2 Périmètres de reporting et référentiels

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts sociétaux, sociaux et environnementaux de ses activités sur le périmètre le plus large possible, Altareit définit et précise l'ensemble de ses périmètres et de ses périodes de reporting afin de permettre une lecture facilitée. Pour plus de transparence et de comparabilité, le Groupe base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI G4 Construction and Real Estate Sector Supplement, EPRA, etc....).

5.3.2.1 EXHAUSTIVITE DES PERIMETRES DE REPORTING ET REFERENTIELS UTILISES

Le reporting couvre la quasi-totalité de l'activité économique de promotion d'Altareit. Les taux de couverture du reporting RSE permettent d'apprécier son exhaustivité par rapport au reporting financier.

EXHAUSTIVITÉ DU REPORTING EXTRA-FINANCIER

	ENVIRONNEMENT	SOCIAL		
RÉFÉRENTIEL	Définition interne	GRI CRESS		
PÉRIODE	LOGEMENT BUREAU & HÔTEL au 30 septembre année N	1er janvier année N 31 décembre année N		
PÉRIMÈTRE D'ACTIVITÉ	<table border="1"> <tr> <td>LOGEMENT 184 opérations 16 636 logements</td> <td>BUREAU & HÔTEL 21 opérations 321 016 m² SHON ou SDP</td> </tr> </table>	LOGEMENT 184 opérations 16 636 logements	BUREAU & HÔTEL 21 opérations 321 016 m ² SHON ou SDP	GROUPE ALTAREA COGEDIM 1 211 collaborateurs (hors Pitch)
LOGEMENT 184 opérations 16 636 logements	BUREAU & HÔTEL 21 opérations 321 016 m ² SHON ou SDP			
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %		

5.3.2.1.1 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.

Concernant les données sociétales liées aux achats de biens et services du Groupe (en particulier les emplois indirects), la longueur des processus de calcul imposent une période de reporting décalée détaillée ci-dessous.

5.3.2.2 PRECISIONS SUR LE PERIMETRE DE REPORTING

Les activités d'Histoire et Patrimoine, dont Altarea Cogedim a acquis 55 % du capital en 2014 et qui sont mises en équivalence, ne sont pas incluses dans le reporting.

En 2016, Altarea Cogedim a acquis 100 % du capital de Pitch Promotion. Ayant été acquis en cours d'année, ses activités ne sont pas incluses dans le reporting environnemental et social. Une intégration partielle est réalisée pour la partie sociale.

5.3.2.3 PRECISIONS SUR LE PERIMETRE DE REPORTING SOCIAL

Le périmètre de reporting social inclut l'ensemble des entités juridiques Altareit avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle. Ainsi, les effectifs de Pitch Promotion, acquis en cours d'année 2016, ont été partiellement intégrés aux données sociales dès cette année.

5.3.2.4 PRECISIONS SUR LE PERIMETRE DE REPORTING ENVIRONNEMENTAL

5.3.2.4.1 Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité Promotion (nouveaux projets en développement)

Pour son activité de promotion, le Groupe a développé des indicateurs pour être le plus représentatif l'activité de promoteur immobilier du Groupe.

Méthode de prise en compte des projets Bureau et Hôtel en développement dans le périmètre de reporting

En raison du faible nombre de projets Hôtel en cours de développement, les données Bureau et Hôtel ont été regroupées.

Afin d'assurer la qualité et la comparabilité des informations communiquées dans un cadre de fort développement de l'activité du Groupe, la méthodologie de définition du périmètre a été ajustée cette année : le périmètre des opérations prises en compte s'appuie désormais sur le périmètre financier. Plus précisément, il comprend 100 % des opérations présentes dans le périmètre financier au 30 septembre et :

- dont le terrain a été acquis ;
- en travaux ;
- qui font l'objet d'une livraison dans l'année.

5 Responsabilité sociale d'entreprise (RSE)

Deux opérations en cours, mais présentant des particularités juridiques, ont été ajoutées manuellement au périmètre transmis par les équipes financières pour assurer une meilleure représentativité du *reporting* : Richelieu et Nework - Cœur de Quartier. Les données de 2015 ont été retraitées pour garantir la comparabilité des données.

Méthode de prise en compte des projets Logement en développement dans le périmètre de *reporting*

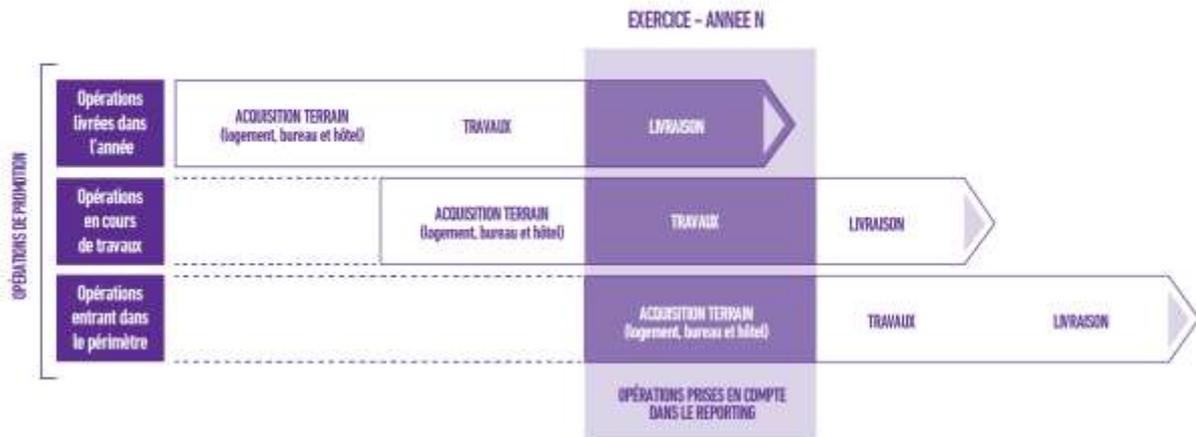
Afin d'assurer la qualité et la comparabilité des informations communiquées dans un cadre de fort développement de l'activité du Groupe, la méthodologie de définition du périmètre

a été ajustée cette année : le périmètre des opérations prises en compte s'appuie désormais sur le périmètre financier. Plus précisément il comprend 100 % des opérations présentes dans le périmètre financier au 30 septembre et :

- dont le terrain a été acquis ;
- en travaux ;
- qui font l'objet d'une livraison dans l'année.

Les données de 2015 ont été retraitées pour garantir la comparabilité des données.

SYNTHÈSE DES MÉTHODES DE PRISE EN COMPTE DES NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS DANS LE PÉRIMÈTRE DE REPORTING



Pour faciliter la compréhension des indicateurs portant sur les opérations de promotion, le Groupe a fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification environnementale et chaque labellisation énergétique (cependant, les dates clés d'obtention de la certification sont variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification environnementale).

5.4 PERFORMANCE SOCIETALE

5.4.1 Relations clients et utilisateurs

Niveau de matérialité

Capital

5.4.1.1 SATISFACTION CLIENT

Altareit a fait de la satisfaction et du bien-être de ses clients une priorité : quelle que soit l'activité concernée, Altarea Cogedim place le client au cœur de sa stratégie.

Pour l'activité Logement, cela passe par une profonde réorganisation de l'activité dès 2015 afin de mieux accompagner le client et d'échanger avec lui. Pour l'activité Bureau, le Groupe est à l'écoute des besoins des entreprises et collaborateurs pour anticiper la mutation des usages et des pratiques.

Ces efforts se voient récompensés : au sein du 26^e classement de la Relation Client du cabinet HCG qui note l'accueil de 200 entreprises, Altarea Cogedim a gagné plus 160 places en 2016.

5.4.1.1.1 Satisfaction client activité Promotion Logement

Afin de réaffirmer son engagement en faveur de la satisfaction de ses clients, en lien avec sa campagne de communication « Cogedim, vous verrez la différence », l'activité de promotion Logement s'est doté d'un Pôle Clients dédié en 2015, qui a structuré une démarche client globale pour l'activité Logement en France :

- la mise en place de processus dédiés en interne ;
- des actions pour renforcer la relation client à chaque point de contact ;
- la création d'un lieu dédié aux clients en Ile-de-France, le Store Cogedim, en 2016.

Ce Pôle Clients joue aussi un rôle de médiateur qui assiste les directions régionales en cas de conflit éventuel avec des acquéreurs, afin de garantir une qualité de traitement comparable sur l'ensemble du territoire.

Un parcours client dédié

Concernant les processus de gestion, le Pôle a mis en place dès 2015 un parcours client dédié qui prend deux formes :

- un interlocuteur unique pour chaque client : pour chaque vente de logements, un responsable de la relation client est nommé et devient l'interlocuteur unique de l'acquéreur tout au long de son parcours qui dure plusieurs années, du contrat de réservation jusqu'à la livraison ;
- un espace client dédié : un espace en ligne personnalisé est mis à disposition de l'acquéreur et lui permet d'obtenir des informations sur les différentes étapes du parcours d'achat et d'obtenir des réponses à ses questions via des forums ou des FAQ (par exemple : travaux modificatifs, déroulement du chantier, visites...).

Une direction nationale du service après-vente a également été mise en place afin de prendre le relais comme interlocuteur unique après la livraison et assurer une continuité dans l'accompagnement du client.

Renforcer la relation avec le client

Au-delà de ces *process*, le Groupe souhaite renforcer la relation avec ses clients à chaque point de contact avec eux : sur le site web, dans les lieux de vente, par téléphone... Pour mieux comprendre les enjeux, le Groupe a lancé des enquêtes mystères sur l'ensemble du territoire, avec des tests menés à la fois sur les visites physiques dans les bureaux de vente, mais aussi sur les échanges par courrier ou via les réseaux sociaux. Les résultats de ces enquêtes alimentent le Pôle Clients et permettent une amélioration continue de notre volonté d'accompagner au mieux nos clients.

Altareit souhaite également profiter des innovations qu'il développe pour multiplier les occasions d'échanges avec ses clients. Ainsi, sur son projet de logement connecté en Ile-de-France, le programme Pixel à Vitry, le Groupe a mis en place un accueil et une sensibilisation approfondie pour les clients : les services proposés doivent apporter au client du confort et de la sérénité, et le Groupe veille à apporter pédagogie et support technique, et à prendre en compte les retours d'expérience de ses clients.

Mesurer et progresser

Pour mesurer ses progrès et disposer de données détaillées sur la satisfaction client sur l'ensemble du territoire, le Pôle Clients déploie annuellement un dispositif large d'enquêtes de satisfaction avec l'aide de KANTAR TNS. Ces enquêtes ont pour but de mesurer la satisfaction des clients à différentes étapes de leur parcours d'achat : tout d'abord à la signature de l'acte d'achat, puis 4 mois après la livraison de leur bien.

Au total en 2016, plus de 1 300 acquéreurs ont répondu aux questions posées (soit plus de 2 fois plus qu'en 2015), permettant de disposer d'un panel large de réponses sur le territoire français. Ces réponses ont été consolidées au niveau national et régional, pour permettre au Groupe et aux directions régionales de mieux comprendre les attentes des clients et les éventuels dysfonctionnements rencontrés pendant le parcours d'achat. Le Pôle Clients a également pour rôle de proposer des plans d'amélioration et de mesurer l'efficacité des actions mises en œuvre via ces enquêtes.

Les questions posées dans les enquêtes portent sur un spectre large sur le niveau de confiance du client au moment de l'achat, sa satisfaction à la livraison, le taux de recommandation... Ce taux de recommandation est l'indicateur considéré comme traduisant le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de

mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander Cogedim à des amis, à sa famille ou à des collègues. Le Groupe s'est donc fixé un objectif de 85 % de réponses positives sur cet indicateur d'ici 3 ans. Entre 2015 et 2016, la démarche commence à porter ses fruits et ce taux a déjà augmenté de 7 points.

Un lieu inédit dédié à l'immobilier neuf

Enfin, le groupe Altarea Cogedim s'est doté en 2016 d'un lieu unique dédié à ses clients : le Store Cogedim, situé au cœur du centre commercial Bercy Village. Pour répondre à l'ensemble des questions des clients et proposer un accompagnement personnalisé, ce lieu propose un parcours complet permettant de tout comprendre de l'immobilier neuf, loin des espaces de ventes habituels montrant simplement des images ou des maquettes.

Cet espace innovant et avant-gardiste de plus de 600 m² permet aux acquéreurs et aux visiteurs de découvrir des appartements reproduits à taille réelle, une salle de choix, des packs de personnalisation et offre des expériences digitales immersives... Le Store Cogedim entend ré-enchanter l'acquisition d'un appartement, faciliter le quotidien des acheteurs, et repenser l'accompagnement et la relation client.

Le Groupe réfléchit désormais au déploiement de ce concept dans les grandes métropoles régionales.

5.4.1.2 Satisfaction client Résidences services

Altareit conçoit et gère des résidences seniors Cogedim Club®, en veillant à les faire correspondre aux attentes des seniors en termes d'architecture, d'environnement, d'emplacement géographique, de services ou de budget. Chacune des résidences dispose d'une équipe sur place à l'écoute des résidents.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place en 2016 un dispositif d'échange approfondi avec les résidents, afin de mieux prendre en compte leurs attentes et leurs besoins, dans le cadre de la loi sur l'adaptation de la société au vieillissement.

Ainsi, une rencontre en plénière est organisée dans chacune des résidences une à deux fois par an, où sont abordés les sujets suivants :

- les ouvertures de résidences et l'organisation des équipes supports ;
- la vie au sein des appartements ;
- la vie dans les parties communes ;
- la restauration ;
- les activités proposées ;
- le niveau de satisfaction globale.

Pour chaque sujet, il s'agit pour le Groupe de comprendre le niveau de satisfaction des résidents et le niveau d'utilisation des équipements, et d'identifier les souhaits d'évolution.

La dernière session a été réalisée pour l'ensemble des résidences entre décembre 2016 et janvier 2017, et le Groupe est en train d'analyser l'ensemble des commentaires afin de mettre en œuvre les actions éventuelles nécessaires.

Les éléments concernant les résidences sont reportés aux équipes concernées, afin de les intégrer dans le cahier des charges, permettant ainsi d'adapter le produit au fil de l'eau.

5.4.2 Développement local

Niveau de matérialité

Capital

Partenaire des métropoles, présent sur toute la chaîne de valeur immobilière, Altarea Cogedim propose des solutions immobilières sur-mesure et crée des projets mixtes générateurs de cohésion urbaine. Le Groupe souhaite contribuer au développement des territoires, en créant des quartiers à forte mixité fonctionnelle, et en contribuant à l'emploi.

Afin d'approfondir sa réflexion sur la quantification de son impact local et de sa valeur ajoutée dans les métropoles, Altarea Cogedim participe depuis fin 2016 à un groupe de réflexion dédié à l'entreprise pollinisatrice. Ce groupe d'entreprises a pour but de travailler sur le développement de l'économie de proximité et la co-construction avec les territoires.

5.4.2.1 DEVELOPPEMENT DE LA MIXITE URBAINE

5.4.2.1.1 Le développement de « morceaux de ville »

Le Groupe intègre dans ses valeurs la volonté de placer la mixité au cœur de son offre.

Grâce à son savoir-faire multiproduits, Altarea Cogedim conduit des projets innovants de quartiers mixtes, véritables pôles urbains associant logements, bureaux, hôtels et commerces. Il imagine de véritables « morceaux de ville », inscrits au sein de projets d'aménagement comprenant mixité d'usage et mixité fonctionnelle.

En 2015, Altarea Cogedim avait remporté 5 projets mixtes en France. En 2016, cette dynamique s'accélère et le Groupe est maintenant présent sur 10 opérations mixtes à travers la France. Ces projets permettent au Groupe de s'engager avec les collectivités sur des problématiques de requalification urbaine complexe ou de réinvention de la ville sur elle-même.

Par ailleurs, en créant les premiers centres commerciaux de gares en France (Gare du Nord, Gare de l'Est, Gare Montparnasse, Gare d'Austerlitz), Altarea Cogedim imagine et réalise une offre nouvelle sur des lieux de transit. En dehors des lieux traditionnellement dédiés au commerce, cette offre crée de la mixité d'usage et s'adapte aux nouvelles habitudes de consommation et aux modes de vie nomades.

5.4.2.1.2 Nouveaux projets

Suite à un appel d'offres, le Groupe a été désigné opérateur-investisseur du projet de 100 000 m² « Issy Cœur de Ville », à Issy-les-Moulineaux. Cet ensemble développera un véritable cœur de ville articulé autour d'un parc urbain de 13 000 m², d'une offre de commerce de nouvelle génération de 15 000 m², d'un centre de création numérique, de 40 000 m² logements et de 40 000 m² de bureaux ainsi que d'équipements publics dont une école et une crèche.

Ce quartier vise une performance environnementale exemplaire : 100 % de déplacements doux, et de multiples certifications visées : NF Habitat HQE™ pour les logements, BEPOS, NF HQE™ Bâtiments tertiaires et BREEAM® pour les immeubles de bureaux. Pour aller plus loin, le label BiodiverCity® sera recherché et, première en France, Cœur d'Issy fera également l'objet d'une certification WELL® à l'échelle du quartier pour récompenser la démarche santé et bien-être du projet.

De même, le Groupe a été désigné opérateur-investisseur unique du projet de requalification du centre-ville de Bobigny. Sur plus de 100 000 m² seront développés des logements, un espace de commerce et loisirs ainsi que des bureaux, afin de revaloriser le quartier.

En région, les Hospices Civils de Lyon ont désigné Altarea Cogedim comme lauréat du projet de reconversion du site de la « Blanchisserie Centrale » situé dans le 6^e arrondissement de Lyon. Cette opération de revalorisation en plein cœur de ville inclura sur plus de 17 500 m² des logements en accession à la propriété, des logements sociaux familiaux, une résidence seniors, une résidence pour jeunes actifs, et environ 3 400 m² de commerces de proximité, d'activité et de services en pied d'immeuble.

Dans la métropole bordelaise, le projet proposé par Cogedim, Pitch Promotion et Nexity a remporté le concours pour l'aménagement du quartier du Belvédère. Il vise à construire un projet innovant « à haute qualité de vie ». Situé au débouché du pont Saint-Jean, le nouveau quartier du Belvédère totalisera 140 000 m² de surface de plancher à bâtir et doit accueillir des bureaux, des logements, des commerces, des services, des locaux d'activité, un hôtel, une résidence hôtelière d'affaires, un centre d'hébergement d'urgence à destination notamment de personnes en situation de grande précarité, ainsi qu'un équipement culturel et événementiel de dimension métropolitaine.

5.4.2.2 EMPREINTE EMPLOI

Dans un contexte économique en France qui pèse durablement sur la création d'emplois, Altareit s'engage dans la quantification et le développement de sa contribution économique indirecte en matière d'emploi et de développement local. Avec des activités de promotion 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 ses achats de biens et services.

L'empreinte emploi d'Altareit

Les activités de promotion immobilière placent le Groupe dans une position d'important commanditaire de biens et de services.

Grâce à une démarche initiée dès 2013 avec l'aide d'un cabinet externe, le Groupe quantifie son empreinte emploi élargie sur le territoire national. Cette empreinte est calculée de manière approfondie tous les 3 ans, et mise à jour les années intermédiaires par extrapolation.

L'analyse fait ressortir une augmentation régulière des emplois supportés par le Groupe, principalement liée à la croissance de l'activité de promotion.

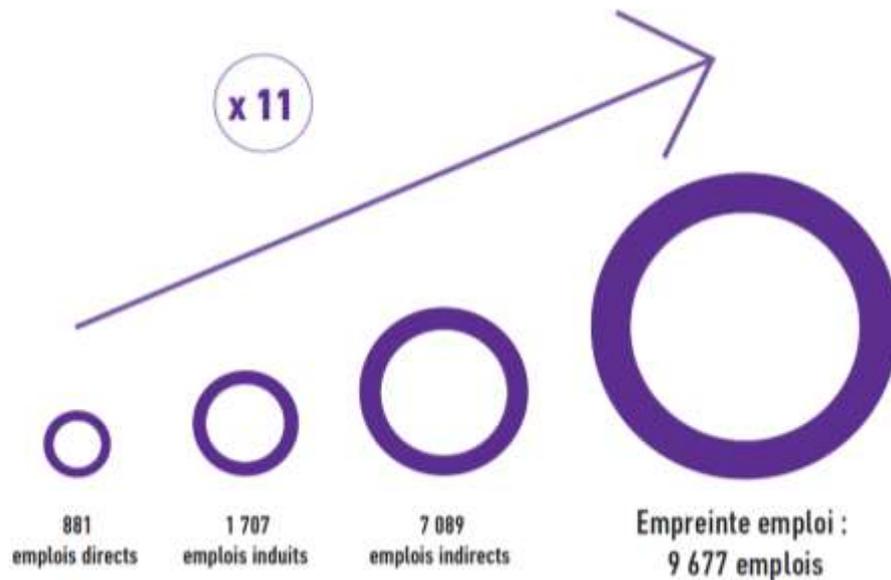
Les emplois induits

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

Les emplois indirects

Les emplois indirects sont les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe.

EMPREINTE EMPLOI ALTAREIT (HORS PITCH PROMOTION)



5.4.3 Connectivité et mobilité

Niveau de matérialité

Capital

L'emplacement et le bon raccordement au réseau de transport est un enjeu clé dans l'immobilier. Il devient de plus en plus prégnant à l'heure du développement massif des mobilités durables et des questionnements sur l'urbanisme du futur et la place des véhicules individuels.

Pour Altareit, les thèmes de travail principaux liés à la mobilité sont les déplacements des occupants des immeubles de logements et bureaux commercialisés. Les transports utilisés pour se rendre dans les bâtiments d'Altareit représentent d'ailleurs la principale source d'émissions indirectes de gaz à effet de serre du Groupe.

Ainsi, sur ses nouveaux projets, dans l'ensemble de ses métiers (Logement, Bureau, Hôtel), le Groupe s'engage depuis plusieurs années pour assurer une proximité avec les réseaux de transport en commun, et mettre à disposition des solutions de mobilités durables, pratiques et économiques. Le Groupe est également convaincu que les bâtiments actuels doivent proposer des solutions alternatives permettant d'augmenter l'usage des transports et espaces de parking : autopartage, parking partagés... Altareit s'engage donc pour une connectivité importante de ses nouveaux projets, afin de relier les différents lieux de vie entre eux.

5.4.3.1 CONNECTIVITE ET ACCESSIBILITE AUX TRANSPORTS POUR L'ACTIVITE PROMOTION

5.4.3.1.1 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 projets en développement.

Depuis 2014, le Groupe s'est fixé comme objectif de développer systématiquement ses nouveaux projets à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun.

Ce positionnement permet de favoriser un usage et un mode de vie confortables et plus durables non seulement auprès de ses clients et de ses utilisateurs, mais aussi à la société en général.

Pour rendre compte de cet engagement, la distance de parcours à pied à l'arrêt de transport en commun le plus proche, ainsi que le type de transport sont analysés pour chaque projet en développement.

5 Responsabilité sociale d'entreprise (RSE)

5.4.3.1.2 Relation des projets en développement avec leur environnement

Altareit se doit de promouvoir des projets respectueux du voisinage et de l'environnement du site d'implantation.

Pour l'ensemble des projets en développement 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.

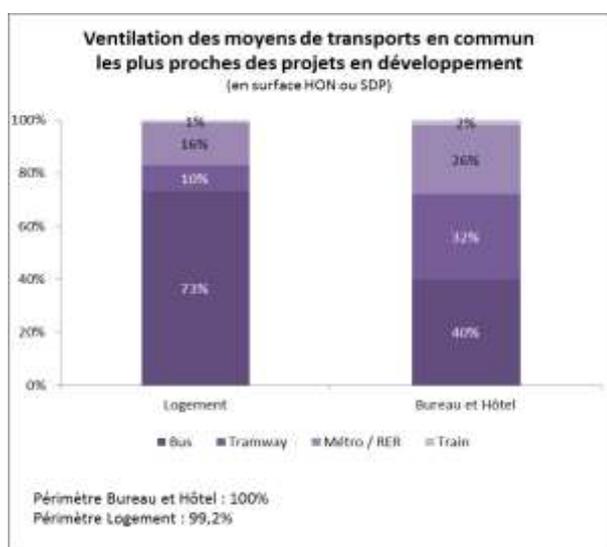
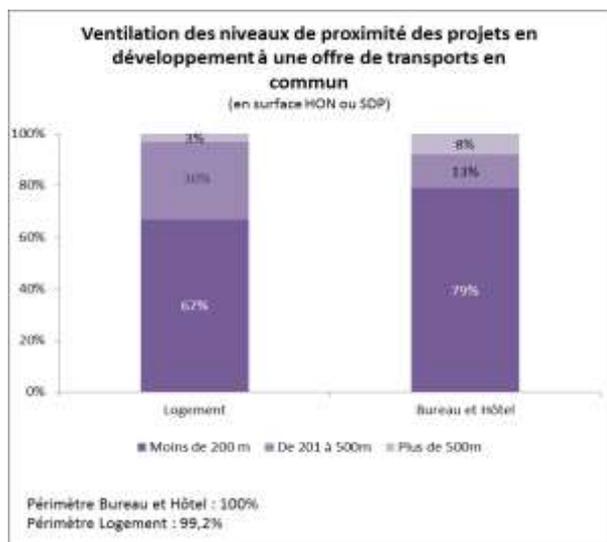
En phase travaux, les chartes chantier mises en œuvre pour l'ensemble des projets en développement du Groupe formalisent la communication avec les riverains. Par le biais d'un courrier ou de moyens d'affichage, celles-ci doivent décrire le projet et son architecture, préciser le déroulement du chantier, donner un planning prévisionnel et indiquer un contact direct avec le Groupe. Une réunion d'information avec les riverains peut également être tenue en début de chantier.

Afin de suivre les impacts du chantier, un suivi des éventuelles plaintes est réalisé par la Maîtrise d'Œuvre d'Exécution, qui devra répondre à chaque réclamation.

5.4.3.1.3 Nouveaux usages

Le Groupe réfléchit à des solutions innovantes de mobilité sur ses opérations, et mène des tests sur plusieurs programmes.

Ainsi, sur l'opération Clichy En vue, opération mixte de logements, bureaux et commerces en région parisienne, Altarea Cogedim a développé un partenariat avec la société ZIPCAR afin de proposer un service innovant d'autopartage à l'ensemble de ses utilisateurs, qui pourront bénéficier de deux véhicules en autopartage. Afin de découvrir le service, les occupants des bureaux et les résidents des logements se verront offrir des heures d'utilisation.



Ces chiffres sont stables par rapport à ceux de 2015.

5.4.4 Bien-être des occupants

Niveau de matérialité

Capital

Altarea Cogedim perçoit l'enjeu du bien-être comme une valeur ajoutée importante que le Groupe peut apporter à ses clients, visiteurs, preneurs, occupants... dans l'ensemble de ses métiers.

Pour son activité Immobilier d'entreprise, Altareit a la conviction que les bâtiments conçus en prenant en compte le bien-être de leurs futurs occupants seront ensuite des bâtiments favorisant la productivité et contribuant à une meilleure attractivité des entreprises occupantes.

Des immeubles de logements favorisant le lien social et la convivialité seront eux des facteurs d'attractivité pour les collectivités, mais aussi la garantie d'une valeur patrimoniale qui ne se dégrade pas pour les acquéreurs.

Ainsi, dans chacun de ses métiers, le Groupe déploie des dispositifs visant à améliorer l'expérience client sur le thème du bien-être. Il va au-delà des réglementations en termes de santé et sécurité, pour proposer un véritable bénéfice à l'utilisateur.

5.4.4.1 BIEN-ETRE ET BENEFICE CLIENT

5.4.4.1.1 Labellisation santé et bien-être

Le Groupe a décidé de s'appuyer sur le label WELL® pour concevoir et exploiter des bâtiments responsables, en complément de l'approche environnementale déjà bien intégrée dans le Groupe.

Ce nouveau standard, porté par l'*International Well Building Institute (IWBI)*, positionne l'utilisateur au cœur des projets immobiliers. Par ses 7 thèmes (air, eau, lumière, confort, fitness, nourriture, esprit), il valorise la mise en œuvre d'aménagements de qualité et confortables.

Altareit déploie ainsi cette certification et à fin 2016, ce sont plus de 400 000 m² de projets qui sont en cours de certification, touchant à la fois le bureau, le commerce et les quartiers mixtes.

5.4.4.1.2 Design biophilique

Altarea Cogedim est convaincu que la conception biophilique - c'est-à-dire l'intégration d'éléments provenant de la nature dans le bâti - est un outil en faveur du bien-être des occupants. Des études récentes prouvent en effet que ce design imitant la nature a un impact positif sur la santé, la créativité et la réduction du stress.

Le Groupe a donc exploré cette approche sur trois opérations Bureau d'Altareit, en menant des audits analysant le niveau d'intégration des principes du design biophilique dans le bâtiment (notamment connexion visuelle ou auditive avec la nature, éclairage respectant le rythme circadien, présence d'eau, formes et motifs inspirés de la nature, présence d'espaces « cocons » permettant de s'isoler...).

L'opération Bureau de Pont d'Issy développée par le Groupe est ainsi une des opérations qui intègre l'ensemble des principes du design biophilique.

Dans le futur, Altafund, le fonds d'investissement Bureau du Groupe, systématisera les audits biophiliques pour ses opérations.

5.4.4.1.3 Bien-être et NF Habitat

L'ensemble des constructions neuves de logements réalisées par le Groupe sont éligibles à la certification NF Habitat et sa démarche HQE™ (voir détail au paragraphe 5.6.2), pour laquelle la notion de qualité de vie est essentielle.

Le référentiel vise, entre autres, à rendre les lieux agréables à vivre, pratiques et confortables, avec notamment des exigences spécifiques liées à la qualité acoustique, au confort visuel, aux services et transports à proximité des logements.

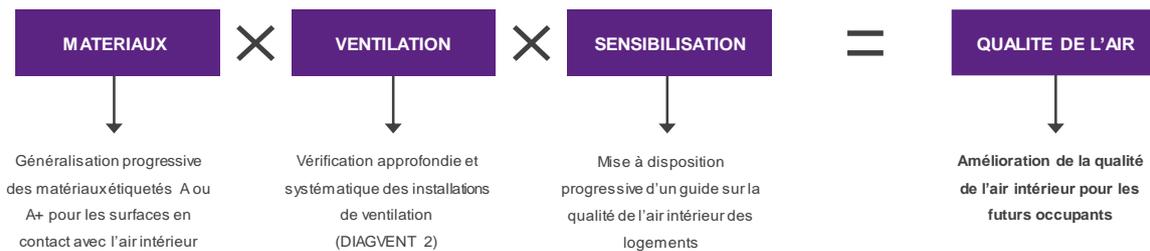
5.4.4.2 CONFORT D'USAGE, QUALITES SANITAIRES ET SECURITE

Pour l'ensemble de ses projets en développement, Altareit se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité. Dans le cadre des projets faisant l'objet d'une certification environnementale, soit près de 98 % de ses projets Bureau et Hôtel, et 46 % de ses projets Logement en développement, 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.

5.4.4.2.1 Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Pour les projets Logement en développement, Altarea Cogedim aborde la problématique de la qualité de l'air de manière globale, en imposant des critères sanitaires pour la mise en œuvre de matériaux et la mise en service d'équipements, tout en accompagnant les acquéreurs dans une démarche d'occupation saine et responsable.

Approche du Groupe pour la qualité de l'air intérieur des logements



Pour 100 % des projets Bureau et Hôtel en développement 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.

D'autre part, le processus de *commissioning* mis en œuvre pour 100 % des nouveaux projets Bureau depuis 2014 permet de s'assurer de la bonne mise en service des équipements techniques, notamment CVC, dans le but de garantir un niveau de confort optimal pour les occupants.

5.4.4.2.2 Confort hygrothermique

En phase de conception, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets Bureau et Hôtel en développement. Ces études permettent d'arbitrer des choix techniques et architecturaux dans la recherche des meilleurs compromis entre confort d'utilisation et consommations énergétiques. Les simulations thermiques dynamiques sont par exemple utilisées pour les scénarii de mise en place de protection solaires fixes, avec comme objectif d'améliorer le niveau de confort thermique des occupants tout en diminuant les besoins en climatisation et en éclairage.

Dans le cadre de ces simulations, le paramètre de confort des occupants peut être pris en compte grâce à la méthode « PMV » (*Predicted Mean Vote*), qui donne la valeur moyenne des votes d'un groupe important de personnes exprimant leur sensation thermique sur une échelle à 7 niveaux. Cet indice prend en compte les facteurs suivants : le métabolisme, l'isolation vestimentaire, la température de l'air, la température radiante moyenne, la vitesse de l'air, le différentiel de pression et le niveau d'activité. Cet indice est notamment utilisé dans le cas des certifications BREEAM®.

A la suite des différentes études de conception, Altarea Cogedim choisit des systèmes permettant d'assurer le meilleur confort hygrothermique en hiver comme en été :

- en hiver, un asservissement adapté permet de stabiliser le bâtiment en température ;
- en été, se protéger des rayonnements solaires et dissiper la chaleur en excès est essentiel à un bon confort hygrothermique.

5.4.4.2.3 Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altarea Cogedim attendent un confort acoustique optimal. Qu'il provienne directement d'une source sonore (bruit aérien), d'un choc (bruit de choc), ou d'une vibration mécanique (bruit d'équipement), le bruit est un facteur d'inconfort qu'il est important de prendre en compte dès la conception des projets.

Pour aller plus loin et offrir à ses clients des hautes performances acoustiques, Altarea Cogedim optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures. Par exemple, le niveau de bruit des équipements est inférieur à 45 dB dans les espaces de bureaux ouverts et inférieur à 40 dB dans les bureaux individuels ou collectifs.

5.4.4.2.4 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 Bureau Network à Nanterre, en cours de certification BREEAM® niveau « Excellent » et NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « 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.

5.4.5 Nouveaux usages et digitalisation

Niveau de matérialité

Capital

5.4.5.1 ORGANISATION DE L'INNOVATION CHEZ ALTAREA COGEDIM

Afin de prendre en compte cet enjeu majeur, le Groupe a créé en 2016 une direction de la digitalisation et de l'innovation, rattachée directement à la gérance. Son objectif est d'accompagner le Groupe dans sa transformation digitale et de participer au déploiement d'une culture de l'innovation au sein de chacun de ses métiers - Commerce, Bureau, Logement - pour répondre aux nouveaux usages et aux attentes de l'ensemble de ses parties prenantes.

Au sein de cette direction, l'équipe Innovation, appelée Altafuture, est à la fois une cellule de veille qui identifie les innovations porteuses et un dispositif d'accompagnement sur leur déploiement dans le Groupe. L'équipe opère également un travail de repérage et de sélection des jeunes entreprises innovantes, avant de créer avec elles des liens de proximité qui permettront d'irriguer la stratégie d'innovation du Groupe. Altafuture a l'ambition d'aider les opérationnels à travailler sur l'offre de produits et services et, au-delà, à anticiper les attentes des clients et les standards du marché.

Altafuture anime un comité qui réunit l'ensemble des métiers du Groupe et se réunit tous les deux à trois mois afin de sélectionner les innovations qui sont proposées à la direction générale.

Enfin, afin de diffuser une culture d'innovation au sein du Groupe, une plateforme Groupe dédiée à l'innovation a été mise en place, qui permet de retrouver les innovations déjà opérationnelles ainsi qu'un tour d'horizon des nouvelles tendances, des actualités des concurrents et des partenariats possibles, afin de diffuser des nouvelles idées applicables aux projets du Groupe. Des conférences avec des intervenants extérieurs ont également été organisées courant 2016, ouvertes à l'ensemble des collaborateurs. Elles ont porté sur l'immobilier face aux nouveaux acteurs de l'économie numérique, les nouveaux visages de la vi(II)e de demain, et les nouvelles attentes des consommateurs dans le retail.

5.4.5.2 NOUVEAUX USAGES DANS LES OPERATIONS

La transition digitale et les nouveaux usages s'imposent aux actifs et aux métiers de l'immobilier. Il est de la responsabilité d'Altarea Cogedim, en tant qu'opérateur immobilier multi-produits, d'anticiper dès l'origine l'évolution des bâtiments et de s'adapter aux attentes de leurs occupants. Dans cette

perspective, le Groupe a identifié trois axes d'innovation pour anticiper les multiples vies des bâtiments :

- prévoir la réversibilité des bâtiments ;
- augmenter l'intensité d'usage des espaces ;
- proposer des services aux occupants.

À ce titre en 2016, le Groupe a mené plusieurs expériences :

- en matière d'infrastructure digitale des bâtiments, dans une démarche de *Smart building*, le Groupe teste des standards précurseurs qui évaluent la connectivité des bâtiments. Ainsi, sur le quartier mixte Issy Cœur de ville, le référentiel *Ready2services* sera utilisé pour garantir que les bâtiments puissent s'interconnecter avec leur environnement. D'autre part, Altarea Cogedim est parmi les premiers à tester en France le label *Wired score*, qui évalue le niveau de connectivité internet de l'immeuble, sur l'opération Bureau des Tours Pascal à la Défense ;
- la réflexion sur l'augmentation de l'intensité d'usage des différents espaces est également avancée sur l'activité Bureau, où il s'agit de greffer des usages secondaires autour des usages principaux. Les opérations Bureau incluent donc systématiquement la mise à disposition des preneurs d'un espace qui peut fonctionner indépendamment du reste de l'immeuble, et changer d'usage. Ainsi, par exemple, l'opération de la rue de Richelieu dispose d'un sous-sol conçu pour être indépendant de l'immeuble de bureau ;
- enfin, en matière de services aux occupants, le Groupe a réalisé plusieurs tests en 2016, qui ont vocation à être déployés plus largement si les retours des utilisateurs sont positifs :
 - à Clichy, sur une opération mixte le Groupe a mis à disposition des occupants des bureaux et logements un système d'autopartage, en partenariat avec Zipcar,
 - dans une de ses résidences senior Cogedim Club® à Sèvres, le Groupe a testé une application centralisant un écosystème digital permettant d'assister les seniors dans leur vie quotidienne. Celui-ci fonctionne par l'association de plusieurs technologies : bracelet connecté, smartphone et machine learning. Les applications sont nombreuses, de la sécurité des personnes à la vie pratique et sociale au sein des résidences,
 - enfin, sur l'activité Logement, des packs d'équipements connectés ont été proposés aux clients sur un programme de logements à Vitry.

5.4.6 Partenariats

Niveau de matérialité

Capital

Altarea Cogedim développe des partenariats avec un certain nombre d'organismes professionnels et de groupes de travail extérieurs à l'entreprise, notamment pour échanger des bonnes pratiques. Ces organisations sont détaillées au paragraphe 5.2.5 Engagements externes.

Le Groupe a la conviction que la collaboration avec certaines parties prenantes prioritaires est un moyen d'accélérer la prise en compte des transitions que connaît le secteur, notamment numérique et écologique. Ces partenariats sont détaillés ci-dessous.

5.4.6.1 LES INCUBATEURS DE *STARTUPS*

Altarea Cogedim déploie une démarche d'*open innovation*, et est membre de deux incubateurs de *startups* : Paris & Co, structure d'innovation de la ville de Paris, qui propose un programme « Immobilier de demain » et Immowell Lab, spécialisé dans le bien-être par l'immobilier. Dans ce cadre, le Groupe a contribué à l'analyse de plus de 100 *startups*, et mené une dizaine d'expérimentations. A l'occasion de la semaine du Développement durable, le Groupe a également organisé en interne une semaine dédiée au bien-être par l'immobilier, avec une journée consacrée aux *pitchs* de *startups*, ouverte à tous. Une dizaine de jeunes sociétés ont ainsi présenté leurs solutions innovantes aux opérationnels du Groupe.

5.4.6.2 GROUPES DE REFLEXION ET *THINK TANK*

Le Groupe s'implique dans de nombreux dispositifs de réflexion sur l'immobilier de demain, parmi lesquels les initiatives ci-dessous.

Altarea Cogedim est membre fondateur de la Fondation Palladio. Issue d'une initiative originale des entreprises de l'industrie immobilière, la Fondation Palladio, sous l'égide de la

Fondation de France, a été créée en 2008 autour de l'enjeu majeur du XXI^e siècle qu'est la construction de la ville et de ses lieux de vie. Elle est le lieu où les décideurs politiques porteurs de la Cité, les penseurs, les investisseurs, les réalisateurs se retrouvent pour inventer ensemble la ville de demain. Elle intervient directement auprès des acteurs, qui ont ou auront la responsabilité de construire la ville, en créant les outils d'accompagnement nécessaires à la prise de recul (institut), la préparation des relais (pôle avenir) et l'anticipation (pôle recherche). La méthode de travail employée est celle des regards croisés et de la confrontation, entre dirigeants et experts, entre étudiants et métiers, entre doctorants et opérationnels.

Altarea Cogedim s'engage fortement dans l'accompagnement des métropoles et a souhaité lancer une réflexion approfondie et quantifiée sur son impact local et sa valeur ajoutée à l'échelle du territoire de la métropole. Dans ce cadre, le Groupe participe à un *think tank* dédié à l'entreprise pollinisatrice, avec Utopies et une dizaine de partenaires.

Enfin dans le cadre de la réflexion sur le bureau et les nouveaux modes de travail, Altarea Cogedim est membre de REBUILD, une démarche collective et participative animée par LBMG et l'OID rassemblant professionnels de l'immobilier, utilisateurs et invités « défricheurs » pour animer la réflexion et imaginer l'immobilier de demain. De même, Altarea Cogedim est partenaire de Revolution@Work, dispositif de réflexion et de partage des initiatives sur les grandes évolutions du travail et du bureau, initié par Defacto et Hopscotch, qui réunit les quartiers d'affaires internationaux, les acteurs de l'immobilier et de la ville et les *startups*. Il constitue une démarche innovante pour expérimenter et penser de manière collective les modes et les espaces de travail de demain. Cette initiative permettra à Altarea Cogedim de valoriser sa capacité à concevoir des ensembles tertiaires et à créer de véritables morceaux de ville mixtes où l'offre de bureaux est parfaitement connectée aux attentes et aux besoins des utilisateurs.

5.4.7 Éthique professionnelle

Niveau de matérialité

Capital

5.4.7.1 VALEURS ET ETHIQUE

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux du groupe Altarea Cogedim se doit de respecter les principes établis par la charte éthique. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe systématiquement au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altarea Cogedim et ses parties prenantes, collaborateurs, clients / locataires, prestataires / fournisseurs, et les bonnes pratiques de fonctionnement interne :

- respect de la confidentialité ;
- règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées ;
- devoir de loyauté et conflits d'intérêts ;

- respect de la Loi et des règlements en vigueur ;
- respect de l'environnement et du principe d'intégrité, pratiques prohibées et corruption.

Le Groupe prévoit de mettre à jour cette charte en 2017.

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, est invité à en référer à sa hiérarchie ou si besoin au responsable de la déontologie. La consultation et les avis du déontologue sont confidentiels tels que le garantit la charte éthique.

Les dispositifs de sécurité informatique et de protection des données clients sont décrits au chapitre 8.3.3.

5.4.7.2 GOUVERNANCE ET REMUNERATION

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.

5.4.7.3 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 généralement encadrés d'appels d'offres (pas de monopole d'un prestataire, contrats d'un an pour les prestataires en centres commerciaux, ...). Au regard de la dernière actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2016, il apparaît que le risque de fraude tout en restant limité compte tenu de ses activités et de son organisation,

a été évalué légèrement à la hausse. Ceci s'explique notamment par la couverture médiatique plus importante des cas de fraude et par l'augmentation des tentatives de « fraudes au président » dont le Groupe a été la cible. Même si aucune de ces tentatives n'a abouti, des messages de sensibilisation aux populations les plus exposées ont été diffusés avant les périodes de congés, plus propices à ces événements. Des campagnes de sensibilisation aux différents types de fraude seront dorénavant mises en place à minima deux fois par an.

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, d'autres actions de sensibilisation ont été menées en 2014 auprès des salariés. Avec l'aide d'un cabinet d'avocats, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêts, trafic d'influence, favoritisme et risques pénaux pouvant y être associés, notamment dans les relations avec la sphère publique, ont été délivrées aux collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés. Depuis, cette sensibilisation se poursuit par le biais de messages délivrés aux collaborateurs par les cadres dirigeants lors d'événements tels que séminaires et comités.

Par ailleurs, des clauses complémentaires mentionnant spécifiquement la législation anti-corruption sont 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.

Enfin, le Groupe prend progressivement les dispositions pour répondre aux exigences de la Loi Sapin 2 promulguée en décembre 2016.

5.4.8 Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles

Niveau de matérialité

Capital

Les éléments relatifs à la sécurité des biens, des personnes et des données personnelles sont à retrouver dans le chapitre rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne du Document de référence (chapitre 8), paragraphe Risques couverts.

5.4.9 Achats responsables et relations fournisseurs

Niveau de matérialité

Important

5.4.9.1 POLITIQUE D'ACHATS ET FOURNISSEURS GROUPE

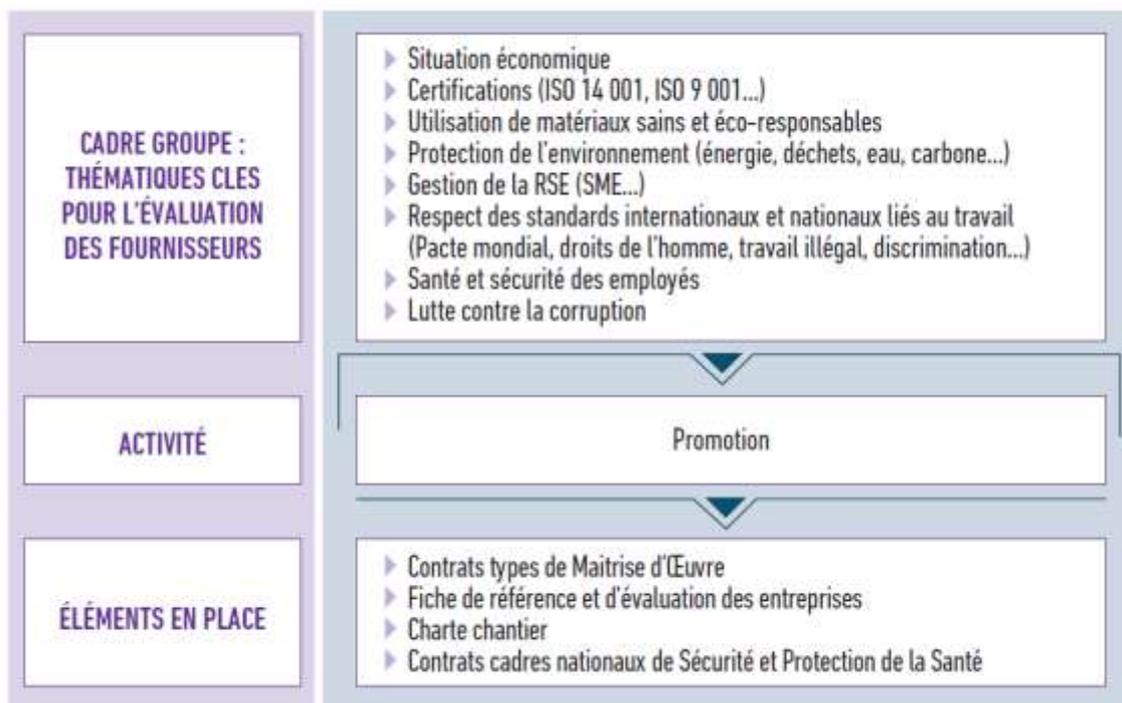
Les achats du Groupe ont un fort impact sociétal, de par leur montant et leur lien avec un nombre important de secteurs économiques. Trois quarts des achats du Groupe sont liés à la construction.

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.

Ainsi, depuis 2014 Altareit mène une réflexion d'ensemble pour développer des supports améliorant la politique d'achats avec les prestataires.

Les éléments en place actuellement pour chaque activité sont des documents types engageant les prestataires et le Groupe dans une démarche de progrès continu. Ceux-ci sont décrits plus en détails dans les parties ci-dessous.

POLITIQUE D'ACHATS



5.4.9.2 POLITIQUE D'ACHATS ET FOURNISSEURS ACTIVITE PROMOTION

Les marchés de travaux et prestations d'architecture et d'ingénierie sont le premier poste d'achats du Groupe. Altarea Cogedim souhaite impliquer l'ensemble de sa chaîne de valeur dans une démarche de progrès social et environnemental, en intégrant des critères de développement durable dans ses relations commerciales avec ses fournisseurs.

5.4.9.2.1 Architecture et Ingénierie

L'ensemble des activités de promotion du Groupe (Bureau, Hôtel, Logement) bénéficie de contrats types de Maîtrise d'œuvre (Architectes, et Maîtres d'œuvre d'exécution). Ces contrats, ainsi que leurs annexes, s'appliquent aux nouvelles opérations engagées et ont pour but :

- d'intégrer les évolutions récentes de la réglementation (Code du travail : lutte contre le travail illégal..., Code de l'urbanisme : surface de plancher, étude d'impact...);
- de contractualiser les objectifs et enjeux liés aux démarches de certifications environnementales;
- de mettre à disposition des équipes techniques, programmes et de développement, un cadre commun permettant la consultation de prestataires de Maîtrise d'œuvre, ainsi que la mise en place rapide de leur contrat dès leur désignation.

5.4.9.2.2 Entreprises de travaux

Dans le cadre de sa politique d'achats durables, Altarea Cogedim met à profit sa sphère de responsabilité pour :

- **exiger des entreprises le respect de clauses sociales et environnementales dans les marchés de travaux.**

En particulier, des certifications professionnelles environnementales ou qualitatives sont demandées de

manière systématique aux entreprises de travaux. Ces dernières doivent de plus s'engager pour la lutte contre le travail illégal et pour le respect de la santé et la sécurité des employés. En parallèle, une charte chantier à faibles nuisances est annexée à l'ensemble des marchés de travaux ;

- **évaluer 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 Environnement dans le but d'harmoniser les missions de contrôle sur l'ensemble des opérations Logement et de s'assurer notamment du respect de la sécurité et de la bonne application de la charte chantier à faibles nuisances.

D'autre part, afin de lutter efficacement contre le travail dissimulé et pour respecter ses obligations de Maître d'Ouvrage, Altarea Cogedim fait appel à un prestataire extérieur pour collecter, archiver et gérer l'ensemble des attestations réglementaires des entreprises, nécessaires à la signature des marchés et à l'agrément des différents sous-traitants. Cette mesure a été mise en œuvre en 2015 pour 100 % des nouvelles opérations Logement et Bureau.

Le respect de la bonne application des clauses sociales et environnementales conduit de plus à l'évaluation des prestataires en fin d'opération, sur la base de critères qualitatifs et/ou environnementaux.

5.4.10 Gouvernance

Niveau de matérialité

Important

Les éléments relatifs à la gouvernance de la société sont à retrouver dans les chapitres suivants du Document de référence :

- Gouvernement d'entreprise (chapitre 7) ;
- Rapport du président sur le conseil de surveillance (chapitre 8) ;
- Rapport stratégique, volet Gouvernance (chapitre 1).

5.4.11 Mécénat et partenariat

Niveau de matérialité

Modéré

5.4.11.1 MECENAT ET SOUTIEN DE LA CREATION ARTISTIQUE

Altarea Cogedim s'attache à promouvoir en permanence les jeunes talents des différentes formes artistiques : sculpture, peinture, musique, à travers de nombreuses actions.

Altarea Cogedim est un partenaire de long terme de l'ensemble Matheus, qui s'est imposé comme l'une des formations les plus reconnues du monde musical grâce à sa démarche artistique audacieuse et ouverte à tous.

Par ailleurs, depuis 2015, le Groupe est partenaire officiel du Festival d'Aix, rendez-vous incontournable des amateurs d'opéra et de musique classique. Un engagement né de la volonté de faire partager des valeurs communes au service d'une passion pour l'art sous toutes ses formes. Le Festival d'Aix est non seulement un lieu d'excellence de l'art lyrique connu et reconnu internationalement, mais encourage également tant l'insertion de jeunes artistes que l'accès de l'opéra à un large public. Ces valeurs sont aussi celles d'Altarea Cogedim, celles d'une entreprise responsable, engagée et ayant à cœur de faire partager au plus grand nombre sa passion pour l'art. Dans le futur, Altarea Cogedim souhaite renforcer son engagement sur ce territoire, en étant partenaire des Rencontres Économiques d'Aix-en-Provence organisées par le Cercle des Économistes.

Le Groupe profite également de ses opérations de logement en chantier pour promouvoir l'art et notamment le *street art*. Ainsi en 2016, 2 000 m² de hangar à Malakoff dans les Hauts-de-Seine ont été mis à disposition du collectif « La Réserve » pour une exposition éphémère de *street art* qui a été visitée par plus de 40 000 personnes. Ce type d'opération a été renouvelé fin 2016 sur le site historique de la Poste du 14^e arrondissement où s'élèvera bientôt l'ensemble résidentiel 8 Campagne Première. Le projet, nommé Lab 14 raconte l'histoire d'un site en mutation urbaine continue. Deux étages, deux salles d'exposition, des installations en 3D et numériques, des ateliers... consacrés à l'art urbain sont ouverts au public. Dans un autre domaine, à Pantin, en région parisienne, Altarea Cogedim développe une opération immobilière qui fait cohabiter des immeubles neufs et des bâtiments réhabilités dans le respect de la structure d'origine de l'ancienne usine Marchal. A cette occasion, début 2016, une exposition a donné l'occasion au public de découvrir l'histoire du lieu, grâce à des photos de l'architecture de l'usine Marchal ainsi que d'anciennes affiches publicitaires.

Enfin, le Store Cogedim, ouvert en 2016, a rendu hommage à l'artiste Le Corbusier à travers une exposition inédite à Bercy Village. L'événement a permis de découvrir différentes facettes plus ou moins connues de Le Corbusier : des

lithographies, des photographies, des correspondances et des meubles.

5.4.11.2 ACTIONS SOCIALES

Altarea Cogedim est engagé depuis plus de 8 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 orchestrée par un comité de suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2016 un investissement financier global de plus de 3,5 millions d'euros principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de 10 résidences sociales ou intergénérationnelles correspondant principalement à des pensions de famille et des maisons intergénérationnelles. 8 d'entre elles sont déjà en service ;
- financement depuis 7 ans de 3 postes de cadres Habitat et Humanisme agissant sur la région Ile-de-France : 2 prospecteurs fonciers et 1 gestionnaire locatif ;
- des interventions de mécénat de compétences sur des missions et expertises diverses d'ordre technique ou juridique.

Au total, depuis plus de 8 ans, Altarea Cogedim a contribué directement à la création de 300 logements pouvant héberger en permanence près de 450 personnes.

L'année 2016 a été notamment marquée par l'inauguration d'une résidence à Versailles, à quelques pas du Château de Versailles, dédiée à des ménages en insertion.

A l'avenir, Altarea Cogedim participera également au projet de *crowdfunding* d'Habitat et Humanisme.

5.4.11.3 TRANSMISSION ET EDUCATION

Altarea Cogedim est membre fondateur de la Fondation Palladio qui agit pour la construction de la ville de demain (plus de détails au paragraphe 5.4.6.2 Partenariats).

Enfin, Altarea Cogedim est partenaire officiel d'Expo France 2025, la candidature de la France à l'exposition universelle de 2025. L'Exposition universelle de 2025 se veut « un accélérateur de développement et d'innovation » avec l'ambition d'impliquer les territoires. Les filiales d'Altarea Cogedim en régions ont d'ailleurs été impliquées en 2016 dans la présentation du projet de candidature autour de la France.

5.5 PERFORMANCE SOCIALE

5.5.1 Effectifs et Évolutions du Groupe

5.5.1.1 EFFECTIF

L'année 2016 se caractérise par une dynamique de croissance significative puisque l'effectif total d'Altareit est de 854 collaborateurs hors Pitch Promotion, 821 personnes sous contrat à durée indéterminée (CDI) et 33 sous contrat à durée déterminée (CDD).

Le rachat de Pitch Promotion en février 2016 marque une étape importante dans la structuration des effectifs du Groupe, avec 183 nouveaux collaborateurs.

L'intégration de Pitch Promotion au sein du Groupe s'étant réalisée en cours d'année, les données ci-après ne tiennent pas compte de Pitch Promotion.

5.5.1.1.1 Répartition de l'effectif par sexe et zone géographique

Altareit est présent en France et au Luxembourg (pour 2 personnes seulement).

L'effectif se répartit entre 54 % de femmes et 46 % d'hommes.

5.5.1.1.2 Mouvements d'effectifs

Malgré un contexte macro-économique qui demeure incertain, le Groupe confirme son engagement dans le développement des emplois en privilégiant les embauches en CDI, avec 262 recrutements en CDI réalisés en 2016, soit une augmentation de plus de 85 % des embauches par rapport à 2015. 61 recrutements en CDD ont également été réalisés en 2016.

La part des CDI dans l'effectif total est toujours prépondérante puisqu'elle concerne 96,1 % du personnel du Groupe.

Le taux de départ global (CDD+CDI) enregistré à fin 2016 est de 20,3 % (nombre total de départs / effectif moyen).

Comme en 2015, les deux principales causes de départ concernent la fin de CDD (35,2 %) et les démissions (25,5 %). Les licenciements représentent 6,9 % des départs.

5.5.1.2 L'ÉVOLUTION DE L'ORGANISATION COMME SUPPORT À LA STRUCTURATION DU GROUPE

La dimension « Groupe » que prend désormais Altarea Cogedim a un impact positif sur les fonctions support qui ont désormais vocation à gérer et accompagner l'ensemble des filiales du Groupe.

A ce titre, une direction des ressources humaines Groupe est créée en juillet 2016 et une organisation commune a été mise en place. Sous la direction d'un DRH Groupe, 1 DRH opérationnel dédié aux activités d'Altareit vient accompagner la gestion quotidienne des RH et 4 pôles d'expertise viennent professionnaliser et moderniser les sujets majeurs de : Capital Humain, Contrôle de gestion & Rémunération, Innovation Sociale & Contrat Social et Paie & Administration du Personnel. La DRH Groupe a pour mission d'accompagner la croissance du Groupe, en particulier en innovant sur les sujets de développement du capital humain, de promotion de la culture de l'entreprise et d'accompagnement de nouvelles pratiques et valeurs managériales. Altarea Cogedim accorde une attention

particulière à ses collaborateurs, il en découle la construction d'une politique RH commune à l'ensemble des entités qui vise la promotion d'une culture de l'excellence permettant à chacun de devenir le meilleur et à exprimer et partager ses talents.

Rejoindre Altarea Cogedim c'est faire le choix de vivre une expérience collaborateur unique dans un Groupe porteur de valeurs fortes et de projets novateurs. Avec la forte évolution des effectifs en 2016, l'intégration du personnel reste une priorité à travers les « Journées Crescendo » d'intégration organisées depuis 2010 et la mise en place en 2017 d'un entretien spécifique formalisé, qui ont pour but de mieux appréhender les enjeux du Groupe, de créer des liens entre collaborateurs des différentes entités et d'accompagner, sécuriser les prises de poste.

Enfin, les ambitions de transformation digitale du Groupe l'ont conduit à créer une nouvelle direction intitulée direction Digitalisation & Innovation, dont l'objectif est de faire basculer le Groupe dans l'ère du collaboratif. Direction fonctionnelle par excellence, au service des différents métiers du Groupe pour développer des démarches plus agiles pour plus de croissance et de performance, cette direction regroupe les équipes des Systèmes d'Information, Innovation, Ressources Internes et Digitalisation de la plateforme financière.

5.5.1.3 LA POLITIQUE DE RECRUTEMENT

Le groupe Altarea Cogedim considère l'identification et le recrutement des talents comme la clé de sa réussite à court, moyen et à long terme.

La politique de recrutement du Groupe portée par le pôle d'expertise « Capital Humain » de la DRH s'inscrit pleinement dans le cadre d'une stratégie RH globale empreinte des valeurs de créativité, de transversalité et d'esprit d'entreprendre propres à Altarea Cogedim en respectant les engagements du Groupe en termes de non-discrimination, intégrité, éthique, inter-générationnel, objectivité et diversité.

Pour répondre à des ambitions de croissance fortes, Altarea Cogedim s'est engagé dans un plan de recrutements très dense depuis le début de l'année 2016.

Parmi ces recrutements, plus de 75 % des embauches en CDI ont porté sur les activités d'Altareit, plus particulièrement sur les activités Bureau et Logement. Sur cette dernière activité en particulier, avec la mise en place d'une nouvelle organisation de l'activité en Ile-de-France, comportant notamment la refonte du suivi et de l'accompagnement des clients entre la phase de vente et la phase de livraison qui a engendré la création d'une fonction de responsable Relations Clients. Tant en Ile-de-France qu'en régions, le Groupe a recruté de nombreux développeurs fonciers, des conseillers commerciaux ainsi que des spécialistes du montage d'opérations. Le développement des résidences services a également permis de pourvoir des postes pour l'exploitation optimale et en propre des résidences pour seniors.

La transversalité et le développement de projets mixtes sont au cœur de la stratégie du Groupe, et les équipes dédiées se sont également renforcées.

5.5.1.4 L'ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

En application des accords d'entreprises relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail au sein de chaque UES (l'UES Cogedim pour Altareit) repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés : un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes, et un en 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 les collaborateurs travaillant à temps plein et

hors cadres dirigeants. 3,9 % de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel.

Par ailleurs, dans une période où l'activité est dense, où les projets sont nombreux à mener, où la présence de toutes et tous est nécessaire, chaque collaborateur ayant des jours de RTT a été encouragé à en monétiser 5 en lui permettant de gagner davantage sur la base d'une majoration de chacun de ces jours à 125 %.

5.5.2 Diversité et égalité des chances

Niveau de matérialité

Capital

5.5.2.1 LA POLITIQUE EN FAVEUR DE LA DIVERSITE

Attentif à son empreinte sociale, convaincu que la mixité et la diversité sont des sources d'efficacité et d'innovation sociale dans l'entreprise, le Groupe s'est engagé autour de :

- une politique de recrutement respectueuse des engagements pris dans le respect de la Charte de la Diversité dont le Groupe est signataire depuis 2013 ;
- la promotion des femmes ;
- le contrat de génération ;
- la politique handicap.

5.5.2.1.1 Une politique de recrutement respectueuse des engagements pris dans le respect de la Charte de la Diversité

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

En matière d'embauche, le processus de recrutement est strictement fondé sur les compétences et les qualifications des candidats. La rémunération à l'embauche est déterminée en fonction de critères objectifs basés sur les diplômes, l'expérience professionnelle, les pratiques de marché, afin de respecter la règle « à compétences égales, salaire égal ». La direction veille à ce que le principe de non-discrimination soit strictement respecté pour toute action de recrutement externe ou lors de toute mobilité interne au sein du Groupe. Ainsi, aucune candidature féminine ou masculine n'est écartée de ce seul fait. Afin de lutter contre tous les stéréotypes, la direction des ressources humaines du Groupe garantit que :

- la formulation des annonces des offres d'emploi, y compris vers les agences d'intérim, et la bourse de l'emploi, doit être objective et non discriminante, traduisant les caractéristiques du poste, en termes de compétences et expérience requises ;
- sur chaque offre d'emploi, la mention (H/F) est portée, permettant aux femmes et aux hommes de pouvoir postuler. Chaque fois que possible l'intitulé du poste sera libellé au masculin et au féminin ;
- les femmes, comme les hommes, peuvent accéder à tout emploi.

Afin de garantir le respect du principe de non-discrimination dans tous les recrutements, la direction des ressources humaines du Groupe demande désormais aux prestataires externes (les cabinets de recrutement et les agences

d'intérim) d'inclure dans leur contrat une clause d'engagement à respecter les principes de la non-discrimination.

Enfin, il est rappelé pour tout nouvel embauché l'engagement du Groupe en matière de diversité (livret d'accueil, séminaire d'intégration).

5.5.2.1.2 La promotion des femmes

La parité entre les hommes et les femmes a toujours été considérée comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Les plans d'action sur l'égalité professionnelle mis en œuvre dans chaque entité du Groupe lui ont donné un cadre d'action plus large et formalisé avec des axes concrets, tels que l'accès à la formation, la rémunération, l'évolution professionnelle ou encore les conditions de travail et l'articulation entre l'activité professionnelle et personnelle.

La part des femmes parmi les cadres s'élève à 41,4 %, et la part des femmes dans le comité de direction à 22,7 %.

5.5.2.1.3 Contrat de génération

Agissant en entreprise responsable, le Groupe considère l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors également comme une priorité, telle que reprise dans un plan d'actions relatif au contrat de génération mis en place depuis 2013. Il 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.

Le Groupe continue à mener une politique d'alternance poussée, avec 110 contrats d'alternance sur 2016.

Au 31 décembre 2016, 17,5 % des collaborateurs d'Altareit ont moins de 30 ans, 64,6 % ont entre 30 et 50 ans et 17,9 % ont plus de 50 ans.

5.5.2.1.4 Politique handicap

Le nombre de salariés déclarés en situation de handicap a fortement augmenté puisque nous sommes passés de 5 à 9 collaborateurs déclarés au 31 décembre 2016.

Par ailleurs, le recours aux ESAT s'est maintenu via une diversité de prestations de services (achat de fournitures) et notre partenariat avec un traiteur pour le siège social du Groupe.

Pour 2017, l'ambition du Groupe est de renforcer la politique handicap par des actions plus ciblées.

5.5.2.2 LE DIALOGUE AVEC LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL

L'UES Cogedim réunit 21 représentants au total.

Les représentants au CE ont été régulièrement informés et consultés sur les projets de mise en place de nouvelles organisations, nouveaux projets et mensuellement informés de l'évolution des effectifs.

4 réunions du CHSCT Altareit ont eu lieu en 2016 sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. L'ensemble des membres des CHSCT a été consulté sur différents sujets notamment celui relatif au droit à la déconnexion. Ils ont également été associés à chaque projet de réaménagement des locaux à Paris, en banlieue et en province.

5.5.2.3 LE RESPECT DES 8 CONVENTIONS DE L'OIT

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.

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 dossier d'accueil des nouveaux embauchés. Le Groupe n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des Droits de l'Homme.

5.5.3 Rémunération et partage de la valeur

Niveau de matérialité

Capital

5.5.3.1 UNE POLITIQUE DE REMUNERATION DYNAMIQUE

5.5.3.1.1 Un plan général d'attribution d'actions gratuites pour tous dit « Tous en actions ! »

Début 2016, le collège de la gérance a décidé la mise en place d'un dispositif général d'attribution d'actions gratuites. Ce dispositif « Tous en Actions ! » a permis à chaque collaborateur en CDI d'être associé au développement et aux résultats du Groupe à travers l'attribution de l'équivalent d'un mois de salaire en actions (plafonné).

Fort de ce 1^{er} engagement, le collège de la gérance a décidé de renouveler la démarche dans le cadre d'une campagne salariale volontairement engagée pour 2016-2017 sur la reconnaissance des contributions de chaque collaborateur à porter la réussite du Groupe et ce malgré les modifications possibles de la loi Macron sur le régime fiscal et social des actions gratuites. Le dispositif de plus de 20 millions d'euros pour le groupe Altarea Cogedim a donc été reconduit.

Le dispositif d'actions gratuites pour tous, dit « Plan général 20-50 » a été renouvelé pour l'ensemble des collaborateurs avec l'attribution de l'équivalent d'un mois de salaire sur la base d'un minimum de 20 actions et un maximum de 50. De plus, pour cette campagne, celles et ceux qui le souhaitaient, pouvaient obtenir en lieu et place le paiement de l'équivalent de 50 % en cash (payé en janvier 2017).

5.5.3.1.2 La monétisation des RTT

Comme indiqué ci-dessus, chaque collaborateur, ayant des jours de RTT, a pu en monétiser 5 sur la base d'une majoration de chacun de ces jours à 125 %.

5.5.3.2 UNE POLITIQUE DE PRIME RECONNAISSANT LES REUSSITES

L'attribution des primes doit reconnaître les réalisations effectives et refléter l'atteinte des objectifs individuels sur principe du maintien du volume global des primes individuelles attribuées en 2016 (au titre de 2015) en prenant en compte l'évolution des effectifs et les performances individuelles. Tout en respectant les engagements contractuels existants, les managers ont été amenés à prendre en compte les réalisations et performances effectivement réalisées pendant l'année.

5.5.3.3 UNE POLITIQUE SALARIALE VERS DES PUBLICS CIBLES

Pour la campagne 2017, le Groupe a décidé d'attribuer des augmentations individuelles aux collaborateurs méritants promus ou jeunes à potentiels évolutifs. Des mesures spécifiques ont été prises afin de réduire les potentiels écarts de rémunération entre les femmes et les hommes. Une enveloppe spécifique a été utilisée et représentait 10 % de l'enveloppe globale des augmentations.

5.5.4 Management des talents et compétences

Niveau de matérialité

Capital

5.5.4.1 LE DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

5.5.4.1.1 Les politiques mises en œuvre en matière de formation - Le plan de formation 2016

Accompagner les collaborateurs dans le développement de leurs compétences collectives et individuelles en adéquation avec la stratégie de l'entreprise, telle est la mission de la politique de formation professionnelle du Groupe. En 2016, le Groupe a renforcé son investissement en formation afin d'accompagner sa croissance en proposant un large portefeuille d'actions de développement personnel et professionnel.

La politique de formation du Groupe s'appuie sur trois types d'offres formalisées dans des plans de formation, actualisés chaque année à travers l'analyse des besoins formulés dans les entretiens annuels et les échanges réguliers avec les managers opérationnels : des formations métiers individuelles ou collectives pour actualiser ou parfaire les savoir-faire techniques, « socle dur » des compétences des collaborateurs ; des formations transverses destinées à tous les collaborateurs et managers dans le cadre de la plateforme commune, dénommée ALTEREGO Formation ; des offres spécifiques construites au cas par cas selon les besoins.

Pour accroître l'efficacité des formations dispensées, le Groupe a choisi de s'appuyer sur plusieurs modalités d'apprentissage : individuelle ou collective, présentielle ou distancielle, comme l'illustre notre plateforme de formations en bureautique en e-learning.

8 559 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe à 696 collaborateurs à fin 2016.

	2016
Heures de formation	8 559
Nombre d'actions de formation	1 396
Nombre bénéficiaires	696
Coût moyen en €	1 838
Nombre moyen d'heures de formation sur effectif moyen	10,9
Nombre moyen d'heures de formation (par personne formée)	12,30

Comme chaque année, les heures de formations métiers sont majoritaires, suivies des actions de développement, à cela s'ajoute également les nombreuses formations internes non comptabilisées dans ce *reporting*.

L'investissement formation pour 2016 a représenté 2,55 % de la masse salariale. Le budget de formation a donc été plus important en 2016 pour financer des actions d'envergure telles que la Cogedim Académie, avec des actions de formations plus en profondeur pour des populations cibles.

5.5.4.1.2 Un plan de formation stratégique pour 2017

Fin 2016, le Groupe a décidé de donner une nouvelle dimension à la formation, la plaçant comme un des axes majeurs dans le but de soutenir activement les enjeux de croissance et de performance du Groupe. Notre mission est d'accompagner les collaborateurs dans le développement de leurs compétences collectives et individuelles et d'assurer leur employabilité, en adéquation avec la stratégie de l'entreprise. Notre ambition est de porter les métiers de l'immobilier de demain, grâce à un plan de formation stratégique initié en amont avec les dirigeants du Groupe à partir des enjeux « business » de chaque ligne d'activité. Ce nouveau plan bâti pour être en place dès début 2017 s'articule autour de 3 axes :

- les formations « cœur de métier », socle dur des compétences des collaborateurs ;
- les formations de développement professionnel, avec un axe principal sur le management en ouvrant, au-delà des techniques, sur les enjeux de transversalité et de synergies du Groupe ;
- les formations aux « nouveaux usages » : digitalisation, nouveaux outils...

Les possibilités d'apprentissage seront variées, le présentiel continuera d'exister mais les contenus et les méthodes d'animation devront évoluer avec l'intégration d'activités digitales et d'ateliers de co-construction et de co-développement.

Plus largement, ce plan de formation stratégique viendra en appui des grands projets de transformation du Groupe, notamment ceux portés par la direction Digitalisation & Innovation en accompagnant chaque public en fonction de ses attentes et besoins.

5.5.4.1.3 La Cogedim Académie

La mise en place d'une école de vente interne, la Cogedim Académie, lancée en 2015, a pour but de former les collaborateurs commerciaux et leurs managers (soit 100 collaborateurs) dès l'intégration dans leur fonction puis de manière continue, en combinant plusieurs modes pédagogiques : formation classique en salle, entraînement dans le cadre de la fonction, assimilation continue par le biais d'une plateforme e-learning.

Les bénéfices d'une Académie sont nombreux, notamment : accélérer et développer la performance individuelle et collective, développer un « patrimoine » de compétences des filières métier, renforcer notre Marque Employeur et attirer les bons profils, créer un espace de partage d'expériences.

Support d'entraînement digital de l'Académie, la plateforme est opérationnelle depuis janvier 2016. Elle accompagne l'apprenant de manière ludique et interactive dans son acquisition des pratiques après les formations présentielles. Ergonomique et accessible via tablettes et smartphones, elle permet dès à présent de répertorier toutes les formations et les compétences qui s'y rapportent et de renforcer ainsi la mémorisation des savoirs.

5.5.4.2 PROMOTIONS ET MOBILITES

A l'instar de la formation, la dynamique de mobilités et de promotions internes a été significative. Par nature, la diversité des métiers inhérente au secteur de l'immobilier favorise la mobilité des collaborateurs. En 2016, la bonne marche des affaires, la création de nouvelles fonctions, et la mise en place de nouvelles organisations ont permis des évolutions de carrières et généré des mobilités professionnelles ou géographiques.

Ainsi au 31 décembre 2016, 110 salariés du Groupe Altareit ont bénéficié d'une mobilité et 88 d'une promotion.

5.5.5 Santé et sécurité des salariés

Niveau de matérialité

Important

5.5.5.1 L'ABSENTEISME

L'absentéisme fait chaque année l'objet d'une revue exhaustive et détaillée en procédant à une analyse de chaque motif par entité.

Le taux d'absentéisme des collaborateurs CDI et CDD est de 2,2 % pour cette année, contre 3 % pour 2015 (hors maternité/paternité). 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.

Le taux d'absentéisme dû aux accidents du travail ou aux maladies professionnelles est nul.

Le taux d'absentéisme de court terme, qui correspond au nombre de jours d'absence pour maladie ordinaire inférieur à un mois sur l'effectif moyen x 100, est de 3,6.

5.5.5.2 ASSURER LA SECURITE ET LA SANTE DES SALARIES

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 2016 dans ce domaine. Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe.

Les aspirations des salariés de l'entreprise ont été recueillies lors des entretiens professionnels nouvellement mis en place début 2016 et dont les synthèses ont notamment pour objet de donner une meilleure visibilité aux managers des souhaits d'évolution de leurs collaborateurs.

Pour 2017, les entretiens professionnels et l'analyse des souhaits se poursuivront avec l'ambition de mettre en place un outil commun à l'ensemble des entités du Groupe pour début 2018. Par ailleurs, la communication sera renforcée sur les postes à pourvoir disponibles.

Des actions récurrentes visant à promouvoir un environnement de travail sûr et veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs sont assurées, telles que l'actualisation du document unique d'évaluation des risques professionnels, ou la sensibilisation liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle auprès des salariés intervenant sur les chantiers.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

5.5.5.3 LE DROIT A LA DECONNEXION

Le Groupe a décidé de fixer les modalités permettant à chacun, à compter du 2 janvier 2017, d'exercer pleinement son droit à la déconnexion afin de respecter au mieux la vie personnelle et familiale des salariés et préserver leur santé et ce conformément à la loi du 8 août 2016. Ce droit s'exercera à travers une non obligation à répondre aux courriels et appels en dehors des horaires de travail habituels (hors circonstances exceptionnelles), le possibilité d'en référer en cas de non respect et enfin par des mesures d'information.

Ce droit s'inscrit pleinement dans un programme global de Transformation des Équipements Numériques initié par le Groupe et dont les enjeux porteront également sur la bonne utilisation des mails et des réseaux sociaux.

5.6 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

5.6.1 Énergie et climat

Niveau de matérialité

Capital

Les émissions de gaz à effet de serre sont la principale cause du réchauffement climatique dans le monde. Par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, la France s'est engagée à réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et à diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050.

Le bâtiment étant l'un des secteurs les plus consommateurs d'énergie et les plus producteurs de gaz à effet de serre en

France, Altarea Cogedim est conscient de son impact et a pris des mesures en conséquence.

Le Groupe suit ainsi sa consommation d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre, à l'échelle de chacune de ses activités, notamment Altareit. Ce suivi est réalisé sur l'ensemble du cycle de vie de chaque bâtiment, soit pendant les phases de conception, de construction et d'exploitation.

Des analyses sont ensuite réalisées à l'échelle de chaque activité et permettent de mettre en évidence des leviers d'actions afin de réduire l'impact du Groupe.

5.6.1.1 MAÎTRISE DE L'ENERGIE

Un haut niveau de performance énergétique est considéré comme un prérequis pour les projets développés par Altareit.

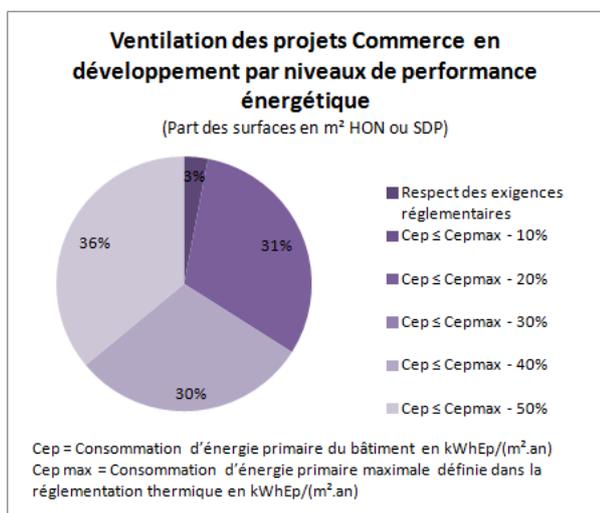
Depuis le 1^{er} janvier 2013, la production du Groupe est soumise à la Réglementation Thermique 2012. Cette réglementation est la plus ambitieuse d'Europe et vise à généraliser le Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Au-delà des ambitions nationales, Altarea Cogedim prend aussi en compte celles de chaque territoire. Le Groupe s'est ainsi rapproché de la Ville de Paris afin de participer à l'atteinte des objectifs de son Plan Climat Énergie et a renouvelé cet engagement en 2016 avec les objectifs suivants :

- sur ses nouveaux projets immobiliers tertiaires à Paris dès maintenant : une amélioration des performances énergétiques par rapport à la Réglementation Thermique d'au moins 40 % pour les projets neufs et pour les projets rénovés ;
- sur ses nouveaux projets immobiliers de logements à Paris dès maintenant : une amélioration des performances énergétiques par rapport à la Réglementation Thermique d'au moins 10 % pour les projets neufs.

5.6.1.1.1 Maîtrise de l'énergie des projets Bureau et Hôtel

En 2016, les projets Bureau et Hôtel en développement bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la Réglementation Thermique applicable à chaque projet, représentent 304 991 m², soit 95 % (en surface) des projets.



Le graphe ci-dessus présente les niveaux de surperformance des projets du périmètre par rapport à la Réglementation Thermique qui leur est applicable (qui peut être la RT 2005 ou la RT 2012 selon la date de demande du permis de construire).

Ce taux de projets reste stable en ne baissant que de 2 points⁽¹⁾ par rapport à 2015.

(1) La méthodologie de calcul de l'indicateur relatif aux performances énergétiques Logement a été revue en 2016, elle est précisée dans le chapitre 5.7 Méthodologies de reporting.

Pour l'ensemble de ses projets Bureau en développement, le Groupe s'est fixé comme objectif d'atteindre a minima un niveau de performance énergétique HPE 2012. Ce niveau équivaut à une surperformance de 10 % par rapport à la réglementation thermique. En 2016, 100 % (en surface), soit 298 589 m², des projets Bureau en développement améliorent d'au moins 20 % les exigences de la Réglementation Thermique, dont 99 % d'au moins 30 %. Le Groupe dépasse ainsi son objectif initial.

Afin d'anticiper les réglementations futures, le Groupe lance des opérations test sur les nouveaux labels. La première opération labellisée « Bâtiment à énergie positive » (BEPOS) du Groupe sera livrée en 2017 et permettra d'avoir un retour d'expérience pour des opérations futures. Plus précisément, il s'agit d'un label conçu pour valoriser les bâtiments dont le bilan énergétique global est positif, c'est-à-dire qu'il produit plus d'énergie (thermique ou électrique) qu'il n'en consomme.

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 projets Bureau en développement initiés dès 2014.

5.6.1.1.2 Maîtrise de l'énergie des projets Logement

La RT 2012, à laquelle les projets du Groupe dont la demande de permis de construire a été déposée à partir du 1^{er} janvier 2013 sont soumis, permet de diviser par 3 les consommations d'énergie du bâtiment par rapport à la réglementation précédente. Cette évolution a permis de standardiser le Bâtiment Basse Consommation (BBC) dans le parc de logement neuf.

Sur l'ensemble de ses projets sur le territoire, le Groupe a dès 2010 anticipé la réglementation thermique RT 2012 à venir, entrée en vigueur en 2013. Aujourd'hui le Groupe va plus loin en dépassant les exigences énergétiques réglementaires pour 29 % des projets en développement, représentant 4 747 logements⁽²⁾.

Ce taux est en baisse progressive mais stable car, depuis la généralisation de la RT 2012, la part des projets Logement qui y est soumis devient de plus en plus majoritaire.

5.6.1.1.3 Systèmes de comptage énergétique

Pour ses projets Bureau et Hôtel en développement faisant l'objet d'une certification environnementale, soit près de 97 % de sa production, Altareit 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.

Pour les projets comprenant des logements, en particulier les projets mixtes, la mise à disposition de tels équipements est régulièrement étudiée. Ils peuvent par exemple prendre la forme d'une application sur smartphone/tablette qui suit les consommations énergétiques de chaque logement et propose des pistes d'optimisation des consommations.

(2) (majoritairement soumis à la RT 2012).

5.6.1.2 ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE DU GROUPE ALTAREA COGEDIM

Les émissions totales d'Altarea Cogedim ont été évaluées à 2 350 500 tCO₂e en 2016 (sur la base des données 2015). 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.

5.6.1.2.1 L'empreinte carbone du groupe Altarea Cogedim

L'analyse de l'empreinte carbone a été menée au niveau groupe Altarea Cogedim, avec une décomposition des postes d'émissions permettant d'identifier les émissions liées au périmètre de responsabilité d'Altareit.

Les émissions globales d'Altarea Cogedim regroupent les émissions liées aux activités :

- Promotion (projets en développement) : périmètre Altareit ;
- Foncière (patrimoine en exploitation) ;
- Corporate (siège social, filiales régionales).

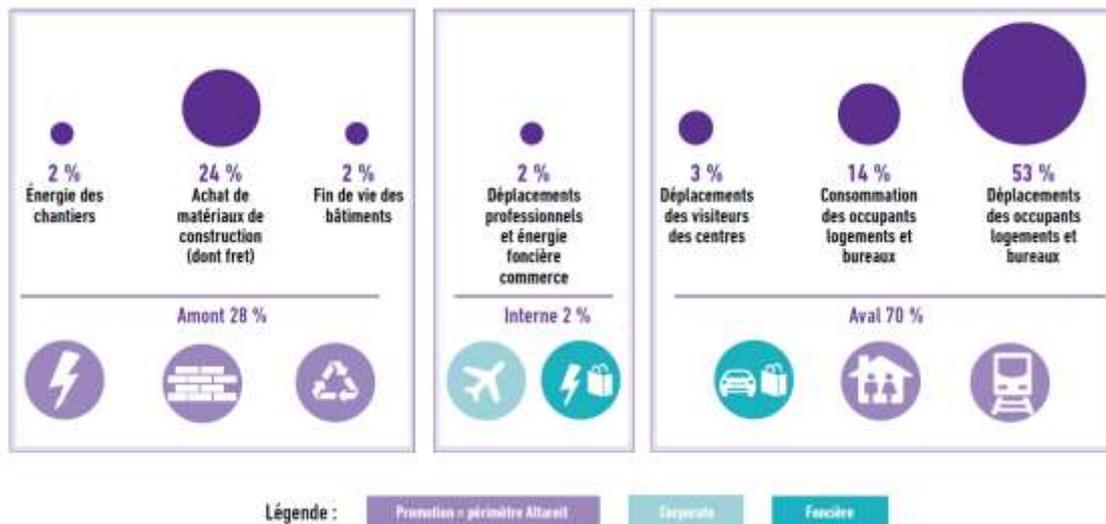
Sur l'année 2016, les émissions totales du groupe Altarea Cogedim représentent 2 350 500 tCO₂e.

Celles-ci se composent à 98 % des postes d'émissions « amont » et « aval », que le Groupe émet de manière indirecte via sa chaîne de valeur. Il s'agit par exemple des émissions liées à l'achat de matériaux pour la construction des bâtiments effectuée par des entreprises de travaux prestataires, ou pour la foncière, des émissions liées aux déplacements de visiteurs se rendant sur les centres commerciaux.

Les 2 % restants correspondent aux postes d'émissions « internes », liés aux activités directement contrôlées par le Groupe, notamment les déplacements professionnels effectués en voiture de fonction, ou l'énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux.

Les émissions totales du groupe Altarea Cogedim se décomposent comme suit, selon l'activité et les différents postes d'émissions.

PRINCIPAUX POSTES D'ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU GROUPE



Le périmètre Altareit est représenté au sein du groupe Altarea Cogedim majoritairement par l'activité de promotion, qui constitue 95 % des émissions totales. Celles-ci sont presque exclusivement indirectes, car dues aux matériaux utilisés par les entreprises de travaux et à l'utilisation des bâtiments vendus.

Les postes les plus émetteurs sont les déplacements des occupants des logements et des bureaux vendus par le Groupe, les consommations d'énergie de ceux-ci, et les achats de matériaux utilisés lors des chantiers de construction.

5.6.1.2.2 Réduire l'empreinte carbone du Groupe

Le travail de réduction des émissions d'Altareit est piloté au niveau groupe Altarea Cogedim, où a été mis en place depuis plusieurs années des actions pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre.

En 2016, suite à la COP 21, le Groupe a poursuivi son engagement dans ce sens, avec ses parties prenantes externes :

- nouvel engagement dans le cadre de la charte Paris Action Climat, en partenariat avec la Ville de Paris, qui engage le Groupe sur des objectifs quantifiés et mesurables de réduction de gaz à effet de serre et de consommation énergétique d'ici à 2020 ;
- participation active à l'association Bâtiment Bas Carbone, en tant que membre fondateur.

Concrètement, l'analyse globale des émissions de gaz à effet de serre du Groupe, ainsi que l'analyse détaillée de chaque Bilan Carbone®, permettent à Altarea Cogedim de déterminer les postes d'actions prioritaires, puis de définir des plans d'actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre spécifiques à chacune de ses activités.

Réduction des émissions amont et aval

Pour l'activité de promotion, les phases de conception et de construction des bâtiments sont essentielles dans la prise en compte de l'empreinte carbone d'un projet. En effet, 24 % des émissions du groupe Altarea Cogedim sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 2 % à la production de déchets lors de la démolition en fin de vie. La réalisation de Bilans Carbone® construction (voir paragraphe 5.6.1.4.1) 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 plus faiblement carbonés.

Ainsi, le Groupe développe des opérations pilotes utilisant le bois comme matériau principal, celui-ci ayant la particularité de stocker le carbone. C'est le cas du programme « 5 Impasse Marie-Blanche » à Paris 18^e, réalisé en ossature bois, ou encore du programme « Be Wood », inauguré en 2016 à Montreuil, présentant des façades en bois.

Le choix du site d'un projet et sa proximité aux transports sont également déterminants. Au niveau du groupe Altarea Cogedim, 53 % des émissions sont dues aux déplacements des occupants des logements et bureaux vendus, appartenant au périmètre Altareit. L'enjeu d'éco-mobilité, tant sociétal qu'environnemental, conduit donc le Groupe à sélectionner des sites à forte connectivité, à développer les bornes de recharge pour véhicules électrique, et à mesurer sa progression sur ces sujets via une série d'indicateurs de proximité aux transports (voir paragraphes 5.4.3).

La maîtrise des consommations énergétiques aval est aussi un enjeu clé de la réduction de l'empreinte carbone d'Altarea Cogedim. La consommation des occupants des logements et des bureaux vendus, représentant 14 % des émissions globales, est limitée grâce à des constructions performantes énergétiquement en promotion.

Le Groupe est allé encore plus loin cette année, en développant un outil de projection des émissions à long terme, et en organisant des ateliers avec les équipes opérationnelles de l'ensemble des métiers pour faire émerger de nouvelles pistes de réduction concrètes pour chacun des postes les plus émetteurs. Ces deux actions ont été réalisées avec le support d'un cabinet de conseil spécialisé.

Les axes stratégiques permettant d'avoir l'impact le plus significatif sur les émissions ont été étudiés :



Sur cette base, Altarea Cogedim va pouvoir prendre des engagements approfondis de réduction de son empreinte carbone. Ce travail portant sur un périmètre élargi, au-delà de la responsabilité directe du Groupe, il permettra d'activer de plus forts leviers de réduction, en lien avec les parties prenantes.

5.6.1.2.3 Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim intègre les risques liés au changement climatique pour ses activités. Ils peuvent être de différentes natures, par exemple des inondations ou des périodes caniculaires. Le Groupe n'a, à ce stade, pas identifié de risque majeur mais veut anticiper les changements climatiques pour pouvoir y faire face.

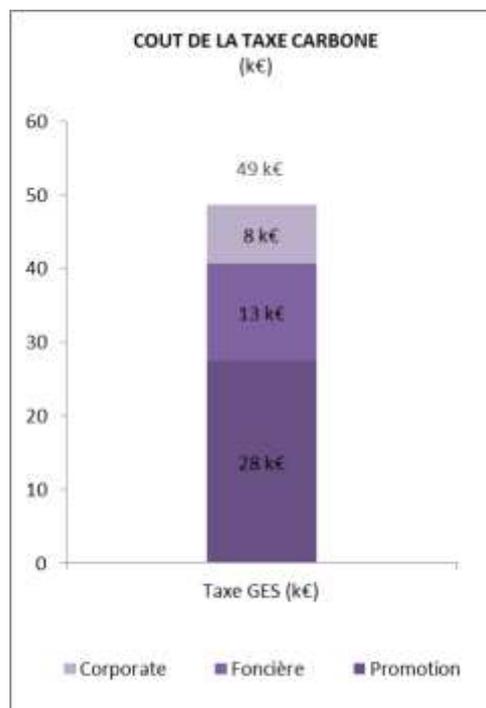
En calculant de manière précise l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre de ses activités, Altarea Cogedim entend donc les réduire, mais plus encore anticiper des évolutions à venir pour maîtriser sa vulnérabilité économique.

En effet, les émissions de carbone de son activité sont liées à sa vulnérabilité à :

- la mise en place d'une taxe carbone : plus les activités du Groupe émettent, plus elles seront impactées financièrement directement ;
- l'augmentation du prix des ressources fossiles : la volatilité de ces énergies peut entraîner une augmentation conséquente du prix des biens et services, et donc impacter les achats du Groupe.

À partir des études décrites ci-dessus, Altarea Cogedim a calculé les surcoûts dans chacun de ces cas.

Concernant l'impact financier lié à la taxe carbone, il a été considéré que celle-ci n'était appliquée que sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul pour les sources fixes et carburants pour les sources mobiles). Avec l'hypothèse d'une taxe à 17 €/tCO₂e, ce qui correspond au montant que devait avoir la taxe à son lancement en janvier 2010, les surcoûts engendrés pour le Groupe seraient de 49 k€ par an, se répartissant comme suit :



Le coût pour le périmètre Altareit serait donc de 28 000 euros.

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 %). Avec une hypothèse d'un baril de pétrole passant de 50 dollars à 150 dollars, l'augmentation du prix des hydrocarbures entraînerait une exposition théorique maximale de 454 millions d'euros par an pour Altarea Cogedim. Ce surcoût serait pour 1 % « direct », c'est-à-dire induit par les activités directement gérées par Altarea Cogedim, le reste étant induit par les activités dont celui-ci dépend.

5.6.1.3 ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ACTIVITE PROMOTION

5.6.1.3.1 Bilans Carbone® construction - Énergie grise

Le Groupe réalise un grand nombre de Bilans Carbone® construction sur ses projets de promotion. Depuis 2011, ces études sont systématisées pour tous les projets Bureau et Hôtel en développement d'une surface supérieure à 10 000 m².

Ces études évaluent les émissions de gaz à effet de serre des phases de conception, construction et fin de vie d'une opération. Elles permettent donc notamment de quantifier les émissions liées à l'énergie grise d'un bâtiment.

Pour le logement, on estime à 608 kgCO₂e/m² la quantité de gaz à effet de serre émise par la construction. Pour le bureau, elle s'élève à 464 kgCO₂e/m².

Les Bilans Carbone® construction réalisés permettent d'identifier les postes d'émissions les plus importants pour agir et mettre en place des actions de réduction des émissions. La consolidation globale des études montre que 77 % des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 7 % à la production de déchets lors de la démolition en fin de vie.

L'étape de conception d'un projet, sur laquelle le Groupe a un impact direct en choisissant des matériaux et des procédés constructifs moins émetteurs, est donc particulièrement importante. Mais la phase de développement et la sélection de fonciers proches des transports en commun permettant des déplacements moins carbonés à court et moyen termes, représentent plus que jamais une action prioritaire pour la stratégie du Groupe. En effet, après 50 années d'exploitation, les émissions liées à la construction d'un immeuble de logements ne représentent plus, en moyenne, que 5 % des émissions globales

sur l'ensemble de son cycle de vie. Les émissions de gaz à effet de serre sont alors très majoritairement liées aux déplacements des occupants.

5.6.1.3.2 Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des projets en développement

Dans le cadre de la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des projets en développement, le Groupe est soumis à la Réglementation Thermique 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 gaz à effet de serre en période creuse mais très carbonée lors des périodes de pointe.

Les profils de consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre 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 permettant de calculer la totalité des besoins énergétiques d'un projet, démarche développée au chapitre 5.6.1.1, permet un travail approfondi et plus pertinent sur le mix énergétique et les émissions de gaz à effet de serre associées.

Le Groupe systématisé 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.

5.6.2 Labellisations et certifications durables

Niveau de matérialité

Capital

Pour faire progresser les performances environnementales de ses projets en développement et de son patrimoine, Altareit a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant la typologie de ses projets, pour l'ensemble de ses projets en développement.

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.

Le Groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses projets en développement :

- Les certifications environnementales NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good », a minima, pour les projets Bureau en développement ;

- La certification qualitative NF Habitat pour les projets Logement en développement en France (hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées) ;
- La certification environnementale NF Habitat HQE™ pour les projets Logement en développement de gamme D ou plus en Ile-de-France (hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées).

Cette ambition environnementale généralisée est susceptible d'évoluer en fonction de cas spécifiques : achat de projet avec un permis de construire définitif, prestation de service auprès d'un partenaire investisseur, impossibilité technique...

Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès en 2009, la part de production faisant l'objet d'une certification environnementale a progressé, grâce à l'engagement de nouveaux projets faisant l'objet d'une certification environnementale. Ainsi, près de 98 % des surfaces Bureau et Hôtel bénéficient d'une certification environnementale en 2016.

Ces certifications environnementales s'ajoutent à la certification qualitative NF Habitat en place pour 100 % des projets Logement⁽¹⁾ en développement.

(1) Hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées.

5.6.2.1 LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DES PROJETS BUREAU ET HOTEL

En 2016, les projets Bureau et Hôtel en développement certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 311 087 m², soit 97 % (en surface) des projets.

Bien que la certification NF HQE™ Bâtiments tertiaires soit fortement majoritaire parmi ces projets en développement, Altareit s'appuie sur les doubles certifications (183 352 m², soit 57 % en surface) pour faire bénéficier à ses clients de réponses plus complètes aux enjeux environnementaux et sociétaux.



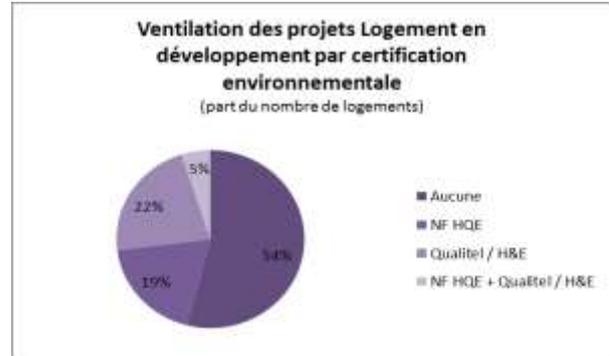
Conformément aux objectifs de généralisation des niveaux NF HQETM Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good », a minima :

- 80 % des projets Bureau en développement bénéficiant d'une certification NF HQETM Bâtiments tertiaires obtiennent un niveau « Excellent » ou supérieur ;
- 100 % des projets Bureau en développement bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur.

En plus des certifications environnementales générales, certains projets font aussi l'objet de différents labels thématiques tels que le label BiodiverCity® (biodiversité) sur l'opération Austerlitz et le label WELL® (bien-être) sur l'opération Issy Cœur de Ville. Davantage d'informations sont disponibles aux paragraphes 5.4.4.1.1 et 5.4.2.1.1.

5.6.2.2 LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DES PROJETS LOGEMENT

En 2016, les projets Logement en développement certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 7 627 logements, soit 46 % de la production totale du Groupe (en nombre de logements).



Ce taux est en baisse de 9 points⁽¹⁾ par rapport à 2015, ce qui traduit l'évolution des engagements du Groupe, en phase avec celles du marché. Jusqu'à présent concentré sur des performances majoritairement environnementales, le Groupe se concentre désormais sur des certifications non seulement environnementales mais aussi qualitatives couvrant notamment les thématiques santé, confort et bien-être. C'est pourquoi le Groupe s'est engagé à certifier NF Habitat 100 % de ses projets Logement⁽²⁾ en développement.

Notons que bien qu'en baisse au niveau national, le taux de projets avec une certification environnementale dans certains territoires métropolitains demeure très bon, notamment en Ile-de-France où 68 % des logements en développement sont certifiés.

(1) La méthodologie de calcul de l'indicateur relatif au taux de certification Logement a été revue en 2016, elle est précisée dans le chapitre 5.7 Méthodologies de reporting.

(2) Hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées.

5.6.2.3 LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DES PROJETS LIES A L'ACTIVITE DE PITCH PROMOTION

Altarea Cogedim a procédé en février 2015 à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion. Dans ce cadre, les données environnementales de Pitch Promotion seront progressivement intégrées au reporting Groupe. Un premier exercice de collecte des données a été mené en 2016 afin d'établir une base de

comparaison pour l'avenir, mettant en avant un fort engagement en faveur des certifications environnementales.

Ainsi, pour les activités Logement de Pitch Promotion, près de 60 % des projets en développement (en surface) sont certifiées NF Habitat HQE™ ou Qualitel H&E. Pour les activités Bureau et Hôtel, les trois quarts des surfaces sont certifiées NF HQE™ Bâtiments tertiaires, et 95 % des surfaces bénéficient d'une certification (NF HQE™ Bâtiments tertiaires, BREEAM®) ou d'une double certification.

5.6.3 Économie circulaire

Niveau de matérialité

Capital

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 favorisés.

Altareit 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'Altareit 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.

5.6.3.1 ACTIVITE DE REHABILITATION IMMOBILIERE

Fort de sa présence dans les métropoles, le Groupe est régulièrement confronté aux problématiques d'ancienneté du tissu urbain. Dans ces cas, une opération de réhabilitation est régulièrement envisagée plutôt qu'une démolition-reconstruction complète, ce qui permet également d'utiliser une quantité moindre de matériaux et de réduire la production de déchets.

Les réhabilitations représentent 47 % (en surface), soit 82 656 m² des projets Bureau en développement en Ile-de-France.

D'autre part, en 2014 le Groupe a acquis 55 % du capital d'Histoire et Patrimoine, dont l'activité principale est la réhabilitation de l'immobilier ancien.

5.6.3.2 GESTION DES DECHETS DE CHANTIER

Pour son activité de promotion plus généralement, le Groupe impose un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux pour l'ensemble des projets Bureau et Hôtel en développement bénéficiant d'une certification. En 2016, cette part représente 97 % (en surface) des projets.

Pour les projets Logement en développement, une charte chantier Groupe a été mise en œuvre en 2014 pour l'ensemble des nouvelles opérations. Au-delà des aspects de limitation des nuisances liées au chantier, ces chartes imposent des mesures visant 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.

5.6.3.3 PROMOTION DU TRI SELECTIF

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre des certifications environnementales visées (Habitat & Environnement, NF HQE™, BREEAM®), le Groupe met systématiquement en place des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants la réalisation d'un tri sélectif facilité.

5.6.4 Biodiversité et gestion des sols

Niveau de matérialité

Important

La protection et la réintroduction de la biodiversité dans les milieux urbains et la lutte contre l'étalement urbain sont des enjeux sur lesquels il existe une forte pression réglementaire. Altarea Cogedim entend prendre de l'avance sur les réglementations, mais aussi faire de ces sujets des atouts pour le bien-être et le confort des utilisateurs de ses bâtiments, en introduisant lorsque c'est possible de la nature en ville.

Afin de promouvoir la biodiversité dans le secteur de l'immobilier, Altarea Cogedim a adhéré au CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier) en 2016.

5 Responsabilité sociale d'entreprise (RSE)

Le Groupe a également lancé une démarche de sensibilisation en interne, avec la création de guides visant à informer les équipes sur les enjeux de la biodiversité, et à leur fournir des solutions techniques et des bonnes pratiques, pour chaque étape de leur métier : programmation, conception et construction du cadre bâti et exploitation.

5.6.4.1 GESTION DES SOLS

La recherche et l'optimisation de fonciers font partie intégrante de l'activité de promotion d'Altareit. Le Groupe se positionne en faveur d'une utilisation des sols raisonnée pour ses projets Logement, Bureau et Hôtel en développement, résultante d'un équilibre entre densité des programmes et préservation d'espaces verts libres.

Ainsi, les projets de réhabilitation représentent 47 % des projets Bureau en développement en Ile-de-France. D'une manière plus générale, la majorité des projets Bureau et Hôtel en développement en Ile-de-France s'inscrit dans le cadre de projets de réhabilitations ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement, n'entraînant donc pas d'artificialisation nouvelle des sols. Lorsque la faisabilité d'une opération sur un bâtiment existant est à l'étude, différents scénarios sont imaginés

5.6.5 Gestion de l'eau

Niveau de matérialité

Modéré

En amont de ses nouveaux projets, Altareit réalise systématiquement une analyse de site permettant d'identifier les contraintes (débits de fuites, infiltration,...) et les opportunités (récupération d'eau, noues...) de chaque site. Les conclusions de ces analyses sont alors intégrées dans le programme environnemental de chaque projet.

Au moment de la conception, les projets du Groupe intègrent de manière quasi-systématique des équipements permettant de limiter l'impact du projet sur le cycle de l'eau, et de maîtriser sa consommation d'eau potable.

5.6.6 Autres enjeux environnementaux

5.6.6.1 NUISANCES ET POLLUTIONS EN PHASE CHANTIER

Dans le cadre de son activité de promotion, Altareit 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 projets en développement 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.

(démolition-reconstruction, réhabilitation, restructuration lourde,...). La solution la plus pertinente est choisie en fonction des contraintes technico-économiques du projet.

Pour les projets Logement, 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.

5.6.4.2 BIODIVERSITE

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets Bureau et Hôtel 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 projets en développement faisant l'objet d'une certification BREEAM®.

D'autre part, en phase de réalisation, Altareit impose systématiquement aux entreprises de travaux le comptage et le suivi des consommations d'eau. Un tel dispositif est mis en œuvre pour :

- 97 % des projets Bureau et Hôtel en développement ;
- 100 % des projets Logement en développement faisant l'objet d'une certification NF Habitat HQE™ et 100 % des projets Logement en développement initiés à partir de 2014.

5.6.6.2 PROVISION POUR LES AUTRES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Les activités d'Altareit 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.

5.7 METHODOLOGIES DE REPORTING

5.7.1 Vérification

Altarea a fait appel à l'un de ses commissaires aux comptes, Ernst & Young afin d'effectuer les travaux suivants :

- vérification de la présence des informations RSE requises ;
- vérification de la sincérité des informations publiées.

Les informations sélectionnées pour la vérification sont celles relatives aux thèmes suivants :

Sociétal :

- relations clients et utilisateurs, et en particulier la satisfaction des clients ;
- connectivité et mobilité, et en particulier la part de surfaces à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun pour l'ensemble des activités ;
- mixité et développement local, et en particulier l'empreinte emploi ;
- bien-être des occupants, et en particulier les éléments relatifs au confort ;
- nouveaux usages et digitalisation ;
- partenariats (chapitre 5.4.6) ;
- éthique des affaires.

Environnement :

- énergie et climat, en particulier la part des surfaces dépassant les exigences de la réglementation thermique ;
- labellisation et certification durable, en particulier le Système de management environnemental et la part des surfaces certifiées ;

Social :

- management des talents et compétences, et en particulier l'effectif, les recrutements et la formation ;
- rémunération et partage de la valeur ;
- diversité et égalité des chances ; en particulier la représentativité des femmes dans les instances de management.

5.7.2 Évolutions méthodologiques

Un travail de refonte de la méthodologie de *reporting* environnement a été mené en 2016, afin de renforcer la qualité et la cohérence des informations communiquées.

5.7.2.1 ÉVOLUTIONS METHODOLOGIQUES DU PERIMETRE PROMOTION

5.7.2.1.1 Définition du périmètre

La méthode de définition du périmètre de *reporting* environnement a été revue pour les projets Logement, Bureau et Hôtel en développement, afin d'être la plus cohérente possible avec le périmètre financier.

A partir de 2016, les projets intégrés au périmètre de *reporting* sont ceux figurant dans le périmètre établi par l'équipe financière au 30 septembre de l'année en cours, et ayant le statut suivant :

- projet dont le terrain a été acquis ;
- projet en travaux ;
- projet qui fait l'objet d'une livraison dans l'année.

5.7.2.1.2 Collecte des données administratives

La méthode de collecte des données administratives a été revue et automatisée pour les projets Logement en développement : ces données, auparavant collectées manuellement, sont maintenant extraites de la base de données du logiciel de promotion immobilière du Groupe.

5.7.3 Sources de données

5.7.3.1 SOURCES DE DONNEES DU PERIMETRE 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 du Groupe. Ces données sont par la suite compilées puis vérifiées par la direction du développement durable pour chacun des projets en développement, sur la base d'éléments de preuve auditables :

- pour les informations générales et administratives :
 - Logement (adresse, nombre de logement) : base de données extraite du logiciel interne de gestion des opérations immobilières,
 - Bureau et Hôtel (adresse, surface) : arrêté de permis de construire ;
- pour les certifications environnementales :
 - Logement : base de données Cerqual,
 - Bureau et Hôtel : certificats des organismes certificateurs, résultats d'audits ou la fiche de données environnementales fournies par l'AMO en charge du projet ;
- pour le niveau de performance énergétique :
 - Logement : base de données Cerqual,
 - Bureau et Hôtel : calculs réglementaires, simulations thermiques dynamiques, résultats d'audit ou la fiche de données environnementales fournies par l'AMO en charge du projet ;
- pour l'économie circulaire : fiches de données environnementales fournies par l'AMO en charge du projet ;
- pour la proximité aux transports en commun : plans indiquant la distance entre l'adresse du projet, telle qu'indiquée sur la source de données correspondante, et l'arrêt de transport en commun le plus proche.

Des précisions peuvent éventuellement être demandées directement au responsable de programme en charge du projet. C'est notamment le cas lors de la construction d'un programme immobilier dans une zone où l'adresse n'existe pas encore.

5.7.4 Méthodologie pour les indicateurs environnementaux

5.7.4.1 METHODOLOGIE DE CALCUL DES EMISSIONS DE GAZ A 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.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GHG Protocole sont pris en compte conformément au tableau ci-dessous. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

Scope 1	Scope 2	Scope 3
<ul style="list-style-type: none"> • Gaz et fioul utilisés par Altarea Cogedim • Déplacements professionnels en voiture de fonction • Fluides frigorigènes utilisés par Altarea Cogedim 	<ul style="list-style-type: none"> • Électricité et vapeur utilisées par Altarea Cogedim 	<ul style="list-style-type: none"> • Énergie utilisée sur les chantiers, par les preneurs des centres commerciaux et par les utilisateurs des logements et bureaux vendus par le Groupe • Déplacements des prestataires, des preneurs, des visiteurs, et des salariés d'Altarea Cogedim hors voiture de fonction et des utilisateurs des logements et bureaux vendus par le Groupe • Immobilisations • Achats (de matériaux de construction notamment) • Fret • Déchets et fin de vie des bâtiments construits • Fluides frigorigènes utilisés par les preneurs

En 2016, le Groupe a mis à jour son Bilan Carbone® 2015 en ajoutant la phase d'utilisation des logements et bureaux vendus, de manière à avoir une vision de son impact sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

5.7.4.2 ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE DU PERIMETRE PROMOTION

Les émissions du périmètre Promotion ont été calculées à partir de Bilans Carbone® réalisés sur différentes typologies de bâtiments (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 utilisée sur les chantiers et par les utilisateurs des logements et bureaux vendus par le Groupe, déplacements des salariés d'Altarea Cogedim, déplacements des personnes externes, déplacements des utilisateurs des logements et bureaux, 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.

Les émissions liées à l'énergie consommée lors de l'utilisation des logements et des bureaux sont calculées en prenant en compte la performance thermique évaluée selon la méthode RT.

Les émissions liées aux déplacements des utilisateurs des logements et bureaux sont calculées en se basant sur des données de déplacements nationales fournies par l'Insee.

5.7.4.3 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POUR L'ACTIVITE PROMOTION

5.7.4.3.1 Niveaux de performance environnementale des projets en développement

Cette série d'indicateurs a pour objectif de mettre en valeur la généralisation de la démarche environnementale sur une part significative de la production, et non uniquement pour quelques projets isolés. 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.

Dans le tableau de bord, un indicateur est publié par typologie (Logement, Bureau, Hôtel). Les indicateurs sont calculés par rapport à la surface du projet en développement avec une hypothèse de 63 m²/logement pour les logements.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP)}}{\text{Surface totale (HON ou SDP)}}$$

Les surfaces totales (HON ou SUP) de chaque typologie exprimées par type de certification environnementale (NF HQE™, H&E, BREEAM®) apportent un éclairage complémentaire sur les démarches environnementales engagées sur la production du Groupe.

5.7.4.3.2 Niveaux de performance énergétique des projets en développement

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.

Dans le tableau de bord, un indicateur est publié par typologie (Logement, Bureau, Hôtel). Les indicateurs sont calculés par rapport à la surface du projet en développement avec une hypothèse de 63 m²/logement pour les logements.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP)} \times \text{d'un niveau de performance énergétique donné}}{\text{Surface totale (HON ou SDP)}}$$

5.7.5 Méthodologie pour les indicateurs sociétaux

5.7.5.1 RELATION CLIENTS

Indicateur de satisfaction client Promotion Logement

La satisfaction des clients est mesurée dans le cadre d'enquêtes dédiées. La question posée à la personne interrogée relative au taux de recommandation est la suivante : « Recommanderiez-vous Cogedim à des amis ou à des collègues ? ». Chaque étude fait l'objet d'un rapport national et par filiale, et l'ensemble des notes des différentes études sont consolidées.

5.7.5.2 CONTRIBUTION A L'EMPLOI

Depuis 2014, Altarea Cogedim mesure son empreinte emploi élargie. En 2015, Altarea Cogedim a approfondi sa méthodologie de calcul et un outil a été mis en place, permettant une mise à jour annuelle sur la base d'extrapolations, tandis qu'une mise à jour approfondie est prévue tous les 3 ans environ. Deux périmètres sont comptabilisés :

- Les emplois indirects qui correspondent aux emplois supportés par les achats de biens et services réalisés par le Groupe chez ses fournisseurs et sous-traitants de rang 1 et 2 situés en France.
- Sont pris en compte, les achats de biens et services réalisés par les activités de promotion (à l'exclusion des entités extérieures),
- Les emplois induits qui reposent sur la consommation des employés directs et indirects du Groupe en France.

Fonctionnant en périmètre décalé, les indicateurs 2016 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2015. L'analyse de la répartition des achats par poste a été menée en 2013.

5.7.5.3 NIVEAUX DE PROXIMITE DES TRANSPORTS EN COMMUN DES PROJETS EN DEVELOPPEMENT

Les indicateurs relatifs à ce thème mesurent la proximité aux transports en commun pour les nouveaux développements. Ils précisent également quel moyen de transport est le plus proche (Bus, Tramway, Métro/RER, Train).

Pour les projets Logement, Bureau, Hôtel, 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.

Dans le tableau de bord, un indicateur est publié par typologie (Logement, Bureau, Hôtel, Commerce). Les indicateurs sont calculés par rapport à la surface du projet en développement avec une hypothèse de 63 m²/logement pour les logements.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP)} \times \text{par classe de distance aux transports en commun}}{\text{Surface totale (HON ou SDP)}}$$

5.8 TABLEAUX D'INDICATEURS

5.8.1 Indicateurs environnementaux

NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS - RÉPARTITION PAR NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Définition : Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux et d'hôtels ou du nombre de logements des opérations par niveau de performance énergétique

Périmètre concerné : Opérations comprises dans le périmètre 2016

ANNÉE 2016	Réglementaire	Cep ≤ Cepmax - 10 %	Cep ≤ Cepmax - 20 %	Cep ≤ Cepmax - 30 %	Cep ≤ Cepmax - 40 %	Cep ≤ Cepmax - 50 %
Bureau et Hôtel (m²)	5,0 %	2,0 %	1,2 %	21,3 %	48,0 %	22,6 %
Logements (nbr)	71,5 %	6,5 %	3,7 %	0,0 %	0,0 %	18,3 %

Cep = Consommation d'énergie primaire du bâtiment en kWhEp/m².an

Cep max = Consommation d'énergie primaire maximale définie dans la réglementation thermique en kWhEp/(m².an)

5.8.2 Indicateurs sociaux

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe au 31/12/2016.

EFFECTIFS ET ÉVOLUTIONS DU GROUPE			
THÈME	Indicateur	Unité	2016
Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	17,45 %
	Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	64,64 %
	Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	17,92 %
Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	99,77 %
	Part des collaborateurs en Italie	%	0,00 %
	Part des collaborateurs en Espagne	%	0,00 %
	Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,23 %
Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	75,5 %
	Part des collaborateurs non-cadres	%	24,5 %
Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	262
	Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	61
	Part des recrutements cadres	%	69,35 %
	Part des recrutements non-cadres	%	30,65 %
Départ	Nombre de licenciements	nb	11
	Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	20,25 %
	Taux de départ cadres	%	17,68 %
	Taux de départ non-cadres	%	28,22 %
Motifs de départ	Interruption de la période d'essai	%	12,58 %
	Fin de CDD	%	35,22 %
	Fin contrat divers	%	0,63 %
	Rupture anticipée CDD (salarié et employeur)	%	0,00 %
	Démissions	%	24,53 %
	Licenciements	%	6,92 %
	Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	6,92 %
	Rupture commun accord CDD	%	0,63 %
Rupture conventionnelle	%	12,58 %	
Organisation du temps de travail	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	783,31
	Nombre d'heures théoriques travaillées	heure	1 188 822
	Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	11 399
	Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure	871

DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES

THÈME	Indicateur	Unité	2016
Égalité Homme-Femme	Part des femmes dans l'effectif total	%	53,86 %
	Part des femmes parmi les cadres	%	41,40 %
	Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes	%	22,66 %
	Part des départs qui concernent des femmes	%	54,72 %
Handicap	Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	9
Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires période	nb	45
	Nombre de contrats d'alternance période	nb	110

DIALOGUE AVEC LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL			
THÈME	Indicateur	Unité	2016
Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	21
Accords collectifs	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	%	96,49 %

RÉMUNÉRATION ET PARTAGE DE LA VALEUR			
THÈME	Indicateur	Unité	2016
Rémunération fixe*	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	56 857
	Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	32 589
	Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	67 888

* hors Directoire Cogedim pour 2016

MANAGEMENT DES TALENTS ET DES COMPÉTENCES			
THÈME	Indicateur	Unité	2016
Budget	Dépenses totales de formation	k€	1 279
	Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	1,84
	Taux d'investissement en formation	%	2,55 %
Heures de formation	Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	12,3
	Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	13,5
	Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	8,7
Types de formation	Part du nombre d'heures de formation « technique et métiers »	%	87,1 %
	Part du nombre d'heures de formation « bureautique »	%	1,3 %
	Part du nombre d'heures de formation « management et accompagnement »	%	9,9 %
	Part du nombre d'heures de formation « soutien linguistique »	%	0,0 %
	Part du nombre d'heures de formation « santé - sécurité »	%	1,7 %
Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	nb	88
	Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	11,2 %
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	110
	Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	14,0 %

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIES			
THÈME	Indicateur	Unité	2016
Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	5,1 %
	Taux d'absentéisme cadres	%	4,4 %
	Taux d'absentéisme non-cadres	%	7,4 %
	Taux d'absentéisme de court terme (nb de jours d'absence pour maladie ordinaire inférieur à un mois sur l'effectif moyen x 100)	nb	3,6
Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	0,0 %
	Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0,0 %
CHSCT	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	4
	Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0
Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	0,00
	Taux de gravité des accidents du travail	%	0,00
	Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0

* Toute absence hors congé annuel et RTT.

5.9 TABLES DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II

ENVIRONNEMENT			
THÈME	THÉMATIQUE	CHAPITRE	PAGE
Politique générale en matière environnementale	L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales	5.2.2 Organisation et mode de gouvernance de la RSE	105
	Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	5.2.3.3 Déploiement de la stratégie RSE : Système de Management Général (SMG)	107
	Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	5.2.2 Organisation et mode de gouvernance RSE	105
		5.2.3.3 Déploiement de la stratégie RSE : Système de Management Général (SMG)	107
	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	6.11.3. Risques sociaux et environnementaux	165
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	5.6.6.2 Provision pour les autres impacts environnementaux	136	
Pollution	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	5.6.4 Biodiversité et gestion des sols	135
	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	5.4.4.2.3 Confort acoustique 5.6.6.1 Nuisances et pollutions en phase chantier	119 136
Économie circulaire	Les mesures de prévention, de recyclage, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets	5.6.3 Économie circulaire	135
	Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	Non concerné car cela ne relève pas directement de la compétence d'Altareit	NA
	La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	5.6.5 Gestion de l'eau	136
	La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	5.6.3 Économie circulaire	135
	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	5.6.1 Énergie et climat	129
	Les recours aux énergies renouvelables	5.6.1 Énergie et climat	129
	L'utilisation des sols	5.6.4 Biodiversité et gestion des sols	135
Changement climatique	Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment l'usage des biens et services qu'elle produit	5.6.1 Énergie et climat	129
	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	5.6.1.2.3 Anticiper et s'adapter au changement climatique	132
Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	5.6.4 Biodiversité et gestion des sols	135

SOCIAL			
THÈME	THÉMATIQUE	CHAPITRE	PAGE
Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	5.5.1.1 Effectif	125
	Les embauches et les licenciements	5.5.1.1.2 Mouvements d'effectifs	125
		5.5.1.3 La politique de recrutement	
	Les rémunérations et leur évolution	5.5.3 Rémunération et partage de la valeur	127
Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	5.5.1.4 L'organisation du temps de travail	126
	L'absentéisme	5.5.5.1 L'absentéisme	129
Relations sociales	L'organisation du dialogue social notamment les procédures d'informations et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	5.5.2.2 Le dialogue avec les représentants du personnel	127
	Les bilans des accords collectifs	5.5.2.2 Le dialogue avec les représentants du personnel	127
Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	5.5.5.2 Assurer la sécurité et la santé des salariés	129
	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	5.5.5.2 Assurer la sécurité et la santé des salariés	129
	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	5.5.5.2 Assurer la sécurité et la santé des salariés	129
Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formations	5.5.4.1 Le développement des compétences	128
	Le nombre total d'heures de formation	5.5.4.1.1 Les politiques mises en œuvre en matière de formation - Le plan de formation 2016	128
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	5.5.2.1 La politique en faveur de la diversité	126
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	5.5.2.1 La politique en faveur de la diversité	126
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre la discrimination	5.5.2.1 La politique en faveur de la diversité	126
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	5.5.2.3 Le respect des 8 conventions de l'OIT	127
	A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	5.5.2.3 Le respect des 8 conventions de l'OIT	127
	A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	5.5.2.3 Le respect des 8 conventions de l'OIT	127
	A l'abolition effective du travail des enfants	5.5.2.3 Le respect des 8 conventions de l'OIT	127

SOCIÉTAL			
THÈME	THÉMATIQUE	CHAPITRE	PAGE
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	En matière d'emploi et de développement régional	5.4.2 Développement local	116
	Sur les populations riveraines ou locales	5.4.2 Développement local	116
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	5.4.2 Développement local	116
		5.2.3.1 Relation avec les parties prenantes	105
Les actions de partenariat ou de mécénat	Les actions de partenariat ou de mécénat	5.4.6 Partenariats	121
		5.4.11 Mécénat et partenariat	124
Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	5.4.9 Achats responsables et relations fournisseurs	122
	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	5.4.9 Achats responsables et relations fournisseurs	122
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	5.4.7 Éthique professionnelle	121
	Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	5.4.1 Relations clients et utilisateurs	114
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	5.4.9 Achats responsables et relations fournisseurs	122

5.10 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

(Exercice clos le 31 décembre 2016)

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC⁽¹⁾ 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 2016, présentées dans le chapitre 5 « Responsabilité Sociale d'Entreprise » 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, préparées conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des protocoles de *reporting* environnemental, social et sociétal de la société Altarea et applicables à la société Altareit dans leurs versions datées de décembre 2016 (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé est présenté à la fin du chapitre 5 « Responsabilité Sociale d'Entreprise » du rapport de gestion et qui sont 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 mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2016 et février 2017 sur une durée totale d'intervention 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⁽²⁾.

1. ATTESTATION DE PRESENCE DES INFORMATIONS RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même Code avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre 5.7 du rapport de gestion.

(1) Portée d'accréditation disponible sur www.cofrac.fr

(2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information.

Conclusion

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 MOTIVE SUR LA SINCERITE DES INFORMATIONS RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené six entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions développement durable, ressources humaines, contrôle de gestion social et innovation 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, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur, en particulier les recommandations sectorielles de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) ;
- 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⁽¹⁾ :

- au niveau de l'entité consolidante et des différentes activités de promotion, 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 ;
- les échantillons sélectionnés pour les informations environnementales et sociétales représentent de 10 à 15 % du nombre de logements en développement, la majorité des opérations de bureaux et de commerces. Les justificatifs relatifs aux informations sociales de la société sont accessibles au 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 ces 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.

Paris-La Défense, le 10 mars 2017

L'Organisme Tiers Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé développement durable

Bruno Perrin
Associé

(1) Informations sociales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : l'effectif total, le taux d'absentéisme et le nombre moyen d'heures de formations par collaborateur formé ;
- Informations qualitatives : l'emploi, les mouvements, la santé-sécurité au travail, la politique formation, la politique de rémunération, et la diversité.

Informations environnementales et sociétales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : la part des surfaces certifiées ou en cours de certification environnementale (système de management environnemental), la performance énergétique et la part des surfaces dépassant les exigences de la réglementation thermique, les émissions de CO2 groupe (Scopes 1, 2 et 3), la part des opérations situées à moins de 500 mètres d'un réseau de transport (insertion urbaine) ;
- Informations qualitatives : la politique générale en matière d'environnement (l'organisation, les démarches d'évaluation ou de certification), les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, la gestion des déchets, la gestion des sols et biodiversité, l'impact territorial (emploi directs, indirects, induits), la relation clients et utilisateurs, l'éthique des affaires, la connectivité et mobilité, la mixité et le développement local, les nouveaux usages et la digitalisation.

6

INFORMATIONS GENERALES

6.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	150
6.1.1	Responsable du document de référence	150
6.1.2	Attestation du responsable du document de référence	150
6.1.3	Responsables du contrôle des comptes	150
6.1.4	Consultation des documents.....	150
6.1.5	Informations accessibles au public	151
6.2	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	151
6.2.1	Renseignements de caractère général sur l'émetteur	151
6.2.2	Renseignements de caractère général concernant le capital	153
6.2.3	Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital.....	160
6.3	MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE.....	160
6.4	POLITIQUE DE DIVIDENDES.....	161
6.4.1	Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents.....	161
6.4.2	Politique de distribution.....	161
6.4.3	Dépenses et charges de l'article 39-4 du Code général des impôts	161
6.5	INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE	161
6.6	CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET DES FILIALES DE LA SOCIETE	161
6.7	INFORMATION SUR LES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	162
6.8	ÉVÉNEMENTS RECENTS ET LITIGES	162
6.9	INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE DE LA SOCIETE	162
6.10	SITUATION CONCURRENTIELLE	163
6.11	FACTEURS DE RISQUES	163
6.11.1	Risques inhérents aux activités du groupe Altareit.....	163
6.11.2	Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances	164
6.11.3	Risques sociaux et environnementaux.....	165
6.11.4	Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit.....	166
6.11.5	Risques de conflits d'intérêts	166
6.12	ORGANIGRAMME SIMPLIFIE.....	167
6.12.1	L'émetteur et son Groupe	167
6.12.2	Filiales importantes.....	168
6.13	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	168
6.14	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	169

6.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

6.1.1 Responsable du document de référence

La société Altafi 2, gérante d'Altareit (ci-après la « **Société** »), sise 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, représentée par son président Monsieur Alain Taravella.

Date de première nomination : 2 juin 2008

Date de début du mandat en cours : 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

6.1.2 Attestation du responsable du document de référence

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 gérant
Altafi 2

Représentée par son président
Monsieur 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
29, rue du Pont – 92200 Neuilly sur Seine
Représenté par Monsieur Laurent Bouby
Date de première nomination : 2 juin 2008
Date de début du mandat en cours : 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 Madame Anne Herbein

6.1.3.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

- **Cabinet Grant Thornton**
29, rue du Pont – 92200 Neuilly sur Seine
Date de première nomination : 7 mai 2014
Date de début du mandat en cours : 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 Auditex**
Tour First – 1 Place des Saisons
92400 Courbevoie
Date de première nomination : 2 juin 2008
Date de début du mandat en cours : 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
Altafi 2
Représentée par son président
Monsieur Alain Taravella

6.1.5 Informations accessibles au public

L'information réglementée peut être consultée sur le site Internet de la société Altarea (<http://www.altareacogedim.com>) dans la partie « Finance », en cliquant sur l'onglet

« Informations réglementées Altareit ». Cette information est diffusée auprès du public et déposée auprès de l'AMF par l'intermédiaire du diffuseur professionnel Les Echos Comfi sur le site Internet duquel elle peut également être consultée (<http://www.lesechos-comfi.fr>).

6.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

6.2.1 Renseignements de caractère général sur l'émetteur

6.2.1.1 DENOMINATION SOCIALE (ARTICLE 3 DES STATUTS)

La dénomination sociale de la Société est : Altareit.

6.2.1.2 FORME JURIDIQUE – LEGISLATION 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 LEGISLATION PARTICULIERE APPLICABLE

Altareit n'est soumise à aucune législation ou réglementation particulière.

6.2.1.4 SIEGE SOCIAL (ARTICLE 4 DES STATUTS)

Le siège social d'Altareit est situé 8, avenue Delcassé – 75008 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 44 95 88 10 et le 00 33 (0) 1 56 26 24 00.

Altareit est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion, qui est elle-même titulaire d'un bail commercial pour les locaux du 8 avenue Delcassé à Paris 8^e.

6.2.1.5 DATE DE CONSTITUTION ET DUREE (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 SOCIETES

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 6820A.

6.2.1.8 CONSULTATION DES DOCUMENTS JURIDIQUES

Les documents juridiques relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société, 8 avenue Delcassé - 75008 Paris, ainsi que sur le site Internet de la société Altarea comme indiqué ci-avant au § 6.1.5.

6.2.1.9 EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 28 DES STATUTS)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

6.2.1.10 REPARTITION STATUTAIRE DES BENEFICES (ARTICLE 29 DES STATUTS) ET DU BONI DE LIQUIDATION EVENTUEL (ARTICLE 30 DES STATUTS)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote ;

En cas de liquidation de la Société, le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5% aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5% aux associés commandités.

6.2.1.11 ASSEMBLEES GENERALES (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.

Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'une inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, dans les délais et les conditions prévus par la loi et les règlements. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer les délais prévus par la loi, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Droit de vote double

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2015 a, sur proposition de la gérance et recommandation du conseil de surveillance, voté l'exclusion des droits de vote doubles au profit des actionnaires inscrits en nominatif depuis plus de deux ans et modifié l'article 25 des statuts par adjonction d'un article 25.6 intitulé « Droit de vote – Voix » aux termes duquel :

« Sous réserve des dispositions de la loi et des statuts, le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix. Faisant application de la faculté prévue à l'article L. 225-123 du Code de commerce, il ne sera pas conféré de droit de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même associé commanditaire. »

Vote par correspondance et vidéoconférence

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.

Présidence – 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.

6.2.1.12 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.

6.2.1.13 NEGOCIABILITE DES ACTIONS (ARTICLE 11 DES STATUTS)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

6.2.1.14 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS STATUTAIRES – OBLIGATIONS DE DECLARATION (ARTICLE 12 DES STATUTS)

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction jusqu'à 50 % du capital sera tenue de notifier à la Société par lettre recommandée, au plus tard le 4^e 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 déclarés 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 Renseignements de caractère général 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 euro de valeur nominale, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 3 (cf. § 7.1.2 du présent document de référence).

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 le cadre de plans d'attribution d'actions.

En revanche et ainsi que mentionné en § 3.6. note 6.1.1 des comptes consolidés, les salariés de ses filiales bénéficient de plans d'actions gratuites portant sur des titres de la société Altarea.

Bons de souscription d'achat d'options en circulation

Il n'existe aucun bon de souscription d'achat d'options de la Société en circulation au 31 décembre 2016 tout comme au 31 décembre 2015.

Informations sur les titres d'autocontrôle

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 30 milliers d'euros pour 162 titres au 31 décembre 2016, contre 50 milliers d'euros pour 302 titres au 31 décembre 2015 ainsi que mentionné au § 3.6. note 6.1.1 des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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 2016, qui avaient été conférées à la gérance par les assemblées générales mixtes des actionnaires du 5 juin 2015 et du 15 avril 2016 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 conférées par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015 en vigueur jusqu'à l'assemblée générale mixte du 15 avril 2016

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2016
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (DPS) 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	N° 10	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire pour l'émission, avec suppression du DPS, 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	N° 11	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire par l'émission, avec suppression du DPS, 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	N° 12	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS, 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	N° 13	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS dans le cadre d'options de surallocation en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés	N° 14	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation 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 DPS	N° 15	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital 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 DPS 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	N° 16	05/12/2016 (18 mois)	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du DPS, 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	N° 17	05/08/2017 (26 mois)	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	N° 18	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes pour un montant nominal maximal de 50 millions d'euros	N° 19	05/08/2017 (26 mois)	Aucune

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2016
Autorisation de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 250 euros par action et un montant total maximal de 80 millions d'euros	N° 8	05/12/2016 (18 mois)	cf. §.6.2.2.4 ci-dessous
Autorisation 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)	Aucune

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2016
Délégation de compétence 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 DPS au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe	N° 20	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation de procéder à des attributions gratuites d'un maximum de 65 000 actions à émettre avec suppression du DPS ou d'actions existantes réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société ou des sociétés liées	N° 21	05/08/2018 (38 mois)	Aucune
Autorisation à l'effet de consentir des options d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n° 21	N° 22	05/08/2018 (38 mois)	Aucune
Autorisation à l'effet de consentir, avec suppression du DPS, 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	N° 23	05/08/2018 (38 mois)	Aucune
Autorisation à conférer à la gérance à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BS), BSAANE et/ou BSAAR, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions, avec suppression du DPS au profit d'une catégorie de personnes définie	N° 24	05/12/2016 (18 mois)	Aucune

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2016, de résolutions portant sur le même objet.

(B) Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2016

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2016
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire pour l'émission, avec maintien du DPS 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	N° 7	15/06/2018 (26 mois)	Aucune
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire par l'émission, avec suppression du DPS, 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	N° 8	15/06/2018 (26 mois)	Aucune
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire pour l'émission, avec suppression du DPS, 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	N° 9	15/06/2018 (26 mois)	Aucune
Autorisation, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS, 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	N° 10	15/06/2018 (26 mois)	Aucune
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS dans le cadre d'options de surallocation en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés	N° 11	15/06/2018 (26 mois)	Aucune
Délégation de pouvoir 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 DPS	N° 12	15/06/2018 (26 mois)	Aucune
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des titres des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du DPS au profit d'une catégorie de personnes	N° 13	15/10/2017 (18 mois)	Aucune
Délégation de compétence à l'effet d'émettre avec suppression du DPS 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	N° 14	15/06/2018 (26 mois)	Aucune
Fixation du plafond général des délégations de compétence et de pouvoirs à un montant nominal de 50 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de 200 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance	N° 15	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes pour un montant nominal maximal de 50 millions d'euros	N° 16	15/06/2018 (26 mois)	Aucune

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2016
Autorisation de procéder, pour une durée de 18 mois, à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 250 euros par action et un montant total maximal de 80 millions d'euros	N° 5	15/10/2017 (18 mois)	cf. §.6.2.2.4 ci-dessous
Autorisation, pour une durée de vingt-six mois, de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	N° 6	15/06/2018 (26 mois)	Aucune

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2016
Délégation de compétence 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 montant maximum de cent mille euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe	N° 17	15/06/2018 (26 mois)	Aucune
Autorisation de procéder à des attributions gratuites d'un maximum de 65 000 actions à émettre avec suppression du DPS ou d'actions existantes réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société ou des sociétés liées	N° 18	15/06/2019 (38 mois)	Aucune
Autorisation à l'effet de consentir des options d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n° 21	N° 19	15/06/2019 (38 mois)	Aucune
Autorisation à l'effet de consentir, avec suppression du DPS, 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	N° 20	15/06/2019 (38 mois)	Aucune
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BS), BSAANE et/ou des BSAAR, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions, avec suppression du DPS au profit d'une catégorie de personnes définie	N° 21	15/10/2017 (18 mois)	Aucune

A l'exception de l'autorisation consentie pour procéder à l'attribution gratuite d'actions qui demeurerait en vigueur, les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par la prochaine assemblée générale mixte du 11 mai 2017, de résolutions portant sur le même objet présentées ci-après.

(C) Autorisations sollicitées de la prochaine assemblée générale mixte du 11 mai 2017

Les autorisations à consentir à la gérance ci-après sollicitées de la prochaine assemblée générale mixte du 11 mai 2017 annuleront et remplaceront, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire pour l'émission, avec maintien du DPS 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	N° 7	11/07/2019 (26 mois)
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire par l'émission, avec suppression du DPS, 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	N° 8	11/07/2019 (26 mois)
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire pour l'émission, avec suppression du DPS, 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	N° 9	11/07/2019 (26 mois)
Autorisation, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS, 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	N° 10	11/07/2019 (26 mois)
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS dans le cadre d'options de surallocation en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés	N° 11	11/07/2019 (26 mois)
Délégation de pouvoir 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 DPS	N° 12	11/07/2019 (26 mois)

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des titres des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du DPS au profit d'une catégorie de personnes	N° 13	11/11/2018 (18 mois)
Délégation de compétence à l'effet d'émettre avec suppression du DPS 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	N°14	11/07/2019 (26 mois)
Fixation du plafond général des délégations de compétence et de pouvoirs à un montant nominal de 50 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de 200 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance	N° 15	Se rapporte à chaque autorisation
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes pour un montant nominal maximal de 50 millions d'euros	N° 16	11/07/2019 (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 maximal de 80 Millions d'euros	N° 5	11/11/2018 (18 mois)
Autorisation, pour une durée de vingt-six mois, de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	N° 6	11/07/2019 (26 mois)

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Délégation de compétence 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 montant maximum de cent mille euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe	N° 17	11/07/2019 (26 mois)
Autorisation 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, dans la limite d'un nombre maximal de 65 000 actions	N°18	11/07/2020 (38 mois)
Autorisation à l'effet de consentir, avec suppression du DPS, 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°18	N°19	11/07/2020 (38 mois)
Délégation de compétence à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BS), BSAANE et/ou des BSAAR, s'imputant sur le plafond global de la résolution n°15 et le plafond global de la résolution n°18, avec suppression du DPS au profit d'une catégorie de personnes définie	N°20	11/11/2018 (18 mois)

6.2.2.4 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 15 avril 2016, annulant et remplaçant la même autorisation conférée par l'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 5 juin 2015, 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 2016 ont été les suivantes :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres autodétenus
Janvier	60	46	175,50 €	316
Février	181	20	167,01 €	477
Mars	41	31	166,01 €	487
Avril	31	96	171,99 €	422
Mai	22	37	173,00 €	407
Juin	22	22	173,00 €	407
Juillet	21	51	176,00 €	377
Août	30	175	185,00 €	232
Septembre	71	51	183,00 €	252
Octobre	31	31	183,01 €	252
Novembre	20	80	188,00 €	192
Décembre	20	50	194,01 €	162

Ainsi que ci-avant mentionné, le § 3.6. note 6.1.1 des comptes consolidés repris au § 3.6 du présent document de référence ainsi que le § 6.2.2.3 du présent document de référence donnent des précisions sur les actions auto détenues par la Société.

L'affectation par objectifs des actions auto détenues est détaillée ci-dessus. Il est précisé que, dans les livres comptables de la société Altareit, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) comptait 162 actions propres au 31 décembre 2016 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (3) ne comptait aucune action propre au 31 décembre 2016, 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 15 avril 2016, 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. Dans le respect des dispositions du règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 et du règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016, cette autorisation est prévue 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, (ii) 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'Épargne d'Entreprise, (iii) 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, (iv) annuler éventuellement des actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions et (v) mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF. En revanche, la pratique consistant à 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, n'étant plus admise par l'Autorité des marchés financiers, ne sera pas reprise dans la liste des objectifs du programme de rachat d'actions.

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 d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux mais dans des conditions conformes aux dispositions de l'article 3 du règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016.

6.2.2.5 TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Les tableaux détaillés sont présentés à la note 6.1.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au § 3.6 du présent document de référence.

6.2.2.6 NANTISSEMENT D' ACTIONS DE LA SOCIETE

A la connaissance de la Société, aucun nantissement portant sur ses actions n'était en vigueur au 31 décembre 2016.

6.2.2.7 ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES

Le capital social de la Société n'a pas évolué au cours des trois dernières années.

6.2.2.8 REPARTITION 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 et précisent la répartition des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en assemblée au 31 décembre 2016, et des droits de vote théoriques, qui incluent les droits de vote correspondant aux actions autodétenues.

Répartition du capital et des droits de vote réels et théoriques au 31 décembre 2016

Actionnaires	Actions (et droits de vote théoriques)	% du capital (et droits de vote théoriques)	Droits de vote réels aux AG	% de droits de vote réels aux AG
Altarea	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,75 %
Altarea France	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %
Alta Faubourg*	1 881	0,11 %	NA	NA
Total contrôle Altarea	1 747 862	99,85 %	1 745 981	99,86 %
Autodétention	162	0,01 %	NA	NA
Public	2 463	0,14 %	2 463	0,14 %
Total	1 750 487	100,00 %	1 748 444	100 %

* Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce.

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 3 (cf. § 7.1.2 du présent document de référence)

Évolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

Actionnaires	31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014	
	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)
Altarea	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %
Altarea France	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %	1 920	0,11 %
Alta Faubourg*	1 881	0,11 %	1 881	0,11 %	1 881	0,11 %
Total contrôle Altarea	1 747 862	99,85 %	1 747 862	99,85 %	1 747 863	99,85 %
Autodétention	162	0,01 %	302	0,02 %	430	0,02 %
Public	2 463	0,14 %	2 323	0,13 %	2 194	0,13 %
Total	1 750 487	100,00 %	1 750 487	100,00 %	1 750 487	100,00 %

* Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce.

6.2.2.9 CONTROLE DE LA SOCIETE 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 OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS OU LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT ETROITEMENT LIES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE

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 2016.

6.2.2.11 ACTIONNARIAT SALARIE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'au 31 décembre 2016, aucune action de la Société n'est détenue par les salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Il est toutefois précisé que des actions de la société mère, Altarea, sont détenues par les salariés⁽¹⁾ de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce et représentent 0,02 % des actions composant le capital social d'Altarea.

Il faut souligner que ce pourcentage ne traduit pas le caractère volontariste de la politique d'actionnariat salarié menée par la Gérance de la société mère du groupe Altarea depuis sa cotation en 2004, car il est calculé uniquement à partir du nombre d'actions détenues par les FCPE.

L'actionnariat salarié devrait connaître une progression significative au cours des prochaines années en raison de l'ambition affichée de la Gérance d'associer les salariés au projet de développement de l'entreprise, exposée aux chapitres 1 et 5 de ce document. La mise en place de

(1) Il s'agit des actions Altarea restant détenues par le FCPE des salariés.

nouveaux plans d'attribution gratuite d'actions par la société mère, Altarea, commencée dès le début de l'année 2016, vise à faire de chaque salarié un actionnaire à part entière du groupe Altarea, à lui permettre de bénéficier du dividende versé aux actionnaires par Altarea et de la plus-value procurée par une progression du cours de l'action Altarea.

6.2.3 Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital

Aucun instrument financier non représentatif du capital et ne donnant pas accès au capital n'était en vigueur, ni n'a été émis, au cours de l'exercice 2016.

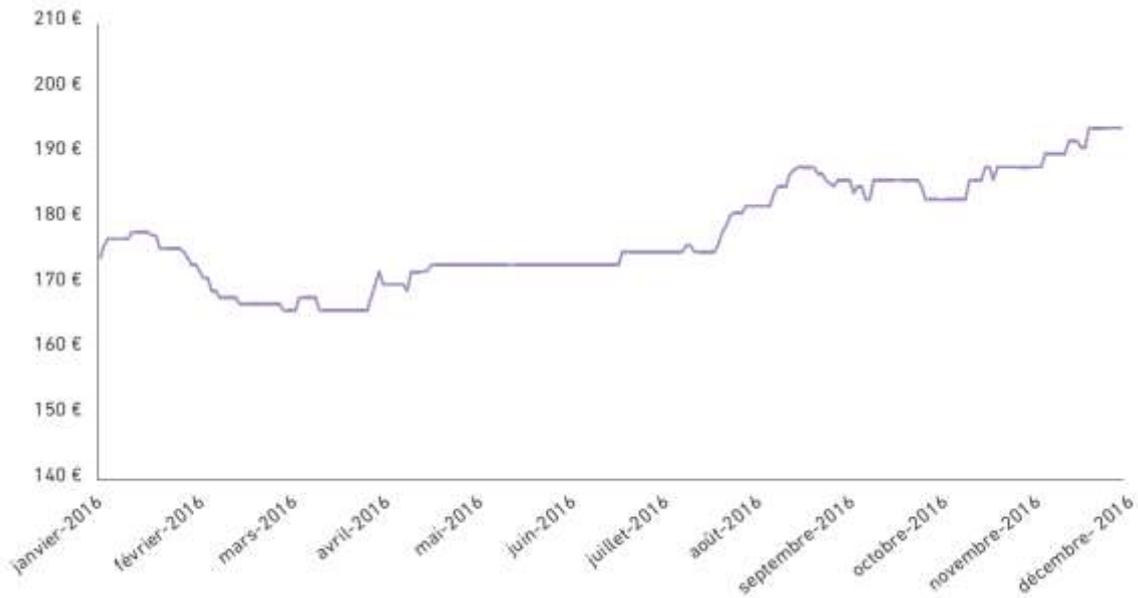
6.3 MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ

Année	Capitalisation boursière	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Cours moyen en €	Montant des capitaux échangés
2012	295,76 M€	175,00 €	109,50 €	168,96 €	2 653	123,91 €	320 213,47 €
2013	285,32 M€	173,00 €	144,00 €	163,00 €	605	166,92 €	100 986,60 €
2014	259,08 M€	165,00 €	140,00 €	148,01 €	1 015	152,84 €	155 223,75 €
2015	291,10 M€	181,00 €	148,00 €	174,01 €	1 018	166,27 €	169 265,64 €
2016	311,00 M€	194,01 €	166,00 €	194,01 €	1 156	177,70 €	205 421,20 €

Mois	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
janv.- 16	178,00 €	174,01 €	175,50 €	133	23 341,50 €
févr.- 16	175,50 €	167,00 €	167,01 €	181	30 228,81 €
mars.- 16	168,00 €	166,00 €	166,01 €	51	8 466,51 €
avr.- 16	172,00 €	166,01 €	171,99 €	111	19 090,89 €
mai-16	173,01 €	172,99 €	173,00 €	36	6 228,00 €
juin-16	173,00 €	173,00 €	173,00 €	22	3 806,00 €
juil.- 16	176,00 €	173,00 €	176,00 €	51	8 976,00 €
août-16	185,00 €	175,00 €	185,00 €	227	41 995,00 €
sept.- 16	188,00 €	183,00 €	183,00 €	162	29 646,00 €
oct.- 16	186,00 €	183,00 €	183,01 €	50	9 150,50 €
nov.- 16	188,00 €	183,01 €	188,00 €	80	15 040,00 €
déc.- 16	194,01 €	188,00 €	194,01 €	52	10 088,52 €
janv.- 17	218,01 €	194,01 €	218,01 €	136	29 649,36 €

(source : Bloomberg)

Évolution du cours de l'action Altareit en 2016



6.4 POLITIQUE DE DIVIDENDES

6.4.1 Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices clos respectivement le 31 décembre 2013, le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2015.

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 11 mai 2017 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 Dépenses et charges de l'article 39-4 du Code général des impôts

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 2016.

6.5 INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, il est précisé :

- qu'à la date du 31 décembre 2016, le solde des dettes fournisseurs s'élevait à 173 624 euros correspondant à des factures non parvenues à la Société à la date de clôture de l'exercice ;
- qu'à la date du 31 décembre 2015, le solde des dettes fournisseurs s'élevait à 1 349 357 euros correspondant à des factures non parvenues à la Société 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 2016, de convention entre, d'une part, un membre du conseil de surveillance, le 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	2016	2015	2014	2013	2012
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					
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	694 564	644 655	661 069	642 780	610 648
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	3 430 821	28 978 822	95 662 705	3 682 241	4 695 816
Impôts sur les bénéfices	(12 121 240)	(18 459 103)	(5 890 178)	(2 115 248)	(397 105)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	2 206 654	26 388 709	88 483 971	98 177	0
Résultat net	13 345 408	21 049 216	13 068 912	5 699 312	5 092 921
Résultat distribué					
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	8,9	27,1	58,0	3,3	2,9
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	7,6	12,0	7,5	3,3	2,9
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

6.8 ÉVÉNEMENTS RECENTS ET LITIGES

Aucun litige ou réclamation significative ne sont apparus au cours de l'exercice 2016 (se reporter au § 3.6 notes 10.2

« Litiges ou sinistres », 5.3 « Impôts sur les résultats » et 6.3 « 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 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 22 %

du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2016 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires. En revanche, dans le secteur des bureaux, les quatre clients les plus importants dépassent individuellement 10 % dudit 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 la première et deuxième partie du présent document de référence.

Les principaux concurrents sont les suivants⁽¹⁾ :

- dans le secteur de la promotion immobilière de logements⁽²⁾ : les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : Nexity, Bouygues Immobilier, Kaufman & Broad, Vinci Immobilier, Promogim, Icade Promotion, Sogeprom, Financière Pichet et BPD Marignan ;
- dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux : les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : BNP Paribas Real Estate, Icade, Bouygues Immobilier, Linkcity, Nexity, Vinci Immobilier, Eiffage Immobilier, GA Promotion, et Sixième Sens Immobilier.

6.11 FACTEURS DE RISQUES

En raison de ses activités et de celles de ses filiales, Altareit pourrait être confronté, le cas échéant, aux risques mentionnés ci-après. La Société a ainsi procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats, et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont détaillées dans le rapport du président sur le contrôle interne dont le texte figure intégralement au chapitre 8 du présent document, en particulier dans la section 8.3.

6.11.1 Risques inhérents aux activités du groupe Altareit

6.11.1.1 RISQUES LIES A L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

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, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

Lors 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.

De plus, compte tenu du contexte politique, une évolution des règles fiscales n'est pas à exclure, avec des impacts plus ou moins favorables à l'activité de promotion immobilière.

Les dispositifs économiques et fiscaux en vigueur concernant le secteur de l'immobilier sont les suivants :

- le dispositif « Pinel » est destiné, dans les zones urbaines connaissant une pénurie de logements, à offrir des loyers accessibles pour des foyers modestes. La réduction d'impôt pour l'investisseur pouvant atteindre 21 % du prix d'acquisition, plafonné à 300 K€, est étalée sur 12 ans au maximum, selon la durée de l'engagement de location (6, 9 ou 12 ans). Les locataires qui doivent respecter des plafonds de ressources se voient proposer des loyers inférieurs au prix du marché d'environ 20 %. L'objectif affiché de cette mesure est d'augmenter sensiblement la production de logements neufs par un dispositif fiscal plus incitatif en contrepartie d'exigences en termes sociaux ;
- par ailleurs, le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ+) destiné à favoriser l'accession sociale a été renforcé depuis le 1er janvier 2016. Il s'adresse aux accédants sous conditions de ressources pour des logements neufs et permet d'emprunter désormais au maximum 40 % (26 % auparavant) du prix d'acquisition dans la limite de 60 K€ pour un célibataire et de 138 K€ pour une famille de cinq personnes, et pour les ménages les plus modestes de bénéficier d'un différé de remboursement de 100 % (de 5 à 15 ans). Le dispositif modulé en fonction des zones géographiques est assoupli, simplifié et étendu aux logements à réhabiliter en milieu rural.

Le groupe Altareit a ces dernières années réorienté sa prospection foncière pour proposer une offre immobilière adaptée à ces nouveaux dispositifs et d'une façon plus générale développé des programmes en « entrée et milieu de gamme » pour offrir des prix d'acquisition attractifs.

6.11.1.2 RISQUES LIES AUX ACQUISITIONS

Dans le cadre de sa stratégie de croissance externe, le Groupe procède à des acquisitions ou à des prises de participation significatives lui permettant de développer ses parts de marché.

Le groupe Altareit pourrait rencontrer des difficultés dans l'intégration des sociétés qu'il acquiert. Il ne peut, par exemple, garantir le maintien des compétences clés identifiées lors du processus d'acquisition. Il pourrait également rencontrer des difficultés générées par de trop grandes différences culturelles ou de statut entre les entités. Enfin, il pourrait avoir à supporter des charges ou des passifs non identifiés lors des audits et *due diligences* couverts partiellement par les garanties de passifs.

L'ensemble de ces risques pourrait, le cas échéant, avoir un impact négatif significatif sur les activités, la situation financière ou l'image du Groupe.

(1) *En volume d'affaires global en millions d'euros – Palmarès 2016 - Classement des Promoteurs 2016 – Innovapresse – pages 18 et 20.*

(2) *En ce compris l'activité de résidences-services.*

6.11.1.3 RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT

Les risques liés aux opérations de développement du groupe Altareit, portant sur l'activité de promotion immobilière, 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 ou à la durée importante du montage de certaines opérations. Les opérations faisant l'objet d'une précommercialisation insuffisante sont susceptibles d'être abandonnées, les frais et études étant alors comptabilisés conformément aux principes, règles et méthodes comptables évoqués dans les annexes des comptes consolidés (cf. l'Annexe des comptes consolidés) ;
- en matière de bureaux, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble pour un prix et un délai fixé, il porte un risque d'exécution vis-à-vis de ses clients. Ce risque peut être une non-conformité du produit livré ou un retard de livraison ;
- le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants.

6.11.2 Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances

6.11.2.1 RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

Le groupe Altareit et ses filiales doivent se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment en matière d'urbanisme (plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes et dispositions législatives et réglementaires applicables aux autorisations administratives), de construction (garantie décennale sur l'ouvrage et garantie de bon fonctionnement de deux ans pour les éléments d'équipement dissociés du bâtiment) et d'environnement (en matière de pollution des sols notamment). En tant que vendeur de produits immobiliers, le groupe Altareit est soumis au droit commun de la vente aux particuliers : faculté de rétractation de l'acquéreur d'une durée de sept jours de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, réglementation spécifique de la VEFA, du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU.

Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à Altareit d'adapter son activité ou sa stratégie, pouvant se

6.11.1.4 RISQUES D'INSOLVABILITÉ DES ACQUÉREURS

En immobilier résidentiel, une dégradation de la solvabilité des ménages impacterait principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation. Aujourd'hui, les acquéreurs bénéficient de taux extrêmement bas. Une hausse des taux d'intérêts pourrait réduire les capacités d'emprunts des acquéreurs et l'activité commerciale. En revanche, concernant les logements déjà commercialisés, Cogedim bénéficie du privilège du vendeur sur le bien. De ce fait, la remise des clés du logement ne peut être faite sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. Par conséquent, les risques liés à la capacité de la société à assurer le recouvrement des créances auprès de ses clients s'entendent en terme d'allongement des délais de paiement et donc d'optimisation du besoin en fonds de roulement.

Enfin, les résidences services gérées par le Groupe pourraient également se voir impactées par une dégradation de la solvabilité des ménages avec un risque sur le taux d'occupation. Ce risque, pourrait avoir un impact négatif sur l'exploitation de ces résidences dans la mesure où le Groupe assure une rentabilité garantie aux investisseurs, sur un placement sur le long terme.

6.11.1.5 RISQUES LIÉS AUX SYSTÈMES D'INFORMATION DU GROUPE

La performance et la fiabilité des systèmes d'information sont des facteurs majeurs dans la conduite des activités du Groupe. Altareit pourrait ainsi être affecté par la survenance d'événements (accidents, défaut de service) échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner des interruptions de ses flux d'information, des pertes de données ou des défaillances dans ses activités.

Le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cybercriminelles, impactant l'intégrité, la disponibilité et la confidentialité des données. Altareit pourrait être exposé à un risque de mise en jeu de sa responsabilité et d'atteinte à son image. Ceci pourrait également conduire le Groupe à procéder à des investissements complémentaires pour protéger ses systèmes informatiques, et pour remédier aux dommages éventuellement causés.

traduire par des impacts négatifs en termes de résultats, ou ralentir voire empêcher le développement de certaines opérations.

Dans le cadre normal de ses activités, le groupe Altareit est impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. Le Groupe constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

6.11.2.2 RISQUES DE LITIGES

Comme l'indique le § 3.6 note 10.2 de l'annexe des comptes consolidés relatif aux litiges et sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2016 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (cf. § 3.6 note 6.3 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. § 3.6. note 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés).

6.11.2.3 RISQUES FISCAUX

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement (cf. § 3.6 note 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés).

6.11.2.4 RISQUES LIÉS AUX COUTS ET A LA DISPONIBILITE 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 confrontés 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 confrontés, 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, la situation financière ou l'image 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

Risques sociaux

Comme toute entreprise, Altareit est potentiellement exposée à des risques sociaux principalement liés à la forte croissance des effectifs.

Avec plus de 300 nouveaux collaborateurs Altareit intégrés en 2016, les enjeux liés à leur intégration dans le Groupe sont importants. Les collaborateurs recrutés sont issus des métiers de l'immobilier mais sont également de jeunes collaborateurs dans le métier. Il est donc nécessaire de permettre à chacun d'assimiler rapidement à la fois les spécificités, les réglementations et contraintes professionnelles associées au secteur d'activité de l'immobilier ainsi que les orientations stratégiques et objectifs que se fixe le Groupe.

Par ailleurs, les ambitions et challenges portés par le Groupe nécessitent de recruter les meilleurs profils, de les fidéliser pour capitaliser dans le temps sur leur efficacité, et ce en particulier sur les profils de cadres et de managers pour soutenir le rythme de développement de l'entreprise.

Risques environnementaux

Le groupe Altareit est exposé à un certain nombre de risques principalement liés aux réglementations environnementales mises en œuvre depuis une dizaine d'années, principalement les lois Grenelle découlant du Grenelle de l'Environnement de 2007 et la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015.

Les lois Grenelle imposent en effet à l'ensemble des nouvelles réalisations des réglementations thermiques et environnementales aux exigences renforcées. Elles impactent également les bâtiments existants, en particulier tertiaires, dont l'amélioration des performances énergétiques d'ici 2020 est inscrite dans le texte de loi.

Par ailleurs, la loi relative à la transition énergétique fixe des objectifs nationaux de réduction de consommation énergétique (50 % entre 2012 et 2050) et d'émissions de gaz à effet de serre (40 % entre 1990 et 2030). Ces objectifs sont déclinés par secteur : pour le bâtiment « rénover les bâtiments pour économiser l'énergie » et des mesures diversifiées seront précisées par décret.

Pour anticiper ces contraintes, le Groupe a engagé dès 2010 une démarche de progrès portant à la fois sur ces nouveaux développements et son patrimoine. Il effectue un *reporting* détaillé de ses performances énergétiques et environnementales à la fois pour la production neuve et pour son patrimoine immobilier, et se fixe des objectifs permanents de surperformance des réglementations applicables (cf. § 8.3.3.4.2 « Risques environnementaux » du rapport du président sur le contrôle interne).

Risques liés aux effets du changement climatique

L'article 173 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte prévoit la publication par les entreprises d'informations relatives aux risques liés au changement climatique et aux mesures prises pour les réduire.

Le Groupe examine les risques liés aux effets du changement climatique pour ses activités, qui peuvent être de plusieurs natures, comme des inondations ou périodes de canicule. Au vu de ses implantations actuelles, le Groupe n'a pas identifié de risque majeur liées aux conséquences climatiques à ce stade.

En revanche, les réglementations mentionnées ci-dessus ainsi que la ratification de l'Accord de Paris en 2016 sont les signaux forts d'un contexte où l'impact carbone doit de plus en plus être pris en compte par les entreprises, par le biais de stratégies bas-carbone irriguant toutes les composantes de leurs activités. Le secteur de l'immobilier représentant près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions, et pourrait être impacté par un éventuel prix futur du carbone.

Le Groupe prend en compte ces évolutions et s'est doté depuis 2012 d'outils d'analyse de son empreinte carbone et de son exposition au risque financier liés à un prix du carbone. Ces éléments ainsi que les mesures prises par le Groupe afin de mettre en œuvre sa stratégie bas-carbone et réduire les risques liés au changement climatique sont exposées au paragraphe 5.6 du chapitre « Responsabilité sociétale d'entreprise »).

6.11.4 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit

6.11.4.1 RISQUE DE LIQUIDITES – CAPACITE D'ENDETTEMENT – RESPECT DES COVENANTS (RATIOS) BANCAIRES

Le groupe Altarea auquel appartient Altareit et ses filiales, finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Le groupe Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escomptées. 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'actionariat 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 dépôt du présent document de référence, Altareit estime ne pas présenter de risques de liquidités.

Certaines des conventions de crédit conclues entre le groupe Altarea, auquel appartient Altareit et ses filiales, et ses banques sont soumises à des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect des ratios financiers ou de survenance d'événements clairement identifiés.

Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner soit un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société, en particulier son développement.

Les notes 6.2, 8 et 9 de l'annexe aux comptes consolidés (§ 3.6) fournissent la situation de trésorerie et exposent les principaux covenants financiers à respecter.

6.11.5 Risques de conflits d'intérêts

Altareit 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.

6.11.4.2 RISQUE DE TAUX ET DE COUVERTURE DE TAUX

En ce qui concerne le risque de taux, le § 3.6 note 9 de l'annexe aux comptes consolidés montre la sensibilité au risque de taux d'intérêts sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

6.11.4.3 RISQUE DE CONTREPARTIE

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

6.11.4.4 RISQUE SUR ACTIONS

Au 31 décembre 2016, Altareit considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

6.11.4.5 RISQUE DE CHANGE

À la date de dépôt du présent document, Altareit intervient exclusivement dans la zone euro. La Société n'est donc pas exposée au risque de change.

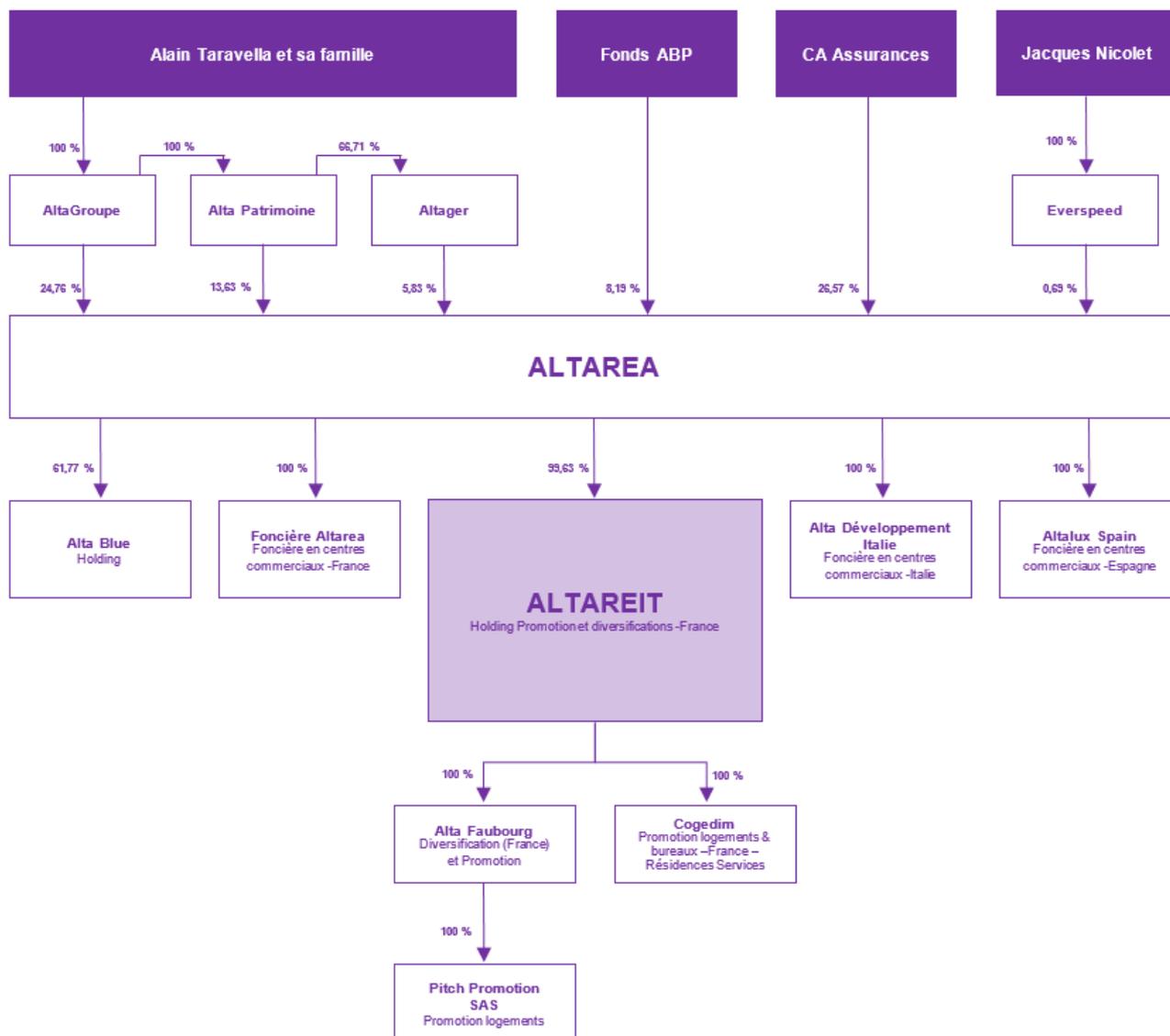
Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

6.12 ORGANIGRAMME SIMPLIFIE

6.12.1 L'émetteur 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 Everspeed (anciennement dénommée JN Holding) qu'il contrôle.

L'organigramme ci-dessous présente la situation au 31 décembre 2016 d'Altareit et de ses filiales dans le groupe Altarea, par rapport à celui-ci et aux actionnaires qui le contrôlent ainsi que par rapport aux sociétés-sœurs d'Altareit en France et à l'Étranger.



(1) Les liens en capital des différents organes d'Altareit (gérant, commandité et membres du conseil de surveillance) sont indiqués aux § 7.1.1 à 7.1.3 du présent document de référence.

6.12.2 Filiales importantes

A la date du présent document de référence, les filiales principales de la Société sont les suivantes (le pourcentage est celui de la détention directe d'Altareit dans le capital de chacune de ses filiales).

Nom	Activités	Lieu de l'activité	% capital
Cogedim	Pôle Promotion : immobilier de bureaux et de logement	France	100
Alta Faubourg	Pôle Diversification (hôtellerie, cinéma, marché d'intérêt national de Rungis) et de Promotion	France	100

Les principales données chiffrées concernant les filiales et participations de la Société figurent au § 4.3.3.5 du présent document de référence.

La liste des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation de la Société est présentée dans le § 3.6. note 4.2 de l'annexe des comptes consolidés.

La Société joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre Groupe.

Le § 3.6. note 8 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.

Au cours de l'exercice 2016, aucune prise de participation significative n'est intervenue à l'exception de l'acquisition le 26 février 2016, par le groupe Altareit, de 100 % du capital du promoteur Pitch Promotion.

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. Son 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 la prise de contrôle de la Société, 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 ouvrirait 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 7^e 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⁽¹⁾.

Il dépose une offre publique d'achat sur les actions de Rue du Commerce, opérateur d'e-commerce, et annonce le franchissement du seuil du tiers du capital de cette société le 29 décembre 2011 par l'intermédiaire d'une filiale, la société Altacom dont le Groupe détient 80 % du capital, 20 % restant détenus par les fondateurs de cet opérateur. La Société exerce désormais une troisième activité : celle de e-commerce.

2012 : Altareit est cotée sous le compartiment B de Nyse Euronext Paris depuis le 26 janvier 2012 (Compartiment C jusqu'au 25 janvier 2012).

À l'issue de la réouverture de l'offre publique d'achat, le Groupe détient 96,5 % du capital et 96,97 % des droits de vote de Rue du Commerce.

2013 : En conséquence du succès de l'offre publique de retrait avec retrait obligatoire des minoritaires, le Groupe acquiert 100 % du capital de Rue du Commerce.

2014 : Le Groupe acquiert le contrôle (55 %) de la société Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain. Un partenariat est passé avec Crédit Agricole Assurances dans la société d'exploitation des résidences Cogedim Club®.

2015 : Le Groupe signe un accord avec Carrefour le 24 août 2015 pour la cession de 100 % du capital de Rue du Commerce. Cette cession est réalisée le 1^{er} janvier 2016.

2016 : Le Groupe acquiert 100 % du groupe de promotion immobilière Pitch Promotion le 29 février 2016.

(1) 650 millions aujourd'hui.

6.14 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

En 2015, le Groupe a créé une cellule transversale dédiée à l'innovation. Dénommée AltaFuture, cette structure est chargée d'identifier et de sélectionner les innovations pouvant être mises en œuvre par les équipes opérationnelles dans leurs différents métiers. En outre, un conseil scientifique composé d'experts externes pluridisciplinaires intervient auprès d'AltaFuture afin d'apporter des solutions pratiques aux

nouveaux défis urbains des métropoles. AltaFuture est également chargée de nouer des contacts et des partenariats avec des entreprises et des organisations extérieures au monde purement immobilier et de développer un écosystème de jeunes entreprises innovantes. Cette structure est rattachée à la direction générale en charge de l'innovation et de la digitalisation du Groupe.

7

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

7.1	COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	172
7.1.1	Gérance	172
7.1.2	Associé commandité	173
7.1.3	Conseil de surveillance.....	174
7.2	REMUNERATIONS	177
7.2.1	Présentation	177
7.2.2	Information sur les rémunérations des mandataires sociaux.....	177
7.3	ABSENCE DE CONFLITS D'INTERETS	180
7.4	ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF	180
7.4.1	Nature du contrôle de la Société.....	180
7.4.2	Absence de contrôle abusif.....	180
7.5	ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS	181
7.6	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	181
7.7	ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE	181
7.8	DIRECTION	181
7.9	CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	181

Le rapport du président du conseil de surveillance (8^e 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 euros, 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 directement aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2016

Autres mandats sociaux dans le Groupe^(a)

Gérant : Altarea (SCA, société cotée)

Représentant Altareit, président : Alta Penthièvre

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Membre du conseil de surveillance : Altareit (SCA, société cotée)

Alain Taravella

Président de Altafi 2

Né en 1948 à Falaise (14)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à Paris 8^e

Diplômé d'HEC, Alain Taravella a, de 1975 à 1994, exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre et Vacances dont il a été nommé directeur général à compter de 1985. En 1994, il créé le groupe Altarea, dont fait partie la Société, qu'il dirige depuis lors. Alain Taravella est Chevalier de la Légion d'Honneur.

Il est le représentant légal d'Altafi 2.

Alain Taravella ne détient directement aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2016

Autres mandats sociaux dans le Groupe^(a)

Gérant : Altarea

Membre et président du conseil de surveillance : Cogedim (SAS) ; Altarea France (SNC)

Administrateur : Alta Blue ; Pitch Promotion (SAS)

Représentant Altarea, présidente : Alta Blue ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis ; Alta Valmy

Représentant Alta Faubourg, présidente : Alta Saint Germain ; Alta Reim

Représentant Alta Penthièvre, présidente : Altacom

Représentant Alta Blue, présidente : Aldeta

Représentant permanent d'Altarea, Administrateur : Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

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

Représentant Alta Patrimoine, Gérant : SNC Altarea Commerce ; SNC ATI ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du conseil d'administration & directeur général - Administrateur : Aldeta

Membre et président du conseil de surveillance : Altarea France (SAS)

Administrateur : Boursorama ; Pitch Promotion (SA)

Représentant Altarea, présidente : Alta Delcassé

Représentant Alta Faubourg, présidente : Alta Reim

Représentant Alta Penthièvre, administrateur : Altacom

Représentant Altacom, administrateur : Rue Du Commerce

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : Altarag Srl ; Altarea Italia Srl ; AltaFund Value-Add I ; Altarea Inc. ; Altarea Espana

(a) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

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, le nombre de ses mandataires sociaux personnes physiques ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité ; chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

7.1.2 Associé commandité

7.1.2.1 IDENTITE

Altafi 3

Associé commandité

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée, sise 8 avenue Delcassé à Paris 8^e, identifiée sous le n°503 374 464 RCS Paris, dont le capital social de 38 000 euros 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 2016

Autres mandats sociaux dans le Groupe^(a)

Néant

(a) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

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.

Mandats sociaux hors Groupe

Néant

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

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

Président et membre du conseil de surveillance

Né en 1952 à Boulogne (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à Paris 8^e

Ancien élève d'HEC et de l'ENA, Christian de Gournay a commencé sa carrière au conseil d'État en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 avec la responsabilité des actifs de l'immobilier du Groupe et des activités bancaires et financières. Il est entré chez Cogedim en 2002 en qualité de vice-président du directoire et a assumé la présidence du directoire de Cogedim de 2003 à 2014 jusqu'à sa nomination en qualité de président du conseil de surveillance d'Altareit.

Il a été nommé en qualité de membre du conseil de surveillance de la société par décision de l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014 pour une durée de six années qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et désigné en qualité de président du conseil de surveillance de la Société à compter du 2 juin 2014 par délibérations du conseil de surveillance du 7 mai 2014.

Christian de Gournay détient en direct 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2016

Autres mandats sociaux dans le Groupe^(a)

Président et membre du conseil de surveillance : Altarea

Mandats sociaux hors Groupe

Gérant : SCI Schaeffer-Erard

Administrateur : Opus Investment

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président et Membre du directoire : Cogedim

Gérant : Cogedim Valorisation

7.1.3.2 JACQUES NICOLET

Membre du conseil de surveillance

Né en 1956 à Monaco

De nationalité française

Adresse professionnelle : 17 rue de Prony à Paris 17^e

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. Il a été président du conseil de surveillance jusqu'au 2 juin 2014.

Jacques Nicolet détient en direct 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2016

Autres mandats sociaux dans le Groupe^(a)

Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea

Membre du conseil de surveillance : Altarea France (SNC) ; Cogedim (SAS)

Mandats sociaux hors Groupe

Président de SAS : Everspeed (anciennement dénommée JN Holding) ; Everspeed Motorsport (anciennement dénommée JN Investissements)

Directeur général : Circuit du Maine

Gérant : 14 rue des Saussaies ; SCI Damejane ; JN Participations

Président et/ou administrateur de sociétés Étrangères : SA Monégasque Productions de Monte-Carlo ; HP Composites Srl

Représentant Everspeed), président : Immobilière Dame Jane ; Everspeed Learning (anciennement dénommée JN Automotive) ; Everspeed Asset (anciennement dénommée JN Properties) ; Onroak Automotive ; Proj 73 ; HP Composites France (ex. Proj 78) ; Proj 87 ; SODEMO (ex. Proj 89), Shootshareshow, Ecodime ; ABM Holding ; Ecodime Academy ; DPPI Media ; DPPI Production ; Proj 2016 et Proj 2017.

Représentant Everspeed, directeur général : AOT Tech ; SAS Les 2 Arbres Circuit du Vigeant

Représentant Everspeed, elle-même président de Everspeed Learning (ex JN Automotive), président : OAK Invest

Représentant Everspeed, elle-même Président de Everspeed Asset, gérant : SCI Immotech ; SCI Innovatech ; SCI Les Fleurs

Représentant Everspeed Motorsport, président : OAK Racing

Représentant permanent de Everspeed, Administrateur : ABM Holding

Représentant Everspeed, président de sociétés Étrangères : Ecodime Italia

Représentant permanent de Ecodime, président : Mind Values (ex Proj 56)

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du conseil de surveillance de SCA : Altarea ; Altareit

Représentant permanent d'Alta Rungis, Administrateur : Société d'Économie 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.) ; Altarea Espana

(a) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

7.1.3.3 DOMINIQUE RONGIER

Membre du conseil de surveillance

Né à Paris (75016) en 1945

De nationalité française

Adresse : 25 rue du Four à Paris 6^e

Diplômé d'HEC. en 1967, Dominique Rongier a successivement occupé les postes d'auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976), de directeur financier Groupe de Bremond – Pierre & Vacances (1976-1983), de directeur financier Groupe de Brossette SA (1983-1987).

En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour et devient secrétaire général de Béliet, membre du réseau Havas-Eurocom de 1988 à 1990, puis directeur financier de la société holding Oros Communication de 1991 à 1993, laquelle contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication.

Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & associés, SARL dont il est le gérant et associé majoritaire. Entre-temps, il a assumé l'intérim de la direction générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain D'Arcy) pendant plus de deux ans. Son activité principale est le conseil en stratégie, et la gestion financière.

Jusqu'au 31 mars 2009, il a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

Dominique Rongier a été nommé membre du conseil de surveillance le 26 juin 2009 et renouvelé dans son mandat par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015 pour une nouvelle durée de six années qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Dominique Rongier détient en direct 10 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2016

Autres mandats sociaux dans le Groupe^(a)

Membre du conseil de surveillance : Altarea

Mandats sociaux hors Groupe

Administrateur : SA Search Partners

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Gérant : DBLP & Associés

7.1.3.4 ALTAREA

Membre du conseil de surveillance

La société Altarea est une société en commandite par actions au capital de 229 669 963,66 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris.

Elle a pour co-gérants Monsieur Alain Taravella et les sociétés Altafi 2 et Atlas.

Altarea⁽¹⁾ a été nommée membre du conseil de surveillance le 26 juin 2009 et renouvelée dans son mandat de membre du conseil de surveillance par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015 pour une nouvelle durée de six années qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Altarea détient en direct 1 744 062 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2016

Autres mandats sociaux dans le Groupe^(a)

Président : Alta Blue ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis ; Alta Valmy

Administrateur : Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

Gérant de sociétés étrangères : Altalux Italy S.à.r.l. ; Altalux Spain S.à.r.l. ; Alta Spain Archibald BV ; Alta Spain Castellana BV

Mandats sociaux hors Groupe

Néant

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président : Alta Delcassé

Administrateur : Altacom ; Rue du Commerce

(a) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

(1) ALTAREA a désigné Madame Florence Lemaire en qualité de représentant permanent au conseil de surveillance d'Altarea à compter du 21 février 2017. Florence Lemaire, de nationalité française, née le 10 août 1965 à Blois (41), est titulaire d'une maîtrise de droit des affaires et d'un DEA de droit économique (Universités d'Orléans et Vermillion-Dakota du sud). Elle a créé et été responsable du service juridique du groupe Foncia de 1990 à 2000. Elle a ensuite été avocate au barreau de Paris de 2000 à 2007 au sein du cabinet Desfilis & Mc Gowan, avant de rejoindre la direction juridique corporate du Groupe Altarea dont elle occupe aujourd'hui le poste de directeur juridique adjoint.

7.1.3.5 ALTA PATRIMOINE

Membre du conseil de surveillance

La société Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée au capital de 74 353 010,90 € dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé à Paris 8^e, 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.

Nommée membre du conseil de surveillance le 16 janvier 2012, Alta Patrimoine a été renouvelé dans son mandat par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015 pour une nouvelle durée de six années qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Alta Patrimoine détient 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2016

Autres mandats sociaux dans le Groupe^(a)

Néant

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 LEONORE REVIRON

Représentante permanente de la SAS Alta Patrimoine

Née en 1985 à Meudon (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à PARIS 8^e

Diplômée de l'EDHEC Business School, Léonore Reviron a successivement occupé les postes d'auditeur financier chez Ernst & Young (2008-2011), d'Analyste Financier Corporate (2011-2013) puis de Responsable Gestion des Risques Financiers (2014-2015) dans un groupe foncier coté. Elle est la belle fille de Monsieur Alain Taravella.

Elle a été désignée le 2 mars 2016 en qualité de représentante permanente d'Alta Patrimoine au conseil de surveillance de la Société à compter du 9 mars 2016.

Leonore Reviron ne détient en direct aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2016

Autres mandats sociaux dans le Groupe^(a)

Néant

Mandats sociaux hors Groupe

Néant

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

(a) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

7.2 REMUNERATIONS

7.2.1 Présentation

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 GERANCE :

Aux termes des dispositions des articles 14.1, 17.6 et 18 des statuts de la Société, la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction est fixée par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du conseil de surveillance et avis du comité des rémunérations.

En application desdites dispositions, après consultation du conseil de surveillance le 9 mars 2016 et avis préalable du comité des rémunérations du 23 février 2016, l'associé commandité a décidé qu'à compter de l'exercice 2016 la rémunération annuelle de la gérance serait d'un montant fixe hors taxe de 600 000 euros, indexée sur l'indice Syntec.

7.2.1.2 LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du conseil de surveillance une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et qui demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

L'assemblée générale mixte du 26 juin 2009 a décidé, en sa neuvième résolution, de fixer à deux cent mille euros (200 000 euros) 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.

Le conseil de surveillance, lors de sa séance du 21 février 2017 a décidé d'allouer aux membres personnes physiques ou représentants permanents des membres personnes morales, à l'exception (i) de ceux qui reçoivent une rémunération de la

Société, de sa société mère Altarea ou de l'une de leurs filiales en qualité de salarié ou de mandataire social exécutif et (ii) du président, un montant de jetons de présence de 1 500 euros par séance à laquelle ils auront assisté, à compter du 1^{er} janvier 2016.

7.2.1.3 LES ASSOCIES COMMANDITES

L'article 29 alinéa 4 des statuts de la Société dispose que « L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

7.2.2 Information sur les rémunérations des mandataires sociaux

7.2.2.1 APPLICATION DU REFERENTIEL 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 MiddleNext (ci-après le « **Code MiddleNext** ») lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

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 2 décembre 2014, du rapport de l'AMF du 18 novembre 2013 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites ainsi que des Recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son rapport complémentaire à celui du 12 juillet 2010 sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext (les « **Recommandations** »), lesquelles Recommandations, tout comme le Code MiddleNext, distinguent entre les dirigeants mandataires sociaux et les autres mandataires sociaux.

Étant rappelé que la Société a adopté la forme juridique de société en commandite par actions dotée d'un conseil de surveillance et dirigée par un gérant depuis le 2 juin 2008, il est précisé que la gérance est assurée depuis le 2 janvier 2012 par la société Altafi 2.

7.2.2.2 SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DUES A CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL EN FONCTION AU COURS DE L'EXERCICE 2016 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) - Gérant unique	Exercice 2015		Exercice 2016	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunérations dues au titre de l'exercice	506 K€ HT	506 K€ HT	600 K€ HT	600 K€ HT
Dont rémunération fixe				
Dont rémunération variable				
Dont rémunération exceptionnelle				
Dont avantages en nature				
Dont jetons de présence				
Valorisation des options attribuées				
Valorisation des actions de performance attribuées				
Options de souscription ou d'achat d'actions levées				
Rémunérations de toute nature ^(a) reçues de sociétés contrôlées par la Société ^(b) ou de sociétés qui la contrôlent	4 196 K€ HT ^(c)	3 149 K€ HT ^(d)	3 179 K€ HT ^(e)	4 172 K€ HT ^(f)
Total	4 702 K€ HT	3 655 K€ HT	3 779 K€ HT	4 772 K€ HT

(a) En ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance.

(b) Au sens des dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

(c) Rémunération due par Altarea, société mère de la Société : 2 024 K€ de rémunération fixe et 2 172 K€ de rémunération variable 2015 versée en 2016 ; aucune rémunération due par les filiales de la Société.

(d) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société : 2 024 K€ de rémunération fixe et 1 125 K€ de rémunération variable 2014 ; aucune rémunération versée par les filiales de la Société.

(e) Rémunération due par Altarea, société mère de la Société : 2 000 K€ de rémunération fixe et 1 179 K€ de rémunération variable 2016 qui sera versée en 2017 ; aucune rémunération due par les filiales de la Société.

(f) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société : 2 000 K€ de rémunération fixe et 2 172 K€ de rémunération variable 2015 ; aucune rémunération versée par les filiales de la Société.

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 2016. 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.

7.2.2.3 TABLEAUX SUR LES JETONS DE PRESENCE ET AUTRES REMUNERATIONS PERÇUS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS EN FONCTION AU COURS DE L'EXERCICE 2016

		Montants versés au cours de l'exercice 2015	Montants versés au cours de l'exercice 2016
Christian de Gournay	Jetons de présence	N/A	N/A
Président du conseil de surveillance	Autres rémunérations ^(a)	300 K€	300 K€
Jacques Nicolet	Jetons de présence	3 K€	3 K€
Membre du conseil de surveillance	Autres rémunérations ^(b)	5 K€	7,5 K€
Dominique Rongier	Jetons de présence	3 K€	3 K€
Membre du conseil de surveillance	Autres rémunérations ^(b)	12,5 K€	15 K€
Altarea ^(c)	Jetons de présence	0	0
Membre du conseil de surveillance	Autres rémunérations	0	0
Alta Patrimoine ^(c)	Jetons de présence	0	0
Membre du conseil de surveillance	Autres rémunérations	0	0
Sabine Masquelier	Jetons de présence	0	0
Représentant permanent d'Alta Patrimoine (jusqu'au 08/03/2016)	Autres rémunérations	0	0
Leonore Reviron	Jetons de présence	N/A	3 K€
Représentant permanent d'Alta Patrimoine (à compter du 09/03/2016)	Autres rémunérations ^(b)	N/A	10 K€
TOTAL		323,5 K€	341,5 K€

(a) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, au titre des fonctions de président du conseil de surveillance d'Altarea

(b) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, à titre de jetons de présence du conseil de surveillance d'Altarea

(c) 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 ACCES AU CAPITAL DE LA SOCIETE ET AUTRES INSTRUMENTS OPTIONNELS CONCERNANT CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL DE LA SOCIETE

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.

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.

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social

Aucune action gratuite n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action gratuite 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.

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 ACCES AU CAPITAL DE LA SOCIETE ET AUTRES INSTRUMENTS OPTIONNELS CONCERNANT LES DIX PREMIERS SALARIES NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS DE LEVEES PAR CES DERNIERS

Durant l'exercice 2016, 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 2016, 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, REGIMES DE RETRAITE SUPPLEMENTAIRE, INDEMNITES OU AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ETRE DUS A RAISON DE LA CESSATION OU DU CHANGEMENT DE FONCTIONS ET INDEMNITES RELATIVES A UNE CLAUSE DE NON CONCURRENCE AU PROFIT DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Dirigeants Mandataires sociaux	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 Gérant unique		X		X		X		X

7.3 ABSENCE DE CONFLITS D'INTERETS

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec son actionnaire principal, la société Altarea, qui est une société contrôlée par Monsieur Alain Taravella. Par ailleurs, la gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 depuis le 2 janvier 2012, dont Monsieur Alain Taravella est le président et dont il détient également le contrôle. L'associé commandité de la Société est Altafi 3, société détenue par la société AltaGroupe.

La Société estime que ces relations ne créent pas actuellement de conflits d'intérêts et qu'il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent document de référence, de conflit

d'intérêt entre les devoirs, à l'égard de la Société, des gérants et membres du conseil de surveillance et leurs intérêts privés ou leurs autres devoirs.

Les commissaires aux comptes n'ont en outre relevé et/ ou ne se sont vu communiquer aucune convention réglementée intervenue, entre la Société et ses dirigeants, mandataires sociaux et actionnaires disposant de plus de 10 % des droits de vote de la Société, au cours de l'exercice 2016 ou au cours d'un exercice antérieur dont les effets se seraient poursuivis au cours de l'exercice 2016.

7.4 ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF

7.4.1 Nature du contrôle de la Société

Ainsi que ci-avant mentionné au § 6.2.2.8, la société Altarea détient, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Altarea France et Alta Faubourg qu'elle contrôle, 99,85 % du capital et des droits de vote théoriques de la société Altareit et 99,87 % des droits de vote réels de la Société (pouvant effectivement s'exprimer aux assemblées générales d'actionnaires compte tenu de la privation de droit de vote des actions auto détenues).

7.4.2 Absence de contrôle abusif

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive.

7.5 ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS

Le soussigné atteste et déclare que, à sa connaissance, aucun membre du conseil de surveillance de la Société n'a été, au cours des cinq dernières années, l'objet :

- de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés).

Aucun administrateur et aucun membre du conseil de surveillance n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

Le Gérant
société Altafi 2
Représentée par son président Alain Taravella

7.6 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des douze derniers

mois, des effets significatifs sur l'activité, la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

7.7 ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

Au cours de l'exercice 2016, la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

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 2016 :

- Monsieur Stéphane Theuriau, président 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

8

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE

8.1	CADRE DE RÉFÉRENCE ET GUIDE D'APPLICATION	184
8.2	GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	184
8.2.1	Choix du Code de référence et guide d'application	184
8.2.2	Préparation et organisation des travaux du Conseil	185
8.3	PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	188
8.3.1	Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques	188
8.3.2	Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques	188
8.3.3	Risques couverts	189
8.3.4	Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2017	195
8.4	POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE.....	195
8.4.1	Modalités d'exercice de la direction générale.....	195
8.4.2	Limitation des pouvoirs de la direction générale et information du conseil de surveillance	195
8.5	PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX.....	196
8.5.1	Gérance	196
8.5.2	Conseil de Surveillance	196
8.6	PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE.....	196
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.....	197

8.1 CADRE DE RÉFÉRENCE 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 21 février 2017.

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 I du Code de commerce (le « **groupe Altarea** ») dont la Société fait partie depuis mars 2008, intégrant depuis fin 2008 les filiales logeant l'activité Promotion et Diversification d'Altarea.

Au cours de l'exercice 2016, 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'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») du 7 décembre 2010 incluses dans son rapport complémentaire sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext de décembre 2009 ainsi que le rapport 2013 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites du 18 novembre 2013 ;
- le Cadre de référence du 22 juillet 2010 de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ainsi que son étude relative aux rapports des présidents sur

les procédures de contrôle interne et de gestion des risques pour l'exercice 2014 ;

- le rapport final sur le comité d'audit du groupe de travail présidé par Monsieur Poupart-Lafarge, établi en collaboration avec l'AMF, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010 ;
- le Guide d'élaboration des documents de référence mis à jour par l'AMF le 20 décembre 2010 ainsi que celui adapté aux valeurs moyennes du 2 décembre 2014 ;
- les recommandations de l'AMF du 2 décembre 2010 à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale ;
- la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

Il est rappelé que la forme juridique de société en commandite par actions que la Société a adopté lors de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 2 juin 2008 rend nécessaire l'adaptation des textes auxquels elle se réfère. Ainsi, dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration ; les comptes sont arrêtés par la gérance et non par un organe collégial ; le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la société rappelle que le conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

8.2 GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

8.2.1 Choix du Code de référence et guide d'application

Après avoir initialement choisi en 2009 de se référer au code de référence de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF »), s'inscrivant ainsi dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'Altarea, la Société a décidé, le 15 mars 2010, de se référer désormais au code MiddleNext de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext) de décembre 2009 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 du 21 février 2017 a de nouveau pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du code MiddleNext de gouvernement d'entreprise dans sa version actualisée de septembre 2016 (le « Code MiddleNext »).

Les recommandations du Code MiddleNext que la Société n'a pas pu mettre en œuvre en raison notamment de sa forme juridique de société en commandite par actions, de l'existence d'un contrôle interne ainsi que d'un comité d'audit au niveau de son actionnaire de référence Altarea sont les suivantes : le conseil de surveillance de la Société n'a pas mis en place de comité d'audit pour le motif exposé infra au § 8.2.2.8, n'est composé que d'un membre indépendant (cf. infra § 8.2.2.2) et s'est réuni moins de 4 fois en 2016 (cf. infra § 8.2.2.3).

8.2.2 Préparation 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

Membres

A la date du présent rapport, le conseil de surveillance (ci-après le « **CS** ») compte les cinq (5) membres suivants :

Nom / dénomination	Qualité	Indépen- dant	Représentant Permanent	Date de première nomination	Date de Renouvel- lement	Échéance à l'AG sur les comptes	Comité des rémunérations
Christian de Gournay	Président du CS	Non	-/-	AGM/CS 07/05/2014	-/-	2019	-/-
Jacques Nicolet	Membre du CS	Non	-/-	AGM 02/06/2008	AGM 07/05/2014	2019	Président
Altarea (SCA)	Membre du CS	Non	Florence Lemaire ^(a)	AGM 26/06/2009	AGM 05/06/2015	2020	-/-
Alta Patrimoine (SAS)	Membre du CS	Non	Leonore Reviron ^(b)	CS 16/01/2012	AGM 05/06/2015	2020	-/-
Dominique Rongier	Membre du CS	Oui	-/-	AGM 26/06/2009	AGM 05/06/2015	2020	Membre

(a) Désignée en qualité de représentant d'Altarea à compter du 21/02/2017.

(b) Désignée en qualité de représentant d'Alta Patrimoine à compter du 09/03/2016 en remplacement de Madame Sabine Masquelier.

L'âge, la nationalité, l'expérience, les responsabilités professionnelles, y compris en matière internationale, des membres du conseil de surveillance ainsi que les mandats qu'ils détiennent ou ont détenus au cours des cinq derniers exercices sont ci-avant détaillés au § 7.1.3.

La Société ne comptant pas de salarié ne dispose pas de membre représentant ces derniers au sein du conseil de surveillance.

La durée des mandats des membres du conseil de surveillance est de six années.

Représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du conseil

A la date du présent rapport, le conseil de surveillance est composé de cinq (5) membres dont deux femmes représentant 40 % des membres du conseil.

Age moyen

À la date du présent rapport, l'âge moyen des membres personnes physiques et des représentants permanents des membres personnes morales s'élève à 56 ans.

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.

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.

8 Rapport du Président du conseil de surveillance sur le contrôle interne

Décision de l'assemblée

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, lors de sa séance du 21 février 2017 a décidé d'allouer aux membres personnes physiques ou représentants permanents des membres personnes morales, à l'exception (i) de ceux qui reçoivent une rémunération de la Société, de sa société mère Altarea ou de l'une de leurs filiales en qualité de salarié ou de mandataire social exécutif et (ii) du président, un montant de jetons de présence de 1 500 euros par séance à laquelle ils auront assisté, à compter du 1^{er} janvier 2016.

Lors de cette séance, le conseil de surveillance a également constaté qu'une somme globale de 9 000 euros avait été allouée aux membres habilités à en percevoir au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (cf. infra § 7.2.2.3).

Aucune autre rémunération n'a été versée aux membres du conseil de surveillance par la Société.

Membres indépendants

Lors de sa réunion du 7 mars 2011, le conseil a décidé à l'unanimité, sur proposition du président, de retenir la définition de l'indépendance proposée par le Code MiddleNext. Après avoir pris connaissance de la version révisée en septembre 2016 du Code MiddleNext, le conseil a adopté le 21 février 2017 la nouvelle définition de l'indépendance proposée par ledit Code, laquelle se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance de son jugement, à savoir :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son Groupe ;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son Groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des trois (3) dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le président a souligné que le présent rapport sur le contrôle interne rendrait public le choix de ces critères.

Depuis sa séance du 7 mars 2011, le conseil de surveillance examine annuellement la situation des membres du conseil au regard des critères d'indépendance du Code MiddleNext.

Lors de son examen des critères de l'indépendance de ses membres intervenu lors de sa réunion du 21 février 2017, le conseil de surveillance a constaté que Monsieur Dominique Rongier remplissait toujours les critères d'indépendance proposés par le Code MiddleNext à cette date. En conséquence, la Société, comptant un conseil de surveillance de cinq membres, se conforme à la recommandation du Code MiddleNext dans sa version antérieure à septembre 2016 qui préconise que le conseil de surveillance peut n'avoir qu'un seul membre indépendant dès lors qu'il compte un nombre de

membres inférieur ou égal à cinq, recommandation qui n'a pas été reprise par le Code MiddleNext dans sa version de septembre 2016, le conseil devant désormais comporter au moins deux administrateurs indépendants. Toutefois, il est précisé que le conseil de surveillance d'Altarea, société mère de la Société, est composé à la date du présent rapport de plus d'un tiers de membres indépendants et que les investissements réalisés par la Société et ses filiales sont 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.

8.2.2.3 FREQUENCE DES REUNIONS

Au cours de l'exercice 2016, le conseil s'est réuni deux (2) fois (cf. infra § 8.2.2.9.).

Le taux de présence et de représentation s'est établi à 100 % en 2016.

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 REUNIONS – PRESENCE DE LA GERANCE

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.

Les membres du conseil de surveillance peuvent par ailleurs échanger librement entre eux, de manière régulière, formelle ou informelle, hors la présence de la gérance.

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 REGLEMENT INTERIEUR

Le conseil de surveillance, en sa séance du 5 mars 2014, a décidé de se doter d'un Règlement intérieur spécifique, lequel inclus des règles de déontologie, se conformant ainsi aux recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère. Ce Règlement intérieur, qui a été mis à jour lors de la réunion du 21 février 2017 aux fins de tenir compte de la nouvelle version du Code MiddleNext de septembre 2016, rappelle les règles de composition du conseil en conformité avec les dispositions de l'article 15 des statuts de la Société ; il définit les critères d'indépendance des membres du conseil en conformité avec les recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère (cf. supra § 8.2.2.2.) ; il rappelle également les devoirs des membres du conseil, tels que le respect des lois, règlements et statuts de la Société, les règles relatives au respect de l'intérêt social, la loyauté, concurrence et confidentialité. Le Règlement intérieur rappelle également les missions du conseil, son fonctionnement, les modalités de participation aux réunions ainsi que les règles de quorum et majorité pour la prise de ses décisions, les modalités d'allocation des jetons de présence (cf. supra § 8.2.2.2.). Il définit les règles de constitution de comités spécialisés et leurs modalités de fonctionnement (cf. infra § 8.2.2.8.).

8.2.2.8 COMITES SPECIALISES

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.

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.

Quant à la constitution d'un comité d'investissement :

Le conseil de surveillance s'est interrogé sur la nécessité de constituer un tel comité au sein de son conseil dans la mesure où (i) les investissements réalisés par les filiales de la Société sont déjà examinés par le conseil de surveillance de la société Altarea, directement ou par l'intermédiaire du comité d'investissement de cette dernière ou de son président selon l'importance de l'opération et (ii) le directoire de sa filiale Cogedim doit recueillir l'autorisation préalable de son propre conseil de surveillance ou du président de ce dernier pour tout investissement ou engagement d'importance significative. Il a conclu que la constitution d'un tel comité n'était pas nécessaire.

Quant à la constitution d'un comité de la rémunération :

La Société a décidé, par assemblée générale mixte –ordinaire et extraordinaire du 28 mai 2010 de constituer un comité de la rémunération à l'effet d'émettre tout avis concernant la fixation ou modification de la rémunération de la gérance.

Membres :

A la date du présent Document de référence, le comité de la rémunération est composé de deux membres, à savoir de :

- Monsieur Jacques Nicolet ;
- Monsieur Dominique Rongier.

Monsieur Dominique Rongier ayant la qualité de membre indépendant du conseil de surveillance et du comité de la rémunération (cf. supra § 8.2.2.2.).

Le comité est présidé par Monsieur Jacques Nicolet.

Délibérations – Compte-rendu :

Le conseil de surveillance du 7 mars 2011 a fixé les règles de fonctionnement du comité de la rémunération, lesquelles sont similaires à celles régissant le fonctionnement du conseil de surveillance.

Ainsi le comité ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Les avis sont pris à la majorité des membres présents ou représentés, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès ; en cas de partage des voix, celle du président du comité est prépondérante.

Travaux :

Le comité de la rémunération, réuni le 23 février 2016, a remis au conseil de surveillance du 9 mars 2016 un avis sur la rémunération de la gérance à compter du 1^{er} janvier 2016. Cet avis a permis d'éclairer le conseil de surveillance afin qu'il formule son avis sur la proposition du commandité, conformément aux dispositions des articles 14.1, 17.7 et 18 alinéa 2 des Statuts de la Société.

Le conseil de surveillance a adopté, en sa séance du 9 mars 2016, les recommandations du comité de la rémunération qui proposait de porter la rémunération de la gérance à la somme annuelle fixe de 600 000 euros, indexée annuellement sur l'évolution de l'indice Syntec, à compter du 1^{er} janvier 2016.

8.2.2.9 REUNIONS ET TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN 2016

En 2016, le conseil de surveillance de la Société s'est réuni deux (2) fois pour traiter des sujets suivants :

• Réunion du 9 mars 2016 :

Rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2015 ; Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ; 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 ; 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 ; rémunération de la gérance ; attribution des jetons de présence ; points de vigilance du Code MiddleNext ; approbation du rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne ; délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ; examen du rapport social et environnemental ; examen des documents de gestion prévisionnelle ; examen des conventions réglementées.

• Réunion du 28 juillet 2016 :

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2016 et des documents de gestion prévisionnelle.

8.2.2.10 PROCES-VERBAUX DES REUNIONS

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

8.2.2.11 ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Lors de sa séance du 21 février 2017, les membres du conseil ont été invités par le président à s'exprimer sur le fonctionnement

et la préparation des travaux du conseil de surveillance et du comité des rémunérations. Le conseil a estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

8.3 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, sont relatées ci-après les principales mesures engagées par la Société au cours de l'exercice 2016 et depuis le début de l'exercice 2017, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

8.3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à 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 régularité et la sincérité des informations comptables et financières ; afin de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Le dispositif mis en place au sein du Groupe repose sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea constitué de la société Altarea et des sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, dont le groupe Altareit, à l'exception des sociétés de copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

Il est 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. Par ailleurs, l'information donnée dans le cadre de l'identification des risques n'est pas nécessairement exhaustive et ne couvre pas l'ensemble des risques auxquels le Groupe pourrait être exposé dans le cadre de ses activités. Seuls les risques majeurs et principaux jugés sensibles sont identifiés.

8.3.2 Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques

8.3.2.1 L'ENVIRONNEMENT DE CONTROLE

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs.

La charte éthique du groupe Altarea, applicable à la société Altareit et ses filiales, est remise systématiquement à chaque nouveau collaborateur au moment de l'embauche.

Cette charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du groupe Altarea, auquel appartient Altareit, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leurs relations de travail. Ainsi, les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous les collaborateurs du Groupe pour résoudre des questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente.

Conformément à la recommandation AMF n°2010-07 du 3 novembre 2010 – Guide relatif à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées (§ 8.2.2.2, 8.2.2.4 et 8.2.2.5), la charte du groupe Altarea :

- formalise les obligations qui incombent aux dirigeants et collaborateurs, qui pourraient avoir accès à des informations privilégiées ;
- prévoit la nomination et le rôle du déontologue ;
- définit des périodes d'abstention dites de « fenêtres négatives » pour réaliser une quelconque transaction sur les titres de la société Altarea et de la société Altareit.

La charte éthique est consultable sur le site intranet du groupe Altarea à la rubrique « Le Groupe ».

8.3.2.2 LES INTERVENANTS

Gérance

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la gérance du groupe Altarea, auquel appartiennent Altareit et ses filiales. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société.

Pour l'exercice de ses responsabilités, la gérance a mis en place un comité exécutif comprenant les responsables de chacune des activités du Groupe (commerces, logements, bureaux, fonctions supports), et des comités de direction générale. Ces derniers 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.

Conseil de Surveillance et Comité d'audit de la société Altarea

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).

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 du groupe 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.

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 deux personnes à temps plein et deux personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne. 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 ;
- 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, délégation de 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 un certain nombre de relais au sein du Groupe pour le suivi et le contrôle des risques et engagements opérationnels.

De plus, 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.

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 CONTROLE INTERNE ET DU DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Le dispositif de contrôle interne comprend quatre composantes étroitement liées.

Organisation

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altareit repose sur :

- une organisation par activité et par filiales régionales, avec un système en place de délégations de pouvoirs et de responsabilités ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (cf. § 8.2.2 « Préparation et organisation des travaux du conseil ») ;
- des systèmes d'information (cf. § 8.3.3.2 « Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière » pour une description des principaux systèmes d'information métiers et financiers), des procédures et modes opératoires ;
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

Diffusion de l'information

Le Groupe Altarea, auquel appartient Altareit et ses filiales, dispose d'outils de diffusion d'informations en interne tels que l'intranet, les notes de procédures, les instructions et le calendrier de clôture.

Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit de la société Altarea. Leur recensement est effectué dans une cartographie des risques établie par processus métiers et fonctions support. Cette cartographie est actualisée périodiquement. La dernière actualisation a été présentée au comité d'audit en mars 2016.

La fonction contrôle interne, sous la responsabilité du secrétariat général du groupe Altarea, s'appuie sur l'analyse des risques identifiés par les cartographies pour l'élaboration de son plan d'actions. D'autres sources, comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne ou les remarques et recommandations formulées par les commissaires aux comptes, sont analysées et prises en considération pour la définition des actions à mener.

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

8 Rapport du Président du conseil de surveillance sur le contrôle interne

de la concurrence, risques liés aux acquisitions, risques liés aux opérations de développement) ;

- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances ;
- risques sociaux et environnementaux ;
- risques informatiques ;
- risques associés à la politique de financement et aux capacités financières du groupe Altareit.

8.3.3.1 RISQUES INHERENTS AUX ACTIVITES DU GROUPE ALTAREIT

Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence

La Société intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier résidentiel, d'entreprise et les résidences services. L'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques, dont en particulier la nature cyclique du secteur immobilier, notamment le risque de retournement du marché pour l'activité logement. L'évolution de ces marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la gérance et le comité exécutif de la société Altarea, société mère d'Altareit et la direction générale, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

Risques liés aux opérations de développement

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le comité d'investissement, comité spécialisé du conseil de surveillance de la société Altarea (cf. § 8.2.2.8) tant pour l'activité au titre de Cogedim que d'Alta Faubourg.

Les principaux risques liés aux opérations de développement d'Altareit portent sur l'activité de promotion immobilière. 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 de management des opérations, recueil des bonnes 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 la Promotion en matière de logements, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires. Ce guide, qui a fait l'objet d'une actualisation en octobre 2016, est disponible sur l'intranet et des formations ont été dispensées à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs décrits ci-dessous visent à couvrir les risques liés au développement d'opérations :

- (i) Les comités des engagements : Cogedim est dotée de comités des engagements qui se réunissent chaque semaine et qui examinent tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré-commercialisation lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier, validation du coût des travaux, BFR...

Au-delà des processus des comités des engagements, le directeur des Engagements intervient avec l'aide des directeurs financiers des directions régionales 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 Technique Nationale de Cogedim est composée de la direction Nationale des Marchés et de la direction Nationale de la Construction :

- La direction Nationale des Marchés est en charge de la mise en place et du suivi des procédures nationales relatives à la pertinence économique et la qualité des estimations des opérations. En effet, elle intervient pour estimer 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. Cette direction est également 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.
- La direction Nationale de la Construction est quant à elle, en charge de la mise en place et du suivi des procédures nationales relatives au suivi de l'exécution des travaux et de la qualité.

- (iii) Procédures ventes/commercialisation : Cogedim dispose d'un outil commercial propre constitué par une filiale dédiée : Covalens. Cette structure comprend entre autre : un pôle marketing notamment en charge de la captation des contacts et des campagnes nationales, un pôle chargé de l'établissement et de l'évolution du cahier des charges produits en fournissant des études et avis aux responsables du développement pour évaluer les marchés locaux, et un pôle dédié à la gestion de la relation client et au service après vente. En outre, 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. Enfin, un état de l'activité commerciale est établi chaque semaine retraçant les ventes de la semaine et le cumul mensuel.

La direction Technique Nationale et Covalens mettent leurs expertises au service des directions Régionales, élaborent et diffusent des processus de travail nationaux et animent respectivement les directions Commerciales, les Responsables SAV, les DDM et les directions de la Constructions régionales.

- (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 du groupe Altarea.

Par ailleurs, dans le cadre du processus budgétaire, l'ensemble des budgets d'opération sont mis à jour au moins deux fois par an en plus des mises à jour à chacun des stades faisant l'objet d'un comité d'engagement spécifique (calage avec la comptabilité, la commercialisation et les suivis de travaux opérationnels, suivi des plannings...).

8 Rapport du Président du conseil de surveillance sur le contrôle interne

- (v) Dossiers de demande de permis de construire : pour les opérations de taille importante ou présentant des problématiques spécifiques, les dossiers de demande de permis de construire sont soumis à un cabinet d'avocat spécialisé (participation à l'élaboration de la demande ou audit du dossier finalisé).
- (vi) Risques d'insolvabilité des acquéreurs : en immobilier résidentiel, Cogedim ne procède pas à la remise des clés du logement sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. La Société bénéficie par ailleurs du privilège du vendeur sur le bien. Toutefois, afin d'éviter l'allongement des délais de paiement, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs est vérifié avant la signature de l'acte authentique. Par ailleurs, des *reportings* mensuels sur les impayés sont diffusés aux directions opérationnelles.

Enfin, le Groupe conçoit – sous la marque Cogedim Club® – des résidences services à destination des seniors alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. Fin 2016, 7 résidences Cogedim Club sont en exploitation. Le Groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception et la promotion de ces résidences, et d'en assurer aussi l'exploitation et la gestion locative dans le temps. En plus des résidences seniors, le Groupe développe également une gamme étendue de Résidences Services : résidences étudiants, résidences tourisme affaires, résidences exclusives...

2. Développement de bureaux

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits précédemment (cf. supra § 1 – « Développement de logements ») sont également applicables à la promotion de bureaux.

8.3.3.2 RISQUES LIÉS A L'ELABORATION DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Comité financier

Le comité financier du groupe Altarea se réunit mensuellement et rassemble le conseil de gérance, le directeur général Finances, les directeurs généraux des branches et, à chaque fois que cela est nécessaire, leurs collaborateurs experts. L'ordre du jour est fixé par le directeur général Finances. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées. C'est au cours de ces comités que celle-ci définit et fixe les objectifs financiers du groupe Altarea et donc du groupe Altareit.

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, et pôle Promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

Au sein des pôles opérationnels, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du Groupe pour chaque filiale opérationnelle,
- des contrôleurs de gestion en charge de la revue des résultats de chaque filiale opérationnelle.

Pour la validation des éléments opérationnels, le pôle Promotion établit des comptes consolidés avec une équipe dédiée.

Au sein de la direction financière Corporate, une directrice financière adjointe est notamment responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984). Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du groupe Altareit.

La direction financière Corporate du Groupe établit à chaque échéance semestrielle ou annuelle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

2. Principales procédures de contrôle

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- 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 ;
- 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...);
- analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, cessions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière Corporate du Groupe ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement Corporate, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels ;
- *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 ;
- documentation du processus de clôture des comptes :
 - pôle Promotion pour compte de tiers : manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,
 - *holding* : plan de comptes Groupe avec glossaire et *table* de passage entre les comptabilités locales et groupe, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt ;
- contrôle des comptes des filiales au travers d'audits contractuels.

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 opérations immobilières PRIMPROMO

Le pôle Promotion utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle de ces opérations lors de chacune de leurs phases. Ce logiciel « métier » permet, avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières du pôle Promotion.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers, les directions métiers (Marketing, comptabilité,...) et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

Logiciel de comptabilité sociale

Le pôle Promotion utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel qui est interfacé, pour les opérations immobilières, avec le logiciel métier Primpromo. La version de Primpromo mise en place fin 2012 permet 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 (comptabilité clients et fournisseurs). Les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

Le Groupe a fait l'acquisition en février 2016 du groupe de promotion immobilière Pitch Promotion qui utilisait les logiciels Sage 100 (pour la comptabilité) et GR IMMO (pour le suivi des opérations immobilières). Une migration sur les systèmes du Groupe a été réalisée en octobre 2016, et s'est accompagnée de la mise en place des procédures afférentes. Le Groupe a donc des systèmes de gestion et des procédures identiques sur l'ensemble des sociétés dont l'activité est la promotion immobilière.

Pour la contribution des différents pôles aux comptes consolidés du Groupe, les données Comptarel et Sage sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo du pôle Promotion (budgets d'opérations, cumul des ventes) et/ou budgétaires (résultat net), et les données sociales et/ou budgétaires du pôle e-commerce (exhaustivité des données intégrées, *cut-off*, frais généraux, RH,...).

Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – assis sur un plan de compte unifié et multi-activités sous une base unique de données - est en place depuis le 31 décembre 2012 pour l'ensemble des secteurs d'activité du groupe Altarea et donc du groupe Altareit. De par sa structure, cette solution constitue une plate-forme permettant une forte intégration des systèmes comptables au sein du groupe Altarea, et donc permet une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires.

Par ailleurs, le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permet la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés – des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel est également utilisé pour la coordination des différents contributeurs au document de référence et la réalisation de ce dernier et permet ainsi une revue systématique et croisée de ses différentes parties.

Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière

Un logiciel de *reporting* budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté pour l'ensemble du groupe Altarea. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles. Les écarts significatifs sont explicités.

8.3.3.3 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX ET ASSURANCES

Risques juridiques et réglementaires

Du fait de la nature de leurs activités, la Société et ses filiales sont soumises aux risques d'évolutions réglementaires, et font donc l'objet d'un suivi précis par les directions juridiques du Groupe.

Direction juridique Immobilier

La direction juridique Immobilier du Groupe, rattachée au secrétariat général apporte un appui pour l'acquisition des terrains d'assiette des opérations de construction et s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice des activités du Groupe. Ces dispositions concernent principalement le droit de l'urbanisme, le droit de la construction, la propriété intellectuelle ou encore le droit de la consommation.

La direction juridique Immobilier intervient également pour le compte et à la demande de la direction générale et des équipes opérationnelles, le cas échéant en relation avec des conseils externes, notamment pour les montages complexes. Les responsables opérationnels font par ailleurs régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés.

Direction juridique Corporate

Elle dépend de la direction financière du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altareit et de ses filiales ainsi que des obligations liées au statut de société cotée de la Société. Elle apporte son soutien aux opérationnels du Groupe pour définir, créer et faire fonctionner les structures ou montages Corporate des opérations et négocier les accords Corporate avec des partenaires extérieurs.

Afin de gérer l'ensemble des participations et des mandats du Groupe un logiciel de gestion des *holdings* et des filiales (*Visual Scope*) est en application depuis 2009. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé sous la responsabilité de la direction juridique Corporate du Groupe.

Loi Hoguet

Certaines entités du Groupe de par leurs activités 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.

Risques de litiges

Les litiges survenant dans le cadre de l'activité du groupe Altareit sont suivis par les directions juridiques du groupe Altarea, les responsables opérationnels et des cabinets d'avocats conformément au § 8.3.3.3.1 relatif aux risques juridiques et réglementaires du présent rapport. Des fiches contentieuses sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

Risques fiscaux

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement.

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.

Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Politique générale 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.

Synthèse 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 2016, valides à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altareit et ses filiales, et sont en adéquation avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2016, le budget global des principales assurances du groupe Altarea (hors protections sociales, Espagne et Italie mais y compris assurances construction) est estimé à environ 11,2 millions d'euros (contre 10,2 millions d'euros en 2015).

- **Actifs en construction** : pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommages Ouvrage » et « tous risques chantier » auprès d'AXA. Le groupe Altarea dispose d'un contrat cadre unique sur l'aspect « Dommage Ouvrage » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- **Terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction** : depuis le 1^{er} janvier 2014 le groupe Altarea souscrit, au sein d'une police dommages aux biens « Tous Risques Sauf » délivrée par la compagnie Chubb, une assurance Propriétaire non occupant.
- **Responsabilité civile professionnelle** : Altarea et ses différentes filiales, dont Altareit, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Generali et Allianz.
- **Assurances diverses** : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur. Il existe également une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA.

8.3.3.4 RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Risques sociaux

Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, pilote, au travers des différents plans d'action, une politique de Ressources Humaines permettant de faire face aux enjeux suivants :

- en matière de recrutement : La diversification des sources et techniques de recrutement, l'implication et la complémentarité d'action dans les processus de recrutement à la fois des opérationnels managers et des équipes RH, associées à la dynamique de mobilité interne (110 mobilités et 88 promotions enregistrées sur l'année 2016), ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 262 embauches en CDI et 61 en CDD ont été réalisées en 2016 sur les sociétés du groupe Altareit ;
- en matière d'intégration : Le processus d'intégration se renforce depuis 2016. Des journées « Crescendo » sont consacrées chaque année à l'accueil des nouveaux collaborateurs en CDI, permettant aux participants de découvrir le Groupe et de se créer un réseau interne national de professionnels. Au delà, il appartient à chaque manager d'organiser l'arrivée et l'intégration du collaborateur. Pour les accompagner, en 2017, un « kit » reprenant les bonnes pratiques en matière d'accueil sera remis à chaque manager. Sera également mis en place à compter de 2017, un entretien d'intégration qui doit être réalisé dans les deux mois de l'arrivée ;
- en matière de formation : le groupe Altarea et de fait Altareit, développe une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 81 % du total des heures de formation, et à travers la plateforme de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. En 2016, 8 559 heures de formation ont été dispensées au sein du groupe Altarea à 696 collaborateurs. En 2017, un plan de formation stratégique sera mis en place pour accompagner les collaborateurs dans le développement de leurs compétences collectives et individuelles et assurer leur employabilité, en adéquation avec la stratégie de l'entreprise ;

8 Rapport du Président du conseil de surveillance sur le contrôle interne

- en matière de fidélisation : En 2016, le Groupe a mis en place un dispositif d'attributions d'actions gratuites pour l'ensemble des collaborateurs en CDI. Au 1^{er} janvier 2017, 100 % des collaborateurs présents moment sont désormais actionnaires du Groupe ;
- en matière de dialogue social : un dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu. Les partenaires sociaux sont régulièrement tenus informés des sujets d'actualité du Groupe. Ces informations sont reprises dans le cadre d'un PV accessible à l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

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.

Risques environnementaux

Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le Groupe se conforme à l'ensemble des réglementations environnementales. En particulier, sur ces nouveaux développements, le Groupe se conforme à la réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1^{er} janvier 2013 pour les typologies logements et hôtels. Par ailleurs, le Groupe s'engage à surperformer cette réglementation sur une part significative de ses opérations. Par exemple, à Paris, le Groupe s'engage à améliorer les performances thermiques par rapport à la réglementation d'au moins 40 % pour les projets neufs et rénovés en immobilier tertiaire, et d'au moins 10 % pour les programmes de logements.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le volet RSE du document de référence.

Risques liés aux effets du changement climatique

Le Groupe a anticipé les contraintes réglementaires liées au changement climatique, qu'elles soient de l'ordre de la réduction des émissions ou d'une possible taxation du carbone.

Le Groupe mesure son empreinte carbone et mène des actions de réduction sur la majorité de ses postes d'émissions. Sur son patrimoine, ces actions sont étroitement liées aux actions concernant la réduction des consommations d'énergie.

Concernant une possible tarification du carbone, le Groupe calcule depuis plusieurs années son exposition et mène une analyse des risques annuellement. L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le volet RSE du document de référence.

8.3.3.5 RISQUES INFORMATIQUES

La gestion des risques informatiques au sein du groupe Altarea, auquel appartient Altareit, repose sur une politique de sécurité logique des systèmes d'information en conformité avec les standards usuels et des communications de sensibilisation aux collaborateurs. Des procédures formalisées de gestion des utilisateurs et des applications métiers ont été également mises en place.

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé). Cogedim bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an ; Le Groupe exige de ses partenaires techniques le même degré de sécurité et de redondance.

Attentive à la sécurité des systèmes, la DSI du Groupe fait réaliser périodiquement des audits de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du

Groupe. Les résultats de ces audits donnent lieu à la mise en place de plans de remédiation et à la mise en œuvre de recommandations afférentes. Il est par ailleurs prévu la mise en place en 2017 d'une assurance Groupe destinée à couvrir les risques Cyber.

8.3.3.6 RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITES FINANCIERES DU GROUPE ALTAREIT

Risque de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants (ratios) bancaires

Le groupe Altareit, constituée de la Société et ses filiales, finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Dans le cadre de ces financements, le Groupe doit consentir à un certain nombre de garanties au profit des institutions financières. La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse des cash-flows prévisionnels permet également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations au titre des conventions de crédit et notamment le respect des covenants bancaires est particulièrement suivi par le Groupe.

Risque de taux et couverture de taux

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe Altarea, et donc Altareit, adopte une politique prudente. L'objectif de couverture consiste en effet à préserver le cash-flow courant généré par les actifs en exploitation à travers la couverture de la dette hypothécaire et/ou Corporate adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont majoritairement des *swaps* fixes/variables.

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.

8.3.3.7 AUTRES RISQUES

Risque de conflits d'intérêts

Altareit 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.

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).

8 Rapport du Président du conseil de surveillance sur le contrôle interne

Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

De plus, depuis 2016, une campagne de sensibilisation aux risques de fraude (par exemple, fraude « au président » ou fraude aux RIB) a lieu semestriellement.

En matière de risque de blanchiment d'argent, la direction Nationale des Marchés du pôle Promotion 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. Sauf cas particuliers, une mise en concurrence systématique est organisée sur l'ensemble des opérations.

Enfin, le Groupe travaille également actuellement sur le renforcement des dispositifs de lutte anti-blanchiment et anti-corruption, conformément à l'application de la loi Sapin 2.

Risque de sécurité des locaux

La sécurité du siège du groupe Altarea, auquel appartient Altareit, (Avenue Delcassé à Paris) est assurée par un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble, un contrôle d'accès avec lecteurs de badge, et un système de vidéosurveillance. Ces actions préventives visent à éviter les risques d'intrusion, assurer la sécurité des biens et des personnes et à renforcer la sécurité des données.

8.3.4 Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2017

A la date du présent document, la feuille de route du contrôle interne fait état de plusieurs actions dont notamment celle du renforcement des dispositifs de lutte anti-blanchiment et anti-corruption tels qu'évoqués ci-dessus, et celle du renforcement de la capacité du Groupe Altarea et de fait Altareit, à assurer la continuité d'activité en cas d'événement majeur.

8.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

8.4.1 Modalités d'exercice de la direction générale

La Société étant une société en commandite par actions, la direction de la Société est assumée par la gérance.

Le gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers gérants ont été nommés dans les statuts de la société lors de sa transformation en société en commandite par actions. Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

8.4.2 Limitation des pouvoirs de la direction générale et information du conseil de surveillance

Conformément aux dispositions de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Ainsi que ci-avant mentionné en § 8.2.2,5 et en vertu des dispositions de l'article 17.1 des statuts, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

8.5 PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

8.5.1 Gérance

Les modalités de détermination de la rémunération de la gérance sont fixées par les dispositions de l'article 14 des statuts de la Société.

La rémunération de la gérance est fixée par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du conseil de surveillance et avis du comité des rémunérations (cf. supra § 8.2.2.8.).

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 aux chapitres 6 et 7 du présent document de référence.

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 2016)

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 2016.

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, 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, 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.

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.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 mars 2017

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Ile-de-France
Membre français de Grant Thornton International

Laurent BOUBY
Associé

ERNST & YOUNG Audit

Anne HERBEIN
Associée

9

TABLES DE CONCORDANCE

9.1	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	200
9.2	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	203
9.3	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES	203

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.	150
1.2. Déclaration des personnes responsables	6.1.2.	150
2. Contrôleurs légaux des comptes	6.1.3.	150
3. Informations financières sélectionnées		
3.1. Informations financières historiques	2.1. - 2.2. - 2.3.	26 - 27 - 33
3.2. Informations financières pour des périodes intermédiaires	N/A	-
4. Facteurs de risques		
4.1. Risques inhérents aux activités du groupe Altareit		
Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence	6.11.1.1. - 8.3.3.1.	163 - 190
Risques liés aux acquisitions	6.11.1.2.	163
Risques liés aux opérations de développement	6.11.1.3 - 8.3.3.1.	164 - 190
Risques d'insolvabilité des acquéreurs	6.11.1.4.	164
Risques liés aux systèmes d'information du groupe	6.11.1.5.	164
4.2. Risques juridique, réglementaire, fiscaux et assurance		
Risques juridique et réglementaire	6.11.2.1. - 8.3.3.3.	164 - 192
Risques de litiges	6.11.2.2. - 8.3.3.3.	164 - 192
Risques fiscaux	6.11.2.3. - 8.3.3.3.	165 - 192
Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	6.11.2.4. - 8.3.3.3.	165 - 192
4.3. Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière	8.3.3.2.	191
4.4. Risques sociaux et environnementaux		
Risques sociaux	6.11.3. - 8.3.3.4.	165 - 193
Risques environnementaux	6.11.3. - 8.3.3.4.	165 - 193
Risques liés aux effets du changement climatique	6.11.3. - 8.3.3.4.	165 - 193
4.5. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit		
Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires	3.6. note 8.3 - 6.11.4.1 - 8.3.3.6.	74 - 166 - 194
Risques liés aux actifs nantis	3.6. note 10.1	76
Risques de taux et de couverture de taux	3.6. note 8.2 - 6.11.4.2 – 8.3.3.6.	72 - 166 - 194
Risque de contrepartie	3.6. note 8.3 - 6.11.4.3. - 8.3.3.6.	74 - 166 - 194
Risque sur actions	6.11.4.4.	166
Risque de change	6.11.4.5.	166
4.6. Risques de conflits d'intérêts	6.11.5 - 8.3.3.7.	166 - 194
4.7. Autres risques		
Risque informatique	8.3.3.5.	194
Risques de fraude et de blanchiment d'argent	8.3.3.7.	194
Risque de sécurité des locaux	8.3.3.7.	194
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1. Histoire et évolution de la société	6.2.1. – 6.13.	151 - 168
5.2. Investissements	2.1. – 2.2.	26 - 27

Rubrique	Sections	Pages
6. Aperçu des activités		
6.1. Principales activités	1. - 2.2.	9 - 27
6.2. Principaux marchés	1. - 2.2.	9 - 27
6.3. Événements exceptionnels	1. - 2.1.2 - 2.2.	9 - 27
6.4. Dépendance à l'égard de contrats	N/A	-
6.5. Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	6.10.	163
7. Organigramme		
7.1. L'émetteur et son Groupe	6.12.1.	167
7.2. Liste des filiales importantes	3.6. note 4 - 6.12.2.	56 - 168
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	3.6. note 7	67
8.2. Questions environnementales	5.6.	129
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1. Situation financière	2.3. - 2.4. - 3.	33 - 34 - 37
9.2. Résultat d'exploitation	2.3. - 3.	33 - 37
10. Trésorerie et capitaux		
10.1. Capitaux de l'émetteur	2.4 - 3.4. - 3.6. notes 6.2, 8 et 10	34 - 42 - 65 - 71 - 76
10.2. Flux de trésorerie	3.3. - 3.6. notes 6.2 et 8.3	41 - 65 - 74
10.3. Structure et conditions de financements	2.4. - 3.6. notes 6.2, 8 et 10	34 - 65 - 71 - 76
10.4. Restrictions à l'utilisation de capitaux	3.6. notes 8.3 et 10	74 - 76
10.5. Sources de financements nécessaires	2.4. - 3.6. notes 7 et 8	34 - 67 - 71
11. Recherche et développement	6.14.	169
12. Informations sur les tendances		
12.1. Tendances depuis la fin de l'exercice 2016	1. - 3.6. note 11	7 - 78
12.2. Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2016 en cours	6.8. - 6.9.	162
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. - 8.2.2.2.	172 - 185
14.2. Conflits d'intérêts	7.3.	180
15. Rémunérations et avantages		
15.1. Montant des rémunérations et avantages en nature	7.2. - 8.5.	177 - 196
15.2. Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.6. note 6.3	66
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1. Date d'expiration du mandat	7.1.1. - 7.1.3. - 8.2.2.2.	172 - 174 - 185
16.2. Contrats de service liant les membres	3.6. note 9.	75
16.3. Comité d'audit	8.2.2.8.	187
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7.9. - 8.2.1.	181 - 184
17. Salariés		
17.1. Statistiques	5.5.1.1.	125
17.2. Participation, stock-options et actions gratuites	3.6. note 6.1.1 - 6.2.2.	63 - 153
17.3. Accords de participation dans le capital de l'émetteur	6.2.2.9.	159

Rubrique	Sections	Pages
18. Principaux actionnaires		
18.1. Détenion et droits de vote	3.6. note 9 - 6.2.2.8.	75 - 159
18.2. Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	-
18.3. Contrôle et absence de contrôle abusif	6.2.2.9. - 7.4.	159 - 180
18.4. Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	-
19. Opérations avec des apparentés	3.6. note 9 - 4.3.3.4. - 6.6.	75 - 94 - 161
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1. Informations financières historiques	1. - 3. - 4.	7 - 37 - 83
20.2. Informations financières pro forma	N/A	-
20.3. États financiers	3. - 4.	37 - 83
20.4. Vérifications des contrôleurs	3.8. - 4.4. - 4.5. - 5.10 - 8.7	80 - 98 - 100 - 146 - 197
20.5. Date des dernières informations financières	3. - 4.	37 - 83
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	-
20.7. Politique de distribution des dividendes	6.4.2.	161
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.6. note 10.2 - 7.6	78 - 181
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	7.7.	181
21. Informations complémentaires		
21.1. Capital social	6.2.2.	153
21.1.1. Montant et caractéristiques	6.2.2.2.	153
21.1.2. Actions non représentatives du capital	N/A	-
21.1.3. Actions autodétenues	6.2.2.4.	157
21.1.4. Titres donnant accès au capital	6.2.2.5	158
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	158
21.2. Actes constitutifs		
21.2.1. Objet social	6.2.1.6	151
21.2.2. Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	7.1.1. - 7.1.2. - 8.2.	172 - 173 - 184
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	6.2.1.10 - 6.2.1.11	152
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.	152 - 196
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	152
21.2.8. Conditions particulières de modification du capital	6.2.2.1.	153
22. Contrats importants	3.6. note 8.3	74
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	N/A	-
24. Documents accessibles au public	6.1.4	151
25. Informations sur les participations	3.6. notes 4.1 et 4.2	56 - 57

9.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Article 222-3 du règlement général de l'autorité des marchés financiers

(Article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier)

Rubrique	Sections	Pages
1. Comptes annuels	4.	83
2. Comptes consolidés	3.	37
3. Rapport de gestion		
Cf. Table de concordance du rapport de gestion à l'assemblée générale des actionnaires (III)	9.3.	203
4. Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	6.1.2.	150
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
Rapport sur les comptes annuels	4.4.	98
Rapport sur les comptes consolidés	3.8.	80
Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	4.5.	100
Rapport sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne	8.7.	197
6. Honoraires des commissaires aux comptes	3.7.	79

9.3 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Rubrique	Sections	Pages
1. Activités	1. - 2.2.	9 - 27
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L. 225-100 et L. 232-1 du Code de commerce)	2.1.2. - 2.2. - 2.3. - 2.4.	27 - 33 - 34
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)	3.	37
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L. 233-6 du Code de commerce)	2.2. - 4.3.3.5.	27 - 97
Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	6.14.	169
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	6.11.	163
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.	166
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L. 441-6-1 du Code de commerce)	6.5.	161
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	6.7.	162
Évolution prévisible (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	1.3	18
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	3.6. note 11	78
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.	101

Rubrique	Sections	Pages
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité	5.5.	125
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité	5.6.	129
Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur de développement durable	5.2.1.2 - 5.6.	104 - 129
3. Informations juridiques et liées à l'actionariat		
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce)	6.2.2.11.	159
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	6.2.2.8.	158
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	6.2.2.4.	157
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	6.4.1.	161
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	3.6. note 4 - 6.12.2.	56 - 168
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.	153
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3 du Code de commerce)	8.6.	196
4. Informations concernant les mandataires sociaux	7.1.	172
Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes (L. 228-17 du Code de commerce)	8.2.2.2.	185
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.	172
Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social (L. 225-102-1 du Code de commerce)	7.2.	177
État 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.	159
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.	161

Image en première de couverture : projets Pont d'Issy et La Place réalisés respectivement à Issy-les-Moulineaux (92) et Bobigny (93). Crédits photo : Altarea Cogedim, Viguier & Associés, TVK, PCA, Valode & Pistre, Jean-Michel Wilmotte, Portzamparc, Nedim IMRE/ Capa Pictures, RSI studio, Babel, Thierry Lavernos, Kreation, Asylum, A. Détienne Capa Pictures, Marc Chazeaux, DR, Vincent Leroux.

Illustrations : Bénédicte Govaert Chiffres Rapport stratégique intégré : produits intérieurs bruts régionaux (PIBR) : en valeur en millions d'euros. Le PIB est celui de la région et non celui de la métropole (ex. : Nice / Aix / Marseille / Toulon est celui de la région PACA). Les variations : chiffre 2013 – chiffre 2009/ chiffre 2009 (x 100). Indicateurs : création d'entreprises en 2014 et 2015. Création d'entreprises par département. Données annuelles de l'APCE (Isère et Haute-Savoie pour Métropole de Grenoble, Var et Bouches-du-Rhône pour Aix-Marseille-Toulon). Touristes nuitées en 2014 et 2015. Nuitées par région. Nombre de touristes (nuitées par région). Direction générale des entreprises (<http://www.entreprises.gouv.fr/>). Étudiants en 2013 : nombre d'étudiants du supérieur par aire urbaine. Ministère de l'Enseignement supérieur. Calcul possible par métropole. Ajout des communes de Toulon (Aix-Marseille) et d'Annecy (Grenoble). Population : source INSEE années 2013 et 2014. Revenu : revenu moyen de l'ensemble des foyers fiscaux (DGI 2014 sur les revenus 2013). Revenu moyen de l'ensemble des foyers fiscaux (DGI 2010 sur les revenus 2009). IDC (indice de consommation) : ACFI (Assemblée des chambres françaises du commerce et de l'industrie) année 2010.



WWW.ALTAREACOGEDIM.COM