

PURE PLAYER
DE LA PROMOTION
IMMOBILIÈRE





DOCUMENT DE REFERENCE 2017

INTEGRANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2017



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 mars 2018 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 37 et 80, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 83 et 98 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 25 du document de référence sur l'exercice 2016 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 14 mars 2017 sous le numéro D.17-0169 ;
- 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.

SOMMAIRE

1 L'ESSENTIEL.....	3
1.1 Entreprendre pour la ville.....	9
1.2 Grands projets mixtes.....	10
1.3 Logement.....	12
1.4 Bureau.....	15
2 RAPPORT D'ACTIVITE.....	19
2.1 Introduction.....	20
2.2 Activité.....	22
2.3 Résultats consolidés.....	29
2.4 Ressources financières.....	31
3 COMPTES CONSOLIDES.....	35
3.1 État du résultat global consolidé.....	36
3.2 État de la situation financière consolidée.....	38
3.3 État des flux de trésorerie consolidés.....	39
3.4 État de variation des capitaux propres consolidés.....	40
3.5 Compte de résultat analytique.....	41
3.6 Annexe aux comptes consolidés.....	42
3.7 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	80
4 COMPTES ANNUELS.....	85
4.1 Compte de résultat.....	86
4.2 Bilan.....	88
4.3 Annexe aux comptes annuels.....	90
4.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.....	100
4.5 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	104
5 RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE).....	105
5.1 Editorial.....	106
5.2 Contexte, gouvernance et stratégie RSE.....	108
5.3 Tableau de bord et périmètres.....	114
5.4 Performance sociétale.....	118
5.5 Performance sociale.....	135
5.6 Performance environnementale.....	143
5.7 Méthodologies de reporting.....	152
5.8 Tableaux d'indicateurs.....	157
5.9 Tables de concordance article 225 Grenelle II.....	161
5.10 Rapport de l'organisme tiers indépendant.....	164
6 INFORMATIONS GENERALES.....	167
6.1 Histoire et évolution de la Société.....	168
6.2 Renseignements de caractère général sur l'émetteur.....	169
6.3 Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital.....	170
6.4 Marché des instruments financiers de la Société.....	174
6.5 Organigramme simplifié.....	175
6.6 Contrôle interne et gestion des risques.....	176
6.7 Politique de dividendes.....	189
6.8 Autres informations.....	190
7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE....	193
7.1 Cadre du rapport et Code de référence.....	194
7.2 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance... ..	194
7.3 Rémunérations des organes d'administration, de direction et de surveillance.....	202
7.4 Délégations en matière d'augmentation de capital.....	206
7.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires.....	208
7.6 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange.....	208
8 ANNEXES.....	209
8.1 Responsables du Document de référence et du contrôle des comptes.....	210
8.2 Documents accessibles au public.....	211
8.3 Tables de concordance.....	211

L'ESSENTIEL

1

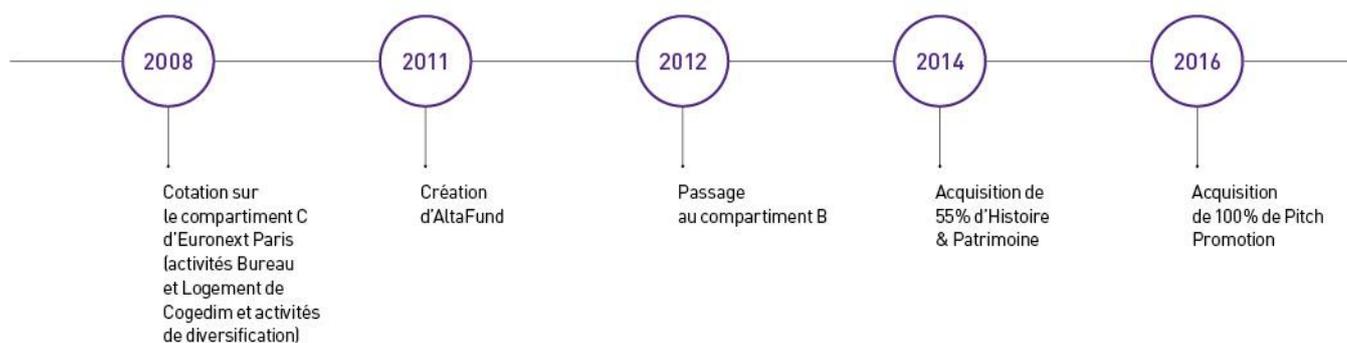
1.1	ENTREPRENDRE POUR LA VILLE	9
1.2	GRANDS PROJETS MIXTES.....	10
1.3	LOGEMENT	12
1.4	BUREAU	15

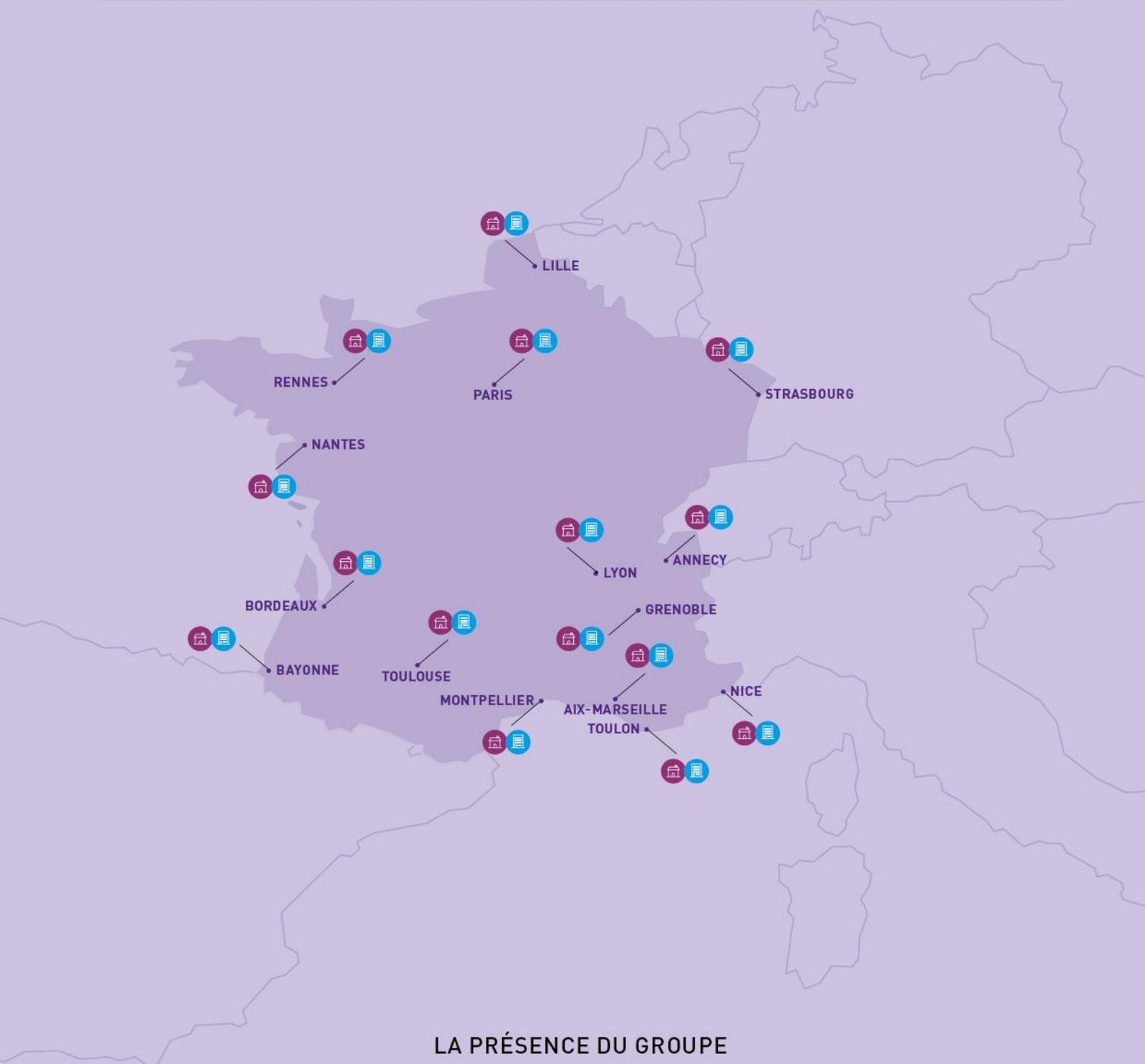
ALTAREIT : PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Filiale à 99,85% du groupe Altarea Cogedim, **Altareit dispose d'un savoir-faire unique** de promoteur en Logement et Bureau mais également en Commerce, dans le cadre des opérations de commerce de proximité des grands projets mixtes du groupe Altarea Cogedim. En Logement (résidentiel et résidences services), les opérations sont destinées à être cédées à des tiers. En Bureau, le Groupe a également développé une activité d'investisseur moyen terme (à 100% ou en partenariat) afin de capter des opérations de promotion emblématiques et la création de valeur liée. Enfin, Altareit détient une participation financière dans la Semmaris, société d'exploitation du MIN de Rungis.

Altareit est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0000039216 – mnémo : AREIT). La société se réfère au Code Middenext de gouvernement d'entreprise.

LES DATES CLÉS





LA PRÉSENCE DU GROUPE

 **LOGEMENT**  **BUREAU**

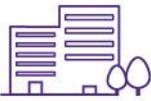
PARIS : Cogedim Paris Métropole
ÎLE-DE-FRANCE : Cogedim
 Île-de-France

AIX-MARSEILLE-TOULON :

Cogedim Provence
BAYONNE : Cogedim Pays Basque
BORDEAUX : Cogedim Aquitaine
GRENOBLE-ANNECY :
 Cogedim Savoies Léman
LILLE : Cogedim Hauts-de-France
LYON : Cogedim Grand Lyon

MONTPELLIER :

Cogedim Languedoc-Roussillon
NANTES : Cogedim Atlantique
NICE : Cogedim Méditerranée
RENNES : Cogedim Rennes Bretagne
STRASBOURG : Cogedim Est
TOULOUSE : Cogedim Midi-Pyrénées

1^{er}
développeur de grands
projets mixtes



TOP 3
des promoteurs
en logement



1^{er}
développeur
de bureau

1 emploi
direct
= 35
emplois
soutenus
dans les
territoires

N° 1
au GRESB
2017

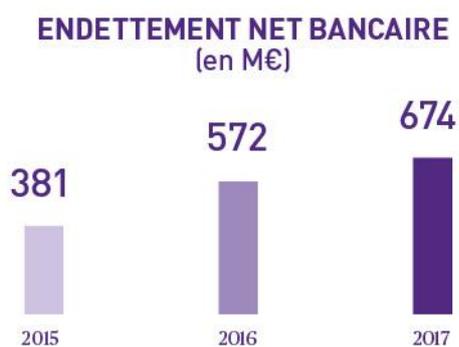
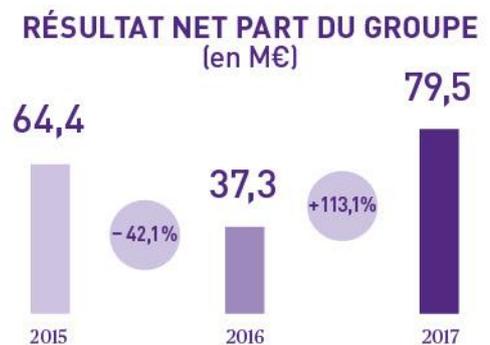
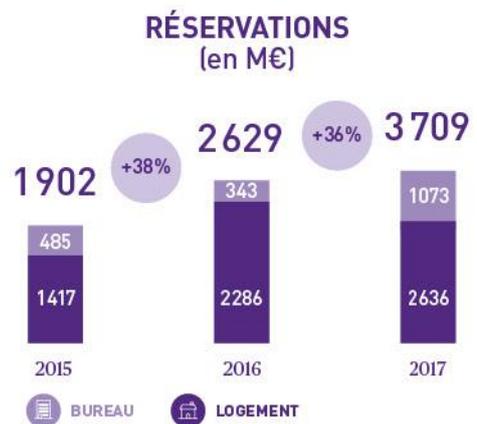
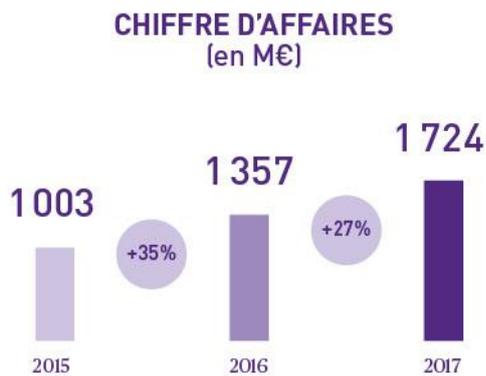


100 %
de la
production de
logements
NF Habitat

N° 1
Cogedim élu
service client
de l'année 2018



PERFORMANCES FINANCIÈRES



(1) Endettement net bancaire rapporté aux capitaux propres consolidés.



FORT DE SON MODÈLE
UNIQUE, ALTAREIT
EST UN PURE PLAYER
DE LA PROMOTION
IMMOBILIÈRE EN FRANCE

ENTREPRENDRE POUR LA VILLE

Le monde se transforme, les usages évoluent. Pour répondre aux enjeux actuels, notre modèle porte une vision claire : nous fabriquons les espaces de la vie urbaine pour proposer des expériences de vie. Voilà le sens de l'engagement que nous plaçons intensément au service de nos parties prenantes, de nos clients et de nos partenaires. **La solidité de notre modèle intégré repose sur notre expertise des activités cœurs de l'immobilier – logement et bureau.** Leur complémentarité est la clé de la réussite des grands projets mixtes urbains que nous portons. Elle scelle l'excellence de nos opérations et nous donne l'agilité et l'audace nécessaires pour anticiper les attentes de nos marchés et créer des valeurs urbaines pour tous. **Valeur architecturale,** pour offrir des villes harmonieuses à ses occupants. **Valeur d'usage,** pour offrir des programmes fonctionnels et flexibles à leurs utilisateurs. **Valeur économique,** en garantissant la rentabilité de chacun des projets pour nos investisseurs. *Pure player* de la promotion immobilière en France, **Altareit est une filiale du groupe Altarea Cogedim, qui est aujourd'hui le premier développeur immobilier des territoires.**



VALEUR ARCHITECTURALE



VALEUR D'USAGE

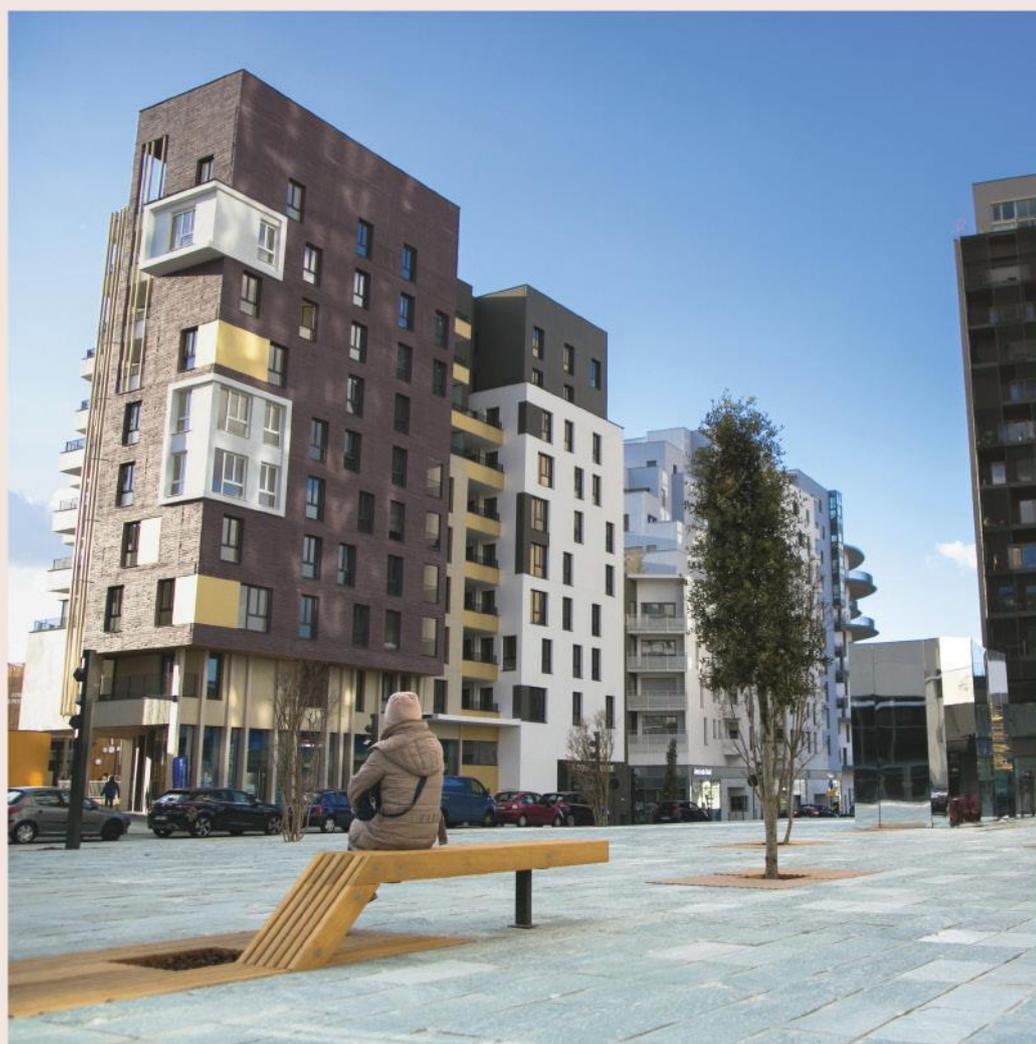


VALEUR ÉCONOMIQUE



Grands projets mixtes

Altareit, filiale du groupe Altarea Cogedim, conjugue l'ensemble de ses savoir-faire et services pour concevoir et réaliser de véritables cœurs de ville novateurs où se mêlent commerce, logement, bureau et hôtel. Ces opérations de grande envergure (plus de 40 000 m² de surface et au moins 400 logements) redéfinissent la place de l'individu dans une ville authentique, contemporaine et connectée, où la proximité, le lien social et la qualité de vie sont améliorés. Ces grands projets mixtes sont menés en collaboration avec les collectivités, les aménageurs, les acteurs privés, les investisseurs et les particuliers, permettant au Groupe de participer à l'aménagement territorial public.



SUCCÈS 2017

PLACE DU GRAND OUEST | Massy

Les + du projet :

Un ensemble mixte de 100 000 m², livré en une seule tranche en octobre 2017 (chantier inférieur à 30 mois de travaux)

Programme résidentiel :
700 logements,
une résidence seniors
Cogedim Club®

30 boutiques et des services,
un hypermarché de 2 500 m²

Des espaces de loisirs :
un cinéma multiplexe, un
palais des congrès et des
restaurants

Un pôle de flux :
une connectivité immédiate
aux réseaux de transport,
un hôtel 4*, un parking,
une application mobile
permettant de créer du lien
social dans le quartier et de
faciliter l'accès aux services

PERFORMANCE GRANDS PROJETS MIXTES AU 5 MARS 2018

9 projets

2,9 Mds€
de valeur potentielle

758400 m²
de surface de plancher
avec 8080 logements

ANALYSE DU MARCHÉ



- Concentration démographique et de l'emploi dans les métropoles
- Évolution et complexification des modes de vie, décloisonnement progressif des sphères de vie
- Recomposition des équilibres de vie individuels, professionnels et familiaux
- Aspiration à la facilité et à la proximité (accès aux transports)
- Préoccupation croissante des collectivités pour repenser des tissus urbains localisés
- Attente de solutions urbaines intégrées proposées par des prestataires aux savoir-faire mixtes

AVANTAGES COMPÉTITIFS



- Partenaire unique des collectivités sur l'ensemble des dimensions du projet
- Triple expertise commerce, logement, bureau
- Solidité financière d'un groupe stable, pérenne et reconnu
- Capacité à livrer des opérations de grande taille en une seule phase
- Anticipation et compréhension des nouveaux usages (études terrain...)
- Ancrage territorial au plus près des besoins exprimés par les métropoles et les villes

STRATÉGIE



- Conserver le leadership : filiale du groupe Altarea Cogedim, Altareit, seul opérateur français présent sur tous les métiers de l'immobilier
- Poursuivre et renforcer les synergies immobilières, multimétiers et multiactivités
- Soutenir la mixité des programmes – commerce, bureau, logement – en agrégeant l'offre afin de toujours mieux prendre en compte les usages, le cadre de vie, la qualité du contexte social
- Favoriser la proximité avec le déploiement d'applications dédiées et le développement de services et de commerces de proximité

FAIT MARQUANT



JOIA MÉRIDIA | Nice

Début 2018, Pitch Promotion a été désigné lauréat d'un concours concernant la réalisation d'un quartier mixte au cœur de Nice en collaboration avec Eiffage Immobilier. Cette opération fera la part belle à un bâtiment signal signé Fujimoto qui abritera des logements et des commerces au rez-de-chaussée. Il sera coiffé d'un espace commun avec piscine. Joia Méridia s'étendra sur plus de 70000 m². Cet ensemble constituera une nouvelle centralité au cœur de Nice Méridia, la technopole urbaine de 24 ha aménagée par l'établissement public d'aménagement (EPA) Nice Éco-vallée selon les principes développés par Christian Devillers, urbaniste de la ZAC.



Logement

Les styles de vie évoluent vite, l'habitat urbain aussi. Les trajectoires personnelles, professionnelles et familiales des clients acquéreurs ou investisseurs d'Altareit, filiale du groupe Altarea Cogedim, deviennent mouvantes, multiples, voire complexes. Pour répondre à cette diversité de besoins, le Groupe propose à ses acquéreurs un large choix en matière de logements, que ce soit en entrée ou en haut de gamme, en accession libre, social ou intermédiaire, en vente au détail ou en bloc. **L'entreprise exerce son métier de promoteur en apportant des solutions pour tous les parcours résidentiels, tout en conservant un principe de qualité élevé.**



RÉVÉLATIONS | Reconversion du site de l'ancienne maison d'arrêt de Nantes

Les + du projet :

Première requalification en France d'une maison d'arrêt en un nouveau pôle urbain

Qualité paysagère exceptionnelle, jardins et potagers communs

Création d'un espace de spectacle pouvant accueillir des troupes locales

PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017

11 189

logements réservés
+12% vs 2016

2,6 Mds€

de réservations
+15% vs 2016

Offre et portefeuille :

9,2 Mds€

de CA TTC potentiel

99%

de notre pipeline situé
dans les zones éligibles loi Pinel

100%

de logements certifiés NF Habitat

98%

de nos logements situés à moins de 500 m
d'un réseau de transports en commun⁽¹⁾

(1) Hors Pitch Promotion.

ANALYSE DU MARCHÉ



- **Amélioration du contexte économique général**, remontée des prix au mètre carré, maintien des taux de crédit à un niveau bas
- **Stabilité du cadre réglementaire**, fiscalité favorable (loi Pinel prolongée, prêt à taux zéro)
- **Forte demande pour l'acquisition immobilière**, hauts volumes de ventes promoteurs, retour des investisseurs institutionnels (via le logement locatif social et intermédiaire)

• **Bonne santé du logement neuf résidentiel**, avec un marché qui poursuit sa hausse

• **Évolution des attentes clients**, accélération des cycles de production et de l'innovation

AVANTAGES COMPÉTITIFS



- **Trio de tête des promoteurs de logement en France**
- **Une signature gage de qualité**, d'innovation et de performance environnementale

• **Des surfaces de logements pensées pour être multifonctionnelles**, modulaires, adaptables

• **Un accompagnement commercial enrichi par le numérique** : visites virtuelles, applis mobile

STRATÉGIE

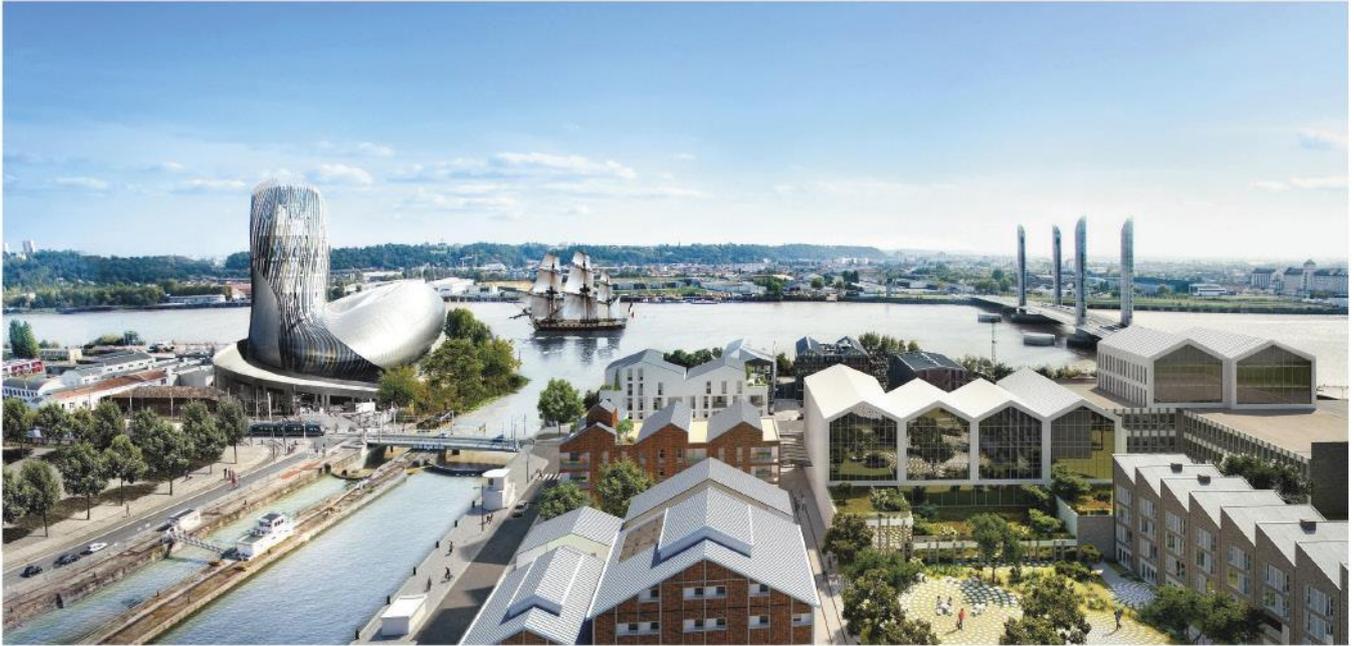


- **Intégrer le client dans un parcours résidentiel sur mesure avec une offre complète** : entrée de gamme au premium, primo et second-accédants, résidences services, investissements en bloc, etc.
- **Poursuivre la diversification des produits** afin de répondre à tous les publics, à tous les besoins, à tous les moments de la vie

→ **Augmenter toujours plus le niveau de satisfaction client** : qualité de la relation commerciale, personnalisation de l'offre

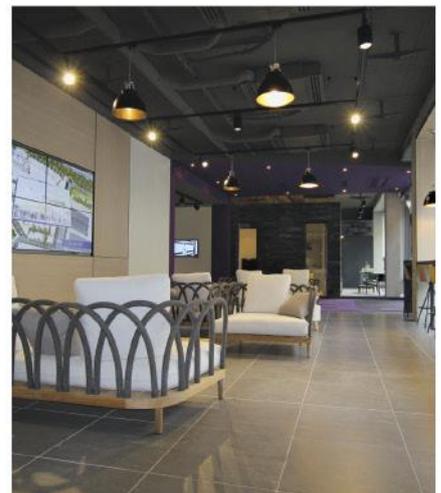
→ **Concevoir des opérations** et des offres de logements adaptées aux nouvelles attentes des clients

FAITS MARQUANTS



BASSINS À FLOT EMBLEM | Bordeaux

Avec le programme de logements EmbleM, le Groupe participe au dynamisme immobilier de la cité bordelaise et offre une nouvelle façon de vivre la ville, qui mêle savamment technologie, respect de l'environnement et vastes volumes. Programme d'exception (allant du studio au cinq-pièces), offrant une palette de logements complète et complémentaire, cet ensemble immobilier affirme la volonté du Groupe de placer la satisfaction client au cœur de ses conceptions.



COGEDIM STORE | Toulouse

Deux ans après l'ouverture du *store* parisien, inauguration d'un second concept *store*, de 400 m², à Toulouse. Première implantation en région, il est doté d'un appartement reproduit à taille réelle et aménagé dans les moindres détails, d'une galerie de choix de sols, papiers peints, peintures... Ce *store* incarne la différence Cogedim et notre volonté d'être le n° 1 de la personnalisation client!



COGEDIM CLUB® | Suresnes

Altareit, filiale du groupe Altarea Cogedim, poursuit le développement de ses résidences pour seniors actifs et a ouvert trois résidences Cogedim Club® en 2017 dont une à Suresnes. Située au cœur de l'écoquartier Carnot-Gambetta, elle est un lieu « bien-vivre » pour tous par sa conception mais également par son aspect, tous les services proposés favorisant le lien social.



Bureau

S'implanter au cœur des villes, faire bénéficier leurs salariés d'un environnement qualitatif, proposer toujours plus de commodités... Telles sont les nouvelles exigences des entreprises. Toujours mieux connectées, attentives au bien-être des salariés, elles se réinventent pour attirer les talents et les conserver. En développement pur comme en restructuration, les bureaux d'aujourd'hui s'ouvrent sur la ville et sur ses commerces. Qu'il agisse comme promoteur, investisseur ou prestataire, le Groupe anticipe les attentes des entreprises et de leurs salariés, en proposant des projets sur mesure, des bureaux flexibles, évolutifs, accessibles, modulables... à l'image de la culture de l'entreprise. Altareit les accompagne par des surfaces tertiaires pensées comme des actifs : elles constituent un capital matériel et immatériel, garant d'attractivité et de rétention des talents clés pour les utilisateurs ainsi que d'une croissance durable de leurs activités.



RICHELIEU | La future « Maison Altarea Cogedim »

Les + du projet :

Une localisation exceptionnelle au cœur du dynamisme de la French Tech et du quartier Bourse-Opéra

Restructuration créative de l'ancien siège social d'Allianz France

Une rue intérieure favorisant l'ouverture sur la ville et les échanges

Un traitement de l'espace en rez-de-chaussée ouvert sur la ville renouvelé avec l'intégration d'espaces réversibles

Un centre de conférence indépendant et ERP éclairé par de larges patios en sous-sol

De remarquables terrasses largement végétalisées, accessibles au niveau 6

Un ensemble de bureaux indépendant de 1500 m² dans un hôtel particulier du 18^e siècle, inscrit à l'inventaire des monuments historiques

Des espaces de bureaux lumineux, flexibles et modulables

PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017

51 projets

3,7 Mds€

de valeur potentielle

835 900 m²

1 073 M€

placés (x 3,1)

100%

des bureaux⁽¹⁾ certifiés
à minima NF HQE™ niveau « Excellent »
et BREEAM® niveau « Very Good »

100%

des réalisations situées à moins
de 500 m des transports en commun

82%

des projets⁽¹⁾ en Île-de-France
en cours de certification Well

(1) Hors Pitch Promotion.

ANALYSE DU MARCHÉ



- **Contexte économique en reprise**, porté par une forte demande et des taux de crédit bas
- **Création d'emplois, mutation des activités** : les grands groupes déménagent
- **Concurrence des investisseurs** face à la rareté des offres prime et neuf
- **Forte demande locative** dans des bâtiments tertiaires neufs ou restructurés

AVANTAGES COMPÉTITIFS



- **Altareit**, premier développeur de bureaux en France
- **Acteur majeur de la restructuration**, reconnu pour ses opérations créatives (pour plus de la moitié de son activité)
- **Opérateur global et intégré** : investisseur moyen terme en direct ou *via* AltaFund (fonds dédié au développement d'actifs prime en Île-de-France), et promoteur, y compris dans le cadre de maîtrises d'ouvrage déléguées
- **Modernité de l'offre** : flexibilité des espaces, espaces collaboratifs
- **Excellence environnementale et sociale** des programmes neufs ou rénovés

STRATÉGIE



- **Concevoir et développer des programmes tertiaires** orientés sur les nouveaux modes de travail, pensés sur mesure pour les besoins des entreprises
- **Positionner l'immobilier de bureaux au cœur des marchés les plus demandés** : les centres-villes, les quartiers vivants et connectés (commerces, commodités, pôles transports), les territoires en cours de revitalisation urbaine
- **Augmenter la qualité du mètre carré tertiaire** par les apports du numérique
- **Favoriser la performance de l'entreprise** par l'épanouissement des collaborateurs dans un cadre de travail pensé autour de l'humain
- **Sortir de la monovalence d'un bâtiment**

FAITS MARQUANTS

LANDSCAPE | La Défense

AltaFund et Goldman Sachs donnent un nouveau souffle aux tours Pascal avec Landscape. Cette restructuration de grande ampleur proposera un ensemble immobilier unique par ses espaces ceints de lumière naturelle. En plus d'une réhabilitation complète et particulièrement ambitieuse menée avec le concours de l'agence Dominique Perrault Architecture, Landscape est l'occasion de développer 10% de surfaces complémentaires aux historiques tours Pascal, toutes exceptionnelles par leurs volumes, hauteurs et vues. Il intégrera une palette de services complets et innovants (espaces de restauration, salle de sport, conciergerie *full service*, espace bien-être), et sera adapté aux derniers standards d'exigences environnementales (NF HQE™ niveau « Exceptionnel », BREEAM® « Very Good », BBC-Effinergie Rénovation). L'opération a déjà obtenu en novembre 2017 le label WiredScore⁽¹⁾, garantissant un haut niveau de connectivité.

(1) Le label WiredScore est un système d'évaluation pour les immeubles de bureaux permettant aux propriétaires de comprendre, d'améliorer et de promouvoir la connectivité de leurs biens. Plus des deux tiers des projets bureaux visent aujourd'hui ce label.



THALES | Labège

Le Groupe a reçu la pyramide Vermeil de l'immobilier d'entreprise, attribué par la Fédération des promoteurs immobiliers, pour l'opération Thales, une réalisation Pitch Promotion. Livré en octobre 2016, cet ensemble immobilier, situé sur un terrain à proximité de Toulouse de plus de 20000 m², jouxte le lac de Labège, « poumon vert » du quartier bénéficiant d'une végétation dense. Sur une parcelle, où seulement 40% de la surface est construite, les 600 collaborateurs de Thales bénéficient d'un cadre de travail agréable, proche d'un espace dédié à la promenade et à la détente.

RAPPORT D'ACTIVITE 2017

2

2.1 INTRODUCTION.....	20
2.1.1 Pure player de la promotion immobilière en France.....	20
2.1.2 Faits marquants de l'année	20
2.2 ACTIVITÉ.....	22
2.2.1 Logement.....	22
2.2.2 Bureau	25
2.2.3 Diversification.....	28
2.3 RESULTATS CONSOLIDÉS	29
2.4 RESSOURCES FINANCIÈRES.....	31

2.1 Introduction

2.1.1 Pure player de la promotion immobilière en France

Filiaire à 99,85% du groupe Altarea Cogedim, Altareit propose des solutions immobilières pour la ville sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers. Le Groupe dispose d'un savoir-faire unique de promoteur en Logement et Bureau mais également en Commerce, dans le cadre des opérations de grands projets mixtes du groupe Altarea Cogedim.

En Logement, Altareit se positionne dans le « Top 3 »¹ des promoteurs de logements français, avec 11 189 logements réservés, soit 8,6% du marché national en 2017².

En Bureau, Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative sur ce marché et pour un risque contrôlé. Ce modèle repose sur deux activités complémentaires :

- l'investissement à moyen terme dans des actifs à redévelopper en vue de leur cession (en direct ou via le fonds AltaFund³),
- la promotion⁴ pour des clients externes (investisseurs et utilisateurs) ainsi que pour ses propres projets d'investissements, dans le cadre de contrats de VEFA/CPI et plus marginalement en tant que prestataire (MOD).

Enfin, Altareit détient une participation financière de 33,34% dans la Semmaris, société d'exploitation du MIN de Rungis, plus important marché de gros alimentaire du monde.

Le leader des grands projets mixtes

Ce segment du marché immobilier connaît actuellement une très forte dynamique, portée par la métropolisation des territoires. Des collectivités situées autrefois en périphérie de l'agglomération principale, se transforment ainsi en véritables cœurs urbains avec des besoins multiples en équipements immobiliers.

En réponse à ces besoins, le Groupe s'est imposé depuis plusieurs années comme l'ensemblier urbain numéro 1 en France. Cette position de leader est due à la combinaison de plusieurs facteurs :

- le savoir-faire multiproduit qui permet au Groupe d'être l'interlocuteur unique des collectivités ;
- l'expertise commerce / loisir, qui constitue souvent un facteur différenciant du projet ;
- la puissance du Groupe, tant opérationnelle que financière.

Ces projets immobiliers complexes, d'au moins 40 000 m² de surface de plancher, proposent un mix de logements (400 lots d'habitation minimum), de commerces, de bureaux, et comportent également des équipements publics et de loisirs (complexes hôteliers, culturels, sportifs...).

A date de publication, Altareit maîtrise 9 grands projets mixtes représentant une valeur de marché potentielle de 2,9 milliards d'euros.

Grands projets à date de publication	Logement (lots)	Commerce proximité (m ²)	Bureau (m ²)	Total (m ²) ^(a)
Belvédère (Bordeaux)	1 230	11 200	53 500	141 100
La Place (Bobigny)	1 450	13 600	9 500	107 000
Cœur de Ville (Issy les M.)	630	17 000	40 850	100 000
Quartier Guillaumet (Toulouse)	1 200	5 800	7 500	101 000
Aerospace (Toulouse)	640	11 800	19 400	75 000
Joia Méridia (Nice)	800	4 700	2 900	73 500
Coeur de Ville (Bezons)	730	18 300		66 900
Gif-sur-Yvette	820	5 800		52 500
Fischer (Strasbourg)	580	3 300		41 400
Total	8 080	91 500	133 650	758 400

^(a) Surface de plancher.

2.1.2 Faits marquants de l'année

Grands projets mixtes : première livraison emblématique et nouveaux succès

En 2017, Altareit a livré « Place du Grand Ouest » le nouveau cœur de ville de Massy. Ce projet illustre parfaitement le savoir-faire du Groupe dans la création d'un ensemble urbain cohérent et durable intégrant commerces, équipements publics et activités tertiaires au service des utilisateurs et riverains. Plus grand chantier de promotion d'Ile-de-France⁵ (100 000 m²), « Place du Grand Ouest » réalisé en une seule tranche en seulement 30 mois.

Le Groupe a également confirmé sa position de leader ces derniers mois avec le gain de 2 concours majeurs totalisant 175 000 m² de surface :

- en décembre, le projet « Quartier Guillaumet » situé sur l'ancien site du CEAT (Centre d'essais aéronautiques de Toulouse), qui développera sur 101 000 m², 1 200 logements, 7 500 m² de bureaux, 5 800 m² de commerces et 10 000 m² d'équipements ;
- en janvier 2018, le projet « Joia Méridia » à Nice. Ce nouveau quartier de 73 500 m² proposera 800 logements, 8 000 m² d'hôtellerie et de parahôtellerie, 4 700 m² de commerces et services de proximité, 2 900 m² de tertiaire et un parking de plus de 1 200 places.

¹ Altareit est le 2^{ème} promoteur français en valeur (avec 2 636 millions d'euros placés) et 3^{ème} promoteur français en nombre de logements vendus.

² En 2017, 129 817 lots réservés en France en 2017 (+2,1% versus 2016) - Source Ministère de la cohésion des territoires.

³ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 doté de 650 millions d'euros de fonds propres dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

⁴ Cette activité ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré. VEFA : vente en l'état futur d'achèvement - CPI : contrat de promotion immobilière - MOD : maîtrise d'ouvrage déléguée.

⁵ Sur 100 000 m², l'opération comprend notamment 850 logements, une résidence services seniors Cogedim Club, un Palais des Congrès et des commerces, au pied des gares RER et TGV.

Performance solide de la Promotion

Promotion (Logement et Bureau) : 3,7 milliards d'euros de placements (+41 %)

Placements (M€ TTC)	2017	2016	Var.
Logement	2 636	2 286	+15%
En nombre de lots	11 189 lots	10 011 lots	+12%
Bureau	1 073	343	x 3,1
Total	3 709	2 629	+41%

Logement : 11 189 lots vendus (+12%)

Le Groupe enregistre cette année un nouveau record de réservations avec 11 189 lots réservés (+12% par rapport à 2016), remplissant largement son objectif de 10 000 logements vendus par an et confirmant son positionnement dans le « Top 3 » des promoteurs de logement en France. En valeur, les réservations progressent de +15%, à plus de 2,6 milliards d'euros.

En matière de développement, le pipeline Logement (offre et portefeuille foncier) s'établit à 9,2 milliards d'euros (+13%). Ce pipeline est maîtrisé sous forme d'options foncières. La reconduction de la loi Pinel en 2018 pour une durée de 4 ans et son resserrement sur les zones tendues⁶, confortent le Groupe dans sa stratégie territoriale, plus de 99% du pipeline étant situé dans les zones éligibles.

Bureau : pipeline dynamique et signatures majeures

Grace à son modèle mixte de développeur et d'investisseur moyen terme en Bureau, le Groupe gère 51 projets dont certains des plus emblématiques du Grand Paris renforçant le leadership du Groupe sur ce marché.

Au cours de l'année, le Groupe a signé deux baux importants portant sur le futur siège social de Parfums Christian Dior (Kosmo à Neuilly-sur-Seine) et sur le futur siège social d'Altarea Cogedim dans l'immeuble Richelieu (Paris 2^{ème}). Ces deux projets sont inclus dans le périmètre AltaFund dont Altareit détient 17% et dont le Groupe est l'opérateur exclusif.

En 2017, le Groupe a lancé 4 chantiers majeurs : les tours Landscape et Eria à la Défense, Bridge à Issy-les-Moulineaux et le programme Richelieu.

Reconnaissance de la qualité de la relation client

Le Groupe a poursuivi ses efforts en matière de relation et de satisfaction client : nouvelle organisation, nouveaux outils, interlocuteur unique, digitalisation, Cogedim Stores...

Le Groupe a notamment lancé, courant 2017, le site « mon-cogedim.com » : une plateforme digitale où un responsable relation client unique assure un suivi dédié à chaque client tout au long de son projet immobilier.

Les résultats de ces efforts sont éloquentes :

1^{er} promoteur sur l'Accueil client

Grâce à Cogedim (filiale d'Altareit), le Groupe Altarea Cogedim ressort à la 1^{ère} place des marques immobilières au classement Les Echos / HCG / Evertest de l'Accueil-expérience Client⁷.

Cogedim « Elu Service Client de l'Année »

Premier promoteur immobilier « Elu Service Client de l'Année 2018 »⁸, Cogedim a été primé pour le niveau de service et de qualité de sa relation clients.

Démarche RSE : numéro 2 au classement mondial du GRESB

Le groupe Altarea Cogedim, dont Altareit est filiale à 99,85%, est évalué par le GRESB⁹ depuis deux ans. Cette année le Groupe confirme l'excellence de sa démarche RSE en devenant n°2 mondial toutes catégories confondues (sociétés cotées et non cotées), avec une note de 96/100.

⁶ Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1. Fin 2017, seuls 321 lots (soit moins de 1% du pipeline logement) sont situés en zone B2, dont la moitié dans le genevois français qui bénéficie d'une forte attractivité.

⁷ Classement réalisé par The Human Consulting Group et Evertest pour les Echos et publié le 29 janvier 2018. L'étude teste les services clients des 200 principales sociétés implantées en France pour juger de la qualité globale de leur démarche clients. Chaque société a reçu dix appels téléphoniques, un courrier, trois e-mails, une prise de contact via le site Internet et cinq contacts via les réseaux sociaux.

⁸ Le prix « Élu Service Client de l'Année » créé par Viséo Customer Insights en 2007 a pour but de tester chaque année, grâce à des clients mystères, la qualité des services clients des entreprises françaises dans 42 secteurs économiques différents. Il s'agit du classement de référence en matière de relation client en France. Les promoteurs immobiliers étaient pour la première fois cette année intégrés au panel.

⁹ Classement de référence international, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue chaque année la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde (823 sociétés et fonds évalués en 2017, dont 194 sociétés cotées).

2.2 Activité

2.2.1 Logement

Une stratégie gagnante

Dans le « Top 3 »¹⁰ des promoteurs français avec 8,6%¹¹ du marché en 2017 (soit 11 189 lots réservés), le Groupe a enregistré la plus forte progression sur 4 ans en France. Les placements ont été multipliés par 3¹², soit un gain de 4,2 points de parts de marché (dont 2,8 points résultant de la seule croissance interne).

Cette performance est le fruit d'une stratégie de développement géographique ciblé, multimarque et multiproduit, reposant avant tout sur l'attention portée aux attentes des clients.

Le client au cœur de la démarche

Altareit se distingue sur le marché par le niveau d'écoute qu'il porte aux attentes de ses clients. Pour développer des produits pertinents et adaptés, le Groupe a concentré ses efforts sur 3 axes principaux.

Un accompagnement client global

Le Groupe adopte une démarche d'accompagnement du client renforcée par :

- une personnalisation de l'offre : quatre collections assorties de packs clé-en-main (pack « prêt à vivre », « prêt à louer », « connecté », « sécurité ») ; un catalogue d'options techniques et décoratives. Le client peut désormais faire ses choix dans les Cogedim Store. A Paris, Toulouse et Bordeaux, les Stores offrent des appartements reproduits au réel, une salle des choix de matériaux et des expériences digitales immersives... ;
- le lancement de « mon-cogedim.com » en 2017. Cette plateforme digitale offre un accompagnement personnalisé aux acquéreurs tout au long de leur parcours résidentiel : responsable relation client unique, suivi dédié pour apporter un service de qualité ;
- l'accompagnement dans l'aide au financement et à la gestion locative pour les investisseurs particuliers.

Toutes ces actions entreprises par le Groupe pour la satisfaction de ses clients ont été récompensées : Cogedim est ainsi devenu en 2018 le premier promoteur immobilier « Elu Service Client de l'Année » pour le niveau de service et de qualité de sa relation clients. Le Groupe a également fait son entrée dans le « Top 10 » des entreprises françaises au classement national Les Echos / HCG sur l'Accueil Client (à la 8^{ème} place) et se place 1^{er} promoteur français du classement.

¹⁰ Altareit est le 2^{ème} promoteur français en valeur (avec 2 636 millions d'euros placés) et 3^{ème} promoteur français en nombre de logements vendus.

¹¹ 129 817 lots réservés en France en 2017 (+2,1% versus 2016) - Source Ministère de la Cohésion des Territoires.

¹² En 2013, 85 151 lots réservés en France et 3 732 lots placés pour le Groupe - Source Ministère de la cohésion des territoires.

Une signature, gage de qualité

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

Des équipes expertes d'architectes et d'architectes d'intérieur analysent, conçoivent et anticipent les usages de demain. Les plans offrent un agencement modulable, adapté aux évolutions des structures familiales et des modes de vie.

Le Groupe innove en proposant de « nouvelles façons d'habiter ». Ainsi, à Paris dans le 13^{ème} arrondissement, le programme Nudge encouragera les résidents à adopter des comportements plus vertueux en matière d'écoresponsabilité, de lien social entre voisins et de créativité au quotidien.

Des programmes ancrés dans la ville

Le Groupe veille à développer des opérations bien intégrées dans leur environnement et répondant au mieux aux besoins finaux des clients : à proximité immédiate des commerces, transports en commun, écoles...

Une stratégie multimarque et multiproduit

Le Groupe opère ainsi sur le territoire au travers de 3 marques complémentaires : Cogedim, Pitch Promotion et Histoire et Patrimoine.

Le Groupe apporte une réponse pertinente à tous les segments du marché et à toutes les typologies de clients :

- Haut de gamme¹³ : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité. En 2017, ils représentent 15% des placements du Groupe en nombre de lots, avec notamment trois programmes en cours de commercialisation dans Paris, ville dans laquelle le Groupe est le 1^{er} promoteur¹⁴ ;
- Milieu et entrée de gamme¹⁵ : ces programmes, qui représentent 78% des placements du Groupe, 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 dispositif « Pinel »,

- à la volonté des collectivités publiques de développer des opérations « à prix maîtrisés »,

- et aux enjeux des bailleurs sociaux, avec lesquels le Groupe développe de véritables partenariats visant à les accompagner dans l'accroissement de leur parc locatif et la revalorisation de certains parcs vieillissants ;

¹³ Logements à plus de 5 000 € par m² en Ile-de-France et plus de 3 600 € par m² en régions.

¹⁴ En valeur de placements.

¹⁵ Programmes dont le prix de vente est inférieur à 5 000 € par m² en Ile-de-France et 3 600 € par m² en régions.

- Résidences Services : Le Groupe développe une gamme étendue (résidences étudiantes, résidences tourisme affaires, résidences exclusives...). Par ailleurs, Altareit conçoit et gère, 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. Au cours de l'année 2017, trois résidences Cogedim Club® ont été ouvertes à Bordeaux (33), Suresnes (92) et Massy (91), portant à dix le nombre de résidences en exploitation ;

- Ventes en démembrement : le Groupe développe sous la marque Cogedim Investissement des programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux besoins de logement social en zones tendues et apportent ainsi des solutions aux collectivités ;

- Produits de réhabilitation du patrimoine : sous la marque Histoire et Patrimoine, le Groupe dispose d'une offre de produits en Monument Historique, Malraux et Déficit Foncier.

Un ciblage territorial pertinent

Présent dans les grandes métropoles régionales les plus dynamiques, le Groupe cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

Avec la reconduction de la loi Pinel en 2018 pour une durée de 4 ans et son resserrement sur les zones tendues, le Groupe est conforté dans sa stratégie territoriale, avec plus de 99% du pipeline (offre et portefeuille foncier) situé dans les zones éligibles¹⁶.

Le marché en 2017 et ses perspectives

En 2017, le marché du logement est resté dynamique : en croissance de +2,1%¹⁷, les réservations 2017 dépassent ainsi le niveau de 2016 qui marquait un retour aux niveaux d'avant-crise.

L'ensemble du marché, investisseurs institutionnels, investisseurs privés et accédants, a bénéficié des taux d'intérêt toujours très bas et des mesures incitatives efficaces avec le dispositif Pinel et le renforcement du prêt à taux zéro (PTZ+).

Cette embellie du marché se traduit également au niveau des permis de construire (+8,2% en 2017) et des mises en chantier (+15,7%)¹⁸.

Le recentrage du dispositif Pinel, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018, ne devrait pas détériorer en profondeur les conditions du marché qui restent favorables, tant les besoins sont importants.

Le Groupe, confiant dans l'évolution du marché, s'inscrit dans une poursuite de son développement transrégional et multiproduit en zone tendue.

Progression des réservations¹⁹ de +15% en valeur et +12% en volume

11 189 lots vendus en 2017

Le Groupe a dépassé son objectif de réservations de logements neufs en 2017. Avec 11 189 lots vendus (+12%), les réservations atteignent 2,6 milliards d'euros TTC, en croissance de +15% sur un an.

	2017	2016	Var.
Ventes au détail	1 780 M€	1 598 M€	+11%
Ventes en bloc	857 M€	688 M€	+25%
Total en valeur	2 636 M€	2 286 M€	+15%
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>277 M€</i>	<i>241 M€</i>	<i>+15%</i>
Ventes au détail	6 692 lots	5 964 lots	+12%
Ventes en bloc	4 497 lots	4 047 lots	+11%
Total en lots	11 189 lots	10 011 lots	+12%

Les réservations ont été tirées à la fois par :

- les ventes au détail qui augmentent de +12% en volume comparées à 2016, bénéficiant à plein de la resolvabilisation des ménages (taux d'intérêt bas, prêt PTZ+, dispositif Pinel...);

- les ventes en bloc qui augmentent de +11% en volume : le Groupe est un partenaire privilégié des investisseurs tant en logement social (qui représente 25% du total des placements) qu'en logement intermédiaire ou libre. L'augmentation des ventes en bloc de +25% en valeur résulte notamment d'une forte contribution des ventes en première couronne d'Ile-de-France.

Réservations par gamme de produit

En nombre de lots	2017	%	2016	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	8 703	78%	6 561	66%	
Haut de gamme	1 680	15%	2 275	23%	
Résidences Services	537	5%	1 006	10%	
Rénovation / Réhabilitation	269	2%	169	2%	
Total	11 189		10 011		+12%

Ventes notariées : +49%

En M€ TTC	2017	%	2016	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 613	61%	1 080	61%	
Haut de gamme	855	32%	542	30%	
Résidences Services	104	4%	101	6%	
Rénovation / Réhabilitation	90	3%	60	3%	
Total	2 663		1 783		+49%

L'évolution des ventes notariées reflète la croissance de l'activité commerciale du Groupe enregistrée depuis 2015.

¹⁶ Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1. Seuls 321 lots (soit moins de 1% du pipeline logement) sont situés en zone B2, dont une part importante dans le genevois français qui bénéficie d'une forte attractivité.

¹⁷ Source : Source Ministère de la cohésion des territoires.

¹⁸ Source : Statistiques du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire – Construction de logements à fin décembre 2017.

¹⁹ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimés en valeur. Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (placements en quote-part). Histoire & Patrimoine pris à hauteur de la quote-part de détention du Groupe (55%).

Chiffre d'affaires à l'avancement : +33%²⁰

En M€ HT	2017	%	2016	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	900	63%	659	62%	
Haut de gamme	441	31%	356	33%	
Résidences Services	78	6%	52	5%	
Total	1 419		1 067		+33%

Perspectives

Tous les indicateurs opérationnels reflétant les perspectives du Groupe sont en progression.

Approvisionnement²¹ : +4%

Approvisionnements	2017	2016	Var
En millions d'euros TTC	4 016	3 853	+4%
En nombre de lots	17 889	15 724	+14%

Lancements commerciaux : +9%

Lancements	2017	2016	Var.
Nombre de lots	12 841	11 147	+15%
Nombre d'opérations	177	140	+26%
CA TTC (M€)	2 901	2 650	+9%

Backlog Logement²² : +24%

En M€ HT	2017	2016	Var.
CA acté non avancé	1 956	1 307	
CA réservé non acté	1 317	1 333	
Backlog	3 273	2 640	+24%
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>281</i>	<i>232</i>	<i>+21%</i>
<i>En nombre de mois</i>	<i>28</i>	<i>24</i>	

Le backlog de 3,3 milliards d'euros comprend également les opérations pour lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint (opérations consolidées par mise en équivalence). Le chiffre d'affaires correspondant ne figurera donc pas dans le chiffre d'affaires consolidé de l'activité Logement du Groupe.

Chantiers en cours : +43 chantiers

Fin 2017, 210 chantiers étaient en cours, contre 167 à fin décembre 2016.

Offre à la vente²³ et portefeuille foncier : 42 mois de pipeline²⁴

En M€ TTC du CA potentiel	31/12/2017	Nb de mois	31/12/2016	Var.
Offre à la vente	1 581	7	1 337	
Portefeuille foncier	7 624	35	6 809	
Pipeline	9 205	42	8 146	+13%
<i>En nb de lots</i>	<i>38 985</i>		<i>34 542</i>	<i>+13%</i>
<i>En m²</i>	<i>2 180 100</i>		<i>1 930 400</i>	<i>+13%</i>

²⁰ Comptabilisé à l'avancement selon la norme IAS 18. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

²¹ Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent réservations TTC potentielles.

²² Le backlog Logement est composé du chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et

Gestion des risques

Décomposition de l'offre à la vente Groupe à fin 2017 (1,6 milliard d'euros TTC, soit sept mois d'activité), en fonction du stade d'avancement opérationnel :

En M€	du - risqué au + risqué			Total
	Chantier non lancé	Chantier en cours	En stock (a)	
Déjà dépensé (b)	184			
Prix de revient (c)		554	14	
Offre à la vente (d) (e)	839	700	18	1 557
<i>En %</i>	<i>54%</i>	<i>45%</i>	<i>1%</i>	
<i>Offre Histoire et Patrimoine</i>				<i>17</i>
<i>Offre Valorisation</i>				<i>7</i>
Offre à la vente Groupe (e)				1 581
<i>Dont à livrer</i>	<i>en 2018</i>	<i>115</i>		
	<i>en 2019</i>	<i>387</i>		
	<i>≥ 2020</i>	<i>197</i>		

(a) Montant total en vente sur opérations livrées.

(b) Montant total déjà dépensé sur les opérations concernées, hors taxes.

(c) Prix de revient de l'offre à la vente, hors taxes.

(d) Hors Histoire et Patrimoine et programmes de valorisation Pitch Promotion.

(e) En CA TTC.

Gestion des engagements fonciers

54% de l'offre à la vente (soit 839 millions d'euros) concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée (40% en montage et 14% 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, et coût du foncier le cas échéant.

45% de l'offre (soit 700 millions d'euros) est actuellement en cours de construction, dont une part limitée (16% soit 115 millions d'euros) correspond à des lots à livrer d'ici fin 2018.

Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (1% de l'offre totale).

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 ;
- un accord requis du comité des engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, mise en commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux ;
- une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier ;
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont le taux de précommercialisation serait en-deçà du plan validé en comité.

des réservations des ventes à régulariser chez le notaire (détail et bloc).

²³ Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre).

²⁴ Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, très majoritairement sous forme unilatérale), dont le lancement n'a pas encore eu lieu (en valeur TTC du CA potentiel quand exprimé en euros).

2.2.2 Bureau

Un modèle de promoteur investisseur

Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative sur le marché de l'immobilier d'entreprise, pour un risque contrôlé :

- en tant que promoteur²⁵ 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), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou encore en tant que prestataire dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

- et en tant qu'investisseur en direct ou à travers le fonds AltaFund dans le cadre d'une stratégie d'investissement à moyen terme dans des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés²⁶.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur et gestionnaire²⁷. Il est ainsi susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur, avec un modèle de revenus diversifiés : marges de promotion à l'avancement, loyers, plus-values de cession, honoraires...

Le marché en 2017

Après une année 2016 record²⁸, le montant des investissements en immobilier de bureau atteint 18,8 milliards d'euros grâce notamment à un quatrième trimestre très dynamique. Le marché français ressort très attractif pour les investisseurs, les transactions se concentrant principalement en Ile-de-France et dans l'agglomération lyonnaise, sur des actifs *prime* de taille significative²⁹.

Ce dynamisme se retrouve également sur le marché locatif, avec une demande placée en progression de +8% sur un an en Ile-de-France, pour atteindre 2,6 millions de m². Le taux de vacance francilien recule ainsi légèrement à 6,2%, et la rareté de l'offre de qualité dans les zones tertiaires les plus recherchées (QCA³⁰, la Défense, le Croissant Ouest) commence à avoir un impact à la hausse sur les loyers faciaux.

²⁵ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré.

²⁶ Revente en blanc ou loué.

²⁷ Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset ou encore de fund management.

²⁸ 19,1 milliards d'euros investis en 2016. Source : Cushman & Wakefield / Immostat.

1,1 Md€ de placements en 2017 (x 3,1)

Le placement est un indicateur d'activité commerciale, agrégation chiffrée de deux types d'événements :

- signature de contrats de CPI ou de VEFA pour l'activité de promotion³¹ ;
- vente d'actifs pour l'activité d'investissement.

Activité	Montant du placement	Appréhension dans les comptes
Promotion	Montant TTC du contrat de CPI / VEFA	Chiffre d'affaires HT à l'avancement
Investissement	Prix de vente, net des CPI / VEFA déjà signés (le cas échéant)	Plus-value prise en résultat ^(a)

^(a) Le Groupe détenant généralement une quote-part minoritaire dans les opérations d'investissement, la plus-value associée est comptabilisée en quote-part de résultat mis en équivalence.

En 2017, le Groupe a enregistré d'importants succès commerciaux, pour un niveau de placements record de 1,1 milliard d'euros TTC.

En M€	31/12/2017	31/12/2016	Var.
Signature VEFA/CPI	1 073	343	
<i>Dont MEE (en quote-part)</i>	75	29	
Total	1 073	343	x 3,1

Les principaux placements concernent la signature des CPI pour 4 opérations : Landscape et Tour Eria à La Défense, Bridge à Issy-les-Moulineaux et Richelieu à Paris. L'impact de ces placements en chiffre d'affaires se constatera au cours des exercices à venir.

Pipeline : 51 projets en cours

Au 31 décembre 2017, le portefeuille de projets comporte 51 opérations, dont 5 s'inscrivent dans la stratégie d'investissement du Groupe à moyen terme, et 4 correspondent à des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD).

Au 31 décembre 2017	Nb	Surface à 100% (m ²)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements ^(a)	5	159 900	1 956
Promotion CPI / VEFA ^(b)	42	597 500	1 578
MOD ^(c)	4	78 500	213
Total	51	835 900	3 747

^(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, détenus en direct ou via AltaFund.

^(b) Projets à destination des clients « 100 externes » uniquement. Valeur potentielle : montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100%.

^(c) Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.

²⁹ Les transactions portant sur une surface de plus de 5 000 m² représentent 43% du marché en surface en progression de 6 points sur un an.

³⁰ Quartier Central des Affaires.

³¹ Placements TTC à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (consolidées par mise en équivalence ou MEE) pour lesquelles les placements sont en quote-part.

Engagements

Pour les opérations de promotion, les engagements sont limités au montant des études pour les projets en cours de montage. Pour les projets en cours de réalisation, les engagements financiers sont couverts par les appels de fonds (sauf opérations « en blanc »).

Sur les opérations d'investissement, les engagements du Groupe correspondent aux obligations d'apports de fonds propres dans les opérations. Concernant les opérations AltaFund, la totalité des fonds propres que le Groupe s'était engagé à apporter, l'ont déjà été au 31 décembre 2017.

A date de clôture, le Groupe est ainsi engagé pour un total de 115 millions d'euros en quote-part.

2.2.2.1 INVESTISSEMENT

5 opérations d'investissement à fin 2017

Au 31 décembre 2017, le Groupe développe 5 opérations d'investissement à moyen terme, dont il partage le portage avec des investisseurs institutionnels de premier rang.

Ces opérations concernent le développement ou la restructuration d'immeubles de bureau à la localisation exceptionnelle (Paris et Première Couronne) et à fort potentiel une fois livrées.

Le prix de revient de ces opérations s'élève à 1,4 milliard d'euros à 100% (251 millions d'euros en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de près de 2,0 milliards d'euros (prix de vente estimé, à 100%).

Les livraisons de ces opérations seront échelonnées entre 2018 et 2023.

Activité locative

En 2017, le Groupe a signé deux transactions locatives majeures portant sur le futur siège social de Parfums Christian Dior (immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine) et sur le futur siège social d'Altarea Cogedim dans l'immeuble Richelieu (Paris 2^{ème}). Concentré des savoir-faire du Groupe en matière de restructuration lourde, ce projet sera livré au 2^{ème} trimestre 2019.

Opérations d'investissement du Groupe au 31 décembre 2017

Opération	QP Groupe	Surface (m ²)	Loyers estimés (M€) ^(a)	Prix de revient (M€) ^(b)	Valeur potentielle (M€) ^(c)	Avancement ^(d)
Kosmo (Neuilly-sur-Seine)	17%	26 200				Travaux en cours/loué
Richelieu (Paris)	8%	31 800				Travaux en cours/loué
Landscape (La Défense)	15%	67 400				Travaux en cours
Tour Eria (La Défense)	30%	25 000				Travaux en cours
La Place (Bobigny)	100%	9 500				Maîtrisé
Total à 100%	19% ^(e)	159 900	81,6	1 355	1 956	
<i>Dont quote-part Groupe</i>			<i>14,9</i>	<i>251</i>	<i>342</i>	

(a) Loyers bruts avant mesures d'accompagnement.

(b) Y compris acquisition du foncier.

(c) Valeur de marché potentielle hors droits des projets à la date de cession, détenus en direct ou via AltaFund.

(d) Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

(e) Moyenne pondérée des quote-parts sur prix de revient.

2.2.2.2 PROMOTION

Portefeuille Promotion

En matière de promotion Bureau, le Groupe intervient dans le cadre de contrats de VEFA et CPI pour deux types de projets :

- les projets où le Groupe est également impliqué en tant qu'investisseur moyen terme (en direct ou via AltaFund), déjà présentés ci-avant,
- les projets à destination de clients « 100% externes » (investisseurs, utilisateurs).

	Nb	Surface (m ²)	CA (M€) ^(a)
Investissements Groupe	5	159 900	533
Projets "100% externes"	42	597 500	1 578
Portefeuille 31/12/2017	47	757 400	2 110
<i>Dont travaux en cours</i>	19	297 300	1 055
<i>Dont projets maîtrisés</i>	28	460 100	1 056

(a) Montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100%.

Altareit intervient également en tant que maître d'ouvrage délégué sur quatre opérations, dont certaines sont parmi les plus emblématiques en cours dans la capitale.

Faits marquants de l'année

Approvisionnements

Altareit a intégré 19 nouvelles opérations pour un total de 222 000 m². Le Groupe a notamment été sélectionné pour un projet de 25 050 m² à Rueil-Malmaison et pour le futur siège régional d'Orange à Balma (Toulouse, 19 100 m²).

Livraisons

20 opérations ont été livrées pour un total de 221 700 m², dont l'immeuble Fhive à Paris et l'immeuble « Austerlitz » dans le 13^{ème} arrondissement de Paris.

Mises en chantier

Cette année, 15 chantiers ont été lancés pour 264 000 m², dont les immeubles Richelieu à Paris, Bridge à Issy-les-Moulineaux, Landscape et Tour Eria à La Défense.

Backlog³² VEFA/CPI et MOD

En M€	31/12/2017	31/12/2016	Var.
VEFA/CPI	906	626	
<i>Dont MEE en quote-part</i>	8	22	
Honoraires (MOD)	3	4	
Total	908	630	+44%

Portefeuille Promotion au 31 décembre 2017

	Typologie	Surface (m ²)	CA HT (M€) ^(a)	Avancement ^(b)
Projets d'investissements Groupe (5 opérations)		159 900	533	
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	CPI	56 800		Travaux en cours
Belvédère (Bordeaux)	VEFA	53 500		Maîtrisé
Issy Coeur de Ville (Issy-les-Moulineaux)	CPI	41 200		Maîtrisé
Bassins à Flot (Bordeaux)	VEFA	37 100		Maîtrisé
Orange (Lyon)	CPI	25 850		Travaux en cours
Le Lumière (Reuil Malmaison)	VEFA	25 050		Maîtrisé
Campus Orange (Balma, Toulouse)	VEFA	19 100		Maîtrisé
Autres (35 opérations)	CPI / VEFA	338 900		
Autres projets "100% externes" (42 opérations)		597 500	1 578	
Total Portefeuille VEFA / CPI (47 opérations)		757 400	2 110	
42 Vaugirard (Paris)	MOD	29 000		Travaux en cours
52 Champs-Élysées (Paris)	MOD	24 000		Travaux en cours
16 Matignon (Paris)	MOD	13 000		Travaux en cours
Tour Paris-Lyon (Paris)	MOD	12 500		Travaux en cours
Portefeuille MOD (4 opérations)		78 500	213	
Total Portefeuille Promotion (51 opérations)		835 900	2 324	

(a) CPI/VEFA : Montant HT des contrats signés ou estimés, à 100%. MOD : honoraires capitalisés.

(b) Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

³² 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.

2.2.3 Diversification

2.2.3.1 MIN DE RUNGIS

Plus grand marché de produits frais au monde

Le Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis, d'une superficie de 234 hectares (plus de 1 000 000 m² de surfaces locatives) aux portes de Paris, est un véritable écosystème au service de l'alimentation des français, de la logistique urbaine du frais, de la valorisation des terroirs et du patrimoine gastronomique français. Il veille également au maintien du commerce de détail spécialisé et de l'animation des centres villes.

Le MIN de Rungis accueille une variété exceptionnelle de produits alimentaires, majoritairement frais, de fleurs, plantes et articles de décoration.

Les quelques 1 200 opérateurs du marché emploient près de 12 000 personnes, pour un chiffre d'affaires d'environ 8,8 milliards d'euros en 2016.

La Semmaris

Altareit détient 33,34% de la Société d'Exploitation du Marché International de Rungis (Semmaris), société titulaire de la concession du MIN de Rungis, aux côtés de l'Etat (33,34%), d'acteurs publics (Ville de Paris, département du Val de Marne et Caisse des Dépôts et Consignations) et d'opérateurs du marché (10%).

La Semmaris 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 d'assurer la commercialisation et la promotion des infrastructures 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.

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 111,3 millions d'euros au 31 décembre 2017, en hausse de +3,0%.

La capacité d'autofinancement au 31 décembre 2017 est attendue en ligne avec celle publiée pour 2016 (pour rappel, 40,7 millions d'euros). Il en est de même pour l'EBITDA (pour rappel, 47,2 millions d'euros).

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

2.2.3.2 HÔTELLERIE

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 trois boutiques d'ameublement en rez-de-chaussée. Un contrat de gestion a été signé avec le Groupe Marriott jusqu'au 31 mai 2029.

Le résultat opérationnel courant de cette activité s'élève à (0,8) million d'euros au 31 décembre 2017.

2.3 Résultats consolidés

2.3.1.1 CHIFFRE D'AFFAIRES ET RESULTAT OPERATIONNEL (FFO) EN FORTE CROISSANCE (+26,9% ET +38,8%)

Le chiffre d'affaires d'Altareit s'établit à 1,7 milliard d'euros en progression de +26,9% sur un an. Il est majoritairement issu des millésimes de réservations Logement de 2014 et 2015.

Le résultat opérationnel récurrent (FFO) progresse fortement à 153,1 millions d'euros (+38,8%). Cette forte croissance s'explique par les très bons résultats du Logement : le niveau important de placements atteint cette année en Bureau n'a pas d'impact dans les comptes de l'exercice 2017.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 79,5 millions d'euros, en progression de +113% sur un an (soit 45,45 euros par action).

En M€	Logement	Bureau	Diversification	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	1 421,0	300,7	2,0	1 723,6	-	1 723,6
<i>Variation vs 31/12/2016</i>	+33,1%	+3,9%	na	+26,9%		+26,9%
Marge immobilière	129,7	25,1	0,4	155,3	(5,5)	149,7
Prestations de services externes	2,0	15,0	-	17,0	-	17,0
Revenus nets	131,7	40,1	0,4	172,3	(5,5)	166,8
<i>Variation vs 31/12/2016</i>	+52,4%	+21,3%	na	+44,1%		
Production immobilisée et stockée	138,0	22,0	-	160,0	-	160,0
Charges d'exploitation	(174,8)	(38,9)	(0,9)	(214,7)	-	(214,7)
Frais de structure	(36,8)	(16,9)	(0,9)	(54,7)	-	(54,7)
Contributions des sociétés MEE	21,2	4,7	9,6	35,5	(1,0)	34,5
Charges calculées et frais de transaction Logement				-	(12,4)	(12,4)
Charges calculées et frais de transaction Bureau				-	(2,2)	(2,2)
Charges calculées et frais de transaction Diversification				-	(4,4)	(4,4)
Résultat opérationnel	116,2	27,9	9,1	153,1	(25,4)	127,7
<i>Variation vs 31/12/2016</i>	+68,3%	(15,5)%	+9,6%	+38,8%		+50,8%
Coût de l'endettement net	(5,9)	(3,3)	(0,2)	(9,3)	(0,9)	(10,3)
Gains / pertes sur val. des instruments fi.				-	(2,9)	(2,9)
Autres	0,2			0,2	(0,1)	0,2
Impôts	(5,2)	(0,4)	-	(5,6)	(21,5)	(27,1)
Résultat net	105,3	24,2	8,9	138,4	(50,8)	87,6
Minoritaires	(8,7)	0,1		(8,6)	0,5	(8,1)
Résultat net, part du Groupe	96,6	24,3	8,9	129,8	(50,3)	79,5
<i>Variation vs 31/12/2016</i>	+66,8%	(20,1)%	+10,0%	+34,6%		+113,0%
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>				1 748 486		1 748 486
Résultat net, part du Groupe par action				74,25		45,45
<i>Variation vs 31/12/2016</i>				+34,6%		+113,0%

FFO³³ Logement : 96,6 M€, +66,8%

Le FFO Logement suit l'avancement des opérations immobilières : les dépenses relatives à chaque opération en développement sont stockées puis reprises en marge immobilière selon l'avancement technique³⁴ et commercial de l'opération.

En M€	2017	2016	
Chiffre d'affaires	1 419,0	1 066,5	
Coût des ventes et autres charges	(1 289,3)	(981,1)	
Marge immobilière	129,7	85,4	+51,9%
% du chiffre d'affaires	+9,1%	+8,0%	
Prestations de services ext.	2,0	1,1	
Production stockée	138,0	98,2	
Charges d'exploitation	(174,8)	(134,4)	
Contribution des sociétés MEE	21,2	18,8	
Résultat opérationnel	116,2	69,0	+68,3%
% du chiffre d'affaires+prest. serv. ext.	+8,2%	+6,5%	
Coût de l'endettement net	(5,9)	(7,7)	
Autres	0,2	0,1	
Impôt sur les sociétés	(5,2)	(0,8)	
Minoritaires	(8,7)	(2,7)	
FFO Logement	96,6	57,9	+66,8%

Le chiffre d'affaires 2017 découle de l'avancement d'opérations majoritairement commercialisées en 2014 et 2015. L'évolution significative de ce chiffre d'affaires (et de la marge associée) reflète la forte croissance des placements enregistrée dès ces millésimes.

Du fait de cette croissance, et de la maîtrise des frais de structures, le taux de marge³⁵ progresse de 1,7 point pour atteindre 8,2%.

FFO Bureau : 24,3 M€, -20,1 %

En M€	2017	2016	
Chiffre d'affaires	285,6	282,9	
Coût des ventes et autres charges	(260,5)	(256,3)	
Marge immobilière	25,1	26,6	(5,7)%
% du chiffre d'affaires	+8,8%	+9,4%	
Prestations de services ext.	15,0	6,4	
Production stockée	22,0	16,4	
Charges d'exploitation	(38,9)	(26,1)	
Contribution des sociétés MEE	4,7	9,5	
Résultat opérationnel	27,9	33,0	(15,5)%
% du chiffre d'affaires+prest. serv. ext.	+9,3%	+11,4%	
Coût de l'endettement net	(3,3)	(2,4)	
Impôt sur les sociétés	(0,4)	(0,2)	
Minoritaires	0,1	0,0	
FFO Bureau	24,3	30,4	(20,1)%

Le FFO Bureau, qui s'établit à 24,3 millions d'euros, est principalement composé des marges sur des opérations livrées en 2017 (ou proches de la livraison). Il ne reflète pas encore les volumes significatifs attendus sur les opérations placées et sur les chantiers majeurs lancés cette année, qui impacteront fortement les résultats des deux prochaines années.

Ainsi, le niveau de placements atteint cette année (3 fois plus important que les placements 2016 en valeur) n'a pas d'impact dans les comptes de l'exercice 2017.

2.3.1.2 EVOLUTION DES NORMES COMPTABLES

A compter du 1^{er} janvier 2018, le Groupe applique la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients), qui impacte le résultat des opérations de promotion immobilière. La norme entraînera une reconnaissance plus rapide du chiffre d'affaires à l'avancement³⁶ et de la marge immobilière en découlant.

³³ 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.

³⁴ Au 31 décembre 2017, le Groupe applique la norme IAS 18, avancement technique mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

³⁵ Résultat opérationnel (FFO) rapporté au chiffre d'affaires.

³⁶ Les modalités de détermination de la mesure du transfert de contrôle (avancement technique) changeront du fait de la prise en compte, dans la base de calcul, de la totalité des coûts relatifs au prix de revient et notamment les coûts liés au foncier.

2.4 Ressources financières

En M€	31/12/2017	31/12/2016
Dettes bancaires	811	534
Dettes promotion et autres dettes	316	291
Total Dettes bancaires brutes	1 127	825
Disponibilités	(453)	(253)
Total Endettement net bancaire	674	572
Autres emprunts et dettes	52	106
Total Endettement net financier	726	678

L'endettement net financier du Groupe s'élève à 726 millions d'euros au 31 décembre 2017. Il intègre les dettes financières bancaires, ainsi que les dettes financières non bancaires. Au 31 décembre 2017, le Groupe Altarea Cogedim cautionne 517 millions d'euros de dette corporate Altareit.

Covenants

La dette corporate est assortie des covenants consolidés du groupe Altarea Cogedim dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85% (LTV<60%, ICR>2).

Ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 36,1% et ICR à 9,3x).

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

	Covenant	31/12/2017	31/12/2016	Delta
LTV ^(a)	≤ 60%	36,1%	37,2%	(1,1) pt.
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	9,3x	7,4 x	+1,9x

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

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

Le gearing³⁷ Altareit s'élève à 1,34x au 31 décembre 2017, contre 1,38x fin 2016.

³⁷ Endettement net bancaire rapporté aux capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique aux 31 décembre 2017

	31/12/2017			31/12/2016		
	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	1 419,0	–	1 419,0	1 066,5	–	1 066,5
Coût des ventes et autres charges	(1 289,3)	(2,9)	(1 292,1)	(981,1)	(2,4)	(983,5)
Marge immobilière	129,7	(2,9)	126,9	85,4	(2,4)	83,0
Prestations de services externes	2,0	–	2,0	1,1	–	1,1
Production stockée	138,0	–	138,0	98,2	–	98,2
Charges d'exploitation	(174,8)	(9,9)	(184,7)	(134,4)	(6,9)	(141,3)
Frais de structure nets	(34,8)	(9,9)	(44,7)	(35,2)	(6,9)	(42,1)
Part des sociétés associées	21,2	(0,2)	21,0	18,8	(2,0)	16,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,8)	(1,8)	–	(3,0)	(3,0)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT LOGEMENT	116,2	(15,5)	100,7	69,0	(14,6)	54,4
Chiffre d'affaires	285,6	–	285,6	282,9	–	282,9
Coût des ventes et autres charges	(260,5)	(2,7)	(263,2)	(256,3)	(2,2)	(258,5)
Marge immobilière	25,1	(2,7)	22,5	26,6	(2,2)	24,4
Prestations de services externes	15,0	–	15,0	6,4	–	6,4
Production stockée	22,0	–	22,0	16,4	–	16,4
Charges d'exploitation	(38,9)	(1,8)	(40,8)	(26,1)	(2,3)	(28,4)
Frais de structure nets	(1,9)	(1,8)	(3,8)	(3,2)	(2,3)	(5,5)
Part des sociétés associées	4,7	2,2	6,9	9,5	(1,0)	8,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,7)	(0,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT BUREAU	27,9	(2,6)	25,2	33,0	(6,2)	26,8
Charges d'exploitation	(0,9)	–	(0,9)	(1,2)	–	(1,2)
Frais de structure nets	(0,9)	–	(0,9)	(1,2)	–	(1,2)
Part des sociétés associées	9,6	(3,0)	6,6	9,5	(3,5)	6,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,4)	(4,4)	–	(1,2)	(1,2)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,4	–	0,4	–	–	–
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,1	(7,3)	1,7	8,3	(4,7)	3,6
Autres	–	–	–	–	(0,1)	(0,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	153,1	(25,4)	127,7	110,3	(25,6)	84,7
Coût de l'endettement net	(9,3)	(0,9)	(10,3)	(10,3)	(1,5)	(11,8)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments	–	(2,9)	(2,9)	–	(6,9)	(6,9)
Résultat de cession de participation	–	0,1	0,1	–	0,0	0,0
Dividendes	0,2	–	0,2	0,1	–	0,1
RESULTAT AVANT IMPOT	144,0	(29,4)	114,7	100,1	(34,1)	66,0
Impôts sur les sociétés	(5,6)	(21,5)	(27,1)	(1,0)	(25,2)	(26,2)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	138,4	(50,8)	87,6	99,1	(59,3)	39,8
Minoritaires des activités poursuivies	(8,6)	0,5	(8,1)	(2,7)	0,2	(2,5)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe	129,8	(50,3)	79,5	96,4	(59,1)	37,3
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 274	1 748 274	1 748 274
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(33,82)	21,32
RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES	–	–	–	–	2,2	2,2
RESULTAT NET	138,4	(50,8)	87,6	99,1	(57,1)	42,0
Minoritaires	(8,6)	0,5	(8,1)	(2,7)	0,2	(2,5)
RESULTAT NET, part du Groupe	129,8	(50,3)	79,5	96,4	(56,9)	39,5
<i>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe</i>	<i>74,25</i>	<i>(28,80)</i>	<i>45,45</i>	<i>55,14</i>	<i>(32,55)</i>	<i>22,58</i>

Bilan au 31 décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
<i>En millions d'euros</i>		
ACTIFS NON COURANTS	693,8	628,2
Immobilisations incorporelles	233,7	238,7
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	139,6	139,6
<i>dont Marques</i>	89,9	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>	–	5,5
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	4,2	3,6
Immobilisations corporelles	15,6	13,1
Immeubles de placement	38,3	38,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	338,0	246,6
Prêts et créances (non courant)	6,8	6,7
Impôt différé actif	61,3	84,9
ACTIFS COURANTS	2 260,0	1 624,9
Stocks et en-cours nets	1 275,4	959,6
Clients et autres créances	510,6	386,0
Créance d'impôt sur les sociétés	8,2	6,5
Prêts et créances financières (courant)	13,0	12,7
Instruments financiers dérivés	–	7,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	452,8	253,1
TOTAL ACTIF	2 953,8	2 253,2
CAPITAUX PROPRES	502,3	415,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	487,8	407,1
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	329,4	288,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	79,5	39,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	14,5	8,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	6,4	5,9
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	8,1	2,5
PASSIFS NON COURANTS	585,4	496,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	569,6	480,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	569,2	480,3
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,5	0,2
Provisions long terme	14,6	15,0
Dépôts et cautionnements reçus	1,0	1,0
Impôt différé passif	0,2	0,0
PASSIFS COURANTS	1 866,2	1 341,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	609,4	450,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	87,9	204,7
<i>dont Billets de trésorerie</i>	468,9	138,3
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	0,8	2,0
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	51,8	105,6
Instruments financiers dérivés	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 249,8	890,4
Dettes d'impôt exigible	7,0	0,0
TOTAL PASSIF	2 953,8	2 253,2

COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

3

3.1	ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ.....	36	3.5	COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE.....	41
3.2	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	38	3.6	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	42
3.3	ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	39	3.7	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	80
3.4	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	40			

3.1 État du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires		1 706,6	1 349,4
Coûts des ventes		(1 459,1)	(1 167,6)
Charges commerciales		(81,5)	(61,9)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(14,3)	(7,8)
Amortissement des relations clientèles		(5,5)	(4,6)
MARGE IMMOBILIÈRE	5.1	146,2	107,4
Prestations de services externes		17,0	7,5
Production immobilisée et stockée		160,0	114,6
Charges de personnel		(147,1)	(116,9)
Autres charges de structure		(75,8)	(51,0)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(3,6)	(3,1)
Frais de structure nets		(49,5)	(48,9)
Autres produits et charges		(3,5)	(3,0)
Dotations aux amortissements		(0,8)	(0,8)
Frais de transaction		(0,6)	(0,4)
AUTRES		(4,9)	(4,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		0,4	(0,0)
Dotations nettes aux provisions		1,0	(1,0)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		93,2	53,3
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.4	34,5	31,4
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		127,7	84,7
Coût de l'endettement net	5.2	(10,3)	(11,8)
Charges financières		(17,3)	(20,3)
Produits financiers		7,0	8,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(2,9)	(6,9)
Actualisation des dettes et créances		(0,2)	(0,2)
Résultat de cession de participation		0,1	0,0
Dividendes		0,2	0,1
Résultat avant impôts		114,7	66,0
Impôt sur les résultats	5.3	(27,1)	(26,2)
Résultat Net des activités poursuivies		87,6	39,8
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA		79,5	37,3
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales		8,1	2,5
Résultat Net des activités cédées		-	2,2
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA		-	2,2
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires minoritaires des filiales		-	-
Résultat Net		87,6	42,0
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		79,5	39,5
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		8,1	2,5
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 486	1 748 274
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)		45,45	21,32
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)		-	1,27
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	45,45	22,58
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 486	1 748 274
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)		45,45	21,32
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)		-	1,27
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	45,45	22,58

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	87,6	39,8
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,3)	(0,2)
<i>dont impôts</i>	0,2	0,1
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,3)	(0,2)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	(0,3)	(0,2)
RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES POURSUIVIES	87,2	39,6
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires d'Altareit SCA	79,1	37,1
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires minoritaires des filiales	8,1	2,5
RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION	-	2,2
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	-	-
<i>dont impôts</i>	-	-
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	-	-
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	-	-
RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION	-	2,2
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires d'Altareit SCA	-	2,2
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires minoritaires des filiales	-	-
RESULTAT NET	87,6	42,0
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,3)	(0,2)
<i>dont impôts</i>	0,2	0,1
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,3)	(0,2)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	(0,3)	(0,2)
RESULTAT GLOBAL	87,2	41,8
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	79,1	39,3
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	8,1	2,5

3.2 État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	31/12/2017	31/12/2016
ACTIFS NON COURANTS		693,8	628,2
Immobilisations incorporelles	7.1	233,7	238,7
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		139,6	139,6
<i>dont Marques</i>		89,9	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>		–	5,5
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		4,2	3,6
Immobilisations corporelles		15,6	13,1
Immeubles de placement		38,3	38,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.4	338,0	246,6
Prêts et créances (non courant)		6,8	6,7
Impôt différé actif	5.3	61,3	84,9
ACTIFS COURANTS		2 260,0	1 624,9
Stocks et en-cours nets	7.3	1 275,4	959,6
Clients et autres créances	7.3	510,6	386,0
Créance d'impôt sur les sociétés		8,2	6,5
Prêts et créances financières (courant)		13,0	12,7
Instruments financiers dérivés	8	–	7,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	452,8	253,1
TOTAL ACTIF		2 953,8	2 253,2
CAPITAUX PROPRES		502,3	415,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		487,8	407,1
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		329,4	288,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		79,5	39,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		14,5	8,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		6,4	5,9
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		8,1	2,5
PASSIFS NON COURANTS		585,4	496,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	569,6	480,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		569,2	480,3
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,5	0,2
Provisions long terme	6.3	14,6	15,0
Dépôts et cautionnements reçus		1,0	1,0
Impôt différé passif	5.3	0,2	0,0
PASSIFS COURANTS		1 866,2	1 341,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	609,4	450,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		87,9	204,7
<i>dont Billets de trésorerie</i>		468,9	138,3
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		0,8	2,0
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		51,8	105,6
Instruments financiers dérivés	8	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	1 249,8	890,4
Dettes d'impôt exigible		7,0	0,0
TOTAL PASSIF		2 953,8	2 253,2

3.3 État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	31/12/2017	31/12/2016
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net des activités poursuivies		87,6	39,8
Elim. de la charge (produit) d'impôt	5.3	27,1	26,2
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		10,3	11,8
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		125,0	77,8
Elim. du résultat des filiales en équivalence	4.4	(34,5)	(31,4)
Elim. des amortissements et provisions		9,0	8,4
Elim. des ajustements de valeur	5.2	3,1	7,1
Elim. des résultats de cessions		0,0	0,2
Elim. des produits de dividendes		(0,2)	(0,1)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	2,4	7,1
Marge brute d'autofinancement des activités poursuivies		104,7	68,9
Impôts payés		(0,3)	(4,9)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.3	(82,8)	(93,5)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS DES ACTIVITÉS POURSUVIES		21,7	(29,5)
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(7,6)	(5,2)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.4	(100,3)	(13,2)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(0,0)	(81,3)
Autres variations de périmètre		0,7	(0,0)
Augmentation des prêts et des créances financières		(4,6)	(17,0)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,4	0,0
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.4	22,8	16,9
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,0)	(0,5)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		3,3	5,7
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		–	0,3
Dividendes reçus		18,3	27,3
Intérêts encaissés		11,4	8,2
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT DES ACTIVITÉS POURSUVIES		(55,8)	(58,9)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		0,8	–
Augmentation de capital		–	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		–	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(2,8)	(9,6)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	1 400,7	845,6
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 143,0)	(682,0)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,0)	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,0	0,1
Intérêts versés		(20,7)	(19,4)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS POURSUVIES		235,0	134,8
Flux nets liés aux activités destinées à la vente		–	(1,3)
Variation de la trésorerie		200,9	45,1
Trésorerie d'ouverture	6.2	251,1	206,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		253,1	208,3
Découverts bancaires		(2,0)	(2,3)
Trésorerie de clôture	6.2	452,0	251,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		452,8	253,1
Découverts bancaires		(0,8)	(2,0)

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 1er janvier 2016	2,6	76,3	284,2	363,1	15,7	378,7
Résultat Net	–	–	39,5	39,5	2,5	42,0
Ecart 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)
Elimination 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
Résultat Net	–	–	79,5	79,5	8,1	87,6
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,3)
Résultat global	–	–	79,1	79,1	8,1	87,2
Distribution de dividendes	–	–	–	–	(2,8)	(2,8)
Augmentation de capital	–	–	–	–	0,8	0,8
Valorisation des paiements en actions	–	–	7,4	7,4	–	7,4
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(5,8)	(5,8)	–	(5,8)
Elimination des actions propres	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	–	–	1,5	1,5	(2,0)	(0,5)
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)
Autres	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
Au 31 décembre 2017	2,6	76,3	408,9	487,8	14,5	502,3

3.5 Compte de résultat analytique

	31/12/2017			31/12/2016		
	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	1 419,0	–	1 419,0	1 066,5	–	1 066,5
Coût des ventes et autres charges	(1 289,3)	(2,9)	(1 292,1)	(981,1)	(2,4)	(983,5)
Marge immobilière	129,7	(2,9)	126,9	85,4	(2,4)	83,0
Prestations de services externes	2,0	–	2,0	1,1	–	1,1
Production stockée	138,0	–	138,0	98,2	–	98,2
Charges d'exploitation	(174,8)	(9,9)	(184,7)	(134,4)	(6,9)	(141,3)
Frais de structure nets	(34,8)	(9,9)	(44,7)	(35,2)	(6,9)	(42,1)
Part des sociétés associées	21,2	(0,2)	21,0	18,8	(2,0)	16,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,8)	(1,8)	–	(3,0)	(3,0)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT LOGEMENT	116,2	(15,5)	100,7	69,0	(14,6)	54,4
Chiffre d'affaires	285,6	–	285,6	282,9	–	282,9
Coût des ventes et autres charges	(260,5)	(2,7)	(263,2)	(256,3)	(2,2)	(258,5)
Marge immobilière	25,1	(2,7)	22,5	26,6	(2,2)	24,4
Prestations de services externes	15,0	–	15,0	6,4	–	6,4
Production stockée	22,0	–	22,0	16,4	–	16,4
Charges d'exploitation	(38,9)	(1,8)	(40,8)	(26,1)	(2,3)	(28,4)
Frais de structure nets	(1,9)	(1,8)	(3,8)	(3,2)	(2,3)	(5,5)
Part des sociétés associées	4,7	2,2	6,9	9,5	(1,0)	8,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,7)	(0,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT BUREAU	27,9	(2,6)	25,2	33,0	(6,2)	26,8
Charges d'exploitation	(0,9)	–	(0,9)	(1,2)	–	(1,2)
Frais de structure nets	(0,9)	–	(0,9)	(1,2)	–	(1,2)
Part des sociétés associées	9,6	(3,0)	6,6	9,5	(3,5)	6,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,4)	(4,4)	–	(1,2)	(1,2)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,4	–	0,4	–	–	–
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,1	(7,3)	1,7	8,3	(4,7)	3,6
Autres	–	–	–	–	(0,1)	(0,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	153,1	(25,4)	127,7	110,3	(25,6)	84,7
Coût de l'endettement net	(9,3)	(0,9)	(10,3)	(10,3)	(1,5)	(11,8)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(2,9)	(2,9)	–	(6,9)	(6,9)
Résultat de cession de participation	–	0,1	0,1	–	0,0	0,0
Dividendes	0,2	–	0,2	0,1	–	0,1
RESULTAT AVANT IMPOT	144,0	(29,4)	114,7	100,1	(34,1)	66,0
Impôts sur les sociétés	(5,6)	(21,5)	(27,1)	(1,0)	(25,2)	(26,2)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	138,4	(50,8)	87,6	99,1	(59,3)	39,8
Minoritaires des activités poursuivies	(8,6)	0,5	(8,1)	(2,7)	0,2	(2,5)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe	129,8	(50,3)	79,5	96,4	(59,1)	37,3
RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES	–	–	–	–	2,2	2,2
Minoritaires des activités cédées	–	–	–	–	–	–
RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES, part du Groupe	–	–	–	–	2,2	2,2
RESULTAT NET	138,4	(50,8)	87,6	99,1	(57,1)	42,0
Minoritaires	(8,6)	0,5	(8,1)	(2,7)	0,2	(2,5)
RESULTAT NET, part du Groupe	129,8	(50,3)	79,5	96,4	(56,9)	39,5
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 274	1 748 274	1 748 274
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(33,82)	21,32
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(32,55)	22,58

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	43	Note 6 Passifs	64
Note 2 Principes et méthodes comptables	43	6.1 Capitaux propres	64
2.1 Référentiel comptable de la Société	43	6.2 Endettement financier net et sûretés	65
2.2 Recours aux estimations	44	6.3 Provisions	66
Note 3 Information sur les secteurs opérationnels.....	54	Note 7 Actifs et tests de valeur.....	67
3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel.....	54	7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	67
3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel.....	54	7.2 Immeubles de placement	67
3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique.....	55	7.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation	68
3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique	56	Note 8 Gestion des risques financiers.....	71
Note 4 Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation	57	8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39	71
4.1 Faits significatifs	57	8.2 Risque de taux	72
4.2 Périmètre.....	58	8.3 Risque de liquidité	74
4.3 Evolution du périmètre de consolidation	59	Note 9 Transactions avec les parties liées	75
4.4 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	59	Note 10 Engagements du groupe et passifs éventuels ..	77
Note 5 Résultat	61	10.1 Engagements hors bilan.....	77
5.1 Marge immobilière	61	10.2 Passifs éventuels	78
5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments.....	61	Note 11 Événements postérieurs à la date de clôture....	79
5.3 Impôt sur les résultats.....	62	Note 12 Honoraires des commissaires aux comptes	79
5.4 Résultat par action.....	63		

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

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

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

Altareit est détenue à 99,85% par le groupe Altea 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 2017 ont été arrêtés par la Gérance le 5 mars 2018, après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2017 et disponibles sur le site :

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

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2017 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2016, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne applicables au 1^{er} janvier 2017 et sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 14 mars 2017 sous le numéro D.17-0169, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2017 (sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne) :

- Modification d'IAS 12 – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes
- Modification d'IAS 7 – Initiative concernant les informations à fournir
- Améliorations annuelles des IFRS (2014-2016) : IFRS 12 - Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2017 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} janvier 2018 ou postérieurement

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2018 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2017

• IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients et Clarification IFRS 15

Le 22 septembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 15, et le 31 octobre 2017, les clarifications relatives. Cette norme est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018.

Les principaux impacts attendus de cette nouvelle norme par le Groupe concernent le chiffre d'affaires des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ou en CPI (Contrat de Promotion Immobilière).

La norme ne remet pas en cause la comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement pour ces opérations pour lesquelles le transfert de contrôle du bien promis s'effectue en continu sur la durée de l'opération. En revanche, les modalités de détermination de la mesure du transfert de contrôle (avancement technique) changeront du fait de la prise en compte dans la base de calcul, de la totalité des coûts relatifs au prix de revient, notamment coût lié au foncier.

La méthode appliquée conduira à appréhender le chiffre d'affaires et la marge immobilière plus rapidement qu'avec la méthode actuellement appliquée par le Groupe.

Le Groupe n'a pas encore fait le choix de son mode d'application (rétrospective complète ou modifiée).

Le chiffrage précis des impacts sur les capitaux propres et le compte de résultat est en cours de finalisation.

• IFRS 9 – Instruments financiers

Le 22 novembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 9 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018.

Les principaux changements introduits et qui pourraient impacter les comptes du Groupe sont les suivants :

le classement et l'évaluation des actifs financiers (phase 1) : le Groupe devra clarifier, au titre de l'amendement à IFRS 9, le traitement comptable des renégociations de dettes ne donnant pas lieu à décomptabilisation. La norme renforce le test qualitatif pour l'appréciation du caractère substantiel d'une modification de la dette ;

le modèle de dépréciation des actifs financiers : de par la nature de ses activités, les modalités de détermination des dépréciations des créances commerciales du Groupe entrent dans le champs d'application de cette norme.

Le Groupe est en cours de finalisation de ses analyses et aucun impact majeur ne serait amené à être constaté dans les comptes consolidés.

- IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Interprétation IFRIC 22 – Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée
- Interprétation IFRIC 23 – Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat
- Modification d'IFRS 4 – Application d'IFRS 9 et IFRS 4
- **IFRS 16 – Contrats de location**

Le 31 octobre 2017, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 16 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 (une application anticipée étant possible). Cette norme abandonne la distinction existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet, pour tous les contrats de location répondant à la définition de contrat de location simple, de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location.

Les contrats ont été répertoriés et sont en cours d'analyse.

- Améliorations annuelles des IFRS (2014-2016) : IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des coentreprises / Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités et IFRS 1 – Première application des IFRS.

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

- IFRS 14 – Comptes de report réglementaires
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications à IFRS 10 et IAS 28 : Vente ou apports d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- Modifications à IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- Modifications d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Améliorations annuelles des IFRS (2015-2017).

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 immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.6 « Immeubles de placement » et 7.2 « Immeubles de placement ») ;
- l'évaluation des stocks (se référer aux notes 2.3.9 « Stocks » et 7.3.1 « Stocks et en-cours ») ;
- 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 en vigueur ;
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.13 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres ») ;

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 méthodes comptables de la Société

2.3.1 Participations de la Société et Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

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

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

Entités contrôlées exclusivement

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

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

Entités contrôlées conjointement

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

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

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

Entités sous influence notable

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

Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation de la Société dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ». Au bilan, ces participations sont présentées sur la ligne « Titres et 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'entreprises antérieurs au 1er 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 sont 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 et 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 perte 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 en 2016. Ces écarts d'acquisition sont affectés aux regroupements d'U.G.T (unités génératrices de trésorerie - les programmes) que sont les secteurs opérationnels Logement et Bureau. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard de ces secteurs Logement et Bureau (Promotion), 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'U.G.T 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 « Evaluation 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 (telles 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 (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes

d'U.G.T.s y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

La valeur d'utilité de l'U.G.T. ou du regroupement de plusieurs U.G.T.s est déterminée selon une méthode multicritères qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (D.C.F) 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'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.s ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs corporels et incorporels au prorata de leur valeur comptable. La perte de valeur ainsi constatée est réversible, sauf celle constatée sur les écarts d'acquisition, non réversible.

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

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

La marge éventuellement réalisée sur les honoraires internes 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. Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global ». Les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat lorsqu'il existe un indicateur de dépréciation et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat. Si les titres ne sont pas cotés ou que la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût.
- Les 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 monétaires 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. Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

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

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

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

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

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

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

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

2.3.12 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 Epargne Entreprise (PEE).

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

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

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

2.3.14 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.

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 1,21%.

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 8 % 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 (non applicable dans le cas présent).

Les dispositions de la loi de financement de la Sécurité Sociale de 2009 (départ à la retraite sur la base du volontariat au-delà de 70 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 peut être établie. 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'Etat Futur d'Achèvement et de Contrat de Promotion Immobilière est concernée par cette méthode.

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

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et l'interprétation IFRIC 15 « Contrats de construction de biens immobiliers », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts 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'achat / 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.

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 structure 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 en question. 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

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 (FFO³⁸),
- 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.

³⁸ Fund From Operations

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 :
 - o 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
 - o les charges de personnel hors les charges calculées y afférentes et définies ci-après,
 - o les autres charges de fonctionnement hors les dotations nettes aux amortissements et provisions non courantes,
 - o les autres produits et autres charges du secteur hors les frais de transaction définis ci-après,
 - o les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.
- 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.

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 opérationnel

Au 31 décembre 2017

	Logement	Bureau	Diversification	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>				
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	212,2	21,5	–	233,7
Immobilisations corporelles	9,5	5,0	1,1	15,6
Immeubles de placement	–	38,3	–	38,3
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	160,5	100,8	76,7	338,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	546,8	(1,7)	1,8	546,9
Total actifs et passifs opérationnels	929,0	163,9	79,6	1 172,6

Au 31 décembre 2016

	Logement	Bureau	Diversification	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>				
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

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des états financiers.

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

En millions d'euros	31/12/2017			31/12/2016		
	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	1 706,6	–	1 706,6	1 349,4	–	1 349,4
Coûts des ventes	(1 459,1)	–	(1 459,1)	(1 167,6)	–	(1 167,6)
Charges commerciales	(81,5)	–	(81,5)	(61,9)	–	(61,9)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(10,7)	(3,6)	(14,3)	(7,8)	–	(7,8)
Amortissement des relations clientèles	–	(5,5)	(5,5)	–	(4,6)	(4,6)
MARGE IMMOBILIÈRE	155,3	(9,1)	146,2	112,0	(4,6)	107,4
Prestations de services externes	17,0	–	17,0	7,5	–	7,5
Production immobilisée et stockée	160,0	–	160,0	114,6	–	114,6
Charges de personnel	(135,4)	(11,7)	(147,1)	(107,7)	(9,2)	(116,9)
Autres charges de structure	(75,8)	–	(75,8)	(51,0)	–	(51,0)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(3,6)	(3,6)	–	(3,1)	(3,1)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(34,2)	(15,3)	(49,5)	(36,6)	(12,3)	(48,9)
Autres produits et charges	(3,5)	–	(3,5)	(3,0)	–	(3,0)
Dotations aux amortissements	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,8)	(0,8)
Frais de transaction	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,4)	(0,4)
AUTRES	(3,5)	(1,5)	(4,9)	(3,0)	(1,2)	(4,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	0,4	0,4	–	(0,0)	(0,0)
Dotation nette aux provisions	–	1,0	1,0	–	(1,0)	(1,0)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	117,6	(24,5)	93,2	72,4	(19,2)	53,3
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	35,5	(1,0)	34,5	37,8	(6,4)	31,4
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	153,1	(25,4)	127,7	110,3	(25,6)	84,7
Coût de l'endettement net	(9,3)	(0,9)	(10,3)	(10,3)	(1,5)	(11,8)
Charges financières	(16,4)	(0,9)	(17,3)	(18,8)	(1,5)	(20,3)
Produits financiers	7,0	–	7,0	8,4	–	8,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments	–	(2,9)	(2,9)	–	(6,9)	(6,9)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)	(0,2)
Résultat de cession de participation	–	0,1	0,1	–	0,0	0,0
Dividendes	0,2	–	0,2	0,1	–	0,1
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	144,0	(29,4)	114,7	100,1	(34,1)	66,0
Impôt sur les résultats	(5,6)	(21,5)	(27,1)	(1,0)	(25,2)	(26,2)
Impôt exigible	(5,6)	–	(5,6)	(1,0)	–	(1,0)
Impôt différé	–	(21,5)	(21,5)	–	(25,2)	(25,2)
Résultat net des activités poursuivies	138,4	(50,8)	87,6	99,1	(59,3)	39,8
dont Résultat des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA	129,8	(50,3)	79,5	96,4	(59,1)	37,3
dont Résultat des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales	8,6	(0,5)	8,1	2,7	(0,2)	2,5
Résultat net des activités cédées	–	–	–	–	2,2	2,2
dont Résultat des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA	–	–	–	–	2,2	2,2
dont Résultat des activités cédées, part des actionnaires minoritaires des filiales	–	–	–	–	–	–
Résultat net	138,4	(50,8)	87,6	99,1	(57,1)	42,0
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	129,8	(50,3)	79,5	96,4	(56,9)	39,5
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	8,6	(0,5)	8,1	2,7	(0,2)	2,5
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 274	1 748 274	1 748 274
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(33,82)	21,32
Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)	–	–	–	–	1,27	1,27
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(32,55)	22,58
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 274	1 748 274	1 748 274
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(33,82)	21,32
Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	–	–	–	–	1,27	1,27
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(32,55)	22,58

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

En millions d'euros	31/12/2017			31/12/2016		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	1 419,0	–	1 419,0	1 066,5	–	1 066,5
Prestations de services externes	2,0	–	2,0	1,1	–	1,1
Logement	1 421,0	–	1 421,0	1 067,6	–	1 067,6
Chiffre d'affaires	285,6	–	285,6	282,9	–	282,9
Prestations de services externes	14,4	0,6	15,0	5,9	0,5	6,4
Bureau	300,1	0,6	300,7	288,8	0,5	289,3
Chiffre d'affaires	2,0	–	2,0	–	–	–
Diversification	2,0	–	2,0	–	–	–
Total du Chiffre d'affaires	1 723,0	0,6	1 723,6	1 356,4	0,5	1 356,9

En 2017, aucun client n'a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Filiale à 99,85% du groupe Altarea, Altareit propose des solutions immobilières pour la ville sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers. Le Groupe dispose d'un savoir-faire unique de promoteur en Logement et Bureau mais également en Commerce, dans le cadre des opérations de commerce de proximité des Grands projets mixtes du groupe Altarea Cogedim.

En Logement, Altareit se positionne dans le « Top 3 » des promoteurs de logement français, avec 11 189 logements réservés soit 8,6% du marché national en 2017.

En Bureau, Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé sur ce marché. Ce modèle repose sur deux activités complémentaires :

- l'investissement à moyen terme sur des actifs à redévelopper en vue de leur cession (en direct ou via le fonds AltaFund),
- la promotion pour des clients externes (investisseurs et utilisateurs) ainsi que pour ses propres projets d'investissements, dans le cadre de contrats de VEFA/CPI et plus marginalement en tant que prestataire (MOD).

Grands projets mixtes : première livraison emblématique

En 2017, Altareit a livré « Place du Grand Ouest » le nouveau cœur de ville de Massy. Ce projet illustre parfaitement le savoir-faire du Groupe dans la création d'un ensemble urbain cohérent et durable intégrant commerces, équipements publics et activités tertiaires au service des utilisateurs et riverains. Plus grand chantier de promotion d'Ile-de-France³⁹ (100 000 m²) et entièrement construit en deux an et demi.

Logement : 11 189 lots vendus (+12%)

Le Groupe enregistre cette année un nouveau record de réservations avec 11 189 lots réservés (+12% versus 2016), remplissant largement son objectif de 10 000 logements vendus par an et confirmant son positionnement dans le « Top 3 » des promoteurs de logement en France.

Bureau : pipeline dynamique et signatures majeures

Grace à son modèle, le Groupe gère certains des projets les plus emblématiques du Grand Paris renforçant son leadership sur ce marché.

Au cours de l'année, le Groupe a signé deux baux emblématiques portant sur le futur siège social de Parfums Christian Dior (immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine) et sur le futur siège social d'Altarea Cogedim dans l'immeuble Richelieu (Paris 2^{ème}).

D'autre part, en 2017 le Groupe a lancé des chantiers emblématiques : les tours Landscape et Eria à la Défense ainsi que le programme Richelieu.

³⁹ Sur 100 000 m², l'opération comprend notamment 850 logements, une résidence services seniors Cogedim Club, un Palais des Congrès et des commerces, au pied des gares RER et TGV.

4.2 Périmètre

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

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2017			31/12/2016		
			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%
Logement								
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%
MASSY GRAND OUEST SNC - AF050	793338146		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		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%
ALBATROS SNC	803307354	entreprise associée	ME	46,2%	46,2%	ME	46,2%	46,2%
SNC HORIZONS	825208093	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		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%
SCCV SEVRAN FREINVILLE	801560079		IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCCV SAINT CYR COEUR DE PLAINE	813335148		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV MONTMAGNY COEUR DE VILLE	813523875		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PITCH PROMOTION SNC	422989715		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ROMAINVILLE NEO PARC	798508263	entreprise associée	ME	51,0%	51,0%	ME	51,0%	51,0%
SCCV ANTONY PAJEAUD 1	793768490	entreprise associée	ME	51,0%	51,0%	ME	51,0%	51,0%
SCCV AMARRAGE 2013	799401302	entreprise associée	ME	60,0%	60,0%	ME	60,0%	60,0%
SCCV HAUTE DURANNE	794046912	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCCV CENON GRAND ANGLE	810214874		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CAP AU SUD 2015	812481224		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LES SUCRES	791732811	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC COGEDIM GESTION	380375097		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COVALENS	309021277		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 CORESI	380373035		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 MEDITERRANEE	312347784		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		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 GRENOBLE	418868584		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 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 EST	419461546		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COGEDIM SAS	54500814		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC BORDEAUX BACALAN INFLUENCE	803283910	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV ASNIERES ALPHA	529222028	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV RADOIRE ORDET	808870323		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV 62 CORNICHE FLEURIE	818641383		IG	55,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SCCV RACINE CARRE - AIX LA DURANNE	801954132	co-entreprise	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV LAMY ILOT AUBERVILLIERS	798364030		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV PANTIN MEHUL	807671656		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV VITRY BALZAC	807649355		IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCCV ALFORTVILLE MANDELA	814412391		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV JOINVILLE PARIS LIBERTE	814629655		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV RUEIL BONAPARTE MANET	817961196		IG	100,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SCCV MALAKOFF PAUL BERT	821555992		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCCV STRASBOURG RUE DE COLMAR	822392262		IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%
Bureau								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
AF INVESTCO ARAGO (SNC)	494382351	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	NI	0,0%	0,0%
AF INVESTCO 4 (Snc)	798601936	entreprise associée	ME	8,3%	8,3%	ME	8,3%	8,3%
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle wagram, ex theatre de l'empire)	424007425		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GERLAND 1 SNC	503964629	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
PASCALPROPPO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	ME	15,1%	15,1%
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC EUROMED CENTER	504704248	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%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2016	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2017
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	255	4	17		(4)		272
Coentreprises *	73	1	7				81
Entreprises associées *	103		16		(16)		103
Total	431	5	40	-	(20)	-	456

* Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

Il s'agit principalement, sur l'exercice 2016, de l'acquisition du groupe Pitch Promotion.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Investissement en titres consolidés	(0,0)	(116,7)
Trésorerie des sociétés acquises	-	35,5
Total	(0,0)	(81,3)

4.4 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

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.

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Valeur en équivalence des co-entreprises	27,2	18,1
Valeur en équivalence des entreprises associées	124,5	116,0
Valeur des Participations mises en équivalence	151,7	134,0
Titres non consolidés	1,1	0,7
Créances sur co-entreprises	43,3	26,8
Créances sur entreprises associées	141,9	85,1
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	185,2	111,9
Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées	338,0	246,6

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

<i>En millions d'euros</i>	<i>Co- Entreprises</i>	<i>Entreprises Associées</i>	31/12/2017	<i>Co- Entreprises</i>	<i>Entreprises Associées</i>	31/12/2016
Eléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	5,7	270,2	275,9	3,9	181,0	184,9
Actifs courants	161,0	276,4	437,5	154,0	290,1	444,1
Total Actifs	166,7	546,6	713,3	157,9	471,1	629,0
Passifs non courants	19,4	185,7	205,1	16,4	95,8	112,2
Passifs courants	120,1	236,3	356,5	123,4	259,4	382,7
Total Dettes	139,5	422,1	561,6	139,8	355,2	495,0
Actif net en équivalence	27,2	124,5	151,7	18,1	116,0	134,0
Eléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	11,1	29,0	40,1	13,9	25,8	39,8
Coût de l'endettement net	(0,2)	(0,1)	(0,3)	(0,1)	(1,5)	(1,6)
Résultat de cession des participations	–	0,0	0,0	–	0,0	0,0
Dividendes	–	0,2	0,2	–	0,5	0,5
Résultat net avant impôt	10,9	29,1	40,0	13,9	24,8	38,6
Impôts sur les sociétés	2,4	(7,9)	(5,5)	(2,6)	(4,6)	(7,2)
Résultat net en équivalence (après impôt)	13,3	21,2	34,5	11,3	20,2	31,4
Résultat hors groupe	–	0,0	0,0	–	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	13,3	21,2	34,5	11,3	20,2	31,4

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 4,7 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 16,0 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 12,1 millions d'euros au 31 décembre 2016.

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 sous-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 34,8 millions d'euros en quote-part.

NOTE 5 RESULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 31 décembre 2017 à 146,2 millions d'euros contre 107,4 millions d'euros au 31 décembre 2016.

La croissance de +38,8 millions d'euros (+36,1%) est soutenue principalement par le Logement.

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts auprès des établissements de crédit	(20,2)	(21,7)
Intérêts sur avance d'associés	(0,1)	(0,0)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(0,0)	(0,0)
Commissions de non utilisation	(0,5)	(0,5)
Autres charges financières	(3,5)	(2,6)
Frais financiers capitalisés	7,9	6,0
Charges financières FFO	(16,4)	(18,8)
Produits nets sur cession de VMP	–	0,0
Intérêts sur avances d'associés	3,3	1,8
Autres produits d'intérêts	0,2	0,1
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	–	–
Intérêts sur instruments de couverture de taux	3,5	6,5
Produits financiers FFO	7,0	8,4
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	(9,3)	(10,3)
Étalement des frais d'émission d'emprunt ^(a)	(0,9)	(1,5)
Charges financières calculées	(0,9)	(1,5)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(10,3)	(11,8)

(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 (2,9) millions d'euros au 31 décembre 2017 contre (6,9) millions d'euros au 31 décembre 2016. Ils correspondent à la somme des variations de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe.

5.3 Impôt sur les résultats

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) :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Impôt courant	(5,6)	(1,0)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(20,2)	(23,5)
Ecart d'évaluation	4,7	6,5
Juste valeur des instruments financiers de couverture	1,0	0,9
Marge à l'avancement	(7,1)	(7,2)
Autres différences temporelles	0,1	(2,0)
Impôt différé	(21,5)	(25,2)
Total produit (charge) d'impôt	(27,1)	(26,2)

Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	80,1	34,5
Economie (charge) d'impôt du groupe	(27,1)	(26,2)
Taux effectif d'impôt	(33,79)%	(75,84)%
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
Impôt théorique	(27,6)	(11,9)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	0,5	(14,3)
Ecart lié au traitement des déficits	4,3	(13,3)
Autres différences permanentes et différences de taux	(3,8)	(1,0)

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Déficits fiscaux activés	109,9	130,1
Ecart d'évaluation	(23,2)	(27,9)
Juste valeur des immeubles de placement	–	–
Juste valeur des instruments financiers	0,0	(1,0)
Marge à l'avancement	(25,7)	(16,6)
Autres différences temporelles	0,2	0,2
Impôts différés nets au bilan	61,2	84,8

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 2018 prévoit la baisse progressive du taux de l'impôt sur les

sociétés, qui serait fixé à 32,02% en 2019, 28,92% en 2020, 27,37% en 2021, et 25,83% au 1^{er} janvier 2022 ; 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 Promotion (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 Résultat par action

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

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Numérateur		
Résultat net des activités poursuivies, part du Groupe	79,5	37,3
Résultat net des activités cédées, part du Groupe	–	2,2
Résultat net global, part du Groupe	79,5	39,5
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 486	1 748 274
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	1 748 486	1 748 274
Résultat net non dilué des activités poursuivies par action (en €)	45,45	21,32
Résultat net non dilué des activités cédées par action (en €)	–	1,27
Résultat net non dilué par action (en €)	45,45	22,58
Résultat net dilué des activités poursuivies par action (en €)	45,45	21,32
Résultat net dilué des activités cédées par action (en €)	–	1,27
Résultat net dilué par action (en €)	45,45	22,58

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 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 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2017			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2017	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 (11,2) millions d'euros au 31 décembre 2017, contre (10,2) millions d'euros au 31 décembre 2016.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2016	Attribution	Livraison	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 31/12/2017
Plan d'attribution sur titres							
01 février 2016	22 765	01 février 2017	20 625		(20 074)	(551)	-
08 février 2016	20 914	08 février 2017	19 739		(19 569)	(170)	-
25 février 2016	10 700	25 février 2017	9 450		(9 612)	162	-
31 mars 2016	18 550	31 mars 2018	17 600		-	(768)	16 832
07 avril 2016	5 390	07 avril 2017	5 380		(5 160)	(220)	-
15 avril 2016	5 225	15 avril 2017	5 040		(4 748)	(292)	-
25 juillet 2016	4 160	25 juillet 2017	4 035		(3 713)	(322)	-
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	21 385		-	(593)	20 792
15 décembre 2016	19 170	1 février 2018	19 170		-	(1 069)	18 101
16 décembre 2016	23 079	1 février 2018	23 079		-	(658)	22 421
23 mars 2017	537	23 mars 2018		537	-	-	537
6 avril 2017	11 500(b)	30 avril 2019		11 500	-	-	11 500
13 juillet 2017	3 310	13 juillet 2018		3 310	-	(235)	3 075
Total	175 719	432 775	154 337	15 347	(62 877)	(4 715)	102 092

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

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

Actions propres

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 60 milliers d'euros pour 208 titres au 31 décembre 2017, contre 30 milliers d'euros pour 162 titres au 31 décembre 2016.

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 contre un produit net.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours de l'exercice 2017.

Aucune distribution de dividendes ne sera proposée à l'Assemblée Générale d'actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2016	Flux de trésorerie	Variation "non cash"				31/12/2017
			Etalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Autres impacts	
Billets de trésorerie	138,3	330,6	-	-	-	-	468,9
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	679,8	(21,7)	0,9	(2,8)	-	(0,0)	656,2
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	818,1	308,9	0,9	(2,8)	-	(0,0)	1 125,1
Intérêts courus sur emprunts bancaires	5,2	(4,3)	-	(0,0)	-	-	0,9
Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	823,3	304,6	0,9	(2,8)	-	(0,0)	1 126,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(253,1)	(199,1)	-	(0,7)	-	-	(452,8)
Découverts bancaires	2,0	(1,2)	-	(0,0)	-	-	0,8
Trésorerie nette	(251,1)	(200,3)	-	(0,7)	-	-	(452,0)
Endettement obligataire et bancaire net	572,2	104,3	0,9	(3,5)	-	(0,0)	673,9
Avances Actionnaire, Groupe et associés	105,8	(51,2)	-	(2,1)	-	(0,3)	52,3
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	-	-	-	-	-	-	-
Endettement financier net	678,0	53,1	0,9	(5,6)	-	(0,3)	726,2

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 364,7 millions d'euros, contre 419,3 millions d'euros au 31 décembre 2016,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 285,4 millions d'euros contre 253,9 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Au cours de l'exercice, le Groupe a principalement :

- mis en place des financements Corporate pour un montant de 100 millions d'euros,
- remboursé les financements Corporate arrivant à échéance à hauteur de 100 millions d'euros,
- continué à émettre des billets de trésorerie (plus 330,6 millions d'euros sur l'exercice).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2017.

Le compte courant passif envers Altarea SCA est à zéro contre 45,2 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation de certaines sociétés de programmes.

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.

Ventilation par échéance de l'endettement bancaire

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
< 3 mois	121,9	129,9
De 3 à 6 mois	181,9	136,7
De 6 à 9 mois	136,5	24,6
De 9 à 12 mois	117,3	53,9
A moins d'1 an	557,6	345,0
A 2 ans	169,8	140,6
A 3 ans	308,9	51,9
A 4 ans	26,9	247,6
A 5 ans	51,3	26,9
De 1 à 5 ans	556,8	467,0
Plus de 5 ans	14,8	15,9
Frais d'émission restant à amortir	(2,4)	(2,6)
Total endettement bancaire brut	1 126,7	825,3

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement bancaire s'explique principalement par l'augmentation des billets de trésorerie (et donc de leur échéancier), compensée par l'extinction d'une dette bancaire corporate.

Ventilation par sûretés de l'endettement bancaire

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Promesses d'hypothèques	278,1	249,6
Privilège de prêteur de denier	25,6	27,0
Nantissement de créances	6,0	6,5
Nantissement de titres	235,0	235,0
Caution données par Altarea SCA	109,0	159,0
Non garanti	475,5	150,8
Total	1 129,1	827,9
Frais d'émission restant à amortir	(2,4)	(2,6)
Total endettement bancaire brut	1 126,7	825,3

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 2017	1 126,7	–	1 126,7
Au 31 décembre 2016	725,3	100,0	825,3

La dette à taux fixe s'est éteinte au cours de l'exercice. La valeur de marché de la dette à taux fixe s'élevait 99,5 millions d'euros au 31 décembre 2016.

6.3 Provisions

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Provision pour indemnité de départ en retraite	7,5	6,5
Autres provisions	7,1	8,5
Total Provisions	14,6	15,0

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuariaire 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 de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25% 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).

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
< 3 mois	2,6	7,1
De 3 à 6 mois	2,7	1,8
De 6 à 9 mois	2,6	2,3
De 9 à 12 mois	2,5	2,2
A moins d'1 an	10,5	13,5
A 2 ans	8,2	7,2
A 3 ans	6,9	5,6
A 4 ans	1,6	5,1
A 5 ans	0,9	0,4
De 1 à 5 ans	17,7	18,3

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

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

<i>En millions d'euros</i>	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2017	31/12/2016
Écarts d'acquisition	383,3	(243,7)	139,6	139,6
Marques	89,9		89,9	89,9
Relations clientèles	191,7	(191,7)	–	5,5
Logiciels, brevets & droits similaires	16,9	(12,9)	4,1	3,4
Droit au bail	2,2	(2,2)	–	0,1
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	19,3	(15,0)	4,2	3,6
TOTAL	684,2	(450,5)	233,7	238,7

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Valeur nette en début de période	238,7	182,6
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1,9	1,8
Cession et mise au rebut	(0,1)	(0,0)
Variation de périmètre et autres	–	60,1
Changement de méthode comptable		
Dotations nettes aux amortissements	(6,8)	(5,9)
Valeur nette en fin de période	233,7	238,7

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.

Les relations clientèles liées à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion sont totalement amorties au 31 décembre 2017 (et l'ont été linéairement à compter de la date d'acquisition).

Écarts d'acquisition et marques 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 des 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 2017. 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 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 2017.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim et de Pitch Promotion ainsi que les marques restent donc au 31 décembre 2017 respectivement d'un montant total de 139,6 millions d'euros et 89,9 millions d'euros.

7.2 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent des actifs à usage de bureaux et sont évalués au coût.

7.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016	Flux	
			Généré par l'activité	Variations de périmètre et autres
Stocks et en-cours nets	1 275,4	959,6	324,9	(9,2)
Créances clients nettes	189,4	137,3	51,9	0,2
Autres créances d'exploitation nettes	321,0	248,6	77,6	(5,1)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	510,4	385,9	129,5	(4,9)
Dettes fournisseurs	(496,3)	(395,5)	(101,0)	0,2
Autres dettes d'exploitation	(742,7)	(484,4)	(270,7)	12,4
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 239,0)	(879,9)	(371,7)	12,6
BFR d'exploitation	546,9	465,6	82,8	(1,5)

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

7.3.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2016	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
Variation	328,5	0,0	328,5
Dotations	–	(5,2)	(5,2)
Reprises	–	1,6	1,6
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,8	(0,3)	0,4
Variation de périmètre	(9,6)	–	(9,6)
Au 31 décembre 2017	1 283,1	(7,7)	1 275,4

La variation des stocks s'expliquent principalement par l'évolution de l'activité du Groupe. Les variations de périmètre sont liées à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion sur l'exercice 2016 et à des changements de mode de consolidation au cours de l'exercice 2017.

7.3.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients et comptes rattachés brut	190,5	138,0
Perte de valeur à l'ouverture	(0,7)	(0,6)
Dotations	(0,4)	(0,1)
Variations de périmètre	–	(0,0)
Reprises	0,0	(0,0)
Autres variations	0,0	0,0
Perte de valeur à la clôture	(1,1)	(0,7)
Créances clients nettes	189,4	137,3
Avances et acomptes versés	28,0	30,0
Créances de TVA	198,1	150,4
Débiteurs divers	46,4	45,9
Charges constatées d'avance	48,9	26,5
Total autres créances d'exploitation brutes	321,4	252,8
Perte de valeur à l'ouverture	(4,3)	(4,1)
Dotations	(0,5)	(0,3)
Variations de périmètre	–	(0,0)
Reclassement	(0,1)	–
Reprises	4,5	0,1
Perte de valeur à la clôture	(0,4)	(4,3)
Créances d'exploitation nettes	321,0	248,6
Créances clients et autres créances d'exploitation	510,4	385,9
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	510,6	386,0

Créances clients

Les créances au titre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Détail des créances clients exigibles :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017
Total brut créances clients	190,5
Dépréciations sur créances clients	(1,1)
Total net créances clients	189,4
Clients factures à établir	22,5
Décalage clients à l'avancement	(8,0)
Clients et comptes rattachés exigibles	158,9

<i>En millions d'euros</i>	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	158,9	122,9	–	17,2	2,7	16,1

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 vente (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.

7.3.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	496,3	395,5
Avances et acomptes reçus des clients	551,5	322,9
TVA collectée	80,4	59,9
Autres dettes fiscales et sociales	41,7	36,8
Produits constatés d'avance	0,9	2,4
Autres dettes	68,2	62,5
Autres dettes d'exploitation	742,7	484,4
Dettes sur immobilisations	10,8	10,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 249,8	890,4

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 catégorie selon IAS 39

Au 31 décembre 2017

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 *	Niveau 2 **	Niveau 3 ***
ACTIFS NON COURANTS	344,8	152,8	192,0	-	-	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	338,0	152,8	185,2	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances (non courant)	6,8	-	6,8	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	976,4	-	958,1	-	-	18,2	18,2	-	-
Clients et autres créances	510,6	-	510,6	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	13,0	-	13,0	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	452,8	-	434,5	-	-	18,2	18,2	-	-
PASSIFS NON COURANTS	570,6	-	-	570,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	569,6	-	-	569,6	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,0	-	-	1,0	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 859,2	-	-	1 859,1	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	609,4	-	-	609,4	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 249,8	-	-	1 249,8	-	-	-	-	-

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti			Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
		Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau1*	Niveau 2**	Niveau 3***
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

8.2 Risque de taux

Le Groupe détient des swaps destinés à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Le Groupe 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 quasi nul sur la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Swaps de taux d'intérêts	(0,0)	2,9
Intérêts courus non échus	(0,0)	4,0
Total	(0,0)	6,9

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 2017.

Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2017

<i>En millions d'euros</i>	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020	déc.-2021	déc.-2022
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	3,2	3,1	2,9	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	-	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	-	-	-	-	-	-
Total	3,2	3,1	2,9	-	-	-
Taux moyen de couverture	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%

Au 31 décembre 2016

<i>En millions d'euros</i>	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020	déc.-2021
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	103,4	3,2	3,1	2,9	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	-	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	-	-	-	-	-	-
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%

Position de gestion

Au 31 décembre 2017

<i>En millions d'euros</i>	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020	déc.-2021	déc.-2022
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(1 126,7)	(569,2)	(399,4)	(90,5)	(63,7)	(12,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	452,8	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(673,9)	(569,2)	(399,4)	(90,5)	(63,7)	(12,4)
Swap	3,2	3,1	2,9	-	-	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	3,2	3,1	2,9	-	-	-
Position nette après gestion	(670,7)	(566,1)	(396,4)	(90,5)	(63,7)	(12,4)

Au 31 décembre 2016

<i>En millions d'euros</i>	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)

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
31/12/2017	+50 -50	- 1,4 million d'euros + 1,6 million d'euros	+0,0 million d'euros -0,0 million d'euros
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

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 452,8 millions au 31 décembre 2017 contre 253,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, 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 2017, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 208,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2017, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 244 millions d'euros, le Groupe dispose également de 173,3 millions d'euros supplémentaires 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 344 millions.

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

	Covenants Groupe Altarea	31/12/17	Covenants Cogedim consolidé	31/12/17
Loan To Value (LTV)				
Dettes financières obligataires et bancaires nettes/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	36,1%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	9,3		
Levier				
Levier : Dette financière nette/EBITDA			<= 5	2,2
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			<= 3	0,5
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			>= 2	8,9

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

Actionnariat d'Altareit

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

En pourcentage	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,75	99,63	99,75
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg *	0,11	–	0,11	0,11
<i>Contrôle groupe Altarea</i>	<i>99,85</i>	<i>99,86</i>	<i>99,85</i>	<i>99,86</i>
Auto-contrôle	0,01	–	0,01	–
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

* Actions d'auto-contrôle

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 de l'un des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea : les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, contrôlées par M. Alain Taravella.

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 le groupe Altareit aux parties liées, soit 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 jusqu'à 275 millions d'euros pour le compte de Cogedim. Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusqu'à 242 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%.

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altareit par Altarea, holding animatrice, et de préciser les

prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017. Les conditions antérieures restent inchangées.

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2017	31/12/2016
Actifs non courants		0,1	0,1	0,1
Actifs courants		1,4	1,4	2,1
TOTAL ACTIF	–	1,5	1,5	4,2
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes ^(a)	–	4,0	4,0	51,7
TOTAL PASSIF	–	4,0	4,0	51,7

(a) Principalement compte courant entre Altareit et Altarea SCA

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation	0,1	10,7	10,8	6,5
Charges d'exploitation	(0,6)	(28,5)	(29,1)	(16,5)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,6)	(17,8)	(18,3)	(10,0)
Coût de l'endettement net	–	(3,2)	(3,2)	(2,3)
RESULTAT NET	(0,6)	(20,9)	(21,5)	(12,3)

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 :

Altafi 2 SAS	
En millions d'euros	
Rémunération fixe de la gérance	0,6
TOTAL	0,6

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Salaires bruts ^(a)	1,4	1,5
Charges sociales	0,5	0,5
Paielements fondés sur des actions ^(b)	1,7	0,9
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	4 954	3 000
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	0,4	0,2
Prêts consentis		
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,0

(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.

<i>En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA</i>	31/12/2017	31/12/2016
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	21 934	15 388
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–

Les informations figurant ci-dessus portent sur la rémunération et les avantages alloués aux principaux cadres salariés du Groupe. Elles ne comprennent pas la rémunération de la Gérance et celle du Président et des membres du Conseil de Surveillance.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

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	31/12/2016	31/12/2017	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	4,5	14,3	12,0	-	2,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	25,1	5,4	5,4	-	-
Garanties de paiement reçues des clients	25,1	5,4	5,4	-	-
Total	29,7	19,8	17,4	-	2,3
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	110,3	57,2	0,5	15,2	41,5
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	789,9	1 075,7	354,9	720,4	0,4
Garanties d'achèvement des travaux (données)	704,9	983,8	321,4	662,4	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	6,6	37,5	4,0	33,5	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	64,3	38,8	24,0	14,4	0,3
Autres cautions et garanties données	14,1	15,6	5,5	10,1	0,0
Total	900,3	1 132,8	355,3	735,6	41,8

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.

Le Groupe bénéficie également de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations. Il a notamment reçu un engagement maximum de 12 millions d'euros donné par les cédants de Pitch Promotion. Cet engagement garantit tout préjudice lié à l'activité, subi par le Groupe et dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2015, et ce jusqu'au 31 décembre 2018.

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 Bureau.

Autres engagements reçus

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 – engagement non chiffré).

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 56,2 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) 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 peut octroyer des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

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 Logement, 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).

Le Groupe se constitue aussi un portefeuille foncier composé de promesses unilatérales de vente.

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

Enfin, le Groupe a annoncé l'installation de son futur siège social dans l'immeuble Richelieu (Paris 2^{ème}), pour lequel il a signé un Bail en l'Etat futur d'Achèvement. La prise d'effet devrait se réaliser sur le second semestre 2019.

Loyers minima à verser

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

	31/12/2017	31/12/2016
A moins d'un an	16,5	13,9
Entre 1 et 5 ans	14,3	14,2
Plus de 5 ans	0,1	0,3
Loyers minimum à verser	30,9	28,4

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 éventuels

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 2017, 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 »).

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA DATE DE CLOTURE

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

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En millions d'euros	E&Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
- Altareit SCA	0,0	0,0	3%	3%	0,1	0,1	32%	28%	-	-	0%	0%	0,1	0,1	8%	8%
- Filiales intégrées globalement	0,7	0,8	97%	96%	0,1	0,2	68%	70%	0,2	0,1	100%	100%	1,0	1,1	92%	91%
Services autres que la certification des comptes																
- Altareit SCA	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%
- Filiales intégrées globalement	-	0,0	0%	1%	-	0,0	0%	1%	-	-	0%	0%	-	0,0	0%	1%
Total	0,7	0,8	100%	100%	0,2	0,2	100%	100%	0,2	0,1	100%	100%	1,1	1,2	100%	100%

3.7 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2017, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 229,5 dont M€ 139,6 relatifs aux écarts d'acquisition liés aux acquisitions de Cogedim et de Pitch Promotion et M€ 89,9 relatifs aux marques Cogedim et Pitch Promotion.	Nous avons pris connaissance du processus défini par le groupe relatif à la détermination de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques, regroupés en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT).

Les écarts d'acquisition et les marques 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.

Comme indiqué dans la note 2.3.8 de l'annexe aux comptes consolidés, une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de ces mêmes actifs.

La détermination des valeurs recouvrables de chaque groupe d'actifs testés repose sur la méthode de flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations et la méthode des comparables boursiers.

Compte tenu des montants et de la sensibilité de ces actifs aux variations de données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie et les taux d'actualisation utilisés, nous avons considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit.

Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGT auxquelles les écarts d'acquisition et les marques sont rattachés ainsi que les actifs nets réévalués correspondants ;
- rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux UGT testées avec les données comptables du groupe ;
- apprécier, en incluant nos experts en évaluation, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés ainsi que des taux de croissance long terme et les taux d'actualisation appliqués dans ces modèles ;
- apprécier par entretiens avec la direction les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. A ce titre, nous avons également comparé les estimations des projections de flux de trésorerie des périodes précédentes avec les réalisations effectives correspondantes, afin d'évaluer la pertinence et la fiabilité du processus de prévisions, de corroborer les résultats des analyses de sensibilité conduites par la direction en les comparant à ceux réalisés par nos soins.
- tester par sondages l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par le groupe.

■ **Evaluation des actifs d'impôts différés**

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2017, les actifs d'impôts différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 109,9 millions d'euros.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.3.17 de l'annexe aux comptes consolidés, ces actifs d'impôts différés 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.</p> <p>La capacité du groupe à imputer dans un horizon de temps raisonnable ses actifs d'impôts différés est appréciée par la direction à la clôture de chaque exercice, en tenant compte notamment des estimations de résultats fiscaux futurs de l'activité de promotion immobilière.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits reportables comme un point clé de notre audit en raison de l'importance des jugements de la direction pour la comptabilisation de ces actifs et du caractère significatif de leurs montants.</p>	<p>Nous avons analysé la cohérence de la méthodologie appliquée pour la reconnaissance des impôts différés comptabilisés avec les règles fiscales en vigueur à la clôture, notamment avec les taux d'impôt adoptés et les règles de limitation d'imputation des déficits reportables, propres à chaque juridiction.</p> <p>Notre approche a consisté à examiner les business plans fiscaux relatifs essentiellement aux prévisions de résultats liés à l'activité de promotion immobilière dans le groupe d'intégration fiscale Altareit pour apprécier la capacité du groupe à dégager des résultats taxables futurs permettant l'utilisation des déficits fiscaux activés.</p> <p>Nous avons comparé ces business plans fiscaux avec les prévisions de flux de trésorerie futurs utilisées le cas échéant dans le cadre des tests annuels de dépréciation des écarts d'acquisition et des marques et examiné le caractère raisonnable des principales données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces prévisions de résultats fiscaux.</p>

■ Evaluation des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2017, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 1.275,4 et la marge immobilière s'élève à M€ 146,2 pour l'exercice 2017.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.3.18 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et les coûts (marge immobilière) sont reconnus 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.</p> <p>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 montant des coûts rattachables à l'opération qui ont déjà été engagés et à l'avancement de la commercialisation, déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.3.9 de l'annexe aux comptes consolidés, 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. Des dépréciations sont comptabilisées lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient.</p> <p>Compte tenu du caractère significatif des stocks et de la marge immobilière dans les comptes consolidés du groupe, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Notre approche a consisté à examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes.</p> <p>Les taux d'avancements techniques des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs sur l'exercice nous ont été confirmés par les maîtres d'œuvre (confirmation externe) en charge des opérations immobilières et nous avons rapproché les taux d'avancement commerciaux aux actes notariés en réalisant des tests de détails sur les ventes de l'exercice. Des tests de fiabilité des contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation ont également été réalisés par nos équipes d'experts.</p> <p>Nous avons également examiné les coûts encourus et restant à encourir sur les projets les plus significatifs afin d'identifier les contrats déficitaires, et le cas échéant, nous avons rapproché ces coûts de la perte à terminaison sur ces contrats.</p> <p>Enfin, nous avons vérifié, par sondages, l'exactitude arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées sur l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique.</p> <p>L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait l'objet d'une attention particulière. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables, à partir d'entretiens avec la direction et d'analyses des budgets d'opération. Pour les projets livrés, nous avons analysé les prix de vente prévisionnels des lots en stocks avec les prix de vente des lots actés.</p>

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

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 de gérance.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 2 juin 2008.

Au 31 décembre 2017, nos cabinets étaient dans la dixième année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 15 mars 2018

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Audit

Laurent Bouby

Anne Herbein

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

4

4.1	COMPTE DE RÉSULTAT	86	4.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	100
4.2	BILAN	88	4.5	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	104
4.3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	90			
4.3.1	Faits significatifs de l'exercice.....	90			
4.3.2	Principes, règles et méthodes comptables	90			
4.3.3	Commentaires, chiffres, et tableaux annexes	91			

4.1 Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

(en milliers d'euros)	2017	2016
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	471,8	694,6
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	471,8	694,6
Production stockée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges		
Autres produits	0,0	2,4
PRODUITS D'EXPLOITATION	471,8	697,0
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	4 482,3	2 603,7
Impôts, taxes et versements assimilés	0,7	0,7
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	(0,7)	14,5
CHARGES D'EXPLOITATION	4 482,3	2 618,9
RESULTAT D'EXPLOITATION	(4 010,5)	(1 921,9)
OPERATIONS EN COMMUN		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	2 595,6	1 149,9
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	3 585,7	6 583,0
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	4 117,0	1,1
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
PRODUITS FINANCIERS	10 298,3	7 734,0
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	77,6	2 207,7
Intérêts et charges assimilées	3 304,6	2 386,7
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIERES	3 382,3	4 594,4
RESULTAT FINANCIER	6 916,0	3 139,5
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 905,6	1 217,7

COMPTE DE RESULTAT (suite)

(en milliers d'euros)	2017	2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,4	6,5
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	8,4	6,5
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1,9	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1,9	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6,5	6,5
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(7 302,2)	(12 121,2)
TOTAL DES PRODUITS	10 778,5	8 437,4
TOTAL DES CHARGES	564,2	(4 908,0)
BENEFICE OU PERTE	10 214,3	13 345,4

4.2 Bilan

BILAN ACTIF

(en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2017	31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	248 727,3	88 582,9	160 144,4	160 144,4
Créances rattachées à des participations	514 319,1	24 557,1	489 762,0	263 887,7
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	763 046,4	113 140,0	649 906,4	424 032,1
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	98 217,1		98 217,1	68 512,5
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 59841,69)	5 059,8		5 059,8	30,0
DISPONIBILITES				
Disponibilités	95 151,0		95 151,0	16 137,7
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	662,7		662,7	1,8
ACTIF CIRCULANT	199 090,6		199 090,6	84 681,9
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	962 137,0	113 140,0	848 997,0	508 714,1

BILAN PASSIF

(en milliers d'euros)	2017	2016
Capital (dont versé 2 626 730,5)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Ecarts de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	169 502,0	156 156,6
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	10 214,3	13 345,4
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	263 723,0	253 508,7
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		4 117,0
PROVISIONS		4 117,0
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	109 193,5	59 177,4
Emprunts et dettes financières diverses	474 837,0	191 737,3
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 186,1	173,6
Dettes fiscales et sociales		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	57,5	
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	585 274,0	251 088,3
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	848 997,0	508 714,1

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 29 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 1er janvier 2009.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la gérance le 5 mars 2018 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 29 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 2016, à l'exception du changement de méthode comptable requis par l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments de trésorerie. Ce nouveau règlement n'a pas d'impact sur les comptes 2017.

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 :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- valeurs mobilières de placement
 - lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations ou,
 - lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

Autres valeurs mobilières de placement

Les comptes à terme sont comptabilisés au bilan pour leur valeur nominale, sur la durée des placements.

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 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

Tableau des immobilisations financières brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations Financières	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Titres de participations	248 727,3			248 727,3
Dépréciations des titres de participation	288 367,2	1 003 684,2	777 732,3	514 319,1
Prêts et autres immobilisations				
Créances financières	288 367,2	1 003 684,2	777 732,3	514 319,1
Total	537 094,5	1 003 684,2	777 732,3	763 046,4

L'évolution du poste «Créances rattachées à des participations» est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (+186 060 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (+39 814 milliers d'euros).

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

Tableau des provisions des immobilisations financières (en milliers d'euros)

Dépréciations	31/12/2016	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2017
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des titres de participation	88 582,9					88 582,9
Dépréciations des autres immobilis. financières	24 479,4	77,6				24 557,1
Autres dépréciations						
Total	113 062,3	77,6				113 140,0

La dotation de l'exercice 2017 est relative à la créance Alta Penthivière.

Créances

Tableau des créances (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2017	Provision	Montant net 2017	Montant net 2016
Créances rattachées à des participations	514 319,1	(24 557,1)	489 762,0	263 887,7
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	98 879,8		98 879,8	68 512,5
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 228,7		1 228,7	812,4
Etat, autres collectivités : créances diverses	425,1		425,1	4 315,8
Groupe et associés	96 563,3		96 563,3	63 384,3
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	662,7		662,7	
Total	613 198,9	(24 557,1)	588 641,8	332 400,3

Les avances en compte courant sont rémunérées au taux moyen annuel de 0.27% pour l'exercice 2017.

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

Créances	Montant brut 2017	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	514 319,1	514 319,1		
Créances clients et comptes rattachés				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 228,7	1 228,7		
Etat, autres collectivités : créances diverses	425,1	425,1		
Groupe et associés	96 563,3	96 563,3		
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	662,7	662,7		
Total	613 198,9	613 198,9		

Produits à recevoir

Tableau des produits à recevoir (en milliers d'euros)

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
Prêts		
Etat - produits à recevoir		
Créances clients		
Autres Débiteurs divers		4 011,5
Total		4 011,5

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour une valeur de marché de 57 milliers d'euros et d'un compte à terme TRESO PLUS d'une valeur de 5 000 milliers d'euros ouvert à la Société Générale.

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)

Valeurs mobilières de placement	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2017
Compte à terme TRESO PLUS		25 000	20 000		5 000
Actions propres	30	125	95		60
Total	30	25 125	20 095		5 060
Nb actions	162	461	415		208

Au 31 décembre 2017, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

4.3.3.2 NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capitaux propres

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

Capitaux Propres	31/12/2016	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2017	31/12/2017
Capital Social	2 626,7					2 626,7
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	76 312,0					76 312,0
Réserve légale	262,6					262,6
Réserve disponible	4 805,4					4 805,4
Report à nouveau	156 156,6	13 345,4				169 502,0
Résultat de l'exercice	13 345,4	(13 345,4)			10 214,3	10 214,3
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Total	253 508,7				10 214,3	263 723,0

Le capital au 31 décembre 2017 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 € chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Provisions

Tableau d'évolution des provisions (en milliers d'euros)

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2016	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2017
		Dotations		Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour litiges						
Provisions pour amendes et pénalités						
Autres provisions pour risques et charges	4 117,0			4 117,0		
Total	4 117,0			4 117,0		

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

Emprunts et autres dettes

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

Emprunts et autres Dettes	31/12/2017	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2016
Dettes financières	584 030,5	475 030,5	109 000,0		254 926,3
Autres emprunts obligataires					
Emprunts bancaires	109 193,5	193,5	109 000,0		59 177,4
Emprunts et dettes financières divers	468 992,2	468 992,2			138 392,0
Groupe et associés	5 844,8	5 844,8			57 356,9
Autres dettes					
Dettes et autres dettes	1 243,6	1 243,6			173,6
Fournisseurs et comptes rattachés	1 186,1	1 186,1			173,6
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	57,5	57,5			
Produits constatés d'avance					
Total	585 274,0	476 274,0	109 000,0		255 099,9

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

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

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts et dettes financières	193,5	177,4
Fournisseurs et comptes rattachés	66,1	173,6
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Disponibilité, banque - charges à payer		
Divers	7,5	
Total	267,1	351,0

4.3.3.3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

RESULTAT 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 441,8 milliers d'euros et 30 milliers d'euros.

Tableau de ventilation du chiffre d'affaires (en milliers d'euros)

Chiffre d'affaires	31/12/2017	31/12/2016
Prestations de services	471,8	644,7
Autres		
Total	471,8	644,7

Charges d'exploitation

Tableau de détail des charges d'exploitation (en milliers d'euros)

CHARGES D'EXPLOITATION

	31/12/2017	31/12/2016
Charges d'activité courante	10,1	7,6
Commissions et honoraires	2 522,6	1 554,7
Publicité et relations publiques	59,2	50,0
Services Bancaires et comptes assimilés	1 890,4	991,4
Impôts & Taxes	0,7	0,7
Autres Charges	(0,7)	14,5
Charges d'exploitation	4 482,3	2 618,9

Les commissions et honoraires représentent principalement la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 609 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 1 773 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 2017 s'élève à 9 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

Résultat financier

Tableau du résultat financier (en milliers d'euros)

RESULTAT FINANCIER

	31/12/2017	31/12/2016
Produits financiers		
- Dividendes		
- Produits de comptes courants	2 595,6	1 149,9
- Autres Intérêts et produits assimilés	3 585,7	6 583,0
- Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	4 117,0	1,1
- Différences positives de change		
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total	10 298,3	7 734,0
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	77,6	2 207,7
- Intérêts et charges assimilées	3 304,6	2 386,7
- Différences négatives de change		
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total	3 382,3	4 594,4
Résultat financier	6 916,0	3 139,5

Les produits financiers correspondent principalement à des produits d'intérêts sur opération de swap pour 3 543 milliers d'euros, à la reprise de la provision pour situation nette négative de la filiale Alta Penthièvre pour 4 117 milliers d'euros et à des produits de compte courant pour un montant de 2 596 milliers d'euros.

Les avances en compte courant sont rémunérées au taux moyen annuel de 0,27% pour l'exercice 2017.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts sur emprunt pour un montant de 2 719 milliers d'euros.

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

Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

RESULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2017	31/12/2016
Produits Exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,4	6,5
- Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total	8,4	6,5
Charges Exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1,9	
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
Total	1,9	
Résultat Exceptionnel	6,5	6,5

4.3.3.4 AUTRES INFORMATIONS

Opérations avec les sociétés liées (en milliers d'euros)

Postes concernés au bilan	Montant au bilan	dont entreprises liées
Actif		
Titres de participations et autres titres	248 727,3	248 727,3
Créances rattachées à des participations	514 319,1	514 319,1
Prêts		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	98 217,1	96 563,3
Trésorerie et charges constatées d'avance	100 873,5	
Amortissements et Provisions	113 140,0	113 140,0
Passif		
Provisions		
Emprunts et dettes financières	584 030,5	5 937,0
Dettes fournisseurs	1 186,1	1 120,0
Dettes fiscales et sociales		
Dettes diverses et produits constatés d'avance	57,5	50,0

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)	471,8	471,8
Reprises & Transfert de charge		
Autres Produits	0,0	
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	4 482,3	3 501,7
Impôts, taxes, et versements assimilés	0,7	
Autres charges	(0,7)	
Produits financiers		
Produits financiers de participation	2 595,6	2 595,6
Autres intérêts et produits financiers	3 585,7	
Reprises & Transfert de charge	4 117,0	4 117,0
Charges financières		
Quote-part de pertes acquis des filiales		
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	77,6	77,6
Intérêts et charges assimilées	3 304,6	97,5
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,4	
Reprises et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1,9	
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

La société Altareit est membre d'un groupe fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009. Altareit SCA est de la société tête de groupe.

Le principe retenu est que les filiales doivent constater dans leur compte, durant toute la période d'intégration, une charge d'impôt analogue à celle qu'elle aurait constatée si elle avait été imposée séparément.

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 102 921 milliers d'euros au 31/12/2017. Son déficit individuel est de 69 998 milliers d'euros au 31/12/2017.

Ventilation de la charge d'impôt (en milliers d'euros)

	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat avant impôt	2 912,1	(7 302,2)	10 214,3
Total	2 912,1	(7 302,2)	10 214,3

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2017 est d'un montant net de 7 302 milliers d'euros, constitué principalement de contribution des filiales.

En absence d'intégration fiscale, la société Altareit n'aurait pas eu de charge d'impôt.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2016	Variations	31/12/2017
Allègements		+ -	
Organic			
Déficit fiscal	(421 354,7)	62 799,9	(358 554,8)
Base Totale	(421 354,7)	62 799,9	(358 554,8)
Impôt ou économie d'impôt (33,33%)	(140 451,6)	20 933,3	(119 518,3)

Les déficits fiscaux indiqués correspondent à la somme des déficits des sociétés membres de l'intégration fiscale

Identité de la société mère consolidant les comptes

La société est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés de la société Altarea SCA (RCS 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.

Evenements postérieurs à 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. Le contrat s'est terminé en mai 2017.

Instruments financiers (en milliers d'euros)	2017	2016	2015
Swap		100 000,0	100 000,0
Cap floor			
Collar			
Total		100 000,0	100 000,0

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2017	2016
Produits d'intérêts	3 543,0	6 530,9
Charges d'intérêts		
Autres charges liées aux instruments financiers		
Total	3 543,0	6 530,9

Engagements hors bilan**Engagements reçus**

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit, d'un montant nominal de 109 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2017.

Engagements donnés

Néant.

4.3.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CA HT
FILIALES (+ 50%)										
ALTA FAUBOURG	15 000,0	57 388,0	100%	44 294,3	44 294,3	270 283,0	270 283,0	43 825,5		
COGEDIM SAS	30 000,0	152 515,1	100%	115 750,0	115 750,0	219 479,0	219 479,0	30 802,9		
ALTA PENTHIEVRE	2,0	(24 560,3)	100%	88 582,9		24 557,1		3 995,1		
ALTA PERCIER	1,0	87,4	100%	100,0	100,0	(92,2)	(92,0)	(2,8)		
PARTICIPATIONS (10 à 50%)										
TOTAL				248 727,3	160 144,4	514 226,9	489 670,0			

4.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Evaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation et les créances rattachées à des participations figurant au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de M€ 650, représentent un des postes les plus importants du bilan (77% de l'actif). Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.</p> <p>Comme indiqué dans la note 4.3.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées à des participations. Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées à des participations;

« Créances rattachées aux participations » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base d'une approche multicritères 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.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée), ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité ou de développement à long terme et conjoncture économique dans les pays considérés).

Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et d'hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées à des participations comme un point clé de l'audit.

- rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;
- tester par sondages l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ;
- recalculer par sondages les dépréciations enregistrées par votre société.

Dans cet objectif, nous avons, notamment :

- apprécié les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie des sociétés de promotion immobilière, ainsi que le taux de croissance long terme et les taux d'actualisation retenus pour estimer la valeur d'utilité de ces participations. Ces travaux ont été menés en incluant nos experts en évaluation.
- pris connaissance du processus de valorisation des actifs mis en œuvre par le groupe, apprécié la permanence et pertinence des méthodologies employées au regard des pratiques de marché et des différentes situations, et corroboré les hypothèses sous-tendant les valorisations. Ces travaux ont été menés en incluant nos experts en évaluation, le cas échéant.

Nous avons par ailleurs corroboré les valorisations retenues avec une approche alternative consistant à comparer la valeur comptable des titres avec la situation nette consolidée part du groupe avant élimination des titres de chacune des entités concernées telle qu'elle ressort des comptes consolidés du groupe qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à :

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risque dans les cas où votre société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 2 juin 2008.

Au 31 décembre 2017, nos cabinets étaient dans la dixième année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 15 mars 2018

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

ERNST & YOUNG Audit

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

Anne Herbein

4.5 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Altareit

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport special des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements reglementes

Aux Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles 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 15 mars 2018

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG Audit

Laurent BOUBY

Anne Herbein

RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

5

5.1 EDITORIAL	106	5.5 PERFORMANCE SOCIALE	135
5.2 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE	108	5.5.1 Effectifs et organisation	135
5.2.1 Le secteur immobilier en France	108	5.5.2 Recrutement, diversité et égalité des chances ..	137
5.2.2 Démarche RSE	108	5.5.3 Rémunération et partage de la valeur	139
5.2.3 Organisation et mode de gouvernance de la RSE	111	5.5.4 Management des talents et compétences	140
5.2.4 Notations RSE	112	5.5.5 Sécurité et santé des salariés	142
5.2.5 Engagements externes	113	5.6 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	143
5.3 TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES	114	5.6.1 Energie et climat.....	143
5.3.1 Tableau de bord.....	114	5.6.2 Labellisations et certifications durables	147
5.3.2 Périmètres de <i>reporting</i> et référentiels	116	5.6.3 Economie circulaire	149
5.4 PERFORMANCE SOCIÉTALE	118	5.6.4 Biodiversité et gestion des sols	150
5.4.1 Relations clients et utilisateurs.....	118	5.6.5 Gestion de l'eau.....	151
5.4.2 Développement local	121	5.6.6 Autres enjeux environnementaux	151
5.4.3 Connectivité et mobilité.....	124	5.7 MÉTHODOLOGIES DE REPORTING	152
5.4.4 Confort, santé, bien-être dans les opérations	126	5.7.1 Vérification.....	152
5.4.5 Nouveaux usages et digitalisation.....	128	5.7.2 Evolutions méthodologiques.....	152
5.4.6 Partenariats.....	130	5.7.3 Sources de données.....	153
5.4.7 Ethique professionnelle.....	130	5.7.4 Méthodologie pour les indicateurs environnementaux	154
5.4.8 Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles.....	132	5.7.5 Méthodologie pour les indicateurs sociétaux	155
5.4.9 Achats responsables et relations fournisseurs...	132	5.8 TABLEAUX D'INDICATEURS.....	157
5.4.10 Gouvernance	133	5.9 TABLES DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II.....	161
5.4.11 Mécénat et partenariat	134	5.10 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT.....	164

Préambule : Altareit est une filiale à 99,85 % d'Altarea Cogedim, par conséquent, le Groupe applique la stratégie RSE d'Altarea Cogedim.

5.1 Editorial

Entreprendre pour une ville durable

Urgence climatique, nécessité d'une économie circulaire, essor de l'économie du partage, évolution de la possession vers l'usage dans les modes de consommation... dans un environnement en pleine mutation, la ville devient le théâtre de transitions qui se complètent, se répondent et s'amplifient : transition territoriale, écologique, sociétale, mais aussi technologique. Ces transformations majeures incitent à repenser les villes afin d'en faire des lieux de forte densité, agréables à vivre, résilients, connectés, inclusifs.

Les habitants et parties prenantes sont également désormais plus informés, vigilants et exigeants. Ils expriment des attentes fortes en termes de qualité, mais aussi d'éthique et d'engagement dans les défis environnementaux et sociétaux.

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 d'impact environnemental, de mobilité, de mixité fonctionnelle, générationnelle, sociale, et en intégrant les progrès amenés par le digital et les nouvelles technologies. Pour y parvenir, il ne suffit plus de faire évoluer les modèles actuels. 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.

Le Groupe entreprend pour la ville, participe à la réinvention de ses dynamiques territoriales, écologiques, économiques et sociétales, pour garantir toujours une haute qualité de vie à ses habitants. Altareit par ses activités de promotion est pleinement acteur de cette démarche.

Le Groupe a repositionné le niveau de sa démarche RSE à la hauteur de ces nouveaux enjeux.

En 2017, la démarche RSE « Tous engagés ! » est lancée au niveau Groupe. Ce programme est basé sur la nouvelle matrice de matérialité.

La démarche est articulée autour de trois convictions :

- **le partenariat avec les villes**, pour développer la ville humaine et durable de demain ;
- **l'accompagnement des clients**, basé sur l'entretien d'un dialogue permanent ;
- **le développement des talents**, premier capital de l'entreprise pour incarner ses convictions et atteindre ses objectifs.

VILLES

Altareit se veut partenaire d'intérêt général des villes. Le Groupe développe des solutions immobilières de haute qualité, à l'origine d'une ville plus dense, diversifiée, conviviale, connectée, créatrice d'emplois et de

développement économique. Cette ville a également une empreinte environnementale réduite.

Faits marquants 2017

- **contribution au développement local** : Altareit soutient près de 32 000 emplois en France (en 2016), répartis sur l'ensemble du territoire. Fort de cette empreinte très significative, il souhaite aller plus loin en bâtissant une démarche de soutien au tissu économique local ;
- **bâti durable** : 100 % des opérations en développement du Groupe sont labellisées ou certifiées qualité et/ou environnement ;
- **empreinte carbone** : le Groupe a enrichi sa démarche carbone en 2017, en s'engageant à travailler la réduction des postes les plus contributeurs de son scope 3 ;
- **partenariats au service d'une ville inclusive** : partenaire depuis 10 ans d'Habitat et Humanisme, le Groupe contribue au logement des plus démunis.

En 2017, pour la 2^e année, Altarea Cogedim est leader Mondial au GRESB, le benchmark de notation ESG de référence de l'immobilier dans le monde.

CLIENTS

Modes de vie, usages, aspirations... les attentes des clients évoluent. Altareit veut renforcer sa relation de confiance avec ses clients, ses utilisateurs et l'ensemble de ses partenaires. Le Groupe a engagé un dialogue et une écoute dans toutes ses activités : enquêtes et études, interactions en réel ou en digital... La satisfaction des clients est l'objectif prioritaire du Groupe, et elle passe également par la qualité de vie et le bien-être dans les opérations.

Faits marquants 2017

- **satisfaction client** : le Groupe a été en 2017 « Élu Service Client de l'Année 2018 », dans la catégorie Promotion immobilière ;
- **qualité de vie et bien-être des occupants** : le Groupe dispose aujourd'hui d'une approche confort, santé bien-être dans chaque activité. En 2017, plus de 80 % des projets de bureau en Ile-de-France sont en cours de certification WELL *Core&Shell* ;
- **nouveaux usages et digitalisation** : le Groupe continue à diffuser largement une culture de l'innovation en interne et de développer des services innovants. Il a lancé sa première application de quartiers Easyvillage à Massy, donnant accès aux habitants à des services urbains connectés.

TALENTS

Pour accompagner sa croissance et pour répondre aux nouveaux enjeux urbains, le Groupe a réaffirmé en 2017 son engagement en matière de création d'emplois et de management des talents et des compétences.

Faits marquants 2017

- **effectifs** : depuis 2 ans, la croissance des effectifs est proche de 14 % par an pour atteindre 1 187 collaborateurs au 31 décembre 2017 (Pitch Promotion inclus) ;
- **développement des compétences** : en 2017, en application du nouveau plan de formation stratégique du Groupe, les heures de formation ont augmenté de 55 % ;
- **rémunération** : début 2016, le conseil de gérance a mis en place un plan général d'attribution d'actions gratuites sur 3 ans, qui se traduit par un dispositif de plus de 20 M€ d'actions distribuées annuellement. Ce dispositif « Tous en Actions ! », reconduit en 2017, a permis à chaque collaborateur en CDI d'être associé au développement et aux résultats du Groupe.

5.2 Contexte, gouvernance et stratégie RSE

5.2.1 Le secteur immobilier en France

L'urgence écologique, et en particulier le changement climatique, l'épuisement des ressources et l'accélération des atteintes à la biodiversité exigent de la part des entreprises et plus largement de la part de la société de s'adapter, de devenir plus sobres et plus résilientes.

Face à ces enjeux, on constate une accélération de la mise en œuvre de réglementations environnementales et sociétales aux niveaux international, européen ou national. 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.

Ainsi sur les bâtiments neufs, la loi Grenelle a ainsi imposé la Réglementation Thermique RT 2012 et la future Réglementation Bâtiment Responsable RBR 2020. Sur le parc existant, la rénovation du parc tertiaire, privé et public, d'ici à 2020, a été inscrite dans la loi Grenelle.

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.

Depuis 2011, sur l'ensemble de ses domaines d'activités, Altareit fait vérifier par un auditeur externe ses principaux indicateurs environnementaux, sociaux et sociétaux de manière à renforcer la qualité de son processus de *reporting* et la fiabilité des données.

En 2017, le Groupe 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.

Le Groupe se prépare également aux réglementations futures, notamment l'exigence de publier une « déclaration de performance extra-financière » qui s'imposera pour l'exercice 2018 suite à la transposition de la Directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières. Le Rapport stratégique intégré du groupe Altarea Cogedim présente d'ores et déjà des éléments relatifs au modèle d'affaires, aux risques extra-financiers, et aux réponses apportées pour gérer les risques et dégager des opportunités.

5.2.2 Démarche RSE

5.2.2.1 DÉMARCHE TOUS ENGAGÉS

Au cœur d'un secteur particulièrement dynamique, Altareit est convaincu qu'il n'y a pas de croissance sans responsabilité environnementale et sociétale.

Le Groupe a lancé en 2017 son programme nommé « Tous engagés ! » qui fixe le cap en matière de responsabilité sociétale pour les cinq ans à venir.

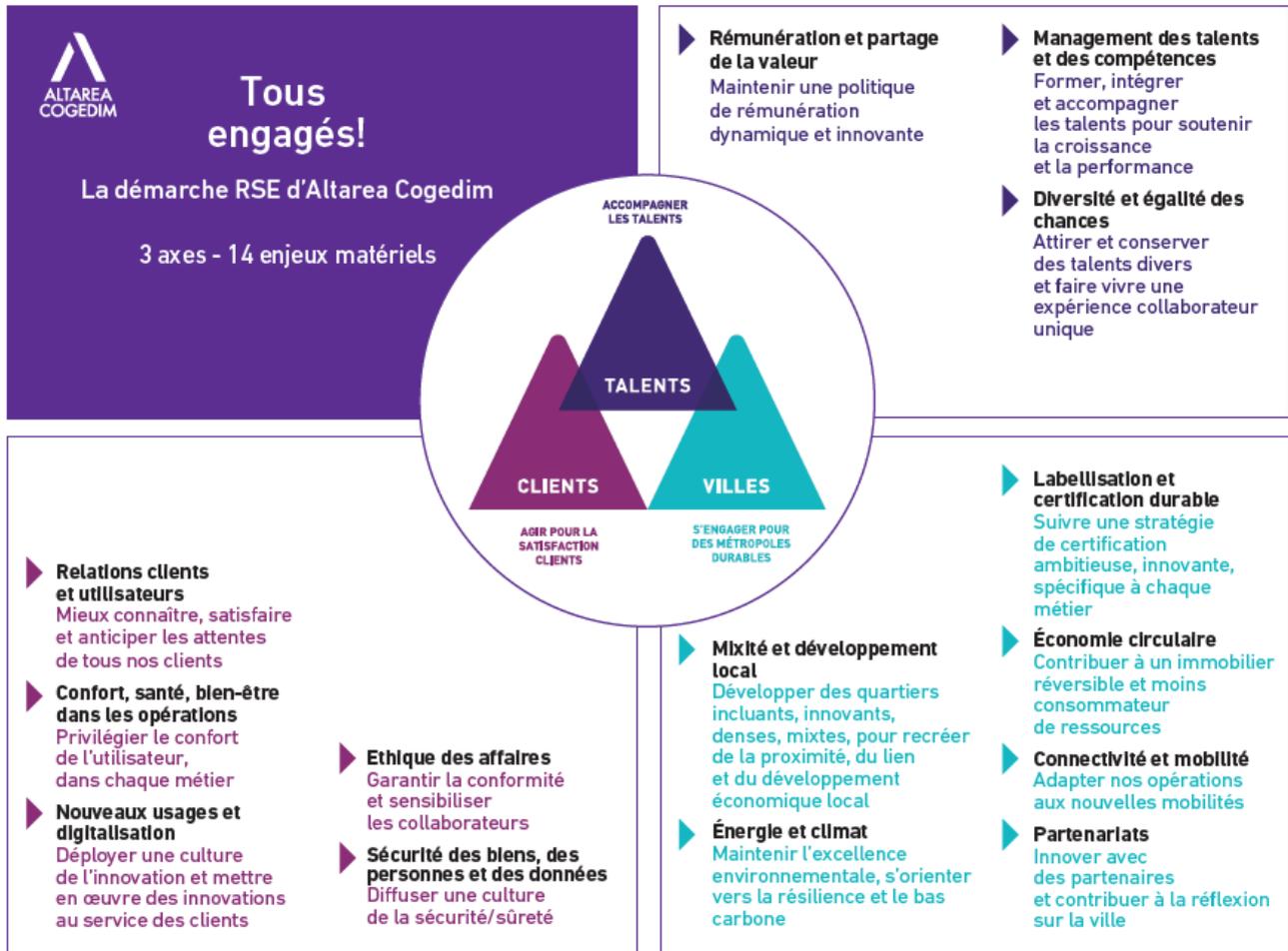
Pour établir ce programme, la démarche RSE du Groupe lancée en 2009 a été mise à jour en 2016 - 2017. Tout en poursuivant sa démarche continue de *reporting*, de maîtrise et d'amélioration de son empreinte environnementale, sociétale et son action sociale, le Groupe a mis à jour sa matrice de matérialité, afin de déterminer ses enjeux matériels et concentrer ses actions futures sur les sujets les

plus pertinents. Les objectifs pour la période 2016 - 2020 ont également été mis à jour.

Tous engagés ! s'appuie sur trois principaux axes d'actions :

- la ville : agir en partenaire d'intérêt général des métropoles, en contribuant au développement des territoires et en proposant des solutions immobilières combinant durabilité et innovation ;
- les clients : placer les clients au cœur de notre stratégie, agir au service de leur satisfaction dans tous les métiers ;
- les talents : accompagner la croissance du Groupe à travers l'excellence opérationnelle des talents.

La démarche RSE du Groupe



Le suivi des principaux objectifs pour chacun des ces axes, est présenté dans le tableau de bord disponible au chapitre 5.3.1, et détaillé dans l'ensemble des parties du présent chapitre.

5.2.2.2 MATRICE DE MATÉRIALITÉ RSE

La matrice permet de positionner les enjeux RSE autour de deux facteurs présentés dans le graphe ci-dessous :

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

Altareit a établi sa nouvelle matrice en 2016 grâce à une démarche en trois étapes :

- analyse détaillée de l'environnement réglementaire et des tendances ;
- interviews d'un panel de 13 parties prenantes externes : investisseurs, clients, enseignes commerciales, collectivités locales... ;
- consultation du comité RSE en interne.

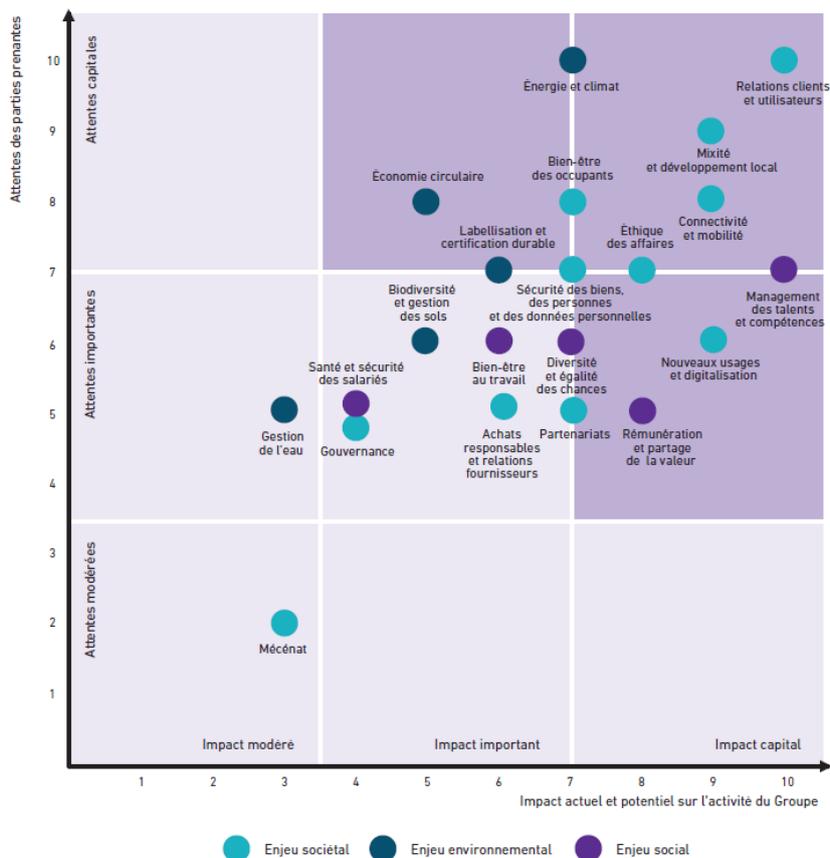
La matrice ainsi établie a été validée par le comité de gestion fin 2016 et sert désormais d'outil pour l'établissement des priorités du Groupe en matière de RSE à moyen terme.

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.

Les enjeux et les réponses apportées par Altareit sont détaillés dans l'ensemble de ce chapitre : chaque paragraphe présente un enjeu et son impact pour le Groupe, les objectifs et politiques mise en place pour répondre à cet enjeu, et les résultats obtenus.

Matrice de matérialité



5.2.2.3 RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES

Le modèle de développement d'Altareit l'expose à une grande variété de parties prenantes avec qui l'échange est une opportunité de démontrer la pertinence de la démarche de développement durable.

Ces parties prenantes incluent notamment :

- les clients acquéreurs de logements ;
- les utilisateurs des bureaux et hôtels ;
- les investisseurs ;
- l'Etat et les collectivités territoriales ;
- les prestataires, fournisseurs et sous-traitants ;
- les collaborateurs et les candidats ;
- les analystes et la communauté financière.

5.2.2.4 DEPLOIEMENT DE LA DEMARCHE RSE : SYSTEME DE MANAGEMENT GENERAL (SMG)

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

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

Promotion Logement	Promotion Bureau
Guide des bonnes pratiques logement NF Habitat NF Habitat HQE™	SME projets tertiaires BREEAM® NF HQE™ Bâtiments tertiaires
Outils complémentaires : formations sur les évolutions réglementaires et les certifications, guide biodiversité, référentiel bien-être, etc.	

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

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

Depuis le 30 juin 2016, l'ensemble de la production de logements est certifié NF Habitat (à l'exception des co-promotion, réhabilitations et des résidences services). Pour certaines de ses réalisations, notamment en Ile-de-France, Altareit 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.

5.2.2.4.2 Système de Management Environnemental (SME) Promotion Tertiaire relatif aux certifications

Parallèlement, le Groupe a conçu dès 2010 le « SME 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™, 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 d'Altareit (Bureau).

5.2.2.4.3 Outils complémentaires aux SME

En complément des dispositifs cités précédemment, les équipes ont à leur disposition les outils suivants.

Formations

Les équipes suivent régulièrement des formations, en particulier à chaque évolution significative de la réglementation et des référentiels des principales certifications.

Fin 2016, le Gouvernement a annoncé la fin de la Réglementation Thermique 2012 à horizon 2020 qui sera remplacée par la Réglementation Bâtiment Responsable 2020. Bien que les seuils de cette future réglementation ne soient pas encore définis, en passant d'une approche thermique à une approche environnementale plus complète, elle introduit de nouvelles notions afin de remplir son objectif de promouvoir le bâtiment à énergie positive. En 2017, les équipes techniques du Groupe ont suivi une formation sur les enjeux de la future réglementation.

Des sensibilisations peuvent aussi avoir lieu lors de comités internes ou de réunion d'information.

Guides thématiques

Depuis 2016, un Guide Biodiversité et Biophilie, conçu par l'équipe RSE avec un comité de pilotage composé d'opérationnels, est diffusé à l'ensemble des équipes intervenant sur les projets de développement logement, bureau, hôtels et projets mixtes. Ces guides ont pour but d'informer sur les moyens de développer et valoriser la biodiversité dans les réalisations du Groupe. Ainsi, pour chaque étape du cycle de vie des projets, le guide précise les contraintes réglementaires, les bonnes pratiques et donne des exemples concrets d'actions ou de partenaires possibles.

5.2.3 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. Elle est composée de quatre collaborateurs et est rattachée à un membre du comité exécutif. Elle conseille le conseil de gérance et le comité exécutif dans la définition de la démarche de responsabilité sociale, sociétale et environnementale du Groupe.

Le rôle de cette direction est de piloter la démarche RSE Groupe qui s'applique à Altareit. Une personne au sein de la direction RSE est entièrement dédiée au déploiement du programme « Tous engagés ! » au sein d'Altareit.

Le fonctionnement de la direction s'appuie sur un réseau de 16 référents RSE qui représentent chaque activité du Groupe, à la fois métiers et transversales, dans le cadre de comités RSE qui ont lieu une fois par trimestre. Altareit est

largement représenté au sein de ce comité par les fonctions transverses Groupe et des représentants spécifiques pour les activités de bureau, de logement, de résidences gérées.

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 du carbone et du développement local.

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

Contact : developpementdurable@altareacogedim.com

5.2.4 Notations RSE

Le groupe Altarea Cogedim répond à plusieurs notations, en intégrant à ses réponses les activités d'Altareit, qui représentent une part significative du Groupe et donc de la démarche RSE.

5.2.4.1 GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK (GRESB)

Depuis 2011, le Groupe participe de manière volontaire au GRESB, benchmark de référence du secteur immobilier en matière de développement durable avec 823 sociétés et fonds évalués en 2017 dans le monde.

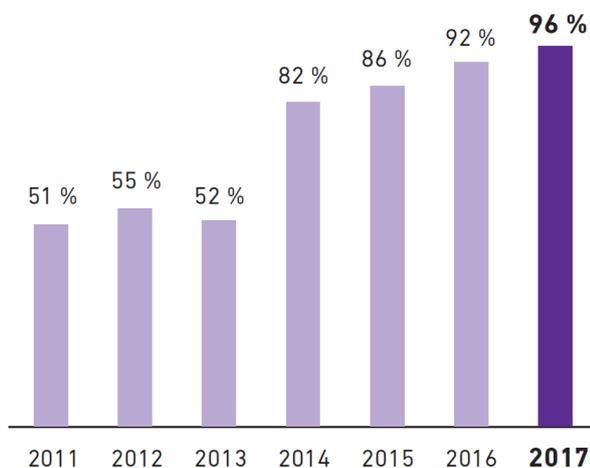
Le Groupe continue sa progression en 2017 avec 4 points supplémentaires par rapport à 2016. Ceci lui permet d'obtenir une note de 96/100 et de conserver son statut de Green star et de Sector Leader.

Le Groupe est également reconnu comme leader en obtenant la première place :

- de l'ensemble des sociétés cotées dans le monde ;
- de l'ensemble des sociétés en Europe.

Par ailleurs, le Groupe obtient la note de A en « transparence » saluant la qualité de ses publications, la fiabilité et l'exhaustivité de son *reporting* et de ses publications RSE.

Evolution de la note GRESB du Groupe



5.2.4.2 CARBON DISCLOSURE PROJECT (CDP)

Le Groupe a de nouveau répondu en 2017 au CDP (Carbon Disclosure Project), classement international de référence sur les stratégies carbone des grandes sociétés. Le Groupe a obtenu une nouvelle fois la note A- qui salue les démarches initiées par le Groupe et ses engagements dans la maîtrise de ses émissions de gaz à effet de serre.

5.2.4.3 OEKOM

Oekom, une des principales agences de notation extra-financière dans le monde, a évalué le Groupe et lui a attribué le statut Prime en 2016.

Oekom évalue près de 5 500 entreprises chaque année.

5.2.4.4 INDICE GAÏA - ETHIFINANCE

Le Groupe fait son entrée en 2017 dans l'indice ISR Gaïa.

Cet indice est composé de 70 sociétés apportant des garanties remarquables sur leur gestion des risques ESG.

5.2.5 Engagements externes

Le groupe Altarea Cogedim est membre de plusieurs associations sectorielles et prend des engagements publics relatifs à sa démarche RSE. L'ensemble de ces activités impactent directement Altareit.

5.2.5.1 PARTICIPATION DANS LES ORGANISATIONS SECTORIELLES

Le Groupe 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 :

- FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) ;
- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) ;
- C3D (Collège des Directeurs du Développement Durable) ;
- Association HQE® - France GBC ;
- Charte tertiaire du Plan Bâtiment Durable ;
- Association BBKA (Bâtiment Bas Carbone).

Par ailleurs, le Groupe 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.

En 2017, le Groupe a notamment contribué aux publications de l'OID sur le confort et le bien-être dans les bâtiments, en particulier en bureau, sur le *reporting* lié au carbone ou sur la mesure des consommations des bâtiments.

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

5.2.5.2 ENGAGEMENTS EXTERNES

Le Groupe est engagé auprès de la Ville de Paris dans le cadre de son Plan Climat Energie.

Le Groupe est signataire de la Charte Paris Action Climat. Ainsi, depuis 2015, le Groupe s'est engagé sur des objectifs quantifiés et mesurables de réduction de gaz à effet de serre et de consommation énergétique d'ici à 2020. Altareit s'est ainsi engagé, sur ses nouveaux projets à Paris, à améliorer ses performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique applicable :

- de 10 % sur le logement neuf ;
- de 40 % sur le tertiaire neuf et rénové.

En 2017, le Groupe continue de s'engager auprès de la Ville de Paris en participant aux concertations sur la définition des nouveaux objectifs du Plan Climat 2020 - 2030. Avec environ 3 réunions de travail par an, l'objectif est d'identifier les enjeux et les freins, partager les retours d'expériences, engager des actions concrètes pour accélérer la transition énergétique et cibler des pistes d'action avec la Ville de Paris. Les certifications, les labellisations et les systèmes de refroidissement sont des exemples de thématiques abordées en 2017.

5.2.5.3 CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Altareit souhaite contribuer aux objectifs de développement durable de l'Organisation des Nations Unies (ODD).

En particulier, le Groupe s'engage pour l'objectif 11, « Villes et communautés durables : faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables ». Altareit est convaincu que le développement des villes, s'il se fait de manière sobre et inclusive, constitue une partie de la solution à apporter aux enjeux d'environnement, de développement, d'emploi...



Quelques exemples des contributions du Groupe :

- *assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable* : le Groupe est partenaire fondateur d'Habitat et Humanisme, qui agit en faveur du logement, de l'insertion et de la récréation des liens sociaux ;
- *réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion des déchets* : le Groupe développe des opérations exemplaires d'un point de vue environnemental (voir chapitre « Performance environnementale ») ;
- *assurer l'accès de tous, en particulier des femmes et des enfants, des personnes âgées et des personnes handicapées, à des espaces verts et des espaces publics sûrs* : la conception de lieux agréables, confortables, sûrs et végétalisés est un des axes de travail fort du Groupe (voir paragraphe « Confort, santé, bien-être dans les opérations »).

5.3 Tableau de bord et périmètres

5.3.1 Tableau de bord

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des objectifs et de la performance annuelle. Le détail figure dans les paragraphes suivants.

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

CLIENT : PLACER LE CLIENT AU CŒUR DE NOTRE STRATEGIE

Scope	Engagements	Résultats 2017
Relations clients et utilisateurs : mieux connaître, satisfaire et anticiper les attentes de tous nos clients		
Groupe	Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers	8 ^e place du classement de l'accueil client du cabinet HCG
Logement	S'engager pour la satisfaction des clients	Le Groupe est Élu Service Client de l'Année 2018 ^(a)
Logement	Garantir la qualité avec la certification NF Habitat	100 % des opérations certifiées NF Habitat ^(b)
Bureau	Être à l'écoute des attentes des utilisateurs	Une enquête auprès de 18 utilisateurs menée en 2017
Confort, santé, bien-être dans les opérations : privilégier le confort de l'utilisateur, dans chaque métier		
Projets mixtes	Développer des lieux de vie agréables	1 ^{er} quartier Pilote WELL Community Standard (Issy Cœur de ville)
Bureau	Certifier WELL 100 % des projets en Ile-de-France	82 % des projets franciliens en cours de certification WELL
Nouveaux usages et digitalisation : déployer une culture de l'innovation au service des clients		
Groupe	Déployer une culture de l'innovation	8 événements internes de sensibilisation menés en 2018
Logement et Projets mixtes	Innover au service des clients	Lancement du configurateur de logements 3D Cogedim et d'une application de services pour quartier
Bureau	Tester les labels de connectivité numérique	71 % des projets franciliens visent un label de connectivité
Ethique des affaires		
Groupe	Former et sensibiliser les salariés les plus exposés sur des sujets comme la corruption ou la fraude	Sensibilisation à la fraude 2 fois par an au niveau Groupe
		2 sessions de formation des populations les plus exposées
Sécurité des biens, des personnes et des données		
Groupe	Diffuser une culture de la sécurité	Création d'une direction sûreté Groupe

(a) Catégorie Promotion immobilière – Étude BVA Group – Viséo CI – mai à juillet 2017 – Plus d'infos sur escda.fr

(b) Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées

TALENTS : ACCOMPAGNER NOS TALENTS VERS L'EXCELLENCE OPERATIONNELLE

Scope	Engagements	Résultats 2017
Management des talents et des compétences		
Groupe	Soutenir la croissance du Groupe	Effectif de 1 187 collaborateurs (+ 14 %) avec 312 recrutements en CDI
Groupe	Déployer le plan de formation stratégique	13 304 heures de formation (+55%) ^(a)
Rémunération et partage de la valeur		
Groupe	Associer les collaborateurs aux résultats	Réédition du Plan d'attribution d'actions gratuites
Diversité et égalité des chances		
Groupe	Augmenter la part de femmes au sein des instances de direction	22 % de femmes au sein du comité des managers (- 2 %)
Groupe	Favoriser l'emploi des jeunes	133 jeunes en alternance

(a) Hors Pitch Promotion

VILLES : AGIR EN PARTENAIRE D'INTERET GENERAL DES METROPOLES

Scope	Engagements	Résultats 2017
Mixité et développement local : développer une ville mixte, dense, inclusive, innovante		
Groupe	Mettre l'accent sur les opérations mixtes dans leurs usages, intégrant bureau, logement et commerces	9 opérations de grands quartiers mixtes 78 % des surfaces de bureaux et d'hôtellerie sont complétées par du logement ou du commerce
Groupe	Mesurer et améliorer l'empreinte emploi des activités du Groupe	Plus de 32 000 emplois soutenus en France (données 2016)
Logement	Mesurer la part d'achats local	66 % des achats des chantiers sont locaux (dans le département)

Connectivité et mobilité : proposer des opérations bien connectées, favorisant les mobilités bas carbone		
Logement	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	98 % des surfaces sont à moins de 500 m des transports en commun ^(a)
Bureau	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	100 % des surfaces sont à moins de 500 m des transports en commun
Groupe	Favoriser des mobilités bas carbone pour les collaborateurs	Réalisation du Plan de déplacements entreprise Groupe

Partenariats : collaborer avec les parties prenantes pour innover		
Groupe	Mener une démarche d'open innovation	Partenariats avec 3 incubateurs pour identifier de nouveaux partenaires

Energie et Climat : maintenir l'excellence environnementale, s'orienter vers la résilience et le bas carbone		
Groupe	Un engagement carbone global : - mener des actions de réduction sur les postes majeurs - travailler sur les émissions évitées avec les parties prenantes	3 ktCO ₂ e émises par le Groupe pour les scopes 1 et 2 (scope 1 : 2 ktCO ₂ e, scope 2 : 1 ktCO ₂ e) 4 085 ktCO ₂ e émises par le Groupe pour le scope 3 (dont achats de matériaux : 938 ktCO ₂ e, et autres postes dont déplacements des occupants, énergie occupants... : 3 147 ktCO ₂ e)
	- former les équipes techniques aux enjeux du carbone dans le bâtiment	92 % des équipes techniques Bureau / Logement formés
Bureau	Maintenir un niveau élevé de performance énergétique	100 % des surfaces ont une performance meilleure que celle de la RT d'au moins 30 %

Economie circulaire : contribuer à un immobilier moins consommateur de ressources et réversible		
Bureau	Favoriser les réhabilitations pour réduire la consommation de ressources	La part de réhabilitation est de 66 % en Ile-de-France

Labellisation et certification durable : suivre une stratégie de certification ambitieuse, innovante, spécifique à chaque métier		
Logement	100 % des nouveaux projets NF Habitat HQE™ pour les gammes D et supérieures en Ile-de-France^(b)	100 % de surfaces certifiées
Bureau	100 % des nouveaux projets certifiés NF HQE™ Bâtiments tertiaires « Excellent » et BREEAM® « Very Good » a minima	100 % de surfaces certifiées

(a) Hors Pitch Promotion

(b) Hors co-promotion, réhabilitation 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, le Groupe 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, Altareit base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI G4 Construction and Real Estate Sector Supplement, EPRA, etc...).

Exhaustivité du reporting extra-financier

ENTITÉ	ENVIRONNEMENT				SOCIAL
	COGEDIM		PITCH PROMOTION		ALTAREIT
ACTIVITÉ	PROMOTION LOGEMENT	PROMOTION BUREAU	PROMOTION LOGEMENT	PROMOTION TERTIAIRE	CORPORATE
RÉFÉRENTIEL	Définition interne (chapitre « Méthodologie et Tableaux d'indicateurs »)				GRI CRESS
PÉRIODE	au 30 septembre année N	1 ^{er} octobre année N-1 au 30 septembre année N			1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N
PÉRIMÈTRE	225 opérations 21 577 logements	21 opérations 426 902 m ² SHON ou SDP	30 opérations 3 397 logements en Ile-de-France	21 opérations 190 562 m ² SHON ou SDP	1 187 collaborateurs (incluant Pitch Promotion)
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 % ⁽¹⁾	100 %	100 %

(1) 100 % des opérations en Ile-de-France

5.3.2.1.1 Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

Dans une volonté de transparence et de manière à pérenniser le processus de reporting RSE, Altareit s'est basé sur des référentiels nationaux et internationaux reconnus pour établir ses référentiels internes de reporting et sa communication extra-financière.

Le reporting extra-financier suit les directives de l'article 225 du Grenelle de l'environnement. Il est de plus compatible avec le supplément sectoriel GRI G4 CRESS (Construction & Real Estate Sector Supplement).

5.3.2.1.2 Période de reporting

Pour assurer une cohérence avec le reporting financier, Altareit a fait le choix, quand cela était possible, de baser son reporting extra-financier sur cette même période.

Concernant l'activité de promotion immobilière, la longueur des processus de calcul imposent une période de reporting décalée pour les données environnementales ainsi que les données sociétales liées aux achats de biens et services (en

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.

particulier les emplois indirects). La méthodologie est détaillée ci-dessous.

5.3.2.2 PRECISIONS SUR LE PERIMETRE DE REPORTING

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

En 2016, Altareit a acquis 100 % du capital de Pitch Promotion, dont les données sont intégrées au reporting social et environnemental.

5.3.2.2.1 Précisions sur le périmètre de reporting social

Le périmètre de reporting social inclut l'ensemble des entités juridiques d'Altareit avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle. Les effectifs de Pitch Promotion, acquis en cours d'année 2016, ont été intégrés aux données en 2017.

5.3.2.2.2 Précisions sur le périmètre de reporting environnemental

Altareit a développé des indicateurs pour être le plus représentatif de son activité de promoteur immobilier.

Méthode de prise en compte des nouveaux développements Bureau de Cogedim 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 d'Altareit, la méthodologie de définition du périmètre d'Altareit a été ajustée cette année : le périmètre des opérations prises en compte comprend désormais 100 % des opérations Bureau qui, entre le 1^{er} octobre 2016 et le 30 septembre 2017 :

- sont engagées après réception d'un arrêté de permis de construire ;
- sont en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une livraison lors des prochains exercices ;
- ont fait l'objet d'une livraison.

En raison du faible nombre de projets hôteliers en cours de développement, les données ont été regroupées dans l'activité Bureau.

Les données de 2016 ont été retraitées pour garantir la comparabilité des données.

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

Le reporting annuel des opération Logement de Cogedim, 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.

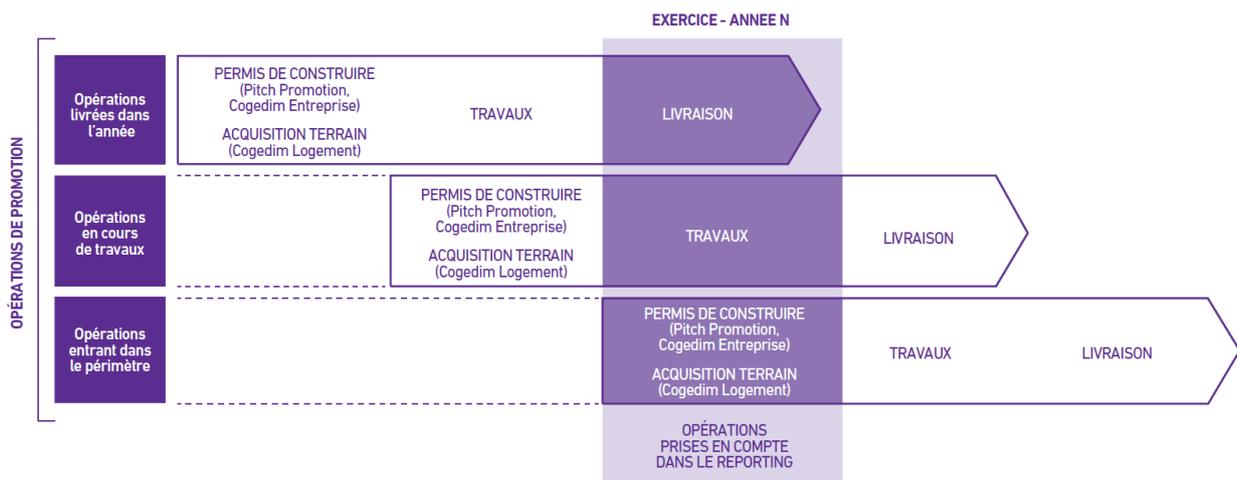
Méthode de prise en compte des nouveaux développements Logement et Tertiaire Pitch Promotion dans le périmètre de reporting

Le reporting annuel des opérations Pitch Promotion comprend 100 % des opérations qui, entre le 1^{er} octobre 2016 et le 30 septembre 2017 :

- sont engagées après réception d'un arrêté de permis de construire ;
- sont en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une livraison lors des prochains exercices ;
- ont fait l'objet d'une livraison.

En raison du faible nombre de projets hôteliers et commerciaux en cours de développement, les données ont été regroupées avec les projets Bureau. Les projets de logistique représentant environ 5 % (en surface) des projets Tertiaire sont considérés comme non significatifs et, par conséquent, exclus du reporting Tertiaire.

Synthèse des méthodes de prise en compte des nouveaux projets en développement dans le périmètre de reporting



Pour faciliter la compréhension des indicateurs portant sur les opérations de promotion, Altareit a fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification environnementale et chaque labellisation énergétique, bien que les dates clés d'obtention

de la certification soient variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification environnementale.

5.4 Performance sociétale

5.4.1 Relations clients et utilisateurs

Niveau de matérialité : capital			
Scope	Engagements	Résultats 2017	Commentaires
Groupe	Agir au service de la satisfaction client dans tous les métiers	8 ^e place du classement de l'accueil client du cabinet HCG	En 2017, le Groupe continue de faire de la satisfaction client une priorité : rapidité et qualité des réponses apportées aux clients et déploiement progressif de nouveaux Store Cogedim au niveau national
Logement	S'engager pour la satisfaction des clients	Élu Service Client de l'Année 2018 ^(a)	Ce prix, remporté dans la catégorie Promotion immobilière, récompense les efforts du Groupe en faveur des clients depuis plusieurs années
Logement	Garantir la qualité : certifier 100 % des opérations certifiées NF Habitat^(b)	100 % des opérations certifiées NF Habitat	Le Groupe est 100 % NF Habitat depuis 2 ans, reflet de ses efforts continus pour la qualité
Résidences services	Établir un dialogue formalisé avec les résidents pour améliorer les prestations	Au moins 1 rencontre mensuelle avec les résidents dans chacune des 10 résidences	Des rencontres plus régulières ont eu lieu en 2017, jusqu'à une fois par mois
Bureau	Être à l'écoute des nouvelles attentes des utilisateurs	18 utilisateurs interviewés en 2017	Le Groupe a renforcé son dialogue utilisateurs en 2017 en menant une étude dédiée à leurs attentes

(a) Catégorie Promotion immobilière – Étude BVA Group – Viséo CI – mai à juillet 2017 – Plus d'infos sur escda.fr

(b) Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées

5.4.1.1 SATISFACTION CLIENT

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

Le Groupe a des typologies de clients diverses et souhaite proposer à chacune la meilleure expérience. La démarche du Groupe passe par une évaluation systématique des attentes et de la satisfaction des clients, et le déploiement dans chaque métier de mesures spécifiques, avec le cas échéant des équipes dédiées.

En Logement, l'indicateur clé est le taux de recommandation, et sa progression est une priorité pour le Groupe. Pour ce faire, une équipe dédiée a été créée en 2015.

En Bureau, le Groupe a mené cette année une enquête auprès de grands utilisateurs pour mieux comprendre leurs attentes et adapter ses offres, tout en anticipant la mutation des usages et des pratiques.

Ces efforts se voient récompensés :

- en octobre 2017 le Groupe a été « Élu Service Client de l'Année 2018 », dans la catégorie Promotion immobilière. Le prix « Élu Service Client de l'Année » s'intéressait aux promoteurs immobiliers pour la première année et a envoyé des clients-mystère pour réaliser des tests sur plusieurs critères d'évaluation : l'accueil téléphonique, la disponibilité par e-mails, la relation client sur les réseaux sociaux...
- en janvier 2018, le Groupe gagne 23 places et arrive 8^e du classement 2018 de l'accueil client du cabinet HCG. Ce classement met à l'épreuve les services clients des 200 principales sociétés implantées en France en

testant l'ensemble de leurs canaux : téléphone, courrier, e-mail, site Internet et réseaux sociaux.

5.4.1.1.1 Logement

En 2015, la création du pôle client dédié a structuré une démarche client globale pour l'activité Logement en France. Cette démarche s'est premièrement formalisée avec la mise en place de processus dédiés en interne et des actions pour renforcer la relation client à chaque moment du parcours client. L'ouverture du 1^{er} Store Cogedim, lieu unique dédié aux clients, est l'un des éléments les plus emblématiques.

Ce pôle client 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.

En 2017, l'évolution de la démarche client s'est concrétisée par :

- la création d'une hotline dans le parcours client ;
- l'ouverture progressive de nouveaux Store Cogedim en France ;
- la sensibilisation de l'ensemble des métiers en interne à la relation client.

Un parcours client dédié

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

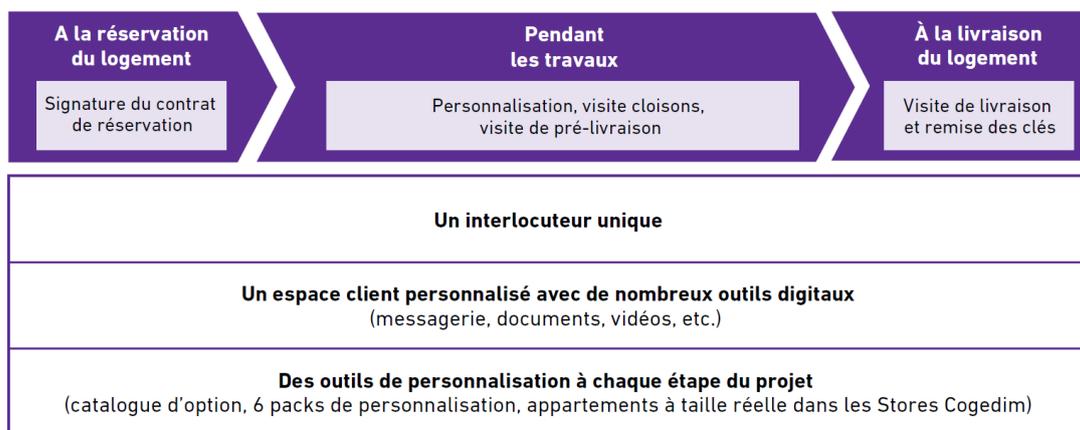
- un interlocuteur unique pour chaque client : pour chaque vente de logements, un responsable de la relation client est nommé et devient l'interlocuteur unique de l'acquéreur tout au long de son parcours qui dure plusieurs années, du contrat de réservation jusqu'à la livraison ;
- un espace client dédié : 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.

En 2017, Altareit renforce l'accompagnement du client dans son parcours avec la création de l'écoute client. Ce dispositif consiste à la mise en place d'un point de contact unique à l'ensemble des clients via une ligne téléphonique dédiée. Elle garantit la prise en charge d'un client en cas d'indisponibilité du responsable de la relation client qui lui est dédié.

Éléments-clés du parcours client



Des lieux inédits dédiés à l'immobilier neuf dans toute la France

En complément du parcours client, Altareit a ouvert en 2016 son premier Store Cogedim, lieu unique dédié à ses clients, 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.

En 2017, Altareit étend ce concept en ouvrant son second Store Cogedim à Toulouse. Ce Store dispose des mêmes fonctionnalités que celui de Paris avec la particularité d'avoir un espace Cogedim Gestion & Services dédié à l'accompagnement des investisseurs dans la mise en place d'une gestion locative.

Cette nouvelle ouverture est la première du déploiement de ce concept dans les grandes métropoles régionales. Un nouveau Store Cogedim a ouvert en janvier 2018 à Bordeaux et d'autres suivront progressivement au cours de l'année.

Un large dispositif d'enquête de satisfaction

Pour mesurer ses progrès et disposer de données détaillées sur la satisfaction client sur l'ensemble du territoire, le pôle client 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 2017, près de 1 500 acquéreurs ont répondu aux questions, 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 client 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. Altareit s'est donc fixé comme objectif d'atteindre 70 % de taux de recommandation pour chacune des

directions Régionales. En 2017, la démarche porte ses fruits avec une progression de 10 points depuis 2015.

Un renforcement continu de la relation client

En parallèle du suivi de ce taux de satisfaction, Altareit 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 mène des enquêtes mystères sur l'ensemble du territoire, avec des tests 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 dispositifs alimentent le pôle client et permettent une amélioration continue de la volonté d'accompagner au mieux les clients.

Ces efforts combinés ont permis à Altareit de se voir attribuer le prix « Elu Service Client de l'année 2018 »¹ dans la catégorie promotion immobilière.

Le Groupe a la volonté de multiplier les occasions de dialogue en direct avec ses clients. En 2017, plus de 5 000 courriers ont été envoyés à un large panel de clients afin de recueillir leurs impressions sur le parcours client. Suite à des livraisons, des réunions physiques sont de plus en plus organisées pour percevoir leurs points de satisfaction comme d'insatisfaction. Ces rencontres ont lieu en présence des équipes impliquées, indépendamment de leur métier, chaque collaborateur faisant partie de la chaîne de l'accompagnement du client.

Tous acteurs de la relation client

La culture client est une des valeurs essentielles dans le Groupe. Dans sa campagne publicitaire de l'été 2017, Cogedim a souhaité valoriser les spécificités métiers de ses collaborateurs. La campagne a d'abord été révélée en interne pour faire prendre conscience du rôle de chacun dans la création de valeur de l'entreprise, notamment au service des clients. A travers cette campagne, Cogedim a spécifiquement choisi des collaborateurs qui révèlent la différence Cogedim : architecte d'intérieur, responsable relation client... qui sont un atout pour ses clients.

Afin d'appuyer le rôle de chacun dans la relation client Altareit a pour projet de sensibiliser l'ensemble des métiers à la relation client lors d'un moment dédié début 2018.

Cette démarche a pour objectif de porter une véritable culture client, c'est-à-dire des corrections et des valeurs partagées au sein des différentes fonction logement.

5.4.1.1.2 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 2017 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 entre les locataires résidents est organisée dans chacune des 10 résidences une fois par mois, 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.

Par ailleurs, une réunion semestrielle est organisée avec la direction de Cogedim Club® et permet d'échanger sur les axes d'améliorations ou d'évolutions nécessaires en accord avec les occupants des résidences.

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.

Le Groupe analyse ensuite 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 fur et à mesure.

Enfin, Cogedim Club® participe aux travaux de réflexion de la mise en place d'un label de qualité en concertation avec les adhérents du SNRA (Syndicat National des Résidences pour Aînés). Cette certification, qui verra le jour en 2018, permettra de garantir un niveau de qualité conforme à un cahier des charges agréé par l'AFNOR.

5.4.1.1.3 Bureau

Dans un contexte où les modes de travail et attentes des collaborateurs vis-à-vis de leur environnement de travail évoluent rapidement, le Groupe est à l'écoute de ses partenaires et utilisateurs.

Altareit imagine des bureaux qui favorisent la productivité des équipes, le confort et le bien-être des salariés.

En 2017, Altareit a mené une campagne d'entretiens auprès de directions immobilières de grandes entreprises afin d'évaluer leurs besoins et leurs attentes. 18 entretiens ont ainsi été réalisés. Les sujets abordés ont traité du contexte dans lequel évoluent les grands comptes, les conséquences sur leurs projets immobiliers, leur perception des relations bailleurs-utilisateurs, leurs attentes en matière d'offre de services et de flexibilité et a abouti sur les caractéristiques d'un immeuble intégrant au mieux leurs besoins. Les résultats de cette étude pourront faire évoluer les offres du Groupe.

¹ Catégorie Promotion immobilière – Étude BVA Group – Viséo CI – mai à juillet 2017 – Plus d'infos sur escda.fr

5.4.2 Développement local

Niveau de matérialité : capital			
Scope	Objectifs / Engagements	Résultats 2017	Commentaires
Groupe	Mettre l'accent sur les opérations mixtes dans leurs usages, intégrant bureau, logement et commerces	9 opérations de grands quartiers mixtes 78 % des surfaces de bureaux et d'hôtellerie sont complétées par du logement ou du commerce	Le Groupe propose de la mixité d'usages sur toutes ses opérations significatives, pour favoriser la proximité et l'animation des villes
Groupe	Mesurer et améliorer l'empreinte emploi des activités du Groupe	Près de 32 000 emplois soutenus en France (données 2016)	Le Groupe soutient un écosystème de plus en plus large de fournisseurs, prestataires, services et contribue de manière significative à l'emploi sur tout le territoire
Logement	Mesurer la part d'achat local	Création de l'outil de mesure 66 % des achats des chantiers sont locaux (dans le département)	Altareit suit cet indicateur pour renforcer sa contribution économique locale

5.4.2.1 VISION DE LA VILLE

Portée par les aspirations de la nouvelle génération, l'essor des nouvelles technologies et la culture des réseaux, la vie en ville se réinvente. Les attentes des habitants s'articulent aujourd'hui autour de la proximité, l'intensité des usages, la convivialité, la tranquillité.

Altareit a conscience de sa responsabilité en tant que promoteur immobilier. Le savoir-faire unique du Groupe en logement, bureau et commerce permet de développer de grands projets mixtes de quartiers, et d'apporter une contribution significative au développement local.

A ce titre, le Groupe mène depuis plus d'un an une réflexion approfondie sur les actions et les indicateurs de sa contribution au développement local, qu'elle soit économique, solidaire, sociétale, environnementale... Les contributions majeures d'Altareit sont :

- **le développement de quartiers mixtes dans leurs usages** : Altareit a la conviction que la ville durable prend la forme d'un quartier diversifié proposant un mix entre des logements et des activités tertiaires et de loisirs (commerces, bureaux, loisirs...). Cette proximité crée de la convivialité, de la durabilité, permet de réduire les déplacements et donne une dimension plus humaine à la ville ;
- **la contribution au développement local** : Altareit souhaite contribuer, à l'échelle de ses projets, au développement de l'économie locale : soutien aux entrepreneurs et *start-up* locales, soutien aux filières courtes, achats locaux... ;
- **le soutien à l'emploi** : les activités d'Altareit ont un impact significatif sur l'emploi et la création de richesse en France, grâce notamment au volume important d'achats effectués. Le Groupe a mis à jour la méthode de calcul de son empreinte économique cette année ;
- **l'intégration des projets dans leur environnement** : le Groupe souhaite faciliter l'intégration de ses opérations dans leur environnement, à la fois par une prise en compte du contexte environnemental local

(biodiversité notamment) et l'implication des riverains par un dialogue renforcé.

L'ensemble des résultats de 2017 sont détaillés ci-dessous.

Enfin, afin d'approfondir sa réflexion, depuis fin 2016, le Groupe participe à un *think tank* 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, en échangeant entre entreprises et avec des acteurs innovants sur le sujet.

5.4.2.2 LE DÉVELOPPEMENT DE QUARTIERS MIXTES

Le Groupe place la mixité au cœur de son offre : Altareit conjugue l'ensemble de ses savoir-faire pour concevoir et réaliser de grands projets mixtes novateurs où se mêlent logements, bureaux, hôtels et commerces. Ces projets sont menés en collaboration avec les collectivités, les aménageurs, les acteurs privés, les investisseurs et les particuliers. Ils permettent au Groupe de s'engager sur des problématiques de requalification urbaine complexe et d'aménagement du territoire.

Le Groupe est présent sur 9 opérations mixtes au 5 mars 2018 à travers la France : des projets de grande envergure et audacieux qui préfigurent les lieux de vie urbains de demain.

Ainsi Altareit a livré au second semestre 2017 le premier nouveau quartier mixte du Grand Paris, à Massy en Essonne. Ce site, situé sur un hub de transports, est un cœur de ville de 4 hectares réalisé en une seule tranche et dans un temps record de 2 ans et demi. Il était le plus grand chantier d'Ile-de-France.

Les autres projets en cours incluent notamment les 100 000 m² d'« Issy Cœur de Ville », à Issy-les-Moulineaux, la requalification du centre-ville de Bobigny...

Outre ces grands projets ambitieux, Altareit introduit de la mixité dès que possible dans ses projets : 78 % des surfaces de bureaux et d'hôtellerie ne sont pas mono-activité mais complétées par une autre activité telle que du logement ou du commerce.

Altareit s'associe aux autres activités d'Altarea Cogedim pour développer de la mixité : en particulier, les opérations de logements Altareit peuvent être associés à l'offre de commerce de proximité d'Altarea Cogedim, nommée Altaproximité. Une trentaine d'opérations conjointes sont actuellement en cours. L'objectif est de dynamiser les opérations de logements, en leur adjoignant des commerces et en créant un réel tissu urbain. La commercialisation intégrée au niveau du groupe Ceci permet de garantir la mise en place d'un mix de commerces complémentaires pertinent pour la vie de quartier et également durable grâce à un modèle économique pensé en amont.

5.4.2.3 CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Altareit entend jouer un rôle dans le développement économique de ses zones d'implantation. Le lien avec le tissu économique se fait de manière naturelle pour ses activités qui dépendent largement de la vie locale.

Afin de mieux identifier les actions, de les quantifier, de partager les bonnes pratiques et de structurer une démarche globale, un recensement a été lancé au niveau du Groupe en 2017 pour identifier les actions de développement économique local menées de manière volontaire par les équipes opérationnelles. Ce recensement a permis de constater que l'ancrage local était réel, en particulier dans les directions régionales de Cogedim et chez Pitch Promotion : la plupart des filiales développaient des partenariats avec des acteurs du territoire.

Par exemple, les filiales développent des liens avec les *start-up* locales. A Nantes par exemple, la filiale Cogedim a contribué à organiser un concours faisant intervenir des *start-up* sur des thèmes d'innovation comme le hall connecté, ou « habiter les toits ». Plus de 130 *start-up* ont participé.

La démarche Groupe est en cours de structuration.

En parallèle, Altareit a lancé un travail de quantification des achats locaux pour son activité Logement Cogedim. Cette étude, menée pour la 1^{ère} année en 2017, indique que 66 % des entreprises de travaux (représentant 63 % des montants versés) sont basées dans le département où est situé le chantier, et plus de 90 % sont situées dans la région administrative du chantier. Le Groupe va maintenant approfondir son analyse par région et mettre en place des actions d'amélioration lorsque c'est pertinent, afin de favoriser l'ancrage local de ses opérations.

5.4.2.4 EMPREINTE EMPLOI

Altareit quantifie depuis plusieurs années sa contribution économique indirecte en matière d'emploi et de développement local. En 2017, afin de refléter la croissance rapide du Groupe, et donc de ses effectifs et de ses achats, le Groupe a mis à jour l'étude de l'empreinte socio-économique. Les données incluent désormais les activités de Pitch Promotion et sont également disponibles pour chaque métropole d'implantation du Groupe.

Les activités du Groupe en matière de promotion immobilière engendrent un volume d'achats significatif, à l'origine d'un coefficient multiplicateur très important : en 2016, pour

1 emploi direct d'Altareit en France, 35 emplois supplémentaires sont soutenus dans l'économie française.

Au total, plus de 31 800 emplois sont directement soutenus par l'activité du Groupe (achats, salaires, fiscalité...). Le Groupe génère un PIB de plus de 1,7 milliard d'euros sur le territoire français.

31 800 emplois soutenus par Altareit en France

Le coefficient multiplicateur de 35, très significatif, s'explique par les activités du Groupe qui sont fortement génératrices d'achats et de sous-traitance, en particulier dans les métiers de la construction, des études et de la maintenance.

La méthodologie LOCAL FOOTPRINT®

Altareit a travaillé avec le cabinet Utopies qui a utilisé la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®. Cette méthodologie robuste est basée sur le concept macro-économique des Tableaux Entrées-Sorties (source EUROSTAT) permettant de modéliser le fonctionnement de l'économie à partir de la comptabilité nationale.

Sur la base des données réelles d'achats (par zone et secteurs) et de masse salariale collectées par les équipes d'Altareit, la méthodologie permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur le territoire français et dans les métropoles d'implantation du Groupe.

Les indicateurs suivis par l'étude sont les suivants :

- les emplois indirects : les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe.
- les emplois induits : les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France.

Les emplois soutenus par les activités du Groupe (données 2016)



L'étude a également permis de mettre en avant que les principaux secteurs soutenus sont le bâtiment et les travaux publics (22 % des emplois), la santé, l'éducation et le social (15 % des emplois) et les prestations intellectuelles (consulting, experts : 14 % des emplois).

Principaux secteurs soutenus par Altareit



Bâtiment, travaux publics
7 117 emplois



Santé, éducation, social
4 750 emplois



Consulting, experts
4 425 emplois



Commerce, négoce
2 778 emplois

Pour ses activités fortement créatrices d'emplois indirects, le Groupe étudie la possibilité de généraliser, à moyen terme, les clauses encourageant le développement économique et la création d'emplois en nouant des partenariats avec des collectivités locales et les multiples acteurs de l'emploi et de l'insertion sociale.

Données 2017

Suite à cette étude, le Groupe a extrapolé les données pour calculer son empreinte socio-économique 2017 et refléter la croissance de ses activités et effectifs. Sur cette base, le Groupe soutient directement 40 500 emplois en 2017.

5.4.2.5 INTÉGRATION DES PROJETS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Afin de garantir une intégration au tissu local et une contribution positive au territoire, Altareit veille à préserver l'environnement d'implantation de ses projets et à les valoriser, notamment pendant la période de chantier. Au niveau environnemental, une attention particulière est portée au potentiel écologique du site.

Concernant l'intégration dans le territoire, le Groupe veille à entretenir un dialogue régulier avec les riverains, et à informer sur les projets pendant le chantier. Sur le projet Issy Cœur de ville par exemple, une exposition a été créée pour faire découvrir aux habitants les mutations du site en illustrant ses multiples « vies » depuis le XIV^e siècle, jusqu'au nouvel écoquartier en cours de développement par le Groupe.

Le Groupe veille également à animer ses grands chantiers pendant les périodes d'inactivité notamment (urbanisme temporaire). Ainsi, à Nantes, la maison d'arrêt, en attente de démolition, a été mise à disposition d'une association qui a fait intervenir dix artistes sur ses murs. Plus de 15 000 personnes ont visité l'exposition avant la reconversion du site en logements. Autre exemple sur le projet Campagne-Première à Paris : durant la période précédant la transformation d'un ancien bureau de poste en logement, 1 600 m² ont été mis à la disposition d'une trentaine d'artiste pour une création *in situ* de plusieurs semaines. Cet atelier temporaire et ouvert au public a permis à ses visiteurs de découvrir en coulisses les artistes à l'œuvre.

Ces actions permettent de créer de l'activité dans le quartier et aux riverains de s'approprier les projets.

5.4.3 Connectivité et mobilité

Niveau de matérialité : capital			
Scope	Objectifs / Engagements	Résultats 2017	Commentaires
Logement	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	98 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun ^(a)	La proximité aux transports reste stable depuis 2016 pour le logement et progresse pour le bureau. Cela démontre la volonté du Groupe de proposer des opérations bien connectées, favorisant la proximité et des mobilités bas carbone.
Bureau	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	100 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun	
Groupe	Favoriser des mobilités bas carbone pour les collaborateurs	Réalisation du Plan de déplacements entreprise Groupe (à Paris & Lyon)	Le Groupe engage une réflexion de moyen terme pour diminuer la part de la voiture thermique dans les déplacements des collaborateurs

(a) Hors Pitch Promotion

L'emplacement et le bon raccordement au réseau de transport sont des enjeux clés dans l'immobilier et qui gagnent de l'importance 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), 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, 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 LOGEMENT ET BUREAU

5.4.3.1.1 Accessibilité en transports

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

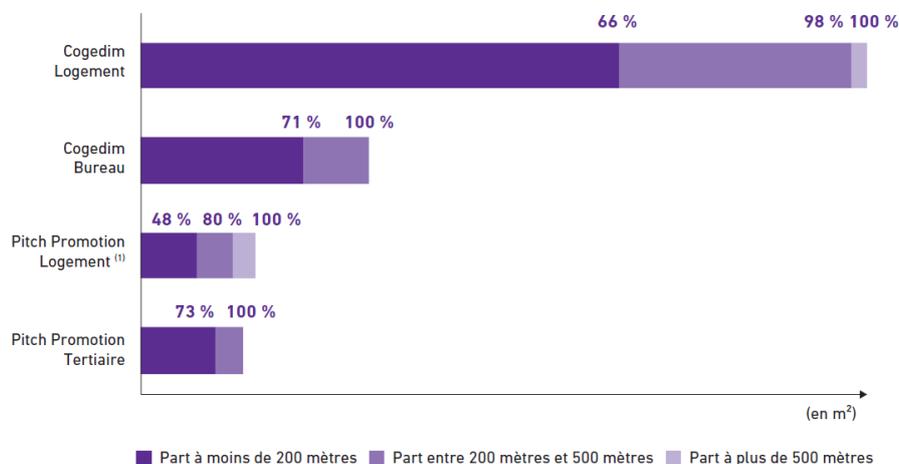
Ce positionnement permet de favoriser un usage et un mode de vie confortables et plus durables non seulement auprès de ses clients et de ses utilisateurs, mais aussi à la société en général.

Le Groupe fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de ses projets en développement.

En 2017, toutes activités et filiales confondues, 97 % des surfaces développées par Altareit sont situées à moins de 500 mètres à pied d'un arrêt de transport en commun, totalisant plus de 2 millions de m².

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.

Proximité des projets aux transports en commun



(1) Périmètre : opérations en Ile-de-France

Ces chiffres sont stables par rapport à 2016.

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.

5.4.3.1.3 Nouveaux usages

Afin d'éviter toute obsolescence prématurée d'un immeuble et d'offrir des conditions de vie et de travail optimales, chaque projet doit intégrer des aménagements ou équipements en réponse aux nouveaux usages.

En réponse au développement de la mobilité électrique, Altareit crée des places de parking pré-équipées de bornes de recharge pour véhicules électrique sur ses projets Bureau et prend systématiquement des mesures conservatoires permettant d'en installer durant la phase d'exploitation du bâtiment. En 2017, une centaine de places de parkings pré-équipées d'une borne de recharge pour véhicule électrique est en développement sur les projets Bureau en Ile-de-France.

En parallèle, le Groupe réfléchit à des solutions innovantes de mobilité sur ses opérations telles que l'autopartage et les parkings mutualisés.

5.4.3.2 CORPORATE : PLAN DE MOBILITÉ GROUPE

Le Groupe a mis en place des plans de mobilité sur ses bureaux de Paris (Cogedim et Pitch Promotion) et Lyon pour diminuer la part de la voiture individuelle thermique dans les déplacements de ses collaborateurs. Une réflexion de moyen terme est engagée sur le développement de solutions de mobilité durables et innovantes.

5.4.4 Confort, santé, bien-être dans les opérations

Niveau de matérialité : capital			
Scope	Engagements	Résultats 2017	Commentaires
Projets mixtes	Développer des lieux de vie agréables	Développement du 1 ^{er} quartier Pilote WELL Community Standard, à Issy Cœur de ville	Grâce à ce quartier pilote, le Groupe a la volonté de renforcer son expertise sur la qualité de vie dans les quartiers
Bureau	Certifier WELL 100 % des projets en Ile-de-France	82 % des projets franciliens certifiés ou en cours de certification WELL Core&Shell Silver minimum	Le groupe a créé cet indicateur en 2017 et s'est fixé ce nouvel objectif pour concrétiser son ambition sur le bien-être

Pour offrir à ses clients la meilleure expérience, Altareit accorde une attention particulière aux sujets du confort, de la santé et du bien-être dans les lieux qu'il développe. Le Groupe travaille ainsi dans l'ensemble de ses métiers à se fixer des lignes directrices relatives à ces enjeux, en s'appuyant sur des certifications externes (comme la certification WELL) et sur des exigences internes.

Altareit inclut dans l'enjeu de bien-être l'ensemble des problématiques techniques liées au confort et à la santé dans le bâti (qualité de l'air, acoustique, lumière, esthétique), ainsi que l'ensemble des services qui peuvent être apportés aux occupants pour améliorer la perception du moment passé dans le bâtiment : accès à des équipements confortables, zones de repos, accès à une alimentation de qualité, propositions de loisirs, d'art, ou de services facilitant la vie... Ces deux axes sont ensuite déclinés dans chaque métier du Groupe avec leurs spécificités.

Pour son activité Bureau, le Groupe 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.

Pour son activité Logement, les immeubles 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 BUREAU

Le Groupe a pour conviction que le bien-être des salariés, en tant qu'utilisateur de leur lieu de travail, a une incidence directe sur leur productivité et donc sur la performance de leur entreprise.

La thématique du bien-être est déjà bien intégrée depuis plusieurs années grâce aux certifications BREEAM® et NF HQE™ sur lesquelles repose la démarche RSE du Groupe pour son activité Bureau. Altareit va plus loin dans la prise en compte du bien-être dans la conception de ses projets en s'appuyant sur les référentiels les plus récents tels que le WELL et le concept de la biophilie.

5.4.4.1.1 Certification WELL

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 s'est ainsi fixé comme objectif de certifier l'ensemble des projets Bureau en développement en Ile-de-France WELL Core&Shell niveau Silver a minima. En 2017, 82 % des projets ont atteint cet objectif.

82 % des projets Bureau franciliens sont certifiés WELL Core&Shell niveau Silver a minima

5.4.4.1.2 Design biophilique

Altareit 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 plusieurs opérations de bureaux, 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 Boréal livrée par Altareit en 2017 à Lyon est ainsi un des projets qui intègre les principes du design biophilique. La présence de la nature s'exprime par l'apport de lumière naturelle, le travail sur des formes souples et organiques, le choix des matériaux comme le bois et l'accès à des terrasses végétalisées.

Dans le futur, AltaFund, le fonds d'investissement bureaux du Groupe, systématisera les audits biophiliques pour ses opérations. Un premier audit a été réalisé sur l'opération Bureau de Richelieu située à Paris.

5.4.4.1.3 Confort d'usage, qualités sanitaires et sécurité

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 de sa démarche de certification durable systématique NF HQE™ et/ou BREEAM® pour ses projets Bureau en développement, Altareit 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 :

Accès à la lumière naturelle et confort visuel

100 % des espaces à occupation prolongée des projets Bureau en développement proposent un accès à la lumière naturelle et à des vues. Dans le cadre de la certification WELL, Altareit va plus loin en introduisant le concept de rythme circadien dans le bâtiment, déterminant les périodes d'activité et les périodes de sommeil d'un individu en fonction de la lumière environnante.

Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Pour 100 % des projets Bureau faisant l'objet d'une certification environnementale, Altareit 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 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.

Confort hygrothermique

En phase conception, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets Bureau 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.

A la suite des différentes études de conception, Altareit 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.

Confort acoustique

Pour offrir à ses clients des hautes performances acoustiques, Altareit optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures et réalise des études acoustiques pour évaluer le niveau de bruit ambiant et l'isolation phonique entre les espaces. Ces études permettent de choisir les systèmes et équipements permettant d'atteindre les objectifs acoustiques du projet. En Bureau par exemple, le niveau de bruit des équipements doit être inférieur à 45 dB dans les espaces de bureaux ouverts et à 40 dB dans les bureaux individuels ou collectifs.

Qualité sanitaire des espaces

La qualité sanitaire des espaces comprend deux préoccupations majeures : la création de conditions d'hygiène spécifiques et la limitation de l'exposition à des nuisances électromagnétiques.

Altareit prend les dispositions suivantes pour 100 % des projets Bureau en développement :

- les matériaux sont choisis afin de limiter la croissance fongique et bactérienne ;
- les zones et locaux sensibles à condition d'hygiène spécifique sont identifiées et des dispositions sont prises pour créer les conditions d'hygiène optimales en fonction de l'environnement sanitaire de chaque projet ;
- les sources d'émissions d'ondes électromagnétiques de type « énergie » et « télécom » du milieu environnant sont identifiées et, si pertinent, des dispositions sont prises pour limiter leur impact.

5.4.4.2 LOGEMENT

Pour son activité Logement, Altareit a la volonté de développer des immeubles sains et confortables favorisant le lien social et la convivialité. Il s'appuie pour cela sur la démarche de certification NF Habitat, HQE™ et sur son équipe d'architectes d'intérieur.

5.4.4.2.1 Bien-être et certification NF Habitat

L'ensemble des constructions neuves de logements réalisées par le Groupe sont éligibles à la certification NF Habitat, 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.

5.4.4.2.2 Confort d'usage, qualités sanitaires et sécurité

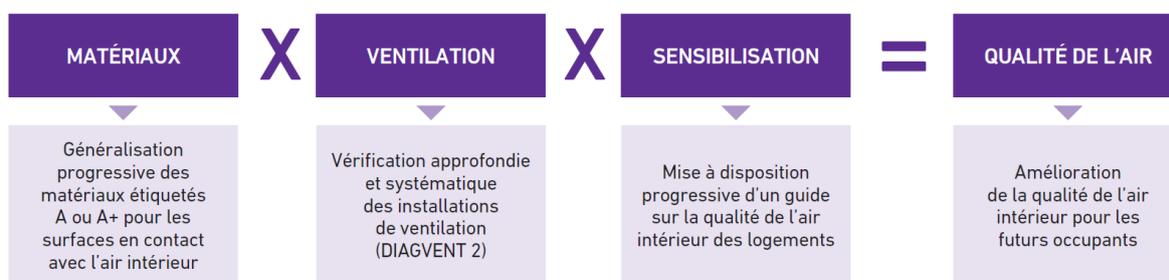
Pour l'ensemble de ses projets en développement, Altareit se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité.

Dans le cadre de sa démarche de certification durable systématique pour ses projets en développement, Altareit dépasse les exigences réglementaires sur les enjeux de confort en particulier sur la qualité de l'air, le confort visuel et le confort olfactif.

Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Pour les projets Logement en développement, Altareit 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



Accès à la lumière naturelle et confort visuel

Altareit privilégie l'aménagement des espaces de vie près des fenêtres et favorise l'accès à des vues sur l'extérieur tout en veillant à éviter les désagréments tels que l'éblouissement du soleil.

Par exemple, sur l'opération Esprit Sagan, Pitch Promotion a installé un vitrage électrochrome qui s'opacifie en fonction de la rotation du soleil. Ainsi les occupants bénéficient de la lumière naturelle et des vues tout en maîtrisant les effets d'éblouissement et de chaleur excessive.

Confort acoustique

En logement collectif, les sources de bruits peuvent provenir de l'extérieur (circulations, passants...), de l'intérieur (bruits de chocs), ou encore des équipements (ascenseurs, ventilation...).

Altareit s'engage à développer des logements dont le niveau d'isolation phonique est supérieur à celui de la réglementation. Par exemple, en cas de l'installation d'une VMC à double flux, les bruits issus de cet équipement sont réduits de 5 dB.

5.4.5 Nouveaux usages et digitalisation

Niveau de matérialité : capital		
Scope	Engagements	Résultats 2017
Gruppe	Déployer une culture de l'innovation	Des événements internes pour sensibiliser : 4 événements test & learn, 3 conférences prospectives, 1 session de pitch de <i>start-up</i>
Logement et Projets mixtes	Mettre en œuvre des innovations au service des clients	Lancement du configurateur de logements 3D Cogedim Développement d'une application de services de quartiers à Massy
Bureau	Systematiser progressivement les référentiels et les labels sur la qualité de la connectivité numérique sur les projets en Ile-de-France	71 % des projets Bureau franciliens visent un label sur la connectivité numérique

5.4.5.1 L'INNOVATION AU SEIN DU GROUPE

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 leur transformation 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. Elle pilote les processus permettant l'intégration d'innovation dans les métiers, anime la démarche d'*open innovation* et se charge de diffuser une culture d'innovation au sein du Groupe. Elle anime également un Comité Innovation trimestriel.

La feuille de route de l'équipe Innovation s'articule autour des axes suivants, qui irriguent toute l'entreprise :

- mettre en place et entretenir des process internes facilitant l'intégration d'innovation dans les métiers, avec notamment l'animation de comité dédiés dans chaque activité ;
- implémenter des innovations accélératrices de business ;
- identifier et maîtriser les nouveaux modèles économiques de la Ville ;
- construire et animer la démarche d'open innovation du Groupe ;
- renforcer la culture d'innovation du Groupe.

5.4.5.2 LA DÉMARCHE D'OPEN INNOVATION

Le Groupe a la conviction que l'innovation doit se faire en interne mais également être enrichie de collaborations externes. L'équipe Altafuture identifie et sélectionne les partenaires potentiels innovants pour les intégrer aux activités du Groupe.

Le Groupe est partenaire d'incubateurs qui lui permettent d'être en veille sur les nouvelles tendances, et d'apporter une valeur ajoutée innovante sur ses opérations :

- Paris & Co, spécialisé dans l'innovation dans l'immobilier ;
- Real estate disruptive lab, spécialiste de la disruption dans l'immobilier ;
- le Hub Numérique de la Poste, qui s'intéresse aux *start-up* françaises de l'internet des objets.

Le Groupe est également membre de la Smart Building Alliance (SBA), association qui promeut le développement des *smarts buildings*, grâce à un échange pluri-disciplinaire entre membres de la filière immobilier. Les échanges au sein de SBA alimentent les réflexions au niveau Altareit en particulier pour les opérations de Bureau.

5.4.5.3 INTÉGRATION DES NOUVEAUX USAGES

La transition digitale et les nouveaux usages s'imposent aux actifs et aux métiers de l'immobilier. Altareit anticipe donc l'évolution des bâtiments et des usages, à la fois en interne et dans ses opérations.

En interne, le Groupe a mis en place un Youth Committee, comité réunissant des collaborateurs de moins de 30 ans, qui a pour objectif de réfléchir aux nouveaux enjeux du Groupe et de challenger les décisions du comité exécutif.

Dans ses opérations, le Groupe teste des innovations et des évolutions de ses bâtiments, toujours au service du client.

A ce titre, pour garantir une performance de long terme à ses clients en matière technologique, Altareit a été parmi les premiers à tester en France le label WiredScore dans ses activités de bureau. Il évalue la qualité de connectivité Internet, l'infrastructure et le potentiel de connectivité du

bâtiment. L'ensemble immobilier Landscape (initialement nommé Tours Pascal) s'est vu attribuer en novembre 2017 le label WiredScore Gold. Au total, 71 % des projets Bureau franciliens en cours de développement (en surface) visent un label sur la connectivité numérique tel que WiredScore.

71 % des projets Bureau franciliens visent un label sur la connectivité numérique

Le Groupe a également signé avec le Ministère de la cohésion des territoires une charte visant à promouvoir les « bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » et à partager les bonnes pratiques et expérimentations avec les autres acteurs de la filière immobilier sur ce sujet.

Pour ses activités de Logement, Altareit innove sur les outils proposés aux clients pour faciliter leur expérience : les équipes ont mis en place un outil digitalisé permettant aux acquéreurs de se projeter avec une visite 3D des appartements, incluant les différents matériaux à choisir. Ce configurateur est accessible dans les Stores Cogedim, espaces privilégiés d'échange avec les acquéreurs ou visiteurs.

Enfin, dans ses projets de quartiers, le Groupe souhaite faciliter l'intégration et l'adaptation des habitants et a donc développé une application numérique de quartier intégrant des services urbains connectés pour plus de praticité, de confort et d'interactions entre et au profit des habitants. Cette application, développée en partenariat avec le Hub Numérique de La Poste et appelée Easyvillage a été lancée à l'occasion de l'inauguration du quartier de Massy Place du Grand Ouest (91). Elle intègre un accès à la conciergerie résidentielle, un réseau social local, des offres des commerçants, la capacité de piloter les objets connectés de chaque résident.

5.4.5.4 RENFORCER LA CULTURE D'INNOVATION DU GROUPE

L'équipe Altafuture a également pour rôle de diffuser largement une culture d'innovation au sein du Groupe. Pour cela elle organise des événements internes et anime des séances de créativité pour les équipes projets.

Ainsi, en 2017, Altafuture a organisé quatre événements de « test & learn », permettant de découvrir de nouveaux projets : une présence au CES, des actions autour de la réalité virtuelle et pitches de *start-up* des incubateurs partenaires. Trois conférences pour les collaborateurs du Groupe ont été organisées avec des intervenants de renom qui ont évoqué des sujets prospectifs comme la transformation digitale, la ville de demain ou les perspectives d'avenir pour le retail.

Une plateforme collaborative est également mise à disposition des équipes ; elle regroupe des informations liées aux tendances, de la veille, des présentations des innovations du Groupe, les contacts de partenaires possibles.

5.4.6 Partenariats

Niveau de matérialité : capital			
Scope	Objectifs / Engagements	Résultats 2017	Commentaires
Groupe	Mener une démarche d'open innovation	3 partenariats avec des incubateurs pour identifier de nouveaux partenaires : Paris & Co, Real estate disruptive lab, le Hub Numérique de la Poste	Le Groupe continue sa recherche de partenaires innovants, et s'allie avec de nouveaux incubateurs en 2017

Altareit 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.

Le Groupe a la conviction que la collaboration avec les parties prenantes 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 START-UP

Altareit déploie une démarche d'open innovation, et est partenaire d'incubateurs :

- Paris & Co, spécialisé dans l'innovation dans l'immobilier,
- Real estate disruptive lab, spécialiste de la disruption dans l'immobilier,
- le Hub Numérique de la Poste, qui s'intéresse aux start-up françaises de l'internet des objets.

Le Groupe a également organisé en interne une demi-journée dédiée à la découverte de start-up de l'incubateur Paris & Co : plusieurs jeunes sociétés ont ainsi présenté leurs solutions innovantes aux opérationnels du Groupe.

5.4.6.2 GROUPES DE RÉFLEXION ET THINK TANK

Le Groupe s'implique dans de nombreux dispositifs de réflexion sur l'immobilier de demain, qui alimentent la réflexion et les actions d'Altareit.

Le Groupe 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. La méthode de travail employée est celle des regards croisés et de la confrontation, entre dirigeants, experts, étudiants, métiers...

Le Groupe 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 depuis 2016 à un *think tank* dédié à l'entreprise pollinisatrice, avec Utopies et une dizaine de partenaires. Ce groupe de travail a donné lieu en 2017 à la publication d'un rapport et à une conférence sur l'ancrage local des entreprises. Le Groupe continue la réflexion et la recherche de solutions pour soutenir l'entrepreneuriat local.

Le Groupe est membre fondateur de l'OID, l'Observatoire de l'immobilier durable, qui a pour but de promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. En 2017, le Groupe a notamment contribué aux publications de l'OID sur le confort et le bien-être dans les bâtiments, sur le *reporting* lié au carbone ou sur la mesure des consommations des bâtiments.

5.4.7 Ethique professionnelle

Niveau de matérialité : capital		
Scope	Engagements	Résultats 2017
Groupe	Former et sensibiliser les salariés les plus exposés sur des sujets comme la corruption ou la fraude	Sensibilisation à la fraude 2 fois par an au niveau Groupe 2 sessions de formation des populations les plus exposées sur les infractions concernant les manquements au devoir de probité (corruption, trafic d'influence, prise illégale d'intérêts, favoritisme ...) Intégration d'un quiz sur les « droits et devoirs » lors des journées d'intégration

5.4.7.1 VALEURS ET ÉTHIQUE

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux d'Altareit 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 Altareit 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.

En 2017, afin de faire adhérer les nouveaux collaborateurs aux règles, valeurs et principes dictés par le Groupe et de garantir une parfaite connaissance de la manière dont ils doivent être appliqués, une formation systématique sous forme de quiz a été déployée lors des journées d'intégration. Les questions traitées portent sur le règlement intérieur, la charte informatique, la charte éthique et les aspects de sûreté et sécurité.

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 nommé par la gérance. La consultation et les avis du déontologue sont confidentiels tels que le garantit la charte éthique.

Les dispositifs relatifs à la sécurité informatique et à la protection des données clients sont décrits au chapitre 6.6.2.2. (Risques liés à la sûreté et aux systèmes d'information du Groupe).

5.4.7.2 GOUVERNANCE ET RÉMUNÉRATION

Les éléments de compréhension et de description de la gouvernance d'Altareit et la politique de rémunération de celle-ci sont décrits au chapitre 7.3 (Rémunérations des organes d'administration, de direction et de surveillance).

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, Altareit 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, ...). Lors de la dernière actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2016, le risque de fraude tout en restant limité compte tenu de ses activités et de son organisation avait 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. Afin de garantir que ces tentatives frauduleuses n'aboutissent pas, des messages de sensibilisation aux populations les plus exposées sont désormais diffusés à minima deux fois par an avant les périodes de congés, plus propices à ces événements.

Afin d'accompagner le bon déploiement de l'ensemble de la démarche d'éthique professionnelle du Groupe, une réédition de la campagne de sensibilisation de 2014 aux infractions concernant les manquements au devoir de probité a été menée en 2017 auprès des collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés. Ainsi, avec l'aide d'un cabinet d'avocats spécialisés, 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. Cette sensibilisation se poursuit par le biais de messages délivrés régulièrement aux collaborateurs par les cadres dirigeants lors d'événements tels que séminaires, comités, ainsi que lors de journées d'intégration des nouveaux entrants.

Par ailleurs, la direction juridique Immobilier veille à ce que des clauses spécifiques à la législation anti-corruption soient intégrées aux contrats 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.

Le Groupe poursuit enfin le renforcement de son programme de conformité pour répondre aux exigences de la Loi Sapin 2 relative à la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique.

5.4.8 Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles

Niveau de matérialité : capital		
Scope	Engagements	Résultats 2017
Groupe	Diffuser une culture de la sécurité dans l'ensemble de nos métiers	Création d'une direction sûreté Groupe, avec un responsable de la sécurité des systèmes d'information Création d'une fonction dédiée à la conformité au Règlement Général sur la Protection des Données

Les éléments relatifs à la sécurité des biens, des personnes et des données personnelles sont à retrouver dans le chapitre 6.6.3 (Dispositifs de maîtrise des risques).

5.4.9 Achats responsables et relations fournisseurs

Niveau de matérialité : important

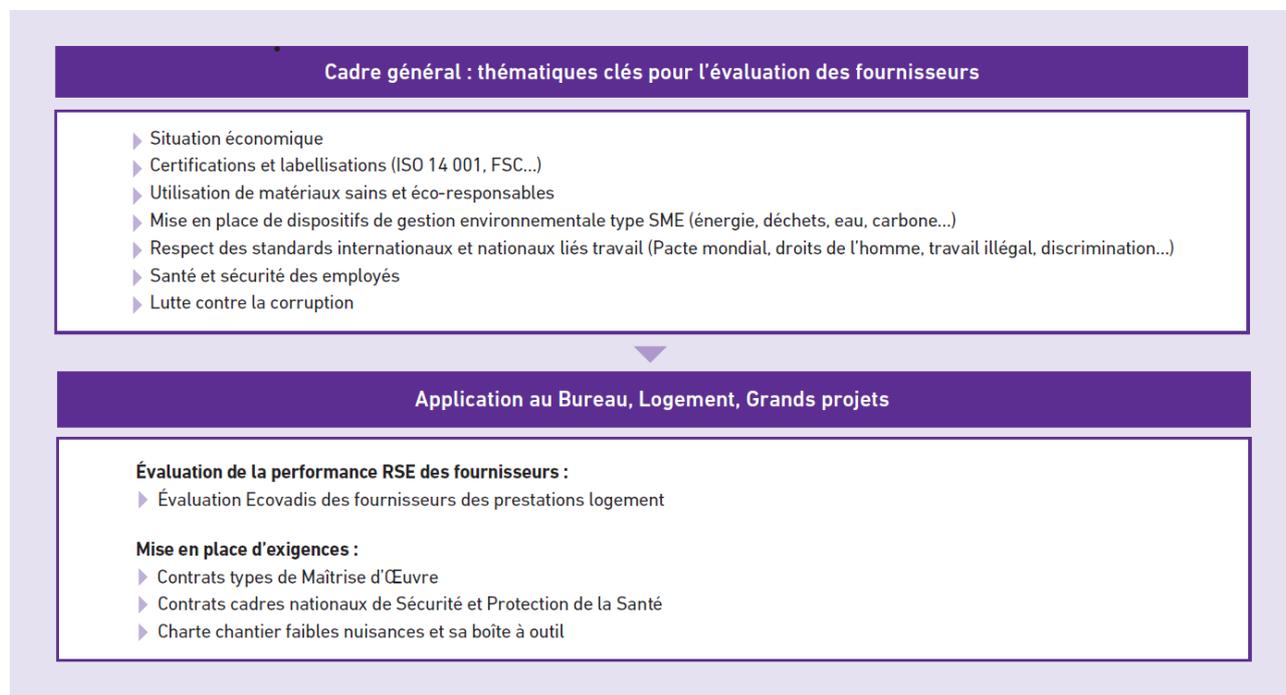
Les achats du Groupe ont un fort impact sociétal, en raison de leur volume et de leur lien avec un nombre important de secteurs économiques. Trois quarts des achats du Groupe sont liés à la construction.

Altareit mène depuis 2014 des actions en matière d'achats responsables sur l'ensemble de ses métiers. Les éléments en place actuellement pour chaque activité sont des documents types (clauses dans les contrats notamment)

engageant les prestataires et le Groupe dans une démarche de progrès continu. Ceux-ci sont décrits plus en détails dans les parties ci-dessous.

Le Groupe est aujourd'hui en train de structurer sa démarche, dans le cadre d'une réflexion globale sur les achats du Groupe. Il a notamment débuté un travail d'évaluation d'une première sélection de fournisseurs par Ecovadis en 2017.

Démarche d'achats responsables



Dans l'ensemble de ses activités (Logement, Bureau et Grands projets mixtes), Altareit fait de la qualité de sa production une priorité et attend donc la même exigence de ses fournisseurs.

Les marchés de travaux et prestations d'architecture et d'ingénierie sont le premier poste d'achats du Groupe. Altareit souhaite impliquer les fournisseurs relatifs à ces

marchés dans une démarche de progrès continu de leur performance RSE en :

- intégrant des critères RSE dans les relations commerciales avec ses fournisseurs ;
- évaluant la performance et les progrès de ses fournisseurs.

5.4.9.1 MISE EN PLACE D'EXIGENCES AUPRÈS DES FOURNISSEURS

Dans le cadre de sa politique d'achats durables, Altareit met à profit sa sphère de responsabilité pour exiger de ses fournisseurs, le respect d'un certain nombre d'exigences telles que la lutte contre le travail illégal, le respect de la santé et de la sécurité des employés ou encore le respect de l'environnement.

Phase marché

Les activités Logement, Bureau et Grands projets bénéficient de contrats types de maîtrise d'œuvre (architectes, et maîtres d'œuvre d'exécution). Ces contrats, ainsi que leurs annexes ont pour but de contractualiser les objectifs de développement durable d'un projet. Une clause en faveur de l'emploi de proximité est de plus en plus intégrée aux marchés de travaux pour les Grands projets.

Altareit 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.

En parallèle, une charte chantier à faibles nuisances est annexée à l'ensemble des marchés de travaux. Cette charte impose à l'ensemble des prestataires intervenant sur le chantier, le respect d'engagements relatifs à :

- la réduction des nuisances (bruit, poussières) causées aux riverains par le chantier ;
- la réduction des risques de pollution des eaux et du sol lors du chantier ;
- le tri et la réduction des déchets de chantier mis en décharge ;

- la protection de la nature et de la biodiversité ;
- la maîtrise des ressources en eau et énergie.

Phase chantier

Afin de contrôler la bonne application des exigences en phase chantier, différents intervenants, tels le référent « chantier propre » ou le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (SPS) sont missionnés. 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. 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.

5.4.9.2 EVALUATION ET PROGRÈS DES FOURNISSEURS

En 2017, Altareit a lancé une démarche d'évaluation de ses fournisseurs via la plateforme Ecovadis. Cette évaluation a pour objectif d'identifier le niveau d'avancement de ces fournisseurs en matière de RSE et de les faire progresser.

La première phase d'évaluation porte sur les fournisseurs des équipements des logements Cogedim (quincaillerie, électricité notamment). L'évaluation est en cours de finalisation, et la prochaine étape sera pour Altareit d'une part de travailler avec les fournisseurs les moins avancés pour les faire progresser et réduire les zones de risques, et d'autre part de valoriser les meilleures pratiques et la démarche d'achats responsables auprès des clients.

5.4.10 Gouvernance

Niveau de matérialité : important

Les éléments relatifs à la gouvernance de la société sont à retrouver dans le chapitre 7 (Gouvernement d'entreprise).

5.4.11 Mécénat et partenariat

Niveau de matérialité : modéré

L'ensemble des actions de mécénat sont gérées au niveau du groupe Altarea Cogedim.

5.4.11.1 MÉCÉNAT ET SOUTIEN DE LA CRÉATION ARTISTIQUE

Le Groupe s'attache à promouvoir en permanence les talents des différentes formes artistiques : sculpture, peinture, musique, à travers de nombreuses actions.

Le Groupe 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 du Groupe ; 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, le Groupe souhaite renforcer son engagement sur ce territoire, en étant partenaire des Rencontres Economiques d'Aix-en-Provence organisées par le Cercle des Economistes.

Le Groupe s'est engagé auprès du Centre Pompidou en devenant mécène de la programmation du centre dans les espaces des Ateliers des enfants, de la Galerie des Enfants et du Studio 12/16 et ses déclinaisons Hors les Murs. Cet engagement auprès du centre d'art contemporain vouée à la création moderne et contemporaine où les arts plastiques voisinent avec les livres, le design, la musique et le cinéma est significative pour le Groupe car il rejoint ses valeurs d'innovation et de volonté d'accès à la culture pour tous. A terme ce partenariat pourra également être utilisé sur des projets du Groupe.

5.4.11.2 ACTIONS SOCIALES

Le Groupe est engagé depuis plus de 10 ans aux côtés d'Habitat et Humanisme en tant que Grand Partenaire 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 Île-de-France ;
- des interventions de mécénat de compétences sur des missions et expertises diverses d'ordre technique ou juridique.

Au total, depuis plus de 10 ans, le Groupe a contribué directement à la création de 300 logements pouvant héberger en permanence près de 450 personnes.

A l'avenir, le Groupe participera également au projet de *crowdfunding* d'Habitat et Humanisme.

5.4.11.3 TRANSMISSION ET ÉDUCATION

Le Groupe 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).

En 2017 Alain Taravella a été parrain du Master « Management de l'immobilier » de l'Université Paris Dauphine. L'année universitaire a été ponctuée de différents échanges et visites professionnelles organisées par le Groupe.

Le Groupe est devenu parrain des « Rencontres Economiques d'Aix-en-Provence » en 2017, créées par le « Cercle des Economistes » ces Rencontres sont un moment unique d'intelligence collective qui s'exprime à travers des débats exigeants. Chaque année un thème précurseur, est choisi et développé à l'occasion de plusieurs sessions et débats réunissant universitaires, personnalités politiques, représentants d'institutions internationales et chefs d'entreprise du monde entier dans le but de nourrir le débat économique à l'échelle française, européenne et internationale. A ce titre le Président Fondateur du Groupe est intervenu lors d'une session intitulée « comment vivrons-nous ».

5.5 Performance sociale

Fin 2017, Altareit regroupe 1 329 collaborateurs, contre 1 165 fin 2016¹, soit une croissance globale de 14 % de ses effectifs sur un an. Le changement de dimension d'Altareit opéré ces dernières années couplé à une dynamique opérationnelle soutenue, renforce le caractère stratégique de la gestion de ses Talents, tant sur le plan des recrutements, de l'intégration et de la diffusion de la culture d'entreprise, que de la gestion des carrières (compétences et rémunération dynamique).

Sous la responsabilité d'un directeur ressources humaines Groupe, la direction des ressources humaines Groupe, créée en 2016, est désormais organisée autour de directeurs ressources humaines opérationnels dédiés à chaque métier et de 3 pôles d'expertise (Capital humain, Droit social & innovation sociale et Gestion sociale (regroupant les activités de paie, administration du personnel, contrôle de gestion sociale, rémunération et SIRH)).

5.5.1 Effectifs et organisation

5.5.1.1 EVOLUTION DE L'ORGANISATION

Pour accompagner son changement de dimension, Altareit a structuré les fonctions supports qui agissent et accompagnent l'ensemble de ses filiales.

En 2017, la direction des ressources humaines Groupe a initié des actions majeures pour répondre à la fois aux enjeux court terme, et poser les bases de son ambition à plus long terme.

En matière de recrutement, Altareit a mis en place un nouvel outil informatique centralisé pour gagner en efficacité et entrepris un travail de fond sur la marque employeur. La mobilité interne a également été encouragée avec la publication systématique des postes à pourvoir et la création d'une charte de la mobilité.

Sur l'année 2017, 381 recrutements ont été réalisés. Pour accueillir ces nouveaux collaborateurs, Altareit a mis en place en septembre un nouveau séminaire d'intégration sur 2 ou 3 jours, totalement renouvelé, baptisé « Crescendo » et dont le taux de satisfaction auprès des intervenants et des participants atteint 100 %.

En matière de gestion des carrières a été créée « L'Académie, développeur de talents ». Un plan de formation stratégique a été défini en mettant l'accent sur des formations spécifiques pour accompagner les managers. Une revue des Talents a été réalisée, elle débouchera prochainement sur des plans d'accompagnement individualisés et des programmes certifiants grandes écoles.

Enfin, en matière de politique salariale, la reconduction du dispositif « Tous en Actions ! » pour la 3ème année consécutive, et sa souscription élevée par les collaborateurs, permet de souligner la pertinence du système de rémunération d'Altareit. Ce dispositif vise à offrir aux collaborateurs la possibilité de constituer un patrimoine significatif.

A plus long terme, la stratégie RH d'Altareit se décline autour de 3 enjeux :

- devenir un employeur de référence afin de continuer à attirer et fidéliser les meilleurs talents ;

- conserver les équilibres fondamentaux entre les effectifs opérationnels et fonctionnels ;
- structurer les ressources humaines, en respectant l'ADN du Groupe : esprit d'entreprendre, créativité, innovation et diversité.

Pour y parvenir, Altareit bénéficie des apports de la digitalisation et des grands projets transverses.

La transformation digitale s'est traduite en 2017 par plusieurs projets structurants à disposition des collaborateurs des équipements et outils ultra-performants : plateformes collaboratives, nouvel intranet baptisé « SmartPortail », tablettes et téléphones connectés..., pour lesquels un accompagnement à la prise en main a été assuré.

Un programme de digitalisation de la direction des ressources humaines, intitulé « Ambition SIRH », portant notamment sur le système de paie, la gestion des talents et des carrières, a été lancé en mai 2017 et sera mis en œuvre progressivement au premier semestre 2018.

Enfin, un programme autour de la « Performance » a été lancé afin de renforcer l'efficacité de l'organisation, des méthodes et des processus. Il a fait l'objet de plusieurs projets transverses structurants tant sur les activités opérationnelles que fonctionnelles.

5.5.1.2 EVOLUTION DES EFFECTIFS

Pour accompagner son changement de dimension et la croissance de ses activités, Altareit a amplifié ses recrutements. Au cours des deux derniers exercices, la croissance annuelle des effectifs avoisine 15 %.

	2016			2017			Evolution 2016-2017		
	CDI	CDD	Total	CDI	CDD	Total	CDI	CDD	Total
Femmes	539	29	568	619	19	638	15%	-34%	12%
Hommes	462	7	469	538	11	549	16%	57%	17%
Total	1 001	36	1 037	1 157	30	1 187	16%	-17%	14%

Pitch Promotion inclus, hors Histoire et Patrimoine

Pour répondre au nombre croissant d'opérations en cours de développement, Altareit a recruté de nombreux développeurs fonciers, des conseillers commerciaux et des spécialistes du montage d'opérations sur tout le territoire.

¹ Y compris Pitch Promotion et Histoire et Patrimoine (société détenue à 55 % par le Groupe) et mandataires sociaux ou membres du Directoire de Cogedim (4 collaborateurs en 2017, 1 en 2016).

Altareit a recruté des profils dans ses Résidences services pour l'exploitation en propre des résidences pour seniors.

L'évolution des effectifs a peu d'impact sur l'âge moyen des collaborateurs à 38,7 ans. En revanche, l'ancienneté moyenne d'Altareit baisse légèrement pour se situer à 5 ans.

	2016		2017	
	Age moyen	Ancienneté moyenne	Age moyen	Ancienneté moyenne
Femmes	39,9	6,5	39,1	5,6
Hommes	38,2	4,6	38,3	4,5
Total	39,1	5,6	38,7	5,1

Pitch Promotion inclus, hors Histoire et Patrimoine

5.5.1.2.1 Répartition par genre et zone géographique

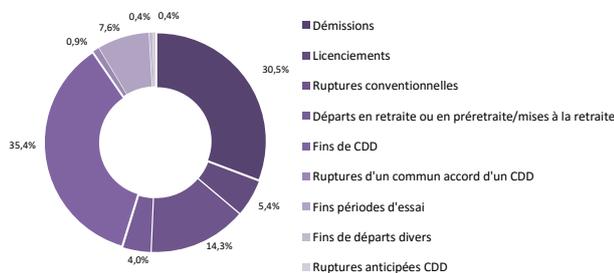
En 2017, Altareit est présent uniquement en France.

5.5.1.2.2 Mouvements d'effectifs

Altareit a recruté 381 collaborateurs en 2017, 312 en CDI et 69 en CDD, confirmant son attractivité dans un marché concurrentiel. Fin 2017, 97 % des collaborateurs Altareit sont en CDI.

En 2017, malgré une tension forte sur les métiers du secteur de l'immobilier, le taux de départ des salariés en CDI reste stable par rapport à 2016, à 13,6 %, confortant la politique RH mise en œuvre pour retenir les talents.

Motifs de sortie



Pitch Promotion inclus, hors Histoire et Patrimoine

Les deux principales causes de départ sont la fin de CDD et les démissions.

5.5.1.3 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 l'Unité Economique et Sociale Cogedim repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés : un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes, un horaire hebdomadaire collectif défini pour les cadres qui ne sont pas en forfait jours et pour le personnel non-cadre. Des jours de RTT sont octroyés pour les collaborateurs travaillant à temps plein et hors cadres dirigeants. 2,77 % de l'effectif total d'Altareit travaille à temps partiel et 53 % des salariés à temps partiel sont sur un taux d'activité supérieur ou égal à 80 %.

Pour accompagner la forte croissance de l'activité, tout en conservant la flexibilité nécessaire à toute activité cyclique, une politique de monétisation des RTT est proposée depuis 3 ans. Elle permet à chaque collaborateur de monétiser jusqu'à 7 RTT chaque année. 94 % des collaborateurs ont monétisé des RTT 2017, pour un total de plus de 5 000 jours. Ces jours sont rémunérés à 125 %.

5.5.2 Recrutement, diversité et égalité des chances

Niveau de matérialité : capital

Altareit promeut des valeurs de mixité et de diversité dans sa politique de recrutement et dans la gestion des carrières de ses collaborateurs en étant attentif à tous les facteurs potentiels de discrimination (genre, âge, situation de handicap). Un dialogue social de qualité ainsi que le respect des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail complètent cette politique de diversité et d'égalité des chances.

5.5.2.1 POLITIQUE DE RECRUTEMENT

Le pôle d'expertise « Capital humain » de la direction ressources humaines Groupe, mène une politique de recrutement inspirée des valeurs de créativité, de transversalité et d'esprit entrepreneurial du Groupe : non-discrimination, intégrité, éthique, objectivité, diversité et caractère intergénérationnel.

Depuis décembre 2013, Altareit est signataire de la Charte de la Diversité et tout nouveau collaborateur est sensibilisé à cet engagement (livret d'accueil, séminaire d'intégration).

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 fondés sur les diplômes, l'expérience professionnelle et les pratiques de marché. La direction veille à ce que le principe de non-discrimination sur l'ensemble de ses critères soit strictement respecté pour tout recrutement externe ou mobilité interne. Afin de lutter contre les stéréotypes, la direction des ressources humaines garantit que la formulation des annonces des offres d'emploi, y compris celles des agences d'intérim, des cabinets de recrutement et du site « Carrières », soit objective et non discriminante, traduise les caractéristiques du poste, en termes de compétences et d'expérience requises, porte sur chaque offre d'emploi, la mention (F/H). Les candidats sont tous reçus par des collaborateurs de la direction des ressources humaines qui ont été formés spécifiquement aux problématiques liées à la discrimination.

La direction recrutement, relations écoles et mobilité interne développe les relations avec les écoles en s'associant avec des partenaires emplois présents au sein des grandes écoles et universités. Altareit sensibilise ces institutions à ses principes de non discrimination afin d'instiller ses bonnes pratiques. La politique « École » passe aussi par une communication sur les métiers d'Altareit via des articles dans la presse étudiante ou par sa présence sur de nombreux forums. En décembre 2017, Altareit était présent au Forum ESTP (porte de Versailles) avec les opérationnels de chaque entité et des équipes ressources humaines.

5.5.2.2 PROMOTION DE LA PARITÉ

La parité entre les femmes et les hommes a toujours été considérée comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Altareit a mis en oeuvre des plans d'action sur l'égalité professionnelle (plans d'action des 21 et 23 mars 2017) dont le champ d'application a été élargi et formalisé sur des thématiques concrètes : rémunération,

accès à la formation, évolution professionnelle, conditions de travail, articulation entre vies professionnelle et personnelle.

Représentativité des femmes



Hors Pitch Promotion, Histoire et Patrimoine

Au sein du comité exécutif élargi au niveau du Groupe, la part des femmes est passée à 20 % en 2017, contre 18,2 % en 2016.

5.5.2.3 ACCÈS A L'EMPLOI DES JEUNES ET DES SENIORS

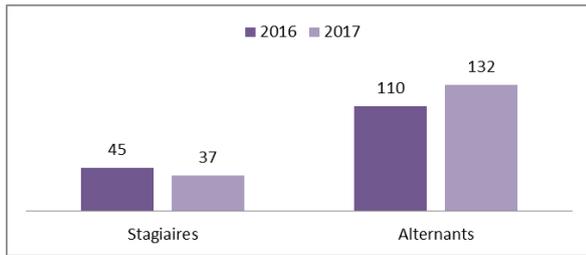
Agissant en entreprise responsable, Altareit considère l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors comme une priorité. Il a pour objectif de faciliter l'insertion durable dans l'emploi des jeunes âgés de moins de 27 ans par leur accès à un CDI, de favoriser l'embauche et le maintien en emploi des salariés ayant au moins 55 ans et d'assurer la transmission des savoirs et des compétences.

Au 31 décembre 2017, 17 % de l'effectif total d'Altareit ont plus de 50 ans et près de 19 % ont moins de 30 ans.

La politique d'Altareit en matière de recours à l'alternance se renforce encore cette année (+ 20 %). Altareit a développé des kits précisant les attentes, les exigences et les comportements attendus de chacune des parties afin que cette expérience soit une pleine réussite tant pour l'entreprise que pour les alternants ou les stagiaires.

Un partenariat avec Engagement Jeunes, plateforme de partage des profils de jeunes entre les entreprises (grands groupes et PME) a été signé. Il entend jouer un rôle sociétal en formant ces jeunes collaborateurs autant sur le savoir faire que sur le savoir être en entreprise afin de faciliter leur insertion dans la vie professionnelle. Pour marquer cette volonté, les alternants ne sont pas imputés sur le budget des opérationnels.

Evolution du nombre de stagiaires et d'alternants



Hors Pitch Promotion, Histoire et Patrimoine

5.5.2.4 POLITIQUE HANDICAP

Au 31 décembre 2017, 10 collaborateurs sont déclarés travailleurs handicapés.

Par ailleurs, le recours aux ESAT (Etablissements et Services d'Aide par le Travail) s'est maintenu via une diversité de prestations de services (achat de fournitures).

En 2018, Altareit souhaite renforcer sa politique handicap par des actions plus ciblées. Une campagne de communication interne quant à la déclaration de situation de handicap va être lancée pour sensibiliser les collaborateurs à ce sujet.

5.5.2.5 DIALOGUE AVEC LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

Les sociétés du périmètre Altareit réunissent 25 représentants du personnel.

Les représentants au Comité d'Entreprise (CE) ont été régulièrement informés et consultés sur les projets de mise en place de nouvelles organisations et les nouveaux projets.

Plus de 30 réunions avec les élus des CE et des CHSCT (comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail)

ont eu lieu en 2017. L'ensemble des élus a été consulté sur différents sujets, dont celui du projet de déménagement du siège social.

En 2017, plusieurs accords collectifs ont été conclus ou renouvelés, comme notamment les accords d'intéressement conclus pour trois ans en date du 31 mai 2017.

5.5.2.6 LE RESPECT DES 8 CONVENTIONS DE L'OIT

Altareit est engagé au 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 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.

Altareit n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des Droits de l'Homme.

Les sociétés du périmètre Altareit ne disposent d'aucun établissement, ni site à l'étranger.

5.5.3 Rémunération et partage de la valeur

Niveau de matérialité : capital

5.5.3.1 UNE POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DYNAMIQUE

5.5.3.1.1 Un plan général d'attribution d'actions gratuites

Début 2016, le Collège de Gérance a mis en place un plan général d'attribution d'actions gratuites sur 3 ans, qui se traduit par un dispositif de plus de 20 millions d'euros d'actions distribuées annuellement.

Le dispositif « Tous en Actions ! » a permis à chaque collaborateur en CDI d'être associé au développement et aux résultats d'Altareit. Pour cette 3^{ème} année, le Collège de Gérance a décidé de poursuivre la démarche dans le cadre d'une campagne salariale volontairement engagée pour 2017 - 2018 sur la reconnaissance des contributions de chaque collaborateur à porter la réussite d'Altareit.

Le dispositif d'actions gratuites pour tous, intitulé « Plan général 20/50 » a été renouvelé pour l'ensemble des collaborateurs avec l'attribution de l'équivalent d'un mois de salaire, versé, soit en actions (sur la base d'un minimum de 20 actions et un maximum de 50 actions), soit à hauteur de 50 % en cash.

5.5.3.1.2 La monétisation des RTT

Chaque collaborateur, ayant des jours de RTT, a pu monétiser jusqu'à 7 jours majorés à 125 %, payés ou placés sur le PERCOG (plan d'épargne pour la retraite collectif Groupe).

5.5.3.2 UNE POLITIQUE DE PRIME RECONNAISSANT LES RÉUSSITES

L'attribution des primes est un acte managérial reconnaissant les réalisations effectives et reflétant l'atteinte des objectifs individuels. Tout en prenant en compte les engagements contractuels et l'évolution des effectifs, le volume moyen des primes de performance attribuées en 2017 (au titre de 2016) a été maintenu.

5.5.3.3 UNE POLITIQUE SALARIALE VERS DES PUBLICS CIBLÉS

Pour la campagne 2018, Altareit a mené une politique salariale offensive afin de récompenser les collaborateurs après une année 2017 intense, porteuse de croissance et de fidéliser les talents avec une enveloppe d'augmentation globale de + 3,1 % de la masse salariale (supérieure aux pratiques des entreprises françaises sur cette même période, + 2 %). La campagne a particulièrement ciblé les jeunes collaborateurs méritants, les potentiels évolutifs, ainsi que les collaborateurs promus. Une augmentation générale a été attribuée pour certaines catégories de salariés.

Une étude externe¹ confirme que la politique salariale d'Altareit, et en particulier celle mise en place depuis 3 ans, est très incitative et permet, à chaque collaborateur souhaitant participer à l'ensemble du dispositif, de se constituer un patrimoine significatif.

¹ Le Groupe a mandaté un cabinet spécialisé pour réaliser une étude sur le secteur de l'immobilier en 2017

5.5.4 Management des talents et compétences

Niveau de matérialité : capital

5.5.4.1 UN PLAN DE FORMATION STRATÉGIQUE 2017 - 2018

Fin 2016, Altareit a identifié la formation comme un des axes majeurs de sa politique RH pour accompagner son développement rapide et a mis en place un nouveau plan de formation pour 2 ans.

La 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.

L'ambition est de porter les métiers de l'immobilier de demain, grâce à un plan de formation stratégique initié en amont avec les dirigeants d'Altareit à partir des enjeux « business » de chaque ligne d'activité.

Le plan s'articule autour de 3 types de formations :

- « cœur de métier », un socle dur de compétences pour tous les collaborateurs ;
- « développement professionnel », avec un focus particulier sur le management en ouvrant, au-delà des techniques, sur les enjeux de transversalité et de synergies du Groupe ;
- « nouveaux usages » centrés sur la digitalisation des modes de travail, les outils collaboratifs...

Les possibilités d'apprentissage sont variées et si les formations en présentiel se poursuivent, l'intégration d'activités digitales via des plateformes LMS (e-learning) et d'ateliers de co-construction et de co-développement en font évoluer le contenu et la pratique.

Plus largement, ce plan de formation stratégique vient en appui des grands projets de transformation d'Altareit, notamment ceux portés par la Direction Digitalisation & Innovation en accompagnant chaque public en fonction de ses attentes et besoins.

5.5.4.2 UNE PREMIÈRE ANNÉE DE MISE EN ŒUVRE IMPACTANTE

Plus de 13 304 heures de formation ont été prodiguées dans le cadre du nouveau plan, soit une augmentation significative de + 55 % (sur un périmètre hors Pitch Promotion et Histoire et Patrimoine).

L'accompagnement des collaborateurs et des managers a concerné aussi bien les évolutions techniques, managériales et digitales de leurs métiers.

Conformément aux engagements pris fin 2016, les formations métiers internes ont été renforcées (avec des formations de formateurs dispensées aux collaborateurs concernés), les programmes managériaux renouvelés en lien avec nos enjeux de transformation. Les accompagnements en matière de digitalisation des modes de travail ont démarré sur l'ensemble des sites, avec notamment le « mois de la collaboration digitale » en septembre : un planning sur un mois, un outil par semaine (Skype, OneNote...), une assistance à distance et sur site. Des sessions de formations ont été organisées pour la mise en œuvre d'un vaste projet de dématérialisation et numérisation de l'ensemble de la base documentaire du Groupe.

Comme chaque année, les heures de formation « cœur de métier » sont majoritaires (74 %). Néanmoins les formations « développement professionnel » et celles relatives aux « nouveaux usages » ont pris cette année plus d'ampleur.

Hors Pitch Promotion, l'investissement formation pour 2017 a représenté 2,80 % de la masse salariale (contre 2,55 % en 2016). La hausse du budget s'explique notamment par le financement de formations d'envergure et plus approfondies : les parcours managériaux, la formation aux nouveaux équipements numériques ou encore l'accompagnement des jeunes en contrats de professionnalisation.

	2016	2017	% de variation	2017 (Pitch Promotion inclus)
Heures de formation	8 559	13 304	+ 55 %	14 557
Nombre d'actions de formation	1 396	1 701	+ 22 %	1 844
Nombre bénéficiaires	696	821	+ 18 %	894
Coût moyen en €	1 838	1 945	+ 6 %	ND
Nombre moyen d'heures de formation (sur l'effectif moyen)	11	14	+ 32 %	13
Nombre moyen d'heures de formation (par personne formée)	12,30	16,20	+ 32 %	16,3

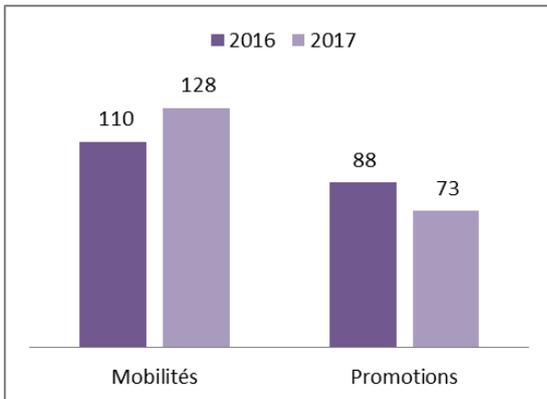
Données présentées et variations calculées hors Pitch Promotion acquis en février 2016, hors Histoire et Patrimoine

5.5.4.3 L'ACADÉMIE

Le plan de formation fait partie intégrante de « L'Académie », dispositif de « learning & development » ayant pour bénéfices d'accélérer et développer la performance individuelle et collective, de développer un « patrimoine » de compétences des filières métier, de renforcer la Marque Employeur et ainsi attirer les bons profils et de créer un espace de partage d'expériences.

Ce dispositif inclut l'intégration des collaborateurs, dont Altareit a revu complètement la démarche en 2017. Ainsi, tout nouveau collaborateur passe un entretien formalisé et participe à un séminaire collectif dans les 2 à 3 mois suivant son arrivée. Ce séminaire mobilise de nombreux intervenants internes ainsi que les membres de la Co-Gérance et du Comex, tous soucieux d'expliquer et de partager leur vision du business. S'agissant d'un enjeu partagé par tous, un « kit du manager » a également été créé et mis à disposition de tous les managers. D'autres supports de ce type ont été élaborés en interne à destination des tuteurs, des alternants et stagiaires.

5.5.4.4 MOBILITÉ ET PROMOTIONS



Hors Pitch Promotion, Histoire et Patrimoine

A l'instar de la formation, la dynamique de mobilité et de promotions internes a été forte. Par nature, la diversité des métiers inhérente au secteur de l'immobilier favorise la mobilité des collaborateurs.

En 2017, la progression de la mobilité interne (professionnelle ou géographique) a été soutenue par la bonne marche des affaires, la consolidation de fonctions ou d'organisations nouvellement créées, ainsi que par la mise en place d'un site Carrière et la communication d'une charte de mobilité interne.

Au 31 décembre 2017, 128 salariés d'Altareit (hors Pitch Promotion) ont bénéficié d'une mobilité (soit un taux de mobilité de 13,84 %) et 73 d'une promotion (soit un taux de promotion de 7,89 %).

Les aspirations des salariés de l'entreprise ont été recueillies lors des entretiens professionnels pour servir de base de réflexion à une revue des talents formalisée.

Pour 2018, la poursuite des entretiens annuels, professionnels, d'intégration, et l'analyse des souhaits de mobilité et de formation qui en découle se poursuivra avec la mise en place d'un outil commun à l'ensemble des entités d'Altareit et 100 % digitalisé.

5.5.5 Sécurité et santé des salariés

Niveau de matérialité : important

5.5.5.1 SÉCURITÉ, SANTÉ ET BIEN ÊTRE DES SALARIÉS

Les activités d'Altareit 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 2017 dans ce domaine. Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du d'Altareit.

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.

Plus largement, la qualité de vie et le bien-être au travail deviennent une préoccupation centrale autant qu'une priorité pour les sociétés du périmètre Altareit.

L'infirmerie, mise en place cette année au siège parisien, déploie des actions ou ateliers concrets (campagne de vaccination contre la grippe fin 2017, initiation aux gestes de premiers secours...).

Par ailleurs, Altareit a fixé en 2016 les modalités permettant à chacun, à compter du 1^{er} 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'exerce à travers une non obligation à répondre aux courriels et appels en dehors des horaires de travail habituels, la 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 Equipements Numériques initié par le Groupe et dont les enjeux portent également sur la bonne utilisation des mails et des réseaux sociaux.

5.5.5.2 ABSENTÉISME

L'absentéisme fait chaque année l'objet d'une revue exhaustive et détaillée, procédant par une analyse de chaque motif par entité.

Hors Pitch Promotion, le taux d'absentéisme¹ des collaborateurs CDI et CDD est de 2,22 % en 2017, contre 2,17 % en 2016.

Les absences pour maladie non professionnelle représentant 98 % des motifs d'absence. Si la part de l'absentéisme dû aux accidents du travail progresse cette année, elle reste faible à 2,21 % en 2017.

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, est en diminution (1,73 % en 2017 contre 3,58 % en 2016).

	Accidents du travail (hors accidents de trajet)		Accidents de trajet		Maladies professionnelles	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Nombre d'évènements	0	6	2	5	0	0
Nombre de jours	0	204	2	17	0	0

Hors Pitch Promotion, Histoire et Patrimoine

¹ Nombre de jours d'absence pour maladie professionnelle, maladie non professionnelle, accidents de trajet, accidents du travail et préavis non effectué rapporté au nombre de jours théoriques travaillés. (en %).

5.6 Performance environnementale

5.6.1 Energie et climat

Niveau de matérialité : capital					
Scope	Objectifs / Engagements	Indicateurs	Données 2017	Evolution	Commentaires
Groupe	Un engagement carbone global : - mener des actions de réduction sur tous les postes majeurs - travailler sur les émissions évitées avec les parties prenantes	Emissions de GES (scopes 1, 2, 3)	scopes 1 et 2 : 3 ktCO₂e scope 3 : 4 085 ktCO₂e	NA	Le scope 3 représente plus de 99 % des émissions, et comprend d'une part les achats de matériaux (938 ktCO ₂ e), et autres postes dont déplacements des occupants, énergie occupants... : 3 147 ktCO ₂ e. Le Groupe dispose de plans de réduction sur les postes contributeurs principaux.
	- former l'ensemble des équipes techniques aux enjeux du carbone dans le bâtiment	Part des équipes techniques Bureau / Logement formées	92 % des collaborateurs	NA	7 sessions de formation ont eu lieu en 2017 dans toute la France avec un taux de participation de 92 %
Bureau	Maintenir un niveau élevé de performance énergétique	Surfaces avec une performance meilleure que celle de la RT applicable	100 %	stable par rapport à 2016	Afin de réduire les consommations des occupants, 100 % des surfaces Bureau surperforment la RT d'au moins 30 %

L'urgence climatique impose de changer les modes de production des bâtiments, pour évoluer vers une ville plus sobre, et qui s'adapte aux nouveaux enjeux climatiques. 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, Altareit est conscient de son impact et a pris des engagements dans la mesure et la réduction de son impact : le Groupe a mené un travail structurant co-construit en interne et s'est fixé de nouveaux objectifs en 2017, intégrant le scope 3 (voir paragraphe 5.6.1.3).

Grâce à sa réflexion sur ses impacts indirects, Altareit s'efforce ainsi de proposer des réponses proportionnées à la contribution de chaque poste, et adaptées à chaque métier.

5.6.1.1 MAITRISE DE L'ÉNERGIE

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 (RT 2012). Cette réglementation est l'une des plus ambitieuses d'Europe et vise à généraliser le Bâtiment Basse Consommation (BBC).

En prévision de l'évolution de la réglementation, qui renforcera le niveau de performance énergétique et imposera un seuil carbone à respecter, les équipes techniques d'Altareit ont suivi une formation sur la maîtrise des enjeux de l'énergie et du carbone dans l'immobilier en 2017. Plus précisément il a été question de :

- mieux appréhender l'évolution profonde du monde de l'immobilier vers le bas carbone ;
- introduire la future réglementation et ses implications ;

- appréhender les outils et labels existants sur les thématiques abordées.

7 sessions d'une demi-journée ont eu lieu dans les différentes implantations du Groupe en France avec un taux de participation supérieur à 90 %.

Enfin, au-delà des ambitions nationales, Altareit 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 Bureau Cogedim

Pour ses projets Bureau en développement, Altareit cherche systématiquement à atteindre un niveau de consommation énergétique surperforant la réglementation thermique applicable à chaque projet.

En 2017, l'ensemble des projets Bureau dépasse les exigences de la réglementation thermique applicable à chaque projet.

Plus particulièrement Altareit s'est fixé comme objectif d'atteindre *a minima* un niveau de surperformance énergétique de 30 % pour les projets soumis à la RT 2012. En 2017, cet objectif est dépassé puisque l'ensemble des projets, indépendamment de la réglementation applicable au projet, atteignent cette performance. Les projets atteignent un gain moyen supérieur à 40 % (en surface).

100 %

des projets Bureau dépassent de plus de 30 % les exigences de la réglementation thermique

L'ensemble des projets hôteliers dépasse les exigences de la RT 2012 avec un gain moyen de près de 15 % (en surface) en 2017.

Ces chiffres sont stables¹ par rapport à 2016.

Afin d'anticiper les réglementations futures, Altareit lance des opérations test sur les nouveaux labels. Boréal, la première opération du Groupe labellisée BEPOS Effinergie 2013 a été 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 qui, au sens de la réglementation thermique, produisent autant d'énergie qu'ils en consomment pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation et l'éclairage.

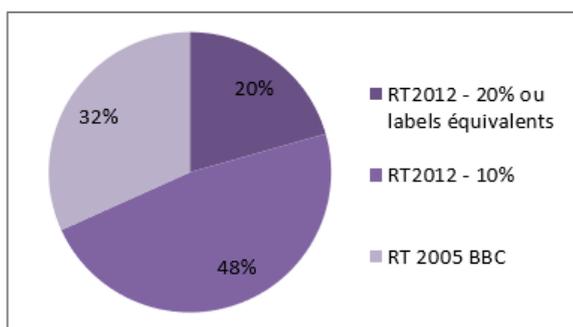
D'autre part, afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques, notamment des systèmes de production et d'émission de chaleur / refroidissement, un processus de commissioning a été généralisé pour 100 % des projets Bureau en développement initiés dès 2014.

5.6.1.1.2 Logement Cogedim

Dans le cadre des certifications NF Habitat et NF Habitat HQE™, des labels énergétiques peuvent être recherchés en complément. Il s'agit des différents labels Effinergie et des niveaux « RT 2012 – 10 % » et « RT 2012 – 20 % » accordés dans le cadre d'une certification NF Habitat.

En 2017, les projets Logement en développement bénéficiant d'un label énergétique représentent 22 % des projets en cours de développement (en nombre de logements). La répartition est la suivante :

Répartition du nombre de logements labellisés par catégorie



Le taux de projets labellisés baisse progressivement, en lien avec le durcissement des réglementations : la RT 2012, qui impose des performances énergétiques plus strictes, s'applique à tous les projets dont la demande de permis a été déposée à partir du 1^{er} janvier 2013.

En plus des labels énergétiques, certains projets ont leurs propres ambitions. A titre d'exemple, plusieurs opérations

¹ La méthodologie de calcul de l'indicateur relatif aux performances énergétiques Bureau a été revue en 2017, elle est précisée dans le chapitre 5.7 Méthodologie de reporting.

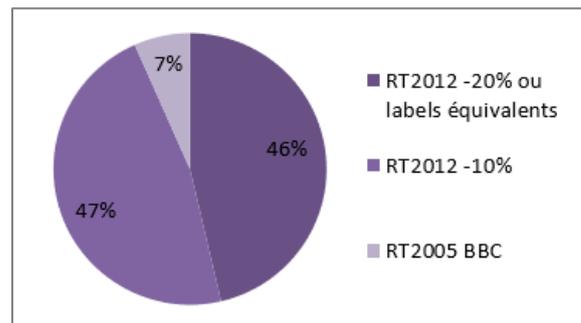
situées à Grenoble visent un niveau de surperformance d'au moins 30 % par rapport à la RT 2012.

5.6.1.1.3 Logement et Bureau Pitch Promotion

En 2017, près de 80 % des projets Bureau dépassent d'au moins 30 % les exigences de la réglementation thermique à laquelle est soumise chacun des projets.

D'autre part, plus de 35 % des logements franciliens en développement bénéficient d'un label énergétique complémentaire des certifications NF Habitat et NF Habitat HQE™ (en nombre de logement) avec la répartition suivante :

Répartition du nombre de logements labellisés par catégorie



Ces chiffres sont stables par rapport à 2016.

5.6.1.1.4 Systèmes de comptage énergétique et sensibilisation des occupants

Pour ses projets Bureau en développement faisant l'objet d'une certification environnementale, soit plus de 98 % 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 grands 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.

5.6.1.2 DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Afin de renforcer sa contribution à la lutte contre le changement climatique, Altareit a recours aux énergies renouvelables lorsque cela est possible.

En phase conception, Altareit examine les possibilités de se raccorder aux réseaux de chaleur existants et réalise des études de faisabilité d'approvisionnement en énergie sur les projets tertiaires importants. Ces études permettent de comparer différentes solutions énergétiques envisageables pour couvrir les besoins d'un bâtiment et ainsi identifier la possibilité d'approvisionnement en énergie renouvelable. C'est notamment le cas sur les opérations de Bureau Kosmo, Bridge ou Boréal. Cette dernière opération, labellisée BEPOS Effinergie 2013, produit autant d'énergie qu'elle en consomme pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation et l'éclairage au sens de la réglementation thermique.

De telles solutions peuvent aussi être préconisées sur des projets Logement. Par exemple, les besoins en chauffage de l'opération Nouvel Horizon à Annecy sont couverts à 100 % par des énergies renouvelables grâce à l'installation d'une chaufferie à granulés de bois.

5.6.1.3 L'EMPREINTE CARBONE D'ALTAREIT

Les émissions totales du Groupe ont été évaluées à 4 088 ktCO₂e en 2017. Ces émissions se décomposent en 3 ktCO₂e pour les scopes 1 et 2 (Scope 1: 2 ktCO₂e, Scope 2: 1 ktCO₂e), et 4 085 ktCO₂e pour le Scope 3 (dont achats de matériaux : 938 ktCO₂e, et autres postes - déplacements des occupants, énergie occupants... - 3 147 ktCO₂e). En raison de l'activité de promoteur du Groupe, la part des émissions directes est de moins de 1 %.

Au global, les émissions se composent à plus de 99 % 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 aux matériaux utilisés par les entreprises de travaux, et en aval une fois les bâtiments vendus, des émissions liées à l'exploitation des bâtiments par leurs utilisateurs, ou par leurs déplacements. Altareit a un contrôle limité sur ces postes d'émissions indirects.

Le 1 % restant correspond aux postes d'émissions « internes », liés aux activités directement contrôlées par le Groupe, notamment les déplacements professionnels et les consommations des bureaux.

La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone®, le GHG Protocol et l'ISO 14 064.

Le découpage précis des émissions selon les différents scopes, conformément au GHG Protocol et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement, ainsi que les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont disponibles au paragraphe 5.7.4.1.

En plus de la quantification précise des postes d'émissions composant l'activité du Groupe, un travail structurant a été co-construit auprès des équipes opérationnelles en 2016 et 2017 et a permis de prendre de nouveaux engagements en 2017 afin de systématiser l'approche bas carbone dans la construction de la ville :

- continuer à affiner l'analyse des postes du scope 3, le périmètre de « responsabilité partagée » ;
- sur le scope 3, mener des actions de réduction sur l'ensemble des postes majeurs ;
- travailler sur les émissions évitées avec les parties prenantes.

5.6.1.3.1 Réduire l'empreinte carbone du Groupe

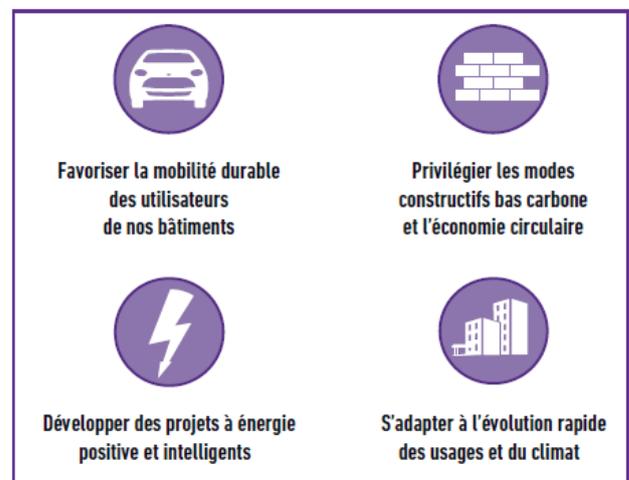
Altareit a mis en place depuis plusieurs années des actions pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre : engagements de réduction sur les scopes 1 et 2, et mesure de son empreinte carbone élargie, avec une volonté de mieux comprendre l'impact carbone des différentes typologies de bâtiments, grâce à des Bilans Carbone menés depuis près de 10 ans sur tous les types d'opérations (logement et bureau).

En 2017, le Groupe a poursuivi son engagement dans ce sens, avec ses parties prenantes externes :

- 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 à l'association Bâtiment Bas Carbone, en tant que membre fondateur.

Par ailleurs, le Groupe est engagé dans une démarche d'amélioration continue : réflexion sur les science-based targets afin d'atteindre l'objectif de limitation du réchauffement climatique à 2 degrés, réflexion sur l'établissement de la méthodologie, et réfléchit également actuellement à la question de la mise en œuvre de la neutralité carbone dans le secteur immobilier/bâtiment.

Les axes stratégiques permettant d'avoir l'impact le plus significatif sur les émissions ont été identifiés comme suit :



Réduction des émissions internes

Les émissions internes représentent un volume très faible d'émissions pour le Groupe. Les déplacements constituent 61 % des émissions. L'axe principal d'action est la baisse des émissions du parc de véhicules de fonction, et plus généralement la mise en place d'un plan de déplacement entreprise, sur lequel le Groupe a travaillé en 2017 pour ses principales implantations (le siège à Paris, le siège de Pitch Promotion à Paris et les bureaux de Lyon). Davantage d'informations sont disponibles au paragraphe 5.4.3.2.

Réduction des émissions amont et aval

Pour l'activité de promotion, la phase de développement des bâtiments est essentielle dans la prise en compte de l'empreinte carbone d'un projet. En effet, au niveau du Groupe, 55 % des émissions sont dues aux déplacements des occupants des logements et bureaux vendus. 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 paragraphe 5.4.3).

Ensuite, 23 % des émissions du Groupe 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, systématisée depuis 2011 pour les projets supérieurs à 10 000 m² permet aux collaborateurs d'Altareit d'identifier les postes d'émissions les plus importants et 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, pour son activité de promotion bureau, Altareit privilégie les réhabilitations (qui représentent des projets en Ile-de-France), ce qui permet de limiter l'impact carbone grâce à la réutilisation de la structure du bâtiment. C'est le cas par exemple de l'immeuble de Richelieu, actuellement en réhabilitation dans le 9^{ème} arrondissement de Paris.

De plus, 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^{ème}, réalisé en ossature bois, ou encore du programme « Be Wood », inauguré en 2016 à Montreuil, présentant des façades en bois.

En phase d'exploitation, la maîtrise des consommations énergétiques est aussi un enjeu clé de la réduction de l'empreinte carbone indirecte d'Altareit. La consommation des occupants des logements et des bureaux vendus, représentant 15 % des émissions globales, est limitée grâce à des constructions performantes énergétiquement en

promotion (voir paragraphe 5.6.1.1). Le Groupe travaille ainsi sur les impacts évités pour ses acquéreurs et occupants.

Enfin, la limitation de l'empreinte carbone passe également par une utilisation des bâtiments plus optimisée, et plus longue. Le Groupe travaille donc sur les enjeux suivants :

- la création d'espaces réversibles ou évolutifs, qui permettent d'augmenter la durée de vie des bâtiments en luttant contre leur obsolescence ;
- l'augmentation de l'intensité d'usage des bâtiments, qui permet de mieux utiliser les surfaces existantes pendant la vie du bâtiment. Cette réflexion est menée en particulier sur les projets de Bureau, par exemple pour mieux utiliser les espaces partagés (restauration, auditorium...) sur l'ensemble de la journée.

L'ensemble de ces actions permet de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie, en travaillant avec les parties prenantes, dans une démarche de responsabilité partagée. Altareit s'efforce ainsi de proposer des réponses proportionnées à la contribution de chaque poste, et adaptées à chaque métier.

5.6.1.3.2 Anticiper et s'adapter au changement climatique

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 lié aux conséquences climatiques à ce stade. Il est toutefois attentif aux évolutions des modes de vie et aux exigences nouvelles sur le bâti que peut engendrer le changement climatique à moyen terme (exigences de rafraîchissement par de la végétalisation ou des systèmes de *free cooling* par exemple). Le Groupe prévoit de renforcer sa recherche sur l'adaptation des bâtiments en 2018.

En calculant de manière précise l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre de ses activités, Altareit 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.

Le Groupe mène régulièrement des calculs de vulnérabilité dans le cadre de la gestion de ses risques.

5.6.2 Labellisations et certifications durables

Niveau de matérialité : capital					
Scope	Objectifs / Engagements	Indicateurs	Données 2017	Evolution	Commentaires
Logement	100 % des nouveaux projets NF Habitat^(a) 100 % des nouveaux projets NF Habitat HQE™ pour les gammes D et supérieures en Ile-de-France^(a)	Part des surfaces certifiées ou en cours de certification	100 %	stable par rapport à 2016	Les objectifs sont atteints. Ceci reflète la volonté du Groupe de faire de la qualité pour ses clients une priorité
Bureau	100 % des nouveaux projets NF HQE™ Bâtiments tertiaires « Excellent » et BREEAM® « Very Good » a minima	Part des surfaces certifiées ou en cours de certification	100 %	+ 18 % par rapport à 2016	La stratégie de certification en Bureau est ambitieuse et complétée par des tests de nouveaux labels : WELL, BiodiverCity, WiredScore...

(a) Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées

Pour faire progresser les performances de ses projets et garantir la pérennité de leur valeur dans le temps, Altareit choisit des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant la typologie de ses projets.

La stratégie de certification se veut ambitieuse, innovante et spécifique à chaque métier. Les labels ou certifications sont choisis en fonction de plusieurs critères :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation pour chaque activité ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque typologie de projet, tout en cherchant à surperformer les normes du marché ;
- la volonté forte de tester les nouveaux labels et certifications qui apparaissent sur des sujets plus larges que la performance environnementale (WELL, BiodiverCity®, WiredScore...) afin de garder un temps d'avance dans l'ensemble des métiers.

Pour ces activités Bureau et Logement, Altareit s'est engagé dans une démarche de certification durable systématique :

- 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).

Ces certifications peuvent être complétées d'un label de performance énergétique.

Cette ambition généralisée est susceptible d'évoluer en fonction de cas particuliers et d'être complétée par d'autres démarches, notamment les labels portant sur un périmètre plus large, tel le label éco-quartier.

Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès en 2009, la part de production faisant l'objet d'une certification ou labellisation durable a progressé de manière significative pour l'ensemble des typologies, grâce à l'engagement de nouvelles projets faisant l'objet d'une certification ou labellisation durable.

5.6.2.1 BUREAU COGEDIM

Pour ses projets Bureau, Altareit s'est engagé dans une démarche systématique de double certification NF HQE™ et BREEAM®. En 2017, 100 % des projets Bureau s'appuient sur cette double certification.

100 % des projets Bureau sont doublement certifiés

a minima NF HQE™ « Excellent » et BREEAM® « Very Good »

Conformément aux objectifs de généralisation des niveaux NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good », *a minima* :

- 100 % des projets Bureau en développement bénéficiant d'une certification NF HQE™ Bâtiments tertiaires obtiennent un niveau « Excellent » ou supérieur, dont 74 % obtiennent un niveau « Exceptionnel » ;
- 100 % des projets Bureau en développement bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur, dont 66 % obtiennent un niveau « Excellent ».

74 % des projets Bureau sont certifiés NF HQE™ « Exceptionnel »

66 % des projets Bureau sont certifiés BREEAM® « Excellent »

Ces chiffres, en hausse par rapport à 2016, traduisent la volonté du Groupe de proposer une offre la plus complète et la plus performante en réponses aux enjeux environnementaux et sociétaux.

En plus des ces certifications environnementales générales, certains projets font aussi l'objet de certifications et labels thématiques tels que le label BiodiverCity® (biodiversité) sur l'opération Austerlitz et le label WELL (bien-être) sur l'opération Richelieu et Bridge. Davantage d'informations sont disponibles aux paragraphes 5.4.4.2 et 5.4.4.1.1.

Enfin 100 % des opérations d'hôtellerie sont certifiées ou en cours de certification NF HQE™ et/ou BREEAM® en 2017. La certification NF HQE™ niveau « Excellent » est envisagée pour l'hôtel Hilton située Place du Grand Ouest à Massy.

5.6.2.2 LOGEMENT COGEDIM

Dès 2016, Altareit s'est engagé dans la certification NF Habitat et sa démarche HQE. Depuis le 30 juin 2016, l'ensemble des constructions neuves de logements réalisées sont éligibles à cette certification.

La certification NF Habitat est un repère sur les qualités essentielles d'un logement et des parties communes d'un immeuble. Elle se traduit par des bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des dépenses maîtrisées, mais aussi le respect de l'environnement. La certification NF Habitat HQE™ est un repère de qualité et de performance supérieure. Conformément aux objectifs du Groupe 100 % des constructions neuves de gamme D ou plus en Ile-de-France sont certifiés NF Habitat HQE™ (hors co-promotion et résidences gérées).

100 % des projets Logement neufs de gamme D ou plus en Ile-de-France sont certifiés NF Habitat HQE™

Ces certifications peuvent être complétées d'un label de performance énergétique, tels Effinergie + ou Bepos Effinergie qui anticipent les réglementations à venir et les bâtiments à énergie positive (dont la production d'énergie est supérieure à la consommation).

En 2017, les projets Logement en développement faisant l'objet d'une certification environnementale ou d'un label énergétique représentent 50 % des projets en cours de développement (en nombre de logements). Ce taux est en baisse de 5 points¹ par rapport à 2016, ce qui traduit un intérêt moins fort du marché du B2C que de celui du B2B : en effet, si les bailleurs sociaux sont prescripteurs de tels dispositifs, à l'inverse, les acquéreurs particuliers montrent un intérêt limité. Afin de mieux répondre aux besoins des

acquéreurs, Altareit envisage ainsi à l'avenir de concentrer ses actions sur les aspects santé, confort et bien-être des différentes certifications et labels.

Notons que le taux de projets certifiés et/ou labellisé demeure très bon pour les projets franciliens, avec plus de 70 % des logements faisant l'objet d'une certification ou d'un label (en nombre de logements).

En plus des ces certifications et labels communs, certains projets sont aussi engagés dans d'autres démarches. C'est le cas à Nice Meridia où le Groupe mène actuellement plusieurs projets résidentiels comme tertiaires. Cet îlot est situé dans l'opération d'intérêt national Eco-Vallée. Le Groupe s'est engagé à respecter les prescriptions du Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale (CRQE) pour l'aménagement et la construction élaboré par l'EPA Plaine du Var.

5.6.2.3 BUREAU ET LOGEMENT PITCH PROMOTION

Pour les activités Bureau de Pitch Promotion, près de 95 % des surfaces Bureau font l'objet d'une certification BREEAM® et/ou NF HQE™ avec :

- plus de 95 % des projets Bureau en développement bénéficiant d'une certification NF HQE™ obtiennent un niveau « Excellent » ;
- plus de 70 % des projets Bureau en développement bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good ».

Ces chiffres sont stables par rapport à 2016.

Pour ses activités Logement, Pitch Promotion est également engagé dans la certification NF Habitat et sa démarche HQE. Ainsi l'ensemble des constructions neuves de logements réalisées par Pitch Promotion sont éligibles à la certification NF Habitat et sa démarche HQE² (hors co-promotion).

En 2017, plus de 60 % des projets franciliens en développement font l'objet d'une certification environnementale ou d'un label énergétique (en nombre de logements). Ce chiffre en légère baisse révèle, comme pour Cogedim Logement, l'intérêt limité des acquéreurs pour ces dispositifs.

¹ La méthodologie de calcul de l'indicateur relatif au taux de certification Logement a été revue en 2017, elle est précisée dans le chapitre 5.7 Méthodologies de reporting.

² Avec les mêmes spécificités que Cogedim, à savoir : hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées

5.6.3 Economie circulaire

Niveau de matérialité : capital					
Scope	Objectifs / Engagements	Indicateurs	Données 2017	Evolution	Commentaires
Bureau	Favoriser les réhabilitations, pour réduire la consommation de ressources et les émissions de gaz à effet de serre	Part des réhabilitations en Ile-de-France	66 % des surfaces	+ 29 % par rapport à 2016	Le Groupe considère systématiquement la possibilité de mener une réhabilitation, à performance et confort égal, plutôt qu'une démolition-reconstruction complète

Dans un monde de ressources finies, la sobriété dans l'utilisation des ressources et la valorisation optimale des déchets devient une large nécessité. Les acteurs de la filière du bâtiment, un des principaux contributeurs de la production de déchets et des émissions carbone en France, ont une responsabilité accrue dans la construction et la gestion durable de leurs actifs.

A chaque étape de la vie d'une opération, Altareit veille à adopter une posture responsable en faveur d'un cycle vertueux de la gestion des ressources :

- en amont des projets : en privilégiant les réhabilitations, le réemploi de matériaux (notamment pour les matériaux fortement émissifs comme le béton), la construction sur des zones déjà artificialisées ;
- en phase conception en concevant des bâtiments économes, performants, évolutifs ou réversibles pour prévenir toute obsolescence prématurée ;
- en phase réalisation en veillant au tri et à la valorisation des déchets ;
- en fin de vie en facilitant la déconstruction des bâtiments et en optimisant la réutilisation ou la fin de vie des matériaux.

5.6.3.1 DENSIFICATION DE LA VILLE ET RÉHABILITATION

En raison de sa présence en zone urbaine, le Groupe est régulièrement confronté aux enjeux liés à la densité et à l'ancienneté du tissu urbain. Ainsi, Altareit considère systématiquement la possibilité de mener une réhabilitation plutôt qu'une démolition-reconstruction complète, ce qui permet d'utiliser une quantité moindre de matériaux et de réduire la production de déchets.

Par ailleurs, grâce à l'expertise qu'Altareit a développé sur le sujet des rénovations, les projets Bureau réhabilités atteignent des performances énergétiques et de confort aussi importantes que celles des projets neufs qu'Altareit développe.

Les réhabilitations représentent 66 % (en surface), soit 223 486 m² des projets Bureau en développement en Ile-de-France.

66 % des projets Bureau en Ile-de-France sont des réhabilitations

A titre d'exemple, pour l'opération Richelieu, le choix de la réhabilitation permet d'obtenir un bilan carbone 13 fois inférieur à celui qui aurait été dans le cas d'une démolition-reconstruction complète, ainsi que d'économiser la rotation de 3 614 camions de chantier.

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 CONCEPTION DURABLE

Lorsqu'un bâtiment est trop obsolète pour être réhabilité, Altareit opte pour une démolition-reconstruction complète en veillant, en fonction des contraintes technico-économiques, à valoriser les déchets issus de la démolition. Par exemple, sur l'opération Domaine Harmony, Pitch Promotion a réutilisé environ 14 000 m³ de concassement issu de la destruction du bâtiment existant dans la réalisation de fond-de-forme.

En construction neuve comme en réhabilitation, Altareit prescrit des systèmes et matériaux durables, facilement exploitables, maintenables et réparables. Lorsque cela est possible, les produits bénéficiant d'un label environnemental ou de gestion responsable (type bois FSC/PEFC) 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.

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 nouveaux développements décrits au paragraphe 5.6.1.3.

Enfin, afin d'éviter l'obsolescence prématurée d'un immeuble et d'offrir des conditions de vie et de travail optimales, le Groupe teste des innovations sur la capacité d'évolutions de ses projets.

5.6.3.3 SUIVI ET VALORISATION DES DÉCHETS DE CHANTIER

Plus généralement, Altareit impose un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux pour l'ensemble des projets Bureau en développement bénéficiant d'une certification. En 2017, cette part représente plus de 98 % (en surface) des projets.

La loi de transition énergétique fixe comme objectif de recycler 70 % des déchets du BTP à horizon 2020. Le Groupe veille à être en cohérence avec cet objectif.

En 2017, les projets Bureau affichent un objectif moyen supérieur à 70 % de valorisation des déchets de chantier.

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.

5.6.4 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 majeurs du territoire sur lesquels il existe une forte pression réglementaire locale et nationale. Altareit 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.

Altareit a finalisé en 2017 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. Ces guides sont très opérationnels et adaptés à chaque activité du Groupe.

5.6.4.1 GESTION DES SOLS

Altareit est présent principalement dans les métropoles, et privilégie la densification des villes et la requalification urbaine, plutôt que l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Ainsi, les projets de réhabilitation représentent plus de 65 % des projets Bureau en développement en Ile-de-France. D'une manière plus générale, la majorité des projets Bureau 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.

Enfin, une attention particulière est portée à la préservation des espaces verts car, au-delà de l'importance de limiter les surfaces imperméabilisées, ces espaces non bâtis sont un

facteur de bien-être pour les habitants des zones urbaines, et contribuent à rafraîchir les îlots de chaleur. Ainsi par exemple, sur l'opération Issy Cœur de Ville, ce sont près de 13 000 m² de parc qui vont être développés dont 4 000 m² de pleine terre.

5.6.4.2 BIODIVERSITÉ

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets 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 indépendant est généralisé pour les projets en développement faisant l'objet d'une certification BREEAM®. Cela permet de prendre en compte la faune et la flore locale dans le cahier des charges transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre et ainsi de préserver des corridors écologiques (trames vertes et bleues).

Le label BiodiverCity® peut intervenir en complément des certifications environnementales telles que NF HQE™ et BREEAM®, en évaluant de manière approfondie la prise en compte de la biodiversité sur un projet immobilier. Ce label est recherché sur les projets Bureau Austerlitz, 16Matignon et Eria.

Altareit porte une attention particulière au maintien ou à l'intensification de la faune et de la flore présente. Par exemple, sur l'opération de requalification de la maison d'arrêt de Nantes, un mail paysager, végétalisé, pourvu de nichoirs, sera créé dans la prolongation d'un square existant permettant une intensification des espaces verts et une continuité entre ces espaces dans la ville.

5.6.5 Gestion de l'eau

Niveau de matérialité : modéré

5.6.5.1 EN AMONT DES NOUVEAUX PROJETS

Pour tout nouveau projet, Altareit réalise systématiquement en amont 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 intégrées dans le programme environnemental de chaque projet.

5.6.5.2 EN PHASE CONCEPTION

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.

Pour ses projets particulièrement consommateurs d'espace, Altareit intègre dès la phase de conception des solutions techniques (béton drainant, places de parking végétalisées, espaces verts...) limitant l'imperméabilisation des sols, et réalise des bassins de rétention de manière à limiter le

ruissellement de l'eau et la saturation des réseaux locaux. Par exemple, à Lyon, l'immeuble de bureau Boréal inauguré en 2017 se caractérise par une infiltration à la parcelle de la totalité des eaux pluviales. Pour éviter les phénomènes de pollution de l'eau, Altareit se conforme aux réglementations locales en vigueur pour l'installation de dispositifs techniques de prétraitement des eaux avant rejet.

5.6.5.3 EN PHASE RÉALISATION

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 :

- plus de 98 % des projets Bureau 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 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. Elle impose des mesures pour limiter la pollution des sols, de l'eau et de l'air, ainsi que l'ensemble des nuisances visuelles et acoustiques.

5.6.6.2 PROVISION POUR LES AUTRES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Aucune provision ou garantie spécifique n'est mise en place par le Groupe.

5.7 Méthodologies de reporting

5.7.1 Vérification

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 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 (emplois directs, indirects et induits) ;
- bien-être des occupants, et en particulier la part des opérations engagées dans une démarche confort, santé et bien-être ;
- nouveaux usages et digitalisation ;
- partenariats ;
- éthique des affaires ;
- achats responsables et relations fournisseurs.

Environnement :

- énergie et climat, en particulier la performance énergétique et la part des surfaces dépassant les exigences de la réglementation thermique, les émissions de CO₂ Groupe (scopes 1 et 2 ainsi que l'évaluation faite du scope 3), les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique, et le recours aux énergies renouvelables ;
- économie circulaire ;
- labellisation et certification durable, en particulier le Système de Management Environnemental et la part des surfaces certifiées ;
- gestion de l'eau ;
- biodiversité.

Social :

- management des talents et compétences, et en particulier l'effectif total, le taux d'absentéisme, le taux de fréquence des accidents du travail et le nombre moyen d'heures de formation par collaborateur formé, l'emploi avec l'effectif total et sa répartition, les rémunérations et leur évolution, les mouvements, la santé-sécurité au travail, la politique de formation et de développement des compétences ;
- rémunération et partage de la valeur et en particulier la politique de rémunération ;
- diversité et égalité des chances; en particulier la représentativité des femmes dans les instances de management.

5.7.2 Evolutions méthodologiques

Un travail de refonte de la méthodologie de reporting environnement a été mené en 2017, afin de renforcer la qualité et la cohérence des informations communiquées.

5.7.2.1 EVOLUTIONS MÉTHODOLOGIQUES DU PÉRIMÈTRE

5.7.2.1.1 Intégration de Pitch Promotion au reporting Groupe

Altareit a procédé en février 2015 à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion. En 2016, une première série d'indicateurs a été publiée afin d'intégrer progressivement les données RSE de Pitch Promotion au reporting du Groupe.

En 2017, Altareit intègre les données relatives aux activités de Pitch Promotion dans son reporting en s'appuyant sur la

méthodologie du Groupe. Les rares spécificités méthodologiques de Pitch Promotion sont explicitées dans les pages suivantes.

5.7.2.1.2 Définition du périmètre l'activité Bureau de Cogedim

La méthode de définition du périmètre de reporting environnement a été revue pour les projets en développement Bureau, afin d'être le plus cohérente possible avec la réalité des projets.

Les projets intégrés au périmètre de reporting de l'activité Bureau sont ceux qui, entre le 01/10/2016 et le 30/09/2017 :

- ont vu leur autorisation de permis de construire délivrée ;
- sont en cours ;

- ont été livrés entre le 01/10/2016 et le 30/09/2017.

Afin de refléter la réalité des ambitions d'Altareit, le périmètre retenu pour les indicateurs environnementaux est celui composé des opérations Bureau maîtrisées par Altareit, soit au travers de Cogedim Entreprise, filiale dédiée à la promotion immobilière, soit au travers du fonds d'investissement AltaFund. Les projets réalisés en co-promotion ou en maîtrise d'ouvrage déléguée sont donc exclues. Le document de preuve auditable utilisée est le contrat du projet (contrat de promotion immobilière, contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, etc.).

La méthode de définition du périmètre de *reporting* des autres projets en développement reste inchangée.

5.7.3 Sources de données

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 d'Altareit. Ces données sont par la suite compilées puis vérifiées par la direction de la RSE pour chacun des projets en développement, sur la base d'éléments de preuve auditables :

- pour les informations générales et administratives :
 - Cogedim Logement (adresse, nombre de logements) : périmètre financier et base de données extraite du logiciel interne de gestion des opérations immobilières ;
 - Pitch Promotion (date, adresse, surface ou nombre de logements) : arrêté de permis de construire et déclaration d'achèvement de travaux ;
 - Cogedim Bureau (date, adresse, surface) : arrêté de permis de construire, contrat et déclaration d'achèvement de travaux.
- pour les certifications et labellisations durables :
 - Cogedim Logement : base de données de l'organisme certificateur Cerqual ;
 - Pitch Promotion et Cogedim Bureau : certificats des organismes certificateurs, résultats d'audits ou la fiche de données environnementales fournies par l'AMO environnement en charge du projet.
- pour le niveau de performance énergétique :
 - Cogedim Logement et Pitch Promotion Logement : attestation, contrat ou base de données de l'organisme certificateur Cerqual ;
 - Pitch Promotion Tertiaire et Cogedim Bureau : calculs réglementaires, simulations thermiques dynamiques, résultats d'audit ou la fiche de

5.7.2.1.3 Collecte des données relatives à la proximité aux réseaux de transport en commun

En 2017, Altareit a fait appel au prestataire Géolocaux afin d'automatiser et d'affiner la collecte des données relatives à la proximité des projets développés par le Groupe aux réseaux de transport en commun. Il s'agit d'un prestataire de géolocalisation d'immeuble dont l'un des services est de comparer plusieurs immeubles en analysant leur proximité aux réseaux de transport en commun.

La base de données des projets d'Altareit contenant leur localisation est envoyée au prestataire qui la complète par les données relatives à la proximité aux réseaux de transport en commun (distance à l'arrêt le plus proche et nature du transport à l'arrêt le plus proche).

La base d'adresses des opérations du périmètre de 2016 a été analysée. Un résultat identique a été obtenu que par la méthodologie utilisée précédemment pour l'indicateur de proximité de transport en commun.

données environnementales fournies par l'AMO environnement en charge du projet ;

- pour la proximité aux transports en commun : étude du prestataire Géolocaux ou 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 ;
- pour la digitalisation : base de données référencant les caractéristiques des projets ou attestation de certification/labellisation ;
- pour le bien-être : base de données référencant les caractéristiques des projets ou rapport d'audit ou attestation de certification/labellisation.

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 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 Protocol 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 Altareit ■ Déplacements professionnels en voiture de fonction ■ Fluides frigorigènes utilisés par Altareit 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Electricité et vapeurs utilisées par Altareit 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Energie 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'Altareit 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

En 2017, le Groupe a mis à jour son Bilan Carbone® en fonction des principales données d'activité de l'année : m² construits pour la promotion et effectifs pour le corporate.

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'Altareit, 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.

5.7.4.2 LABELLISATION ET CERTIFICATION DURABLES

Cette série d'indicateurs a pour objectif de mettre en valeur la généralisation de la démarche de certification et labellisation durable 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 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). Les indicateurs sont calculés par rapport à la surface du projet en développement avec une hypothèse de 63 m²/logement pour les logements.

Formule de calcul = Surface certifiée ou en cours de certification (HON ou SDP) / Surface totale (HON ou SDP)

Afin d'apporter un éclairage complémentaire sur les démarches engagées par Altareit, des précisions sur la nature des certifications et/ou labels et leurs niveaux sont précisés pour chacune des activités et/ou filiales du Groupe.

Précisions méthodologiques :

- pour Cogedim Logement : les résidences services n'entrent pas en compte dans le calcul car elles sont exclues du périmètre de certification NF Habitat et HQE ;

- pour Cogedim Bureau : le périmètre considéré est celui des opérations Bureau maîtrisées par Altareit, soit au travers de Cogedim Entreprise, filiale dédiée à la promotion immobilière, soit au travers du fonds d'investissement AltaFund.

5.7.4.3 NIVEAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

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 ou à un label lorsqu'un label de performance énergétique est recherché.

5.7.5 Méthodologie pour les indicateurs sociétaux

5.7.5.1 RELATION CLIENTS

La satisfaction des clients de l'activité Logement 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 DÉVELOPPEMENT LOCAL

5.7.5.2.1 Contribution au développement local

Le Groupe a développé un indicateur permettant de mesurer son recours à l'achat local : il mesure part des entreprises de travaux auxquelles Altareit fait appel qui sont basées dans le même département que les chantiers sur lesquelles elles interviennent (calculé pour les projets Logement en lots séparés livrés dans l'année).

L'indicateur publié dans le tableau de bord est le suivant :

Formule de calcul = Nombre d'entreprises de travaux du même département / Nombre total d'entreprises de travaux

Précisions méthodologiques : le périmètre considéré est celui des opérations Logement Cogedim livrées dans l'année de référence (hors ventes en bloc).

5.7.5.2.2 Contribution à l'emploi

Depuis 2014, le Groupe mesure son empreinte emploi élargie.

En 2017, le groupe Altarea Cogedim a complètement revu sa méthodologie de calcul pour l'approfondir et intégrer des éléments d'implantation locale (emplois supportés par métropole d'implantation). Le Groupe a fait appel au cabinet Utopies pour réaliser l'étude.

Dans le tableau de bord, un indicateur est publié pour l'activité Bureau.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) d'un niveau de performance énergétique donné / Surface totale (HON ou SDP)

Précisions méthodologiques :

- pour Cogedim Logement : les résidences services n'entrent pas en compte dans le calcul car elles sont exclues du périmètre de certification NF Habitat et HQE ;
- pour Cogedim Bureau : le périmètre considéré est celui des opérations Bureau maîtrisées par Altareit, soit au travers de Cogedim Entreprise, filiale dédiée à la promotion immobilière, soit au travers du fonds d'investissement AltaFund.

Les indicateurs présentés dans ce rapport sont établis sur le périmètre Altareit.

Fonctionnant en périmètre décalé, les indicateurs 2017 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2016.

La méthodologie détaillée est disponible sur demande auprès de l'équipe RSE.

5.7.5.3 NIVEAUX DE PROXIMITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN

Les indicateurs relatifs à ce thème mesurent la proximité aux transports en commun pour les nouveaux développements par tranche de distance (0 à 200 mètres, 201 à 500 mètres et Plus de 500 mètres). Ils précisent également quel moyen de transport est le plus proche (Bus, Tramway, Métro, RER/TER ou Train).

La distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée de l'immeuble et l'arrêt de transport en commun le plus proche.

Dans le cas où plusieurs type de transport sont compris dans la même tranche de distance, alors la règle de priorité suivante s'applique : Métro, Tramway, RER/TER, Bus puis Train en dernier.

Dans le tableau de bord, un indicateur agrégé est publié pour l'ensemble des filiales (Cogedim, Pitch Promotion) et des activités (Logement et Bureau). Les indicateurs sont calculés par rapport à la surface du projet en développement avec une hypothèse de 63 m²/logement pour les logements.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) par classe de distance aux transports en commun / Surface totale (HON ou SDP)

Précisions méthodologiques : pour Cogedim Bureau et uniquement pour cet indicateur, le périmètre est ne se limite pas aux opérations de bureaux maîtrisées par Altareit mais inclus l'ensemble des projets de bureaux et d'hôtellerie.

5.7.5.4 DIGITALISATION

L'indicateur relatif à ce thème mesure la part des projets Bureau franciliens de Cogedim dont la qualité de connectivité numérique repose sur un label ou un référentiel (WiredScore, Ready2Services, etc.).

L'indicateur publié dans le tableau de bord est le suivant :

Formule de calcul = Surface dont la qualité de connectivité numérique repose sur un label ou un référentiel (HON ou SDP) / Surface totale (HON ou SDP)

Précisions méthodologiques : le périmètre considéré est celui des opérations Bureau franciliennes maîtrisées par Altareit, soit au travers de Cogedim Entreprise, filiale dédiée à la promotion immobilière, soit au travers du fonds d'investissement AltaFund.

5.7.5.5 BIEN-ÊTRE

L'indicateur relatif à ce thème mesure la part des projets Bureau francilien de Cogedim où la certification WELL est obtenue ou recherchée Core&Shell niveau Silver *a minima*.

L'indicateur publié dans le tableau de bord est le suivant :

Formule de calcul = Surface certifiées ou en cours de certification WELL (HON ou SDP) / Surface totale (HON ou SDP)

Précisions méthodologique : le périmètre considéré est celui des opérations Bureau franciliennes maîtrisées par Altareit, soit au travers de Cogedim Entreprise, filiale dédiée à la promotion immobilière, soit au travers du fonds d'investissement AltaFund.

5.8 Tableaux d'indicateurs

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD Altareit, hors Histoire et Patrimoine au 31/12/2017

REPRESENTATIVITE, DIVERSITE, DIALOGUE SOCIAL

RECRUTER ET MANAGER				Altareit			
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2016 Hors Pitch Promotion	2017 Hors Pitch Promotion	Variation Hors Pitch Promotion	2017 Avec Pitch Promotion
	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	17,45%	19,04%	9%	18,87%
		Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	64,64%	65,10%	1%	64,53%
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	17,92%	15,86%	-11%	16,60%
LA 1	Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	99,77%	100,00%	0%	100,00%
		Part des collaborateurs en Italie	%	0,00%	0,00%		0,00%
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0,00%	0,00%		0,00%
		Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,23%	0,00%	-100%	0,00%
	Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	75,5%	76,9%	2%	73,2%
		Part des collaborateurs non-cadres	%	24,5%	23,1%	-5%	26,8%

RECRUTER ET MANAGER				Altareit			
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2016 Hors Pitch Promotion	2017 Hors Pitch Promotion	Variation Hors Pitch Promotion	2017 Avec Pitch Promotion
	Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	262	258	-2%	312
		Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	61	59	-3%	69
		Part des recrutements cadres	%	69,35%	67,82%	-2%	62,47%
		Part des recrutements non-cadres	%	30,65%	32,18%	5%	37,53%
LA 2	Départ	Nombre de licenciements	nb	11	11	0%	12
		Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	20,25%	20,01%	-1%	19,86%
		Taux de départ cadres	%	17,68%	15,33%	-13%	14,80%
		Taux de départ non-cadres	%	28,22%	34,97%	24%	33,11%
		Interruption de la période d'essai	%	12,58%	6,49%	-48%	7,62%
	Motifs de départ	Fin de CDD	%	35,22%	38,38%	9%	35,43%
		Fin contrat divers	%	0,63%	0,54%	-14%	0,45%
		Rupture anticipée CDD (salarié et employeur)	%	0,00%	0,00%		0,45%
		Démissions	%	24,53%	28,65%	17%	30,49%
		Licenciements	%	6,92%	5,95%	-14%	5,38%
		Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	6,92%	4,32%	-37%	4,04%
		Rupture commun accord CDD	%	0,63%	1,08%	72%	0,90%
Rupture conventionnelle	%	12,58%	14,05%	12%	14,35%		
LA 1	Organisation du temps de travail	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	783,31	921,68	18%	1 120,77
		Nombre d'heures théoriques travaillées	heure	1 188 822	1 403 207	18%	ND
		Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	11 399	22 488	97%	ND
		Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure	871	854	-2%	ND

RESPECTER LA DIVERSITE				Altareit			
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2016	2017	Variation	2017
				Hors Pitch Promotion	Hors Pitch Promotion	Hors Pitch Promotion	Avec Pitch Promotion
LA 13	Egalité Homme - Femme	Part des femmes dans l'effectif total	%	53,86%	52,71%	-2%	53,75%
		Part des femmes parmi les cadres	%	41,40%	41,41%	0%	41,77%
		Part des femmes qui sont cadres	%	58,04%	60,39%	4%	56,90%
		Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes ^(a)	%	NS	NS		NS
		Part des départs qui concernent des femmes	%	54,72%	60,00%	10%	61,88%
	Handicap	Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	9	10	11%	ND
Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires période	nb	45	38	-16%	46	
	Nombre de contrats d'alternance période	nb	110	132	20%	133	

(a) S'agissant d'un Comex élargi au niveau du Groupe (hors Pitch promotion) les données Altareit ne sont pas pertinentes.

DIALOGUER AVEC LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL				Altareit			
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2016	2017	Variation	2017
				Hors Pitch Promotion	Hors Pitch Promotion	Hors Pitch Promotion	Avec Pitch Promotion
LA 6	Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	21	25	19%	ND
LA 4	Accords collectifs	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	%	96,49%	95,70%	-1%	96,46%

REMUNERATION ET DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RESULTATS					Altareit			
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2016 Hors Pitch Promotion	2017 Hors Pitch Promotion	Variation Hors Pitch Promotion	2017 Avec Pitch Promotion	
LA 14	Rémunération fixe ^(a)	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	56 857	56 399	-1%	ND	
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	32 589	32 149	-1%	ND	
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	67 888	66 648	-2%	ND	

(a) hors Directoire Cogedim

DEVELOPPER LES COMPETENCES					Altareit			
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2016 Hors Pitch Promotion	2017 Hors Pitch Promotion	Variation Hors Pitch Promotion	2017 Avec Pitch Promotion	
Budget		Dépenses totales de formation	k€	1 279	1 597	25%	ND	
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	1,84	1,94	6%	ND	
		Taux d'investissement en formation	%	2,55%	2,80%	10%	ND	
Heures de formation		Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	12,3	16,2	32%	16,3	
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	13,5	18,3	36%	18,4	
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	8,7	9,4	8%	10,7	
LA 10	Type de formation ^(a)	Part du nombre d'heures de formation "bureautique et informatique"	%	1,30%	0,00%	-100%	0,00%	
		Part du nombre d'heures de formation "management et accompagnement"	%	9,93%	0,00%	-100%	0,00%	
		Part du nombre d'heures de formation "soutien linguistique"	%	0,00%	0,00%		0,00%	
		Part du nombre d'heures de formation "santé - sécurité"	%	1,72%	0,00%	-100%	0,00%	
		Part du nombre d'heures de formation "Cœur de métier"	%	87,05%	74,01%	-15%	74,67%	
		Part du nombre d'heures de formation "Actions d'accompagnement"	%	0,00%	0,00%		1,32%	
		Part du nombre d'heures de formation "Développement professionnel"	%	0,00%	16,41%		15,26%	
		Part du nombre d'heures de formation "Nouveaux usages"	%	0,00%	9,50%		8,75%	
Promotions		Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	nb	88	73	-17%	ND	
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	11,21%	7,89%	-30%	ND	
LA 11	Mobilités	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou inter-services/inter-groupe)	nb	110	128	16%	ND	
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	14,01%	13,84%	-1%	ND	

(a) Les catégories de formation ont été revues en 2017

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIÉS

ASSURER LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ DES SALARIÉS				Altareit			
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2016	2017	Variation	2017
				Hors Pitch Promotion	Hors Pitch Promotion	Hors Pitch Promotion	Avec Pitch Promotion
LA 1	Absentéisme ^(a)	Taux d'absentéisme global	%	5,14%	4,61%	-10%	ND
		Taux d'absentéisme cadres	%	4,44%	3,69%	-17%	ND
		Taux d'absentéisme non-cadres	%	7,36%	7,63%	4%	ND
		Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité /autres causes	%	2,17%	2,22%	2%	ND
	Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	0,00%	2,21%		ND
Absence pour cause de maladie professionnelle		%	0,00%	0,00%		ND	
LA 9	CHSCT	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	4	8	100%	ND
		Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0		ND
LA 7	Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	0,00	11,94		ND
		Taux de gravité des accidents du travail	%	0,00	0,15		ND
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0		ND

(a) toute absence hors congé annuel et RTT

5.9 Tables de concordance Article 225 Grenelle II

ENVIRONNEMENT

THEME	THEMATIQUE	CHAPITRE	PAGE
Politique générale en matière environnementale	L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales	5.2.3 Organisation et mode de gouvernance de la RSE	111
	Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	5.2.2.4 Déploiement de la stratégie RSE : Système de Management Général (SMG)	110
	Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	5.2.3 Organisation et mode de gouvernance de la RSE	111
		5.2.2.4 Déploiement de la stratégie RSE : Système de Management Général (SMG)	110
	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	6.6.2.6 Risques sociaux et environnementaux	181
		6.6.3.6 Dispositifs de maîtrise des risques sociaux et environnementaux	188
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	151	
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	150
	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	5.4.4 Confort, santé, bien-être dans les opérations 5.6.6.1 Nuisances et pollutions en phase chantier	126 151
Economie circulaire	Les mesures de prévention, de recyclage, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets	5.6.3 Economie circulaire	149
	Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	Non concerné car cela ne relève pas directement de la compétence d'Altareit	
	La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	5.6.5 Gestion de l'eau	151
	La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	5.6.3 Economie circulaire	149
	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	5.6.1 Energie et climat	143
	Les recours aux énergies renouvelables	5.6.1.2 Développement des énergies renouvelables	144
L'utilisation des sols	5.6.4 Biodiversité et gestion des sols	150	

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 Energie et climat	143
	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	5.6.1.3.2 Anticiper et s'adapter au changement climatique	146
Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	5.6.4 Biodiversité et gestion des sols	150

SOCIAL

THEME	THEMATIQUE	CHAPITRE	PAGE
Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	5.5.1.2 Evolution de effectifs	135
	Les embauches et les licenciements	5.5.1.2.2 Mouvements d'effectifs 5.5.2.1 La politique de recrutement	136
	Les rémunérations et leur évolution	5.5.3 Rémunération et partage de la valeur	139
Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	5.5.1.3 L'organisation du temps de travail	136
	L'absentéisme	5.5.5.2 L'absentéisme	142
Relations sociales	L'organisation du dialogue social notamment les procédures d'informations et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	5.5.2.5 Dialogue avec les représentants du personnel	138
	Les bilans des accords collectifs	5.5.2.5 Dialogue avec les représentants du personnel	138
Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	5.5.5.1 Sécurité, santé et bien être des salariés	142
	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	5.5.5.1 Sécurité, santé et bien être des salariés	142
	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	5.5.5 Sécurité et santé des salariés	142
Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formations	5.5.4 Management des talents et compétences	140
	Le nombre total d'heures de formation	5.5.4.2 Une première année de mise en œuvre impactante	140
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 Recrutement, diversité et égalité des chances	137
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	5.5.2 Recrutement, diversité et égalité des chances	137
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre la discrimination	5.5.2 Recrutement, diversité et égalité des chances	137

	Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	5.5.2.6 Le respect des 8 conventions de l'OIT	138
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives	A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	5.5.2.6 Le respect des 8 conventions de l'OIT	138
	A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	5.5.2.6 Le respect des 8 conventions de l'OIT	138
	A l'abolition effective du travail des enfants	5.5.2.6 Le respect des 8 conventions de l'OIT	138

SOCIÉTAL

THEME	THEMATIQUE	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	121
	Sur les populations riveraines ou locales	5.4.2 Développement local	121
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	5.4.2 Développement local	121
		5.2.2.3 Relation avec les parties prenantes	110
Les actions de partenariat ou de mécénat	Les actions de partenariat ou de mécénat	5.4.6 Partenariats	130
		5.4.11 Mécénat et partenariat	134
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	132
	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	132
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	5.4.7 Ethique professionnelle	130
	Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	5.4.1 Relations clients et utilisateurs	118
		5.4.4 Confort, santé, bien-être dans les opérations	126
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	132

5.10 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC¹ 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 2017, présentées dans le chapitre 5 « Responsabilité Sociale d'Entreprise » du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient à la gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des protocoles de reporting environnemental, social et sociétal dans leurs versions datées de décembre 2017 (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. 822-11-3 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).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant, en particulier celles prévues par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Sapin II (lutte contre la corruption).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre octobre 2017 et février 2018 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 3000².

¹ Portée d'accréditation disponible sur www.cofrac.fr

² ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information

1. ATTESTATION DE PRÉSENCE 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.

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 MOTIVÉ SUR LA SINCÉRITÉ 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 RSE, Pôle Clients, Contrôle de gestion sociale et Technique Produits (pôle logements) 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 importantes¹ :

- 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.),

¹ Informations sociales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : *l'effectif total, le taux d'absentéisme, le taux de fréquence des accidents du travail et le nombre moyen d'heures de formation par collaborateur formé ;*
- Informations qualitatives : *l'emploi (effectif total et répartition, les rémunérations et leur évolution), les mouvements, la santé-sécurité au travail, la politique de formation et de développement des compétences, la politique de rémunération et de diversité et d'égalité des chances.*

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 et 2 ainsi que l'évaluation faite du scope 3), la part des opérations situées à moins de 500 mètres d'un réseau de transport (insertion urbaine), la part des opérations engagées dans une démarche confort, santé et bien-être ;*
- 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 de la biodiversité, l'impact territorial (la mixité et le développement local, les emplois directs, indirects et induits), la relation clients et utilisateurs, l'éthique des affaires, la connectivité et la mobilité, les nouveaux usages et la digitalisation, 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.*

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 et la majorité des opérations de bureaux. 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 en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles.

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 15 mars 2018

L'Organisme Tiers Indépendant

ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé Développement durable

Bruno Perrin
Associé

INFORMATIONS GENERALES

6

6.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ.....	168	6.4 MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ.....	174
6.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR	169	6.5 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ	175
6.2.1 Dénomination sociale	169	6.5.1 L'émetteur et son groupe	175
6.2.2 Forme juridique – législation applicable	169	6.5.2 Filiales importantes.....	175
6.2.3 Siège social.....	169	6.6 CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	176
6.2.4 Date de constitution et durée	169	6.6.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques.....	176
6.2.5 Objet social	169	6.6.2 Facteurs de risques	178
6.2.6 Registre du commerce et des sociétés et autres éléments d'identification	169	6.6.3 Dispositifs de maîtrise des risques.....	182
6.2.7 Exercice social	169	6.7 POLITIQUE DE DIVIDENDES	189
6.2.8 Répartition statutaire des bénéfices et du boni de liquidation éventuel.....	169	6.7.1 Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents	189
6.3 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	170	6.7.2 Politique de distribution.....	189
6.3.1 Capital social - Forme et négociabilité des actions	170	6.7.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI	189
6.3.2 Programme de rachat d'actions	171	6.8 AUTRES INFORMATIONS	190
6.3.3 Répartition du capital.....	172	6.8.1 Information sur les délais de paiement	190
6.3.4 Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires	173	6.8.2 Résultats des cinq derniers exercices.....	190
6.3.5 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société.....	173	6.8.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	191
6.3.6 Obligations ne donnant pas accès au capital.....	173	6.8.4 Informations commerciales	191
		6.8.5 R&D et Innovation.....	191

6.1 Histoire et évolution de la Société

2007-2008

Depuis la fin du premier trimestre 2008, Altareit est une filiale directe d'Altarea, foncière cotée spécialisée dans les centres commerciaux.

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 ouvrait des perspectives intéressantes.

A la fin du mois de décembre 2008, conformément à ces déclarations, Altarea a cédé à Altareit la totalité des actions composant le capital des deux entités du groupe Altarea extérieures à son métier de base de foncière en immobilier commercial. Altareit est ainsi devenue la société mère de Cogedim, acteur historique de la promotion en France, qui regroupe toute l'activité de promotion pour compte tiers du groupe Altarea. Par ailleurs, Altareit a acquis Alta Faubourg qui loge 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 ainsi 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

Démarrage de 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 plusieurs investisseurs internationaux de premier plan, Altareit constitue Alta Fund, un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprises doté à ce jour de 650 millions d'euros de fonds propres. Succès de l'OPA lancée par le Groupe sur les actions de Rue du Commerce, opérateur d'e-commerce coté sur Euronext Paris (compartiment B).

2012

Altareit est cotée sous le compartiment B d'Euronext Paris depuis le 26 janvier 2012 (Compartiment C jusqu'au 25 janvier 2012).

2013

En conséquence du succès de l'offre publique de retrait avec retrait obligatoire des minoritaires, Altareit acquiert 100% du capital de Rue du Commerce.

2014

Acquisition du 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®. Réalisation de l'aménagement de l'ancien hôpital Laennec créant dans le 7^e arrondissement de Paris un nouveau « quartier de ville ».

2015

Pose de la 1^{ère} pierre du Grand Projet Mixte Massy Place du Grand Ouest. Cession de 100% du capital de Rue du Commerce.

2016

Acquisition de 100% du capital de Pitch Promotion. Le Groupe dépasse son objectif de 10 000 lots vendus. Nouveaux succès en Grands Projets Mixtes (Bobigny, quartier Belvédère à Bordeaux et Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux).

2017

Livraison du Grand Projet Mixte Massy Place du Grand Ouest. Signature de deux baux portant sur les futurs sièges sociaux mondiaux d'Orange (immeuble Bridge à Issy-les-Moulineaux) et de Parfums Christian (immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine). Cogedim est élu Service client de l'année 2018 et Altarea Cogedim devient n°1 mondial des sociétés cotées évaluées par le GRESB pour sa politique RSE.

6.2 Renseignements de caractère général sur l'émetteur

6.2.1 Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altareit.

6.2.2 Forme juridique – législation applicable (article 1 des statuts)

Altareit a été constituée initialement sous la forme d'une société anonyme française. Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte du 2 juin 2008. Altareit est une société de droit français, assujettie à la loi française et régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce. Altareit n'est soumise à aucune autre législation ou réglementation particulière.

6.2.3 Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social d'Altareit est situé 8, avenue Delcassé – 75008 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 44 95 88 10 et le 00 33 (0) 1 56 26 24 00.

Altareit est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion, qui est elle-même titulaire d'un bail commercial pour les locaux du 8 avenue Delcassé à Paris 8^{ème}.

6.2.4 Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La société a été constituée le 16 juin 1955 et, conformément aux dispositions de l'article 5 de ses statuts, a une durée de 99 ans à partir de son immatriculation, intervenue le 19 août 1955, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

6.2.5 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.

6.2.6 Registre du commerce et des sociétés et autres éléments d'identification

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.

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est 9695004OAPTHOKN99645.

6.2.7 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

6.2.8 Répartition statutaire des bénéfiques (article 29 des statuts) et du boni de liquidation éventuel (article 30 des statuts)

- Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

- En cas de liquidation de la Société, le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5% aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5% aux associés commandités.

6.3 Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital

6.3.1 Capital social - Forme et négociabilité des actions

Montant du 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.

Evolution du capital de la Société au cours des 3 dernières années

Le capital social de la Société n'a pas évolué au cours des trois dernières années.

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.

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.

Négociabilité des actions (article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

Autorisations portant sur le capital

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2017, accordées par les assemblées générales des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figure au rapport du Conseil de surveillance sur la gouvernance d'entreprise reproduit au Chapitre 7 du présent document de référence.

Titres donnant accès au capital

A la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucun titre émis par la Société en vigueur donnant accès à son capital.

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 de l'annexe des comptes consolidés, les salariés de ses filiales bénéficient de plans d'actions gratuites portant sur des actions de la société Altarea.

Stocks options

Il n'existe aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société en circulation au 31 décembre 2017, tout comme au 31 décembre 2016.

6.3.2 Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 15 avril 2016 et celle du 11 mai 2017 ont 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 par action fixé respectivement à 250 euros par l'assemblée de 2016 et à 500 euros par celle de 2017.

Conformément à ces autorisations, la gérance a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé de fixer l'ordre de priorité suivant :

1. 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. 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,
3. attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société,
4. annuler éventuellement des actions acquises, et
5. 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'AMF.

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.

Au 31 décembre 2017, Altareit détenait 208 actions propres, toutes affectées à l'objectif 1. susvisé (animation du marché

ou de la liquidité de l'action) et acquises dans le cadre d'un contrat de liquidité.

Les opérations de rachat d'actions propres intervenues au titre de l'exercice 2017 ont été les suivantes :

Mois	Nombre d'actions achetées	Nombre d'actions vendues	Solde actions auto-détenus	Cours à la fin du mois
Janvier	26	91	97	218,01 €
Février	20	30	87	220,05 €
Mars	40	42	85	224,00 €
Avril	52	78	59	239,99 €
Mai	7	39	27	265,00 €
Juin	91	13	105	305,01 €
Juillet	31	19	117	295,01 €
Août	58	23	152	290,11 €
Septembre	26	21	157	290,00 €
Octobre	22	22	157	289,99 €
Novembre	41	21	177	283,99 €
Décembre	49	18	208	275,01 €

La note 6.1.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au § 3.6 du présent document de référence donnent des précisions sur les actions auto détenues par la Société.

L'assemblée générale ordinaire chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2017 se verra proposer le renouvellement de l'autorisation pour procéder à des rachats d'actions conférée par l'assemblée générale du 11 mai 2017, ce dans les mêmes conditions, notamment de plafond, de prix et d'objectifs. Comme précédemment, 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 sera demandé d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux dans des conditions conformes aux dispositions de l'article 3 du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016.

6.3.3 Répartition du capital

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

Répartition au 31 décembre 2017

Actionnaires	Actions (et droits de vote théoriques)		Droits de vote réels aux AG	
	Nombre	%	Nombre	%
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	208	0,01%	NA	NA
Public	2 417	0,14%	2 417	0,14%
Total	1 750 487	100,00%	1 748 398	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

A la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 31 décembre 2017 et aucun autre actionnaires ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital et des droits de vote à cette date.

Il est rappelé qu les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 3, unique associé commandité.

Nantissement d'actions de la Société

A la connaissance de la Société, aucun nantissement portant sur ses actions n'était en vigueur au 31 décembre 2017.

Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'à la connaissance de la Société, au 31 décembre 2017, 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 de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce et représentent 0,4 % 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 depuis la cotation du Groupe en 2004, car il est calculé uniquement à partir du nombre d'actions détenues par les FCPE et des actions gratuites attribuées définitivement aux salariés sur la base d'une autorisation de l'assemblée générale postérieure à la Loi du 6 août 2015 dite Macron.

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 du présent document de référence. La mise en place de 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.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années

Actionnaires	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2015	
	Nombre d'actions et DDV	% du capital	Nombre d'actions et DDV	% du capital	Nombre d'actions et DDV	% du capital
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%	1 919	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%	1 747 862	99,85%
Autodétention	208	0,01%	162	0,01%	302	0,02%
Public	2 417	0,14%	2 463	0,14%	2 323	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

Franchissements de seuils :

- **Franchissements de seuils légaux au cours de l'exercice 2017**

En 2017, aucune déclaration de franchissement de seuils n'a été effectuée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

- **Déclaration de franchissements de seuils statutaires (article 12 des statuts)**

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société égale ou supérieure à un pour cent (1%) ou un multiple de cette fraction jusqu'à 50% du capital sera tenue de notifier à la Société par lettre recommandée,

au plus tard le 4^{ème} jour de négociation suivant le franchissement de seuil, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

À défaut d'avoir été 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.

6.3.4 Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

Contrôle de la Société

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.

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 d'Altareit.

La Société estime que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive.

Pacte d'actionnaires

À la date du présent document de référence, la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires.

6.3.5 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société

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 2017.

6.3.6 Obligations ne donnant pas accès au capital

Aucune obligation ne donnant pas accès au capital n'était en vigueur, ni n'a été émise, au cours de l'exercice 2017.

6.4 Marché des instruments financiers de la Société

Altareit

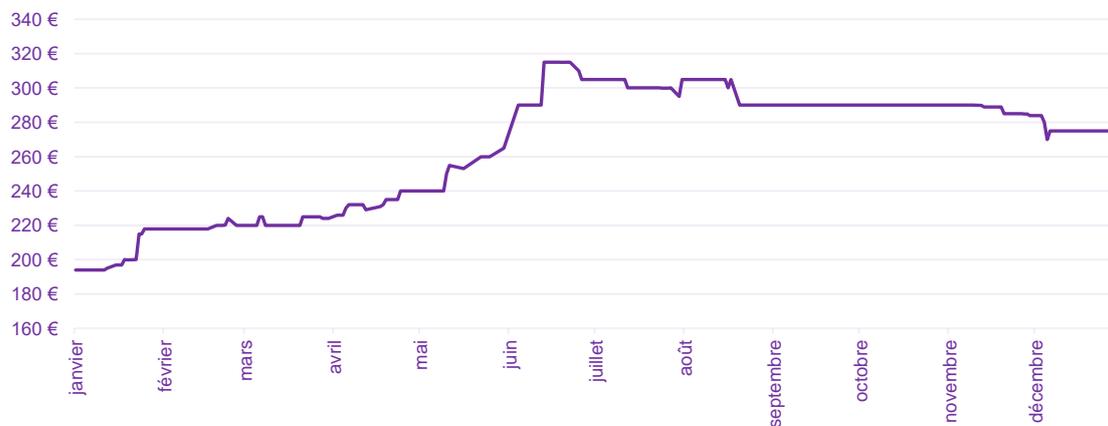
Marché - Place de Cotation	Euronext Paris - Compartiment B (Mid Cap)
Codes	Mnémonique : AREIT - Isin : FR0000039216 Bloomberg : AREITFP - Reuters : AREIT.PA
Identifiant d'entité juridique (LEI)	9695004OAPTHOKN99645
Présence dans les indices	CAC All Shares - CAC Sociétés Financières
Système de Règlement Différé (SRD)	Non Eligible
PEA	Eligible
PEA PME	Non Eligible
Classification sectorielle ICB	Real Estate Holding & Development, 8633

	Capitalisation boursière	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Cours moyen	Nombre de titres échangés	Capitaux échangés
2013	285,32 M€	173,00 €	144,00 €	163,00 €	166,92 €	605	100 986,60 €
2014	259,08 M€	165,00 €	140,00 €	148,01 €	152,84 €	1 015	155 223,75 €
2015	291,10 M€	181,00 €	148,00 €	174,01 €	166,27 €	1 018	169 265,64 €
2016	311,00 M€	194,01 €	166,00 €	194,01 €	177,70 €	1 156	205 421,20 €
2017	481,40 M€	315,01 €	194,01 €	275,01 €	264,70 €	1 013	260 583,25 €

	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
Janvier 2017	218,01 €	194,01 €	218,01 €	136	27 479 €
Février 2017	224,01 €	218,01 €	220,05 €	80	17 579 €
Mars 2017	225,00 €	220,00 €	224,00 €	78	17 302 €
Avril 2017	239,99 €	225,99 €	239,99 €	156	35 983 €
Mai 2017	265,00 €	239,99 €	265,00 €	94	24 020 €
Juin 2017	315,01 €	290,00 €	305,01 €	200	60 390 €
Juillet 2017	305,01 €	295,01 €	295,01 €	52	15 640 €
Août 2017	304,99 €	290,00 €	290,11 €	67	19 666 €
Septembre 2017	290,11 €	289,98 €	290,00 €	27	7 831 €
Octobre 2017	290,11 €	289,98 €	289,99 €	22	6 380 €
Novembre 2017	290,00 €	283,99 €	283,99 €	41	11 793 €
Décembre 2017	283,98 €	270,00 €	275,01 €	60	16 522 €

(source : Euronext)

Cours de l'action Altareit en 2017

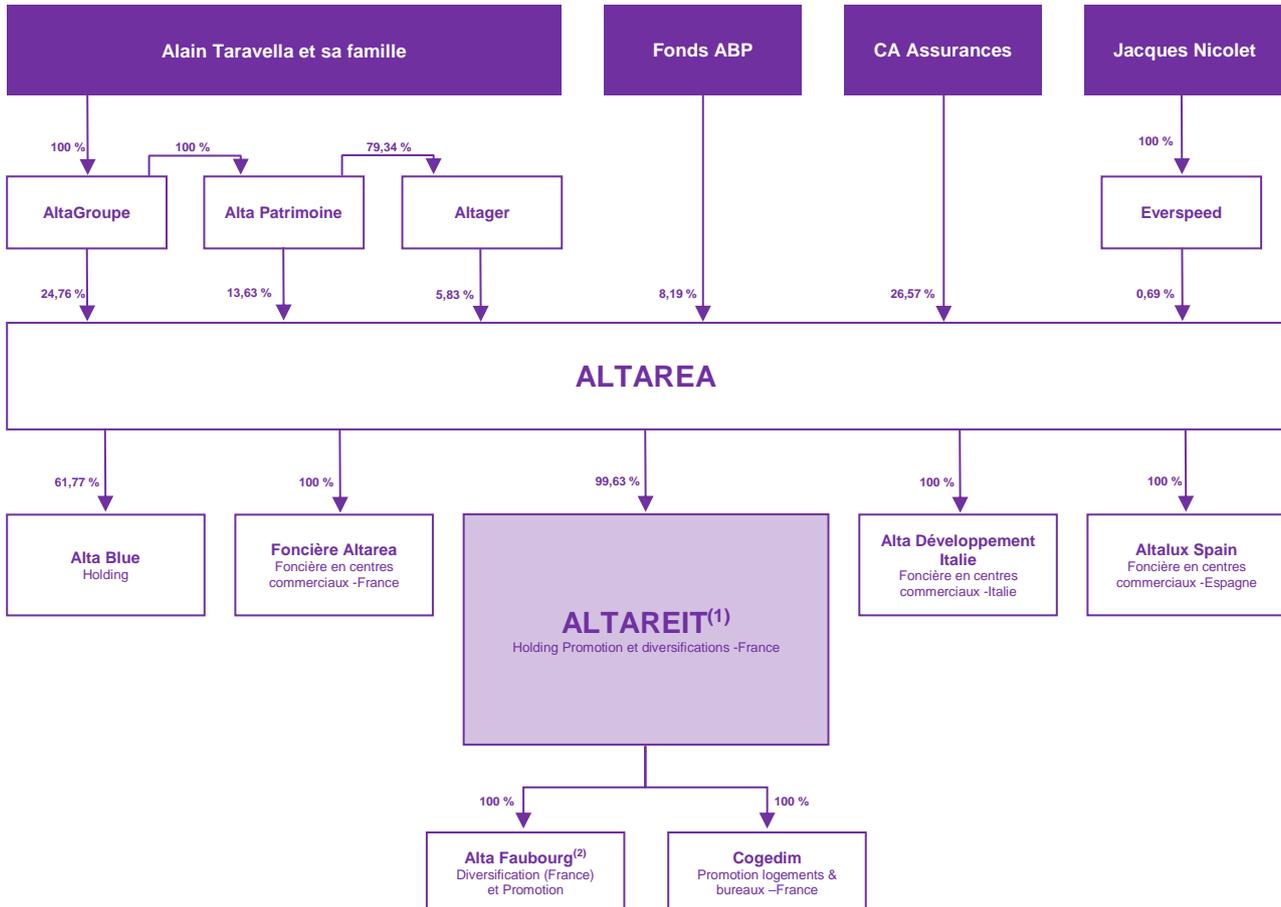


6.5 Organigramme simplifié

6.5.1 L'émetteur et son groupe

La Société est contrôlée par la société Altarea, elle-même contrôlée par ses actionnaires fondateurs, à savoir Alain Taravella, sa famille et les sociétés Altagroupe, Alta Patrimoine et Altager qu'il contrôle d'une part, et d'autre part Jacques Nicolet et la société Everspeed qu'il contrôle.

L'organigramme ci-dessous présente la situation au 31 décembre 2017 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 § 7.2.1 à 7.2.3 du présent document de référence.

(2) Pitch Promotion, l'activité Résidences services et les participations dans la Semmaris et le fond AltaFund, sont notamment détenues par Alta Faubourg

6.5.2 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 2017, aucune prise de participation significative n'est intervenue.

6.6 Contrôle interne et gestion des risques

6.6.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

6.6.1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS ASSIGNÉS AUX DISPOSITIFS DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Le dispositif de contrôle interne du Groupe s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les principes généraux de gestion des risques et 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 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.

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.

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 ici.

6.6.1.2 GOUVERNANCE DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

L'animation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques est confiée à la direction du contrôle interne, sous la responsabilité du secrétariat général du groupe Altarea, auquel appartient Altareit et ses filiales.

Dispositif de contrôle interne

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 et des fonctions supports ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (cf. partie 7.2.3 « Conseil de surveillance ») ;
- des systèmes d'information (cf. paragraphe 6.6.3.3 « Dispositifs de maîtrise des 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 un plan de formation stratégique et une démarche partagée autour des entretiens annuels.

Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit et ses filiales, dispose par ailleurs 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 direction du contrôle interne s'appuie sur l'analyse des risques identifiés au travers des 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. Les dispositifs de maîtrise mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altareit sont décrits dans la partie 6.4.3 « Dispositifs de maîtrise des risques » du présent document.

L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs. Les éléments clés des procédures de contrôle interne se déclinent de la manière suivante :

- la charte éthique du groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit, a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du Groupe, que tous les collaborateurs et mandataires sociaux se doivent de 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 pour résoudre des questions de conduite, d'éthique professionnelle et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente. Cette charte est disponible sur le site Intranet du Groupe et est remise systématiquement à chaque employé lors de son embauche ;
- l'ensemble des procédures et règles internes au Groupe encadre ses différentes activités : procédures opérationnelles sur la conduite à tenir dans le cadre des activités normales de la société et règles venant prolonger les principes énoncés dans la charte éthique quant aux questions de conflits d'intérêts, de lutte contre la corruption et le blanchiment de capitaux ou encore le délit d'initiés.

Par ailleurs, le Groupe poursuit le renforcement de son environnement de contrôle au travers du développement de son programme de conformité, conformément aux nouvelles exigences réglementaires.

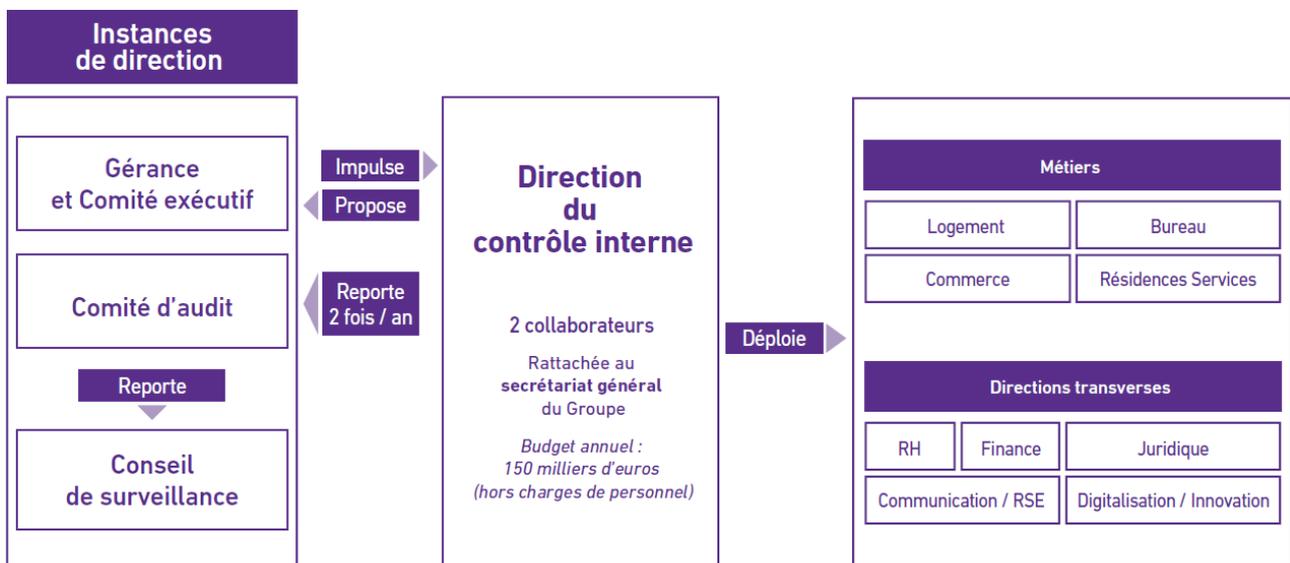
Pilotage du contrôle interne du Groupe

Le contrôle interne et la gestion des risques est l'affaire de tous, de l'ensemble des collaborateurs aux organes de gouvernance.

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la gérance du groupe Altarea, auquel appartient Altareit et ses filiales qui, pour l'exercice de ses responsabilités, a mis en place un comité exécutif qu'elle réunit régulièrement. 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.

Comme indiqué au paragraphe 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.



Missions prioritaires de la direction du contrôle interne

La direction du contrôle interne, placée sous l'autorité du secrétariat général, est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de contrôle interne, qui sont assurées dans les différentes filiales. Ses missions prioritaires sont notamment :

- de veiller à la connaissance et au respect du règlement intérieur et de la charte éthique, et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance de la société Altarea ;
- de réaliser une veille des obligations réglementaires relatives au contrôle interne ;
- 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 opérationnelles ;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Pour remplir ses missions, la direction du contrôle interne s'appuie également sur :

- des cabinets spécialisés aux fins d'assistance et de conseils ;
- 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.

6.6.2 Facteurs de risques

Le groupe Altarea, auquel appartient la Société, a 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'à la date du présent document de référence, il n'y a pas d'autres risques majeurs hormis ceux présentés dans la section ci-après.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques totalement ou partiellement inconnus et dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du présent document de référence, peuvent exister et pourraient avoir une incidence négative sur l'activité du Groupe.

Des mesures et procédures de suivi spécifiques sont mises en place par la Société afin de limiter la survenance des risques identifiés. Ces mesures sont développées dans la partie 6.6.3 « Dispositifs de maîtrise des risques ».

6.6.2.1 RISQUES INHERENTS AUX ACTIVITES DU GROUPE ALTAREIT

Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Altareit intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier résidentiel, 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 de chacun de ces sous-secteurs. 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 le promoteur 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 résidentiel 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 300 000 euros, 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. Ce dispositif a été reconduit par la loi de finances 2018 jusqu'en 2021, en le réservant aux « zones tendues » (A, A bis, B1). Il est à noter que 99 % du *pipeline* de logement d'Altareit est composé d'opérations présentes en zone A et B1.
- le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ+) destiné à favoriser l'accession s'adresse aux accédants sous conditions de ressources pour des logements neufs et permet d'emprunter au maximum 40 % du prix

d'acquisition dans la limite de 60 000 euros pour un célibataire et de 138 000 euros pour une famille de cinq personnes, en zone A. Le dispositif modulé en fonction des zones géographiques est reconduit pour toutes les zones en 2018 et 2019 et limité aux zones « tendues » (A, A bis, B1) en 2020 et 2021.

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, en adéquation avec la demande du marché. Il est par ailleurs implanté géographiquement dans les zones « tendues » bénéficiant ainsi des dispositifs mentionnés ci-dessus.

Risques liés aux acquisitions

Dans le cadre de sa stratégie de croissance externe, le Groupe procède à des acquisitions ou à des prises de participation significatives lui permettant de développer ses parts de marché.

Le groupe 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.

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. Annexe aux comptes consolidés) ;

- le risque d'exécution vis-à-vis de ses clients, 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. Ce risque peut être une non-conformité du produit livré ou un retard de livraison ;
- en matière de bureaux, le risque de marché lorsque le Groupe intervient en tant qu'investisseur, s'il ne parvient pas à revendre ou à louer le bien. Il se peut alors qu'il doive supporter un risque de portage prolongé ;
- 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.

Risques d'insolvabilité des locataires et acquéreurs

En immobilier résidentiel, une hausse éventuelle des taux et une dégradation de la solvabilité des ménages impacteraient principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation. En revanche, concernant les logements déjà commercialisés, Cogedim bénéficie du privilège du vendeur sur le bien.

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.

6.6.2 RISQUES LIÉS À LA SÛRETÉ ET AUX SYSTÈMES D'INFORMATION DU GROUPE

Risques liés à la sûreté

La sécurité des biens et des personnes est un des facteurs d'impact sur la sérénité de l'espace de travail des collaborateurs qui est un paramètre influant sur la performance des salariés du Groupe.

En effet, l'apparition d'actes de malveillance à l'encontre des personnels, des sites et des actifs du Groupe, qu'ils soient matériels ou financiers, ou encore des clients, constitue des risques majeurs d'atteinte à la pérennité des activités de l'entreprise. Ces actes malveillants peuvent prendre différentes formes, allant de la simple incivilité à l'acte terroriste, en passant par des actes de délinquance. Il peut même s'agir d'un simple incident créant un fort sentiment d'insécurité décorrélé de toute réalité de fait délictuel.

Ces événements donc sont susceptibles de porter atteinte aux capacités financières du Groupe, dégrader son image, entraîner une perte de marchés ou encore engager la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de ses collaborateurs ou de ses clients.

Risques liés aux systèmes d'information

Le Groupe étant engagé dans une phase importante de digitalisation, la performance et la fiabilité des systèmes d'information sont devenus des facteurs majeurs dans la conduite de ses activités. Altareit pourrait ainsi être affecté par la survenance d'événements (accidents, défauts 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.

Les données manipulées au quotidien étant très souvent confidentielles et pouvant être stratégiques, le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cybercriminelles ciblant l'intégrité, la disponibilité et/ou la confidentialité de ses données. Altareit pourrait être exposé à un risque de mise en jeu de sa responsabilité et d'atteinte à son image.

Risques liés à la protection des données personnelles

Pour les besoins de ses activités, le Groupe collecte et utilise les données fournies par ses clients et ses collaborateurs en vue notamment de leur délivrer de meilleurs services. Malgré la mise en place de systèmes d'information sécurisés, il ne peut être exclu que ces données soient altérées ou transmises à des tiers par erreur ou par malveillance. Ceci pourrait avoir un impact négatif significatif sur l'image du Groupe et un effet défavorable sur ses résultats.

6.6.2.3 RISQUES LIÉS A L'ELABORATION DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Les travaux d'élaboration de l'information comptable et financière peuvent être source de risques financiers, notamment dans le cadre des arrêtés comptables, du processus budgétaire ou encore de la consolidation.

6.6.2.4 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX ET ASSURANCES

Risques juridiques et réglementaires

Le groupe Altareit doit respecter le cadre légal français ainsi qu'extraterritorial à travers les règlements européens, dans divers domaines. En effet, la Société doit se conformer aux dispositions juridiques et réglementaires 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 au Groupe d'adapter son activité ou sa stratégie, pouvant se 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. A chacun de ces risques est attaché un risque financier mais également un risque d'image pour le Groupe.

Risques fiscaux

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement (cf. chapitre 3.6 note 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés). Le non respect du régime de droit commun préalablement décrit pourrait avoir des impacts négatifs sur les résultats de la société.

Risques liés aux coûts liés à la disponibilité des couvertures d'assurance 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 paragraphe 6.4.3.4. « Dispositifs de maîtrise des risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances ».

6.6.2.5 RISQUES DE FRAUDE ET DE CORRUPTION

Le Groupe peut être exposé à des tentatives frauduleuses (détournement de fonds, blanchiment d'argent, usurpation d'identité...) ou à un risque de corruption dont l'impact

pourrait avoir des conséquences négatives sur l'activité et les performances financières de la Société. En outre, la réputation et l'image de la Société pourraient se voir gravement affectées par la survenance de ce type de risque.

6.6.2.6 RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Risques sociaux

Les challenges ambitieux portés par le Groupe reposent sur le Capital Humain. Si Altareit ne parvenait plus à recruter et fidéliser les meilleurs profils et capitaliser dans le temps l'efficacité des collaborateurs, cela pourrait avoir un impact négatif sur son activité et ses résultats.

De plus, la forte croissance des effectifs expose Altareit à des risques sociaux, notamment en ce qui concerne les enjeux liés à l'intégration et à la formation des nouveaux collaborateurs dans le Groupe. 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 les contraintes professionnelles associées au secteur d'activité de l'immobilier ainsi que les orientations stratégiques et objectifs que se fixe le Groupe.

Risques environnementaux

La position d'opérateur construisant, exploitant et gérant d'ensembles immobiliers expose le Groupe à un certain nombre de risques essentiellement 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.

Ces textes imposent en effet à l'ensemble des nouvelles réalisations des réglementations thermiques et environnementales aux exigences renforcées. La RT2012 évoluera ainsi bientôt en Réglementation Bâtiment Responsable (RBR°2020) qui introduira des obligations en matière d'énergies renouvelables et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces textes impactent également les bâtiments existants, en particulier tertiaires, dont l'amélioration des performances énergétiques d'ici 2020 et au-delà 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.

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 risques majeurs liés aux conséquences climatiques à ce stade. Il est toutefois attentif aux évolutions des modes de vie et aux exigences nouvelles sur le bâti que peut engendrer le changement climatique à moyen terme (exigences de rafraîchissement par exemple).

Par ailleurs, 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 environ un quart des émissions de gaz à effet de serre en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions, et pourrait être impacté par un éventuel prix futur du carbone.

6.6.2.7 RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITES FINANCIERES ALTAREIT

Risque de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants (ratios) bancaires

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. Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou au marché bancaire. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés d'actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'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 le Groupe. Ce type d'événements pourraient également conduire à l'obtention des fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté.

Certaines des conventions de crédit conclues entre Altarea 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 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, et en particulier sur son développement.

Risque de taux et de contrepartie

Compte tenu de la souscription d'emprunts et de dettes auprès d'établissements de crédits à taux variable, le groupe Altarea auquel appartient Altareit et ses filiales, est exposé au risque lié à la fluctuation des taux d'intérêts. En effet, une hausse ou une baisse des taux pourrait avoir un impact négatif sur les résultats du Groupe.

Par ailleurs, la mise en place de produits dérivés pour limiter les risques de taux peut également exposer le Groupe à des effets défavorables sur ses résultats en cas de défaillance de sa contrepartie.

Risque sur actions

Au 31 décembre 2017, Altareit considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

Risque de change

À la date de dépôt du présent document, Altareit intervient presque exclusivement dans la zone euro. La Société est donc faiblement exposée au risque de change.

6.6.2.8 RISQUE DE CONFLITS D'INTERETS

Altarea, auquel appartient Altareit et ses filiales, est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinées à réaliser conjointement des projets de développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

6.6.3 Dispositifs de maîtrise des risques

6.6.3.1 DISPOSITIFS DE MAITRISE DES RISQUES INHERENTS AUX ACTIVITES DU GROUPE

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 acquisitions

Les risques générés par les acquisitions sont limités par la réalisation d'audits et de *dues diligences* (sur les aspects notamment techniques, juridiques, sociaux et financiers). Le Groupe a également recours, chaque fois que nécessaire, à des experts externes réputés pour se faire assister en amont des processus d'acquisition. Les projets de développement ou d'acquisition d'un actif sont systématiquement présentés à la gérance et au comité d'investissement.

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. paragraphe 7.2.3.3 « Comités spécialisés »).

Les principaux risques liés aux opérations de développement d'Altareit portent sur l'activité de promotion immobilière (développement de logements et de bureaux). Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

Immobilier Résidentiel et Bureaux

En matière d'immobilier résidentiel, il existe le 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. Il est disponible sur l'Intranet et des formations ont été dispensées à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs décrits ci-dessous visent également à couvrir les risques liés au développement d'opérations :

- les comités des engagements se réunissent chaque semaine et 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 du 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. Il 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.

- la direction technique nationale est principalement composée de la direction des marchés et de la direction de la construction :

- la direction 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 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.

- procédures ventes / commercialisation : en immobilier résidentiel, le Groupe dispose d'un outil commercial propre constitué par des filiales dédiées. Ces structures comprennent 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.

Ces deux dernières directions 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. En immobilier d'entreprise, il est fait appel à des commercialisateurs externes.

- *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 corporative du groupe Altarea, au président du conseil de surveillance et à la gérance du groupe Altarea. En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, les revues sont effectuées et transmises trimestriellement à la direction générale.

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.

- 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).

Résidences Services

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 2017, 10 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 séniors, le Groupe développe également une gamme étendue de résidences services : résidences étudiants, résidences tourisme affaires, résidences exclusives ...

Risques d'insolvabilité des locataires et acquéreurs

En immobilier résidentiel, la remise des clés du logement n'est pas effectuée tant que l'acquéreur n'a pas 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.

En immobilier d'entreprise, il est procédé à l'analyse crédit des locataires et à l'obtention de la part des acquéreurs de fortes garanties sur le paiement qui peuvent prendre la forme de séquestre de tout ou partie du prix ou de garantie bancaire de paiement.

Enfin, les équipes dédiées à l'activité des résidences services effectuent mensuellement un rapprochement entre les facturations et les règlements, ce qui permet d'identifier rapidement les éventuels retards de paiement. Dans de tel cas, les gestionnaires informent la direction de la résidence concernée pour action.

6.6.3.2 DISPOSITIFS DE MAITRISE DES RISQUES LIES A LA SURETE ET AUX SYSTEMES D'INFORMATION

Risques liés à la sûreté

Le Groupe a souhaité prendre en compte la gestion des risques sûreté à travers le recrutement en 2017 d'un directeur de la sûreté. Ce dernier a la charge du déploiement d'une politique globale de sûreté, avec une priorisation des risques. Il s'agit notamment d'adresser la sûreté des centres commerciaux (prise en compte du risque terroriste et des

actes de délinquance) au travers de mesures de protections physiques, d'amélioration des capacités de vidéosurveillance, des formations et sensibilisation aux mesures de prévention et aux bons réflexes des personnels internes, prestataires et des enseignes en cas d'attaque, de prises en compte des vulnérabilités liées à l'activité commerciale (livraisons, ...). Il s'agit aussi de la maîtrise des risques liés à la sûreté des infrastructures et locaux du groupe, en augmentant les moyens de contrôles d'accès, de vidéosurveillance et en déployant des procédures ad hoc, ou encore en renforçant les capacités de gestion de crise du Groupe (aménagement d'une salle de crise, procédure d'alerte et de gestion de crise).

La direction de la sûreté, rattachée au secrétariat général, est en lien permanent avec les autorités publiques afin de suivre en temps réel l'évolution de la menace. Parmi ses perspectives figurent la réalisation de tests sur les systèmes et les procédures en vigueur, et la réalisation d'exercices tout au long de l'année, afin de faire évoluer les dispositifs autant que de besoins et adaptera la réponse du Groupe aux éventuelles évolutions de la menace.

Risques liés aux systèmes d'information

La gestion des risques informatiques au sein du groupe Altarea, auquel appartient Altareit, repose aujourd'hui sur la mise en place en 2017 de la fonction de responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) sous la supervision de la direction de la sûreté. Il a pour objectif :

- de définir une politique de sécurité répondant aux besoins du Groupe (PSSI), basée sur les standards usuels ;
- de développer une culture de sécurité au sein de l'entreprise, à travers des communications de sensibilisation aux collaborateurs, y compris aux plus hauts niveaux ;
- d'intégrer la sécurité en amont des projets, en accompagnant les responsables applicatifs métiers dès la phase de conception ;
- de redéfinir les bonnes pratiques et procédures de gestion des utilisateurs et des applications métiers.

Au sein des systèmes, les données sont sauvegardées de manière quotidienne, hebdomadaire et mensuelle afin d'être en capacité de les restaurer en cas de besoin. La capacité de reprise d'activité informatique du Groupe fera l'objet d'une refonte au cours de l'exercice 2018 dans le cadre global du renforcement du plan de continuité d'activité (PCA).

En parallèle, la DSI s'est dotée en 2017 d'un responsable de la sécurité opérationnelle (RSO) qui travaille en étroite collaboration avec le RSSI. Il a notamment pour missions la mise en œuvre de la PSSI et des actions de surveillance et de supervision des différents composants sécurité du SI, la participation à la sensibilisation et à la formation des collaborateurs sur les enjeux de la sécurité des systèmes d'information.

De plus, attentive à la sécurité des systèmes, la DSI fait réaliser des audits de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du périmètre. Les résultats de ces audits donnent lieu à la mise en place de plans de remédiation et à la mise en œuvre des recommandations afférentes. Une assurance destinée à couvrir les risques cyber du Groupe est également en place depuis le début de l'exercice 2017.

Risques liés à la protection des données personnelles

Le Groupe a pris en compte l'entrée en vigueur du Règlement européen sur la Gestion et la Protection des Données Personnelles (RGPD) dont les dispositions seront applicables en mai 2018. Depuis plusieurs mois, le Correspondant Informatique et Libertés du Groupe (CIL), travaille sur la cartographie des traitements des données à caractère personnel. En parallèle, il est en charge de conseiller les équipes et de les sensibiliser sur la réglementation, et de veiller à la conformité de leurs activités en matière de traitement des données.

6.6.3.3 DISPOSITIFS DE MAITRISE DES RISQUES LIÉS À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Comités financiers

Afin de maîtriser les risques financiers et comptables qui pourraient survenir, la tenue d'un comité financier opérationnel est organisée tous les quinze jours et rassemble la gérance, le directeur général finance, la directrice financière adjointe et les directeurs financiers des différents pôles d'activité. C'est au cours de ces comités que la direction financière corporate évoque les sujets financiers du moment.

En outre, un comité financier transversal est organisé mensuellement entre les directions financières et les directions opérationnelles afin de garantir un pilotage commun de l'activité et un renforcement des interconnexions. Ce comité rassemble tous les managers et repose sur un partage des objectifs et des enjeux ainsi que sur une transversalité de l'information. Il fait l'objet d'une préparation en amont par la direction financière corporate avec les directeurs financiers de chaque pôle.

Organisation comptable et financière, et principales procédures de contrôle

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.

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),
- *reportings* périodiques 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 issues de ces systèmes.

Logiciel de gestion des opérations immobilières

Le pôle promotion utilise le logiciel de gestion des opérations immobilières Primpromo qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle des opérations lors de chacune de leurs phases. Cet outil « métier » est interfacé avec le logiciel comptable Comptarel et les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

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.

Le logiciel de comptabilité sociale Comptarel utilisé par le pôle promotion sera remplacé en 2018 par Sage 1000, également utilisé par le pôle commerce, de sorte qu'à fin 2018 l'ensemble des sociétés du groupe Altarea utilisera le même logiciel comptable. Les interfaces existantes entre Primpromo et Comptarel seront reproduites entre Primpromo et Sage 1000.

Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – est utilisé au sein du groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit. Le logiciel a été mis à jour en mai 2017 et la version utilisée à date est la plus avancée. De par sa structure, cette solution constitue une plateforme permettant une forte intégration des systèmes comptables et donc permet une réduction du risque d'erreurs matérielles.

Les données Comptarel 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).

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 des 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 et donc du groupe Altareit. 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.

Logiciel de trésorerie

Le Groupe utilise le logiciel trésorerie Sage 1000 pour la gestion de la trésorerie, interfacé automatiquement avec les logiciels de comptabilité sociale.

Afin de prévenir les risques portants sur la gestion de la trésorerie, un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur l'ensemble des pôles par l'équipe de trésorerie.

Le Groupe travaille depuis 2016 sur la migration prévue en avril 2018 de son système de communication bancaire et sur le transfert des flux vers un protocole sécurisée : EBICS TS. Le système de communication bancaire permet entre autre de communiquer avec l'ensemble des partenaires bancaires. Le protocole EBICS TS permet de transférer des fichiers signés numériquement aux banques.

6.6.3.4 DISPOSITIFS DE MAITRISE DES RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES, 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, notamment, pour le montage des opérations ou l'acquisition du foncier d'assiette des opérations immobilières (que ce soit par voie d'acquisition de terrains ou de rachat de société), et s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice des activités du Groupe. Ces dispositions concernent principalement le droit de l'urbanisme, le droit de la construction, et plus largement

tous les aspects du droit immobilier, la propriété intellectuelle ou encore le droit de la consommation ou des assurances.

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 opérations de partenariat ou les opérations de cessions. Les responsables opérationnels font par ailleurs, en accord avec cette direction, régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés.

Direction juridique corporate

La direction juridique corporate est rattachée à la direction financière du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altarea et de ses filiales et des obligations liées au statut de sociétés cotées d'Altarea et de sa filiale Altareit. 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.

L'ensemble des participations et des mandats du groupe Altarea est géré via l'utilisation d'un logiciel de gestion des *holdings* et des filiales. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent.

Enfin, la direction juridique corporate est en charge de la mise en place et du suivi des délégations de pouvoir au niveau de l'ensemble du Groupe.

Risques de litiges

Les litiges survenant dans le cadre de l'activité du Groupe sont suivis par les directions juridiques, les responsables opérationnels et des cabinets d'avocats. Des fiches contentieuses sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

À la date de dépôt du présent document de référence, et comme l'indique la note 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.6) relative aux litiges ou sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2017 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société.

Les autres provisions sont présentées à la note 6.3 de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.6).

Risques fiscaux

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009. Les régimes et obligations liés à la fiscalité sont contrôlés par la direction financière du groupe Altarea et donc du groupe Altareit.

Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Altareit estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses

filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

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, assisté de la direction du contrôle interne du groupe Altarea, 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.

Synthèse des couvertures d'assurances

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le groupe Altarea et au bénéfice d'Altareit pour l'exercice 2017, 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 Altarea 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 2017, le budget global des principales assurances du Groupe (hors protections sociales, Espagne et Italie mais y compris assurances construction) est estimé à environ 14,6 millions d'euros (contre 11,2 millions d'euros en 2016).

- **Actifs en construction** : pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » auprès d'AXA et de MMA. Le Groupe dispose de contrats cadres sur l'aspect « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- **Terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction** : depuis le 1er janvier 2014 le groupe Altarea souscrit, au sein d'une police dommages aux biens « Tous Risques Sauf » délivrée par la compagnie CHUBB, une assurance Propriétaire non occupant.

- **Responsabilité civile professionnelle** : Altarea et ses différentes filiales sont assurées pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs, et 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, ainsi qu'une police cyber souscrite auprès de CHUBB.

6.6.3.5 DISPOSITIFS DE MAITRISE DES RISQUES DE FRAUDE ET DE CORRUPTION

Afin de limiter les risques de détournement de fonds, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour en assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie). Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

Chaque tentative de fraude externe constatée par les équipes (par exemple fraude au président, au RIB, au recrutement), est remontée à la direction du contrôle interne qui rappelle au moins deux fois par an à l'ensemble des collaborateurs les méthodes utilisées par les fraudeurs et les bons réflexes à avoir pour y échapper. La direction du contrôle interne travaille en étroite collaboration avec la direction de la sûreté du Groupe en place depuis mai 2017.

En matière de lutte contre le blanchiment d'argent, la direction 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.

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques et conformément aux dispositifs réglementaires de la loi Sapin 2 et au renforcement de la réglementation européenne en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, le Groupe s'inscrit depuis plusieurs mois dans une démarche globale visant à renforcer les mesures de prévention contre ces risques. La direction du contrôle interne travaille ainsi sur la mise en place d'un dispositif de conformité renforcé. La politique de lutte contre la fraude, la corruption et le blanchiment d'argent est également détaillée au paragraphe 5.4.7.3.

6.6.3.6 DISPOSITIFS DE MAITRISE DES RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Risques sociaux

Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, pilote au travers de différents plans d'action, une politique des ressources humaines permettant de faire face aux risques sociaux :

- 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 (128 mobilités et 73 promotions enregistrées sur l'année 2017 hors Pitch Promotion), ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 381 embauches, dont 312 en CDI, ont été réalisées pour répondre aux besoins de chaque ligne de métier. Tout ceci témoigne de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune ;
- en matière d'intégration : l'intégration a représenté l'un des axes phares de la politique RH avec une refonte complète de la démarche. Un entretien d'intégration formalisé ainsi qu'un séminaire collectif dispensé dans les 2 mois suivant l'arrivée du collaborateur constituent des étapes incontournables favorisant la réussite des nombreuses prises de poste au sein du Groupe. Ce séminaire mobilise de nombreux intervenants internes et les membres du comité exécutif soucieux d'expliquer et de partager leur vision du business. S'agissant d'un enjeu partagé par tous, un « kit du manager » a également été créé et mis à disposition de tous les managers. D'autres supports de ce type ont été élaborés en interne à destination des communautés de tuteurs, alternants, stagiaires ... ;
- en matière de formation : le Groupe développe une politique active de formation, par le biais d'actions majoritairement sur les métiers. Néanmoins les actions de développement, et celles relatives aux « nouveaux usages » ont pris cette année 2017 plus d'ampleur. Le budget de formation a été plus important qu'en 2016 pour financer des actions d'envergure telles que nos parcours managériaux, la transformation des équipements numériques mais également l'accompagnement des jeunes à travers les contrats de professionnalisation en constante augmentation, avec des actions de formations plus en profondeur pour des populations cibles ;
- en matière de fidélisation : la politique salariale du Groupe mise en place depuis 3 ans avec le dispositif « Tous en Actions ! » permet aujourd'hui d'afficher la performance du système de reconnaissance des performances et permet à chacun de se constituer un patrimoine significatif ;
- 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 et les retranscrivent par voie de PV à l'ensemble des collaborateurs ;

- 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 chapitre RSE du document de référence et au sein du rapport stratégique intégré, 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 porjets neufs et rénovés en immobilier tertiaire, et d'au moins 10 % pour les programmes de logements.

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.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le chapitre RSE du document de référence.

Risques liés aux effets du changement climatique

Altareit 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 sur l'ensemble de son périmètre (scopes 1, 2 et 3 tels que définis par le Greenhouse Gas Protocol) et mène des actions de réduction sur la majorité des 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.

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. Il a également mis en œuvre une démarche globale de réduction de son empreinte carbone directe et indirecte, qui irrigue l'ensemble des activités, en ciblant les étapes les plus contributrices à l'émission de gaz à effet de serre.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le chapitre RSE du document de référence.

6.6.3.7 DISPOSITIFS DE MAITRISE DES 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

Dans le cadre de ses investissements par endettement et par recours aux marchés de capitaux, la Société doit effectuer 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 permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations consentis au profit des institutions financières au titre des conventions de crédit est particulièrement suivi par le Groupe notamment concernant les covenants bancaires ⁽¹⁾.

Compte tenu de la solidité de sa situation financière à la date de dépôt du présent document de référence, Altareit estime ne pas présenter de risques de liquidités.

Risque de taux et de contrepartie

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.

Afin de limiter la défaillance de contrepartie pouvant survenir suite à la mise en place de produits dérivés, le Groupe veille à la qualité de ses contreparties et ne réalise des opérations qu'avec les plus grandes institutions financières.

6.6.3.8 DISPOSITIFS DE MAITRISE DES RISQUES DE CONFLITS D'INTERETS

La charte éthique du Groupe rappelle les règles et principes s'appliquant au collaborateurs en matière de conflits d'intérêts. Chaque collaborateur a ainsi un devoir de loyauté vis-à-vis du Groupe et se doit de faire état, à son supérieur hiérarchique ou au déontologue, des potentielles situations de conflits d'intérêts qu'il pourrait rencontrer.

A chaque conseil sur les comptes, le conseil de surveillance examine la situation de ses membres et de ceux du comité d'audit d'Altarea au regard des critères d'indépendance retenus par le Code AFEP-MEDEF. Il est par ailleurs obligatoirement consulté pour avis par la gérance préalablement à la prise de décisions importantes engageant la Société sur des montants supérieurs à 15 millions d'euros (cf. article 17.6 des Statuts d'Altarea).

Pour des opérations telles que des acquisitions ou cessions d'actifs qui pourraient générer un conflit d'intérêts, le conseil de surveillance s'assure que les règles internes à la Société sont rigoureusement respectées. Les administrateurs se trouvant potentiellement en situation de conflit d'intérêts ne se voient pas communiquer les informations afférentes à une telle opération.

6.7 Politique de dividendes

6.7.1 Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices clos respectivement les 31 décembre 2014, 2015 et 2016.

6.7.2 Politique de distribution

La politique de la Société consiste à disposer de fonds propres nécessaires pour assurer son développement.

La Gérance propose donc à la prochaine assemblée générale des actionnaires convoquée pour le 15 mai 2018

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.

6.7.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI

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 2017.

⁽¹⁾ Cf. note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.6 du document de référence).

6.8 Autres informations

6.8.1 Information sur les délais de paiement

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (article D.441-4 et A.441-2 du Code de commerce)

	Factures reçues non réglées au 31/12/2017 dont le terme est échu						Factures émises non réglées au 31/12/2017 dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jours et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jours et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	1					1	-					-
Montant total des factures concernées (TTC)	-	1 200k€	-	-	-	1 200k€	-	-	-	-	-	-
% du montant total des achats TTC de l'exercice	-	29,50%	-	-	-	29,50%						
% du montant total du CA TTC de l'exercice												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement												
Nombre de factures exclues				-								-
Montant total des factures exclues				-								-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)												
Délais de paiement de référence				Légaux						Légaux		

6.8.2 Résultats des cinq derniers exercices

Nature des indications	2017	2016	2015	2014	2013
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					
- ordinaires	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
Operations et résultats					
Chiffre d'affaires hors taxes	471 802	694 564	644 655	661 069	642 780
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	(1 127 280)	3 430 821	28 969 383	95 662 705	3 682 241
Impôts sur les bénéfices	(7 302 191)	(12 121 240)	(18 459 103)	(5 890 178)	(2 115 248)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	(4 039 351)	2 206 654	26 388 709	88 483 971	98 177
Résultat net	10 214 263	13 345 408	21 049 215	13 068 612	5 699 312
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	3,5	8,9	27,1	58,0	3,3
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	5,8	7,6	12,0	7,5	3,3
Dividende attribué					
Personnel					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

6.8.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont la Société a connaissance, en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

6.8.4 Informations commerciales

6.8.4.1 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 le rapport d'activité (première et deuxième partie du présent document de référence).

Les principaux concurrents sont les suivants¹ :

- dans le secteur de la promotion immobilière de logements² : les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : Nexity, Bouygues Immobilier, Kaufman & Broad, Vinci Immobilier, Icade Promotion, Promogim, Pichet Groupe, Sogeprom, et Pierre&Vacances Centers Parcs ;
- 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, Vinci Immobilier, Bouygues Immobilier, Linkcity, Nexity, Eiffage Immobilier, Icade, Sixième Sens Immobilier, et Adim.

6.8.5 R&D et Innovation

Conscients des transformations sociétales, environnementales, technologiques actuelles impactant l'entreprise et plus largement les villes et la société, le Groupe a créé en 2015 une équipe pluridisciplinaire dédiée à l'innovation appelée AltaFuture afin d'avancer dans sa mission d'entreprise : contribuer à l'amélioration de la qualité de vie urbaine en répondant au plus près aux attentes de ses clients.

Cette structure, composée de 5 collaborateurs, est chargée d'identifier, d'analyser et de maîtriser les nouveaux modèles économiques de la ville. Cellule transversale, elle identifie également des innovations process, produits & services pour une meilleure expérience et satisfaction de ses clients dans l'ensemble de ses métiers.

6.8.4.2 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale

Depuis le premier janvier 2017, à l'exception de ce qui figure, le cas échéant, aux notes 4 et 11 de l'annexe des comptes consolidés (§ 6 du chapitre 3 du présent document de référence), la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

6.8.4.3 Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité de la Société

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 (Logement et Immobilier d'entreprise), aucun client ne dépasse à lui seul 10% du chiffre d'affaires, les dix clients les plus importants représentant 26 % du chiffre d'affaires du pôle promotion au 31 décembre 2017.

AltaFuture structure par ailleurs une démarche d'Open Innovation en développant des partenariats avec des incubateurs, des petites et grandes entreprises et des pôles de ressources afin d'alimenter en continu la dynamique d'Innovation du Groupe.

Rattaché à la Direction Générale de la Digitalisation et de l'Innovation, AltaFuture anime un comité transversal aux métiers du Groupe pour définir les grandes orientations d'Innovations. D'autre part, une organisation spécifique est mise en œuvre pour chaque ligne métier pour assurer une mise en œuvre opérationnelle des solutions imaginées.

¹ En volume d'affaires global en millions d'euros – Palmarès 2017 - Classement des Promoteurs 2017 – Innovapresse – pages 18 et 20.

² en ce compris l'activité de résidences-services

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

7

7.1 CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE.....	194	7.4 DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL.....	206
7.2 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	194	7.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé.....	206
7.2.1 Gérance	194	7.4.2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires du 15 mai 2018.....	207
7.2.2 Associé commandité.....	196	7.5 MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES.....	208
7.2.3 Conseil de surveillance	196	7.6 ELÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE	208
7.2.4 Direction.....	201		
7.2.5 Informations complémentaires	201		
7.3 RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....	202		
7.3.1 Principes et règles	202		
7.3.2 Information sur les rémunérations.....	203		

7.1 Cadre du rapport et Code de référence

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi par le conseil de surveillance avec le concours du secrétariat général et de la direction financière du Groupe qui ont participé à sa rédaction. Il a été adopté par le conseil lors de sa réunion du 5 mars 2018.

En 2009, la Société a choisi le code de gouvernement d'entreprise MiddleNext (le « Code MiddleNext ») comme code de référence. Lors de sa réunion du 21 février 2017, le conseil de surveillance a de nouveau pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext dans sa version actualisée de septembre 2016. Elle applique les recommandations dudit pour autant qu'elles soient adaptées à sa forme juridique de société en commandite par actions.

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.

Les recommandations du Code MiddleNext que la Société n'a pas pu mettre en œuvre en raison notamment de sa forme juridique et 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 : l'absence de comité d'audit (cf infra § 7.2.3.2), le conseil est composé d'un seul membre indépendant (cf infra § 7.2.3.1) et s'est réuni moins de 4 fois en 2017 (cf infra § 7.2.3.2).

7.2 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

Altareit est organisée sous la forme de société en commandite par actions. Elle est gérée et administrée par une gérance et le contrôle permanent de la gestion est assumé par le conseil de surveillance.

Dans les développements qui suivent afférents à la présentation des mandats des dirigeants, le Groupe est

constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes. Le chiffre (1) indique qu'une société est cotée, le chiffre (2) précise qu'elle est contrôlée directement ou indirectement par Altareit et le chiffre (3) qu'elle est étrangère.

7.2.1 Gérance

Composition

La gérance est assurée depuis le 2 janvier 2012 par la société Altafi 2, présidée et contrôlée par Alain Taravella.

Altafi 2

Gérante

Altafi 2 est une société par actions simplifiée au capital de 38 000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris et détenue en totalité par la société AltaGroupe elle-même contrôlée par Alain Taravella. Le président de la société Altafi 2 est 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 2017

- Gérant : Altarea (SCA)⁽¹⁾
- Représentant Altareit, président : Alta Penthièvre⁽²⁾, Alta Faubourg⁽²⁾, Alta Concorde⁽²⁾; Alta Percier⁽²⁾

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années : Membre du conseil de surveillance : Altareit⁽¹⁾

Alain Taravella

Président d'Altafi 2

De nationalité française, Alain Taravella est né en 1948 à Falaise (14). Il est diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, il a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre et Vacances dont il a été nommé directeur général à compter de 1985. En 1994, il crée le groupe Altarea, dont fait partie la Société, qu'il dirige depuis lors. Il 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 2017

Mandats sociaux dans le Groupe :

- Gérant (SCA) : Altarea⁽¹⁾
- Président du Conseil de Surveillance : Cogedim (SAS)⁽²⁾ ; Altarea France (SNC)
- Administrateur : Pitch Promotion (SAS)⁽²⁾
- Président : Foncière Altarea (SAS)
- Représentant Altarea, Présidente : Alta Blue ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis⁽²⁾ ; Alta Mir

- Représentant permanent d'Altarea, Administrateur : Société d'Economie 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⁽³⁾ ; Alta Spain Castellana BV⁽³⁾ ; Altalux Spain⁽³⁾ ; Altalux Italy⁽³⁾
- Représentant Altafi 2, gérante : Altarea⁽¹⁾ ; Altareit⁽¹⁾⁽²⁾ (Altareit étant membre du conseil de surveillance de Cogedim⁽²⁾ et président d'Alta Faubourg⁽²⁾, Alta Penthievre⁽²⁾, Alta Percier⁽²⁾ et Alta Concorde⁽²⁾)
- Représentant Alta Blue, Présidente : Aldeta
- Représentant Atlas, gérante : Altarea⁽¹⁾

Mandats sociaux hors Groupe :

- Président : Altafi 2 ; Altafi 3 ; Atlas ; Altafi 5 ; AltaGroupe ; Altager ; Alta Patrimoine
- Représentant AltaGroupe, gérante : SCI Sainte Anne
- Représentant Alta Patrimoine, gérante : SNC ATI ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel ; SNC Altarea Commerce

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Président du Conseil d'Administration & Directeur Général - Administrateur : Aldeta
- Administrateur : Alta Blue ; Boursorama⁽¹⁾ ; Pict Promotion (SA)⁽²⁾
- Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères : Galleria Ibleo Srl⁽³⁾ ; Altarea Italia Srl⁽³⁾ ; Altarea Espana⁽³⁾

Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

Altareit 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.

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.

Pouvoirs (article 13 des statuts)

Le gérant ou, s'il en existe plusieurs, chacun d'entre eux, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la société.

7.2.2 Associé commandité

Identité

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée, sise 8 avenue Delcassé à Paris 8ème, identifiée sous le n°503 374 464 RCS Paris, dont le capital social de 38 000 € est détenu en totalité par AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella. Le président de la société Altafi 3 est 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. Elle n'exerce aucun autre mandat au 31 décembre 2017. Elle a été membre du conseil de surveillance de 2009 à 2014 et n'a exercé aucun autre mandat au cours des cinq dernières années.

Altafi 3 ne détient en direct aucune action de la Société.

Nomination et cessation des fonctions (article 21 des statuts)

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.

7.2.3 Conseil de surveillance

7.2.3.1 Composition

Au 31 décembre 2017, le conseil de surveillance est composé des cinq membres suivants :

Nom/ dénomination	Fonction	Représentant permanent	Date de première nomination	Date de renouvellement	Échéance à l'issue de l'AG sur les comptes	Indépendant	Comité des rémunérations
Christian de Gournay	Président	-/-	AGM/CS 07/05/2014	-	2019	Non	-
Altaarea	Membre	Florence Lemaire ^(a)	AGM 26/06/2009	AGM 05/06/2015	2020	Non	-
Alta Patrimoine	Membre	Leonore Reviron	CS 16/01/2012	AGM 05/06/2015	2020	Non	-
Jacques Nicolet	Membre	-/-	AGM 02/06/2008	AGM 07/05/2014	2019	Non	Président
Dominique Rongier	Membre	-/-	AGM 26/06/2009	AGM 05/06/2015	2020	Oui	Membre

^(a) Désignée en qualité de représentant permanent d'Altaarea à compter du 21/02/2017

Le conseil de surveillance ne comprend au 31 décembre 2017 aucun membre représentant les salariés et aucun autre membre que ceux énoncés ci-dessus. Aucun changement dans la composition du conseil n'est intervenu depuis cette date.

Représentation des femmes et des hommes

Au 31 décembre 2017, le conseil de surveillance est composé de cinq membres dont deux femmes et trois hommes représentant respectivement 40% et 60 % des membres du conseil.

Age moyen des membres

A la date du présent rapport, l'âge moyen des membres personnes physiques et des représentants permanents des membres personnes morales s'élève à 57 ans.

Membres indépendants

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 six (6) dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

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 5 mars 2018, le conseil de surveillance a constaté que 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 Middlednext 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.

Présentation des membres du conseil

Dans les développements qui suivent afférents à la présentation des mandats des dirigeants, le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes. Le chiffre (1) indique qu'une société est cotée, le chiffre (2) précise qu'elle est contrôlée directement ou indirectement par Altareit et le chiffre (3) qu'elle est étrangère.

Christian de Gournay

Président du conseil de surveillance

Né en 1952 à Boulogne (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à Paris 8ème

Ancien élève d'HEC et de l'ENA, Christian de Gournay a commencé sa carrière au Conseil d'Etat en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 en charge de la gestion des actifs financiers et immobiliers du groupe et des activités bancaires et financières. Il est entré chez Cogedim en 2002 en qualité de vice-président du directoire. Christian de Gournay a assumé la présidence du directoire de Cogedim de 2003 à 2014 jusqu'à la date d'effet de sa nomination en qualité de président du conseil de surveillance.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2017

Mandats sociaux dans le Groupe : Président du conseil de surveillance d'Altarea⁽¹⁾

Mandats sociaux hors Groupe :

- Gérant : SCI Schaeffer-Erard
- Administrateur : Opus Investment BV⁽³⁾

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Président et Membre du Directoire : Cogedim
- Gérant : Cogedim Valorisation

Au 31 décembre 2017, à la connaissance de la Société, Christian de Gournay détenait 1 actions de la Société.

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 Alain Taravella et les sociétés Altafi 2 et Atlas. Altarea détient en direct 1 744 062 actions de la Société.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2017

Mandats sociaux dans le Groupe :

- Président : Alta Blue ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis⁽²⁾ ; Alta Valmy ; Alta Mir
- Président du conseil d'administration : Alta Blue
- Administrateur : Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
- Gérant de sociétés étrangères : Altalux Italy S.à.r.l. ; Altalux Spain S.à.r.l. ; Alta Spain Archibald BV ; Alta Spain Castellana BV

Mandats sociaux hors Groupe : Néant

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Président : Alta Delcassé⁽²⁾ ; Alta Valmy
- Administrateur : Altacom⁽²⁾ ; Rue du Commerce

Florence Lemaire

Représentante permanente d'Altafi 5

Née le 10 août 1965 à Blois (41)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à Paris 8ème

Florence Lemaire 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. Elle ne détient aucune action de la société Altareit au 31 décembre 2017.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2017

Mandats sociaux dans le Groupe : Représentant permanent d'Altafi 5 au conseil de surveillance d'Altarea

Mandats sociaux hors Groupe : Néant

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années : Néant

Alta Patrimoine

Membre du conseil de surveillance

La société Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée au capital de 74 353 010,90 € dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé à Paris 8ème, identifiée sous le n° 501 029 706 RCS Paris, dont le capital social est détenu en totalité par AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella. Le président de la société Alta Patrimoine est Alain Taravella. Alta Patrimoine détient 1 action de la Société au 31 décembre 2017.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2017

Mandats sociaux dans le Groupe : 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

Léonore Reviron

Représentante permanente d'Alta Patrimoine

Née en 1985 à Meudon (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à Paris 8ème

Diplômée de l'EDHEC Business School, Léonore Reviron a successivement occupé les postes d'auditeur financier chez Ernst & Young (2008-2011), d'Analyste Financier Corporate (2011-2013) puis de Responsable Gestion des Risques Financiers (2014-2015) dans un groupe foncier coté. Elle est la belle fille d'Alain Taravella.

Au 31 décembre 2017, Léonore Reviron ne détient en direct aucune action de la Société.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2017

Mandats sociaux dans le Groupe : Représentant permanent d'ATI au conseil de surveillance d'Altarea

Mandats sociaux hors Groupe : Néant

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années : Néant

Jacques Nicolet

Membre du conseil de surveillance

Né en 1956 à Monaco

De nationalité française

Adresse professionnelle : 17 rue de Prony à Paris 17^{ème}

De 1984 à 1994, Jacques Nicolet a été directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre & 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 jusqu'en 2014.

Jacques Nicolet détient en direct 1 action de la Société.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2017

Mandats sociaux dans le Groupe :

- Membre du Conseil de Surveillance de SCA : Altarea⁽¹⁾
- Membre du Conseil de Surveillance : Altarea France (SNC) ; Cogedim⁽²⁾ (SAS)

Mandats sociaux hors Groupe :

- Président de SAS : Everspeed ; Everspeed Motorsport ; Proj 2018 ; Damejane Investissements
- Directeur Général : Circuit du Maine
- Gérant : SCI 14 rue des Saussaies ; SCI Damejane ; SNC JN Participations
- Président et/ou Administrateur de sociétés Etrangères : Everspeed Connection⁽³⁾ ; HP Composites Srl⁽³⁾ ; Carbon Mind Srl⁽³⁾ ; HPC Holding⁽³⁾
- Représentant Everspeed, Président : Immobilière Damejane ; Everspeed Learning ; Everspeed Asset ; Onroak Automotive ; Everspeed Media ; HP Composites France ; Everspeed Technology ; SODEMO, Shootshareshow, Ecodime ; Everspeed Composites ; Ecodime Academy ; DPPI Media ; DPPI Production ; Onroak Collection ; Onroak Automotive Classic et Proj 2017
- Représentant Everspeed, Directeur Général : AOT Tech ; SAS Les 2 Arbres Circuit du Vigeant
- Représentant Everspeed, elle-même Président de Everspeed Learning, 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 : Everspeed Composites
- Représentant Everspeed, Président de sociétés Etrangères : Ecodime Italia

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Président du conseil de surveillance de SCA : Altarea⁽¹⁾ ; Altareit⁽¹⁾
- Représentant permanent d'Alta Rungis⁽²⁾, Administrateur : Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
- Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : SSF III zhivago holding Ltd⁽³⁾ ; Altarea Italia⁽³⁾ ; Galleria Ibleo S.R.L.⁽³⁾ (ex Altarag S.R.L.) ; Altarea Espana⁽³⁾

- Représentant permanent de Ecodime, Président : Mind Values (ex Proj 56)

Dominique RONGIER

Membre du conseil de surveillance

Né à Paris (75016) en 1945

De nationalité française

Adresse : 25 rue du Four à Paris 6^{ème}

Diplômé d'H.E.C. en 1967, Dominique Rongier a successivement occupé les postes d'auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976), de directeur financier groupe de 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 détient en direct 10 actions de la Société.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2017

Mandats sociaux dans le Groupe : Membre du Conseil de Surveillance : Altarea⁽¹⁾

Mandats sociaux hors Groupe: Administrateur : SA Search Partners

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Gérant : DBLP & Associés

7.2.3.2 Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux

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 bénéficiaires 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.

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.

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.

Tenue des réunions – Présence de la Gérance

Les réunions se déroulent au siège social de la Société, 8 avenue Delcassé à Paris (75008).

La gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du conseil de surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la société. En particulier, la gérance présente les comptes de la Société et expose la marche des affaires.

La gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut voter les décisions prises par le conseil ou les avis rendus par celui-ci.

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.

Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

Règlement intérieur

Le conseil de surveillance, en sa séance du 5 mars 2014, a décidé de se doter d'un règlement intérieur spécifique, lequel inclus des règles de déontologie, se conformant ainsi aux recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère. Ce règlement intérieur, 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 § 7.2.2.2.) ; 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.).

Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2017, le conseil s'est réuni à deux reprises. Le taux de présence effective s'est établi à 90 % en 2017.

Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2017

En 2017, le conseil de surveillance de la Société s'est réuni deux fois pour traiter des sujets suivants :

- Réunion du 21 février 2017

Rapport d'activité de la gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2016 ; Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ; 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 ; Etablissement 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 27 juillet 2017

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2017 et des documents de gestion prévisionnelle.

Comités spécialisés

L'article 18 des statuts autorise le conseil de surveillance à faire intervenir des comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

- 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.

- 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.

■ Comité de la rémunération

La Société a décidé, par délibération du conseil de surveillance du 7 mars 2011 prise en application des résolutions votées 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 du comité

A la date du présent document de référence, le comité de la rémunération est composé de deux membres, Jacques Nicolet et Dominique Rongier, ce dernier 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 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 du comité

Le comité de la rémunération, réuni le 23 février 2016, a remis au conseil de surveillance du 9 mars 2016 un avis sur la rémunération de la gérance à compter du 1^{er} janvier 2016. Cet avis a permis d'éclairer le conseil de surveillance afin qu'il formule son avis sur la proposition du commandité, conformément aux dispositions des articles 14.1, 17.7 et 18 alinéa 2 des Statuts de la Société.

Le conseil de surveillance a adopté, en sa séance du 9 mars 2016, les recommandations du comité de la rémunération qui proposait de porter la rémunération de la gérance à la somme annuelle fixe de 600 000 €, indexée annuellement sur l'évolution de l'indice Syntec, à compter du 1^{er} janvier 2016.

Évaluation des travaux du conseil

Lors de sa séance du 5 mars 2018, 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.

7.2.4 Direction

7.2.4.1 Direction générale

Altareit étant une société en commandite par actions, la direction est assumée par Altafi 2 en sa qualité de gérante (cf. supra §7.2.1).

7.2.4.2 Direction opérationnelle

Outre les dirigeants et mandataires sociaux énoncés ci-dessus, 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 étaient, au 31 décembre 2017, Stéphane Theuriau, président du directoire de Cogedim, et Philippe Jossé, directeur général et membre du directoire de Cogedim.

7.2.5 Informations complémentaires

7.2.5.1 Absence de conflits d'intérêts

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec son actionnaire principal, la société Altarea, qui est une société contrôlée par Alain Taravella. Par ailleurs, la gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 depuis le 2 janvier 2012, dont 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 2017 ou au cours d'un exercice antérieur dont les effets se seraient poursuivis au cours de l'exercice 2017.

7.2.5.2 Condamnations, faillites, incriminations

A la connaissance de la Société et compte tenu des informations mises à sa disposition, aucun des cogérants et 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).

7.2.5.3 Conventions entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales

A la date du présent document de référence, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, aucune convention n'a été conclue entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société.

7.3 Rémunérations des organes d'administration, de direction et de surveillance

7.3.1 Principes et règles

7.3.1.1 La gérance

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 €, indexée sur l'indice Syntec.

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.

7.3.1.2 Les associés commandités

L'article 29 alinéa 4 des statuts de la Société dispose que « l'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution. »

Aucun dividende n'ayant été mis en distribution au cours des trois derniers exercices, l'associé commandité, Altafi 3, n'a perçu aucun dividende précipitaire au cours desdits exercices.

7.3.1.3 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 €) 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 € par séance à laquelle ils auront assisté, à compter du 1er janvier 2016.

Lors de sa séance du 5 mars 2018, le conseil de surveillance a constaté qu'une somme globale de 7 500 € avait été allouée aux membres habilités à en percevoir au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Aucune autre rémunération n'a été versée aux membres du conseil de surveillance par la Société au titre de leurs mandats au sein du conseil.

7.3.2 Information sur les rémunérations

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.

Etant rappelé que la Société a adopté la forme juridique de société en commandite par actions dotée d'un conseil de surveillance et dirigée par un gérant depuis le 2 juin 2008, il est précisé que la gérance est assurée depuis le 2 janvier 2012 par la société Altafi 2.

Synthèse des rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2017 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

Altafi 2, Gérant unique	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunérations dues au titre de l'exercice	600 K€ HT	600 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	3 179 K€ HT ^(c)	4 172 K€ HT ^(d)	3 179 K€ HT ^(e)	4 172 K€ HT ^(f)
Total	3 779 K€ HT	4 772 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 : 2 000 K€ de rémunération fixe et 1 179 K€ de rémunération variable 2016 versée en 2017 ; aucune rémunération due par les filiales de la Société.

(d) 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.

(e) Rémunération due par Altarea, société mère de la Société : 2 029 K€ de rémunération fixe et 1 179 K€ de rémunération variable 2017 qui sera versée en 2018 ; aucune rémunération due par les filiales de la Société.

(f) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société : 2 029 K€ de rémunération fixe et 1 179 K€ de rémunération variable 2016 ; aucune rémunération versée par les filiales de la Société.

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 2017. Il est en outre précisé, pour l'application des dispositions des articles L. 225-102 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.

Jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2017

		Montants versés au cours de l'exercice 2016	Montants versés au cours de l'exercice 2017
Christian de Gournay	Jetons de présence	N/A	N/A
Président du conseil de surveillance	Autres rémunérations ^(a)	300 K€	300 K€
Altarea^(b)	Jetons de présence	0	0
Membre du conseil de surveillance	Autres rémunérations	0	0
Florence Lemaire	Jetons de présence	N/A	0
Représentant permanent d'Altarea depuis fév. 2017	Autres rémunérations ^(c)	N/A	106 K€
Alta Patrimoine^(b)	Jetons de présence	0	0
Membre du conseil de surveillance	Autres rémunérations	0	0
Leonore Reviron	Jetons de présence	3 K€	1,5 K€
Représentant permanent d'Alta Patrimoine	Autres rémunérations ^(d)	10 K€	10 K€
Jacques Nicolet	Jetons de présence	3 K€	3 K€
Membre du conseil de surveillance	Autres rémunérations ^(d)	7,5 K€	10 K€
Dominique Rongier	Jetons de présence	3 K€	3 K€
Membre du conseil de surveillance	Autres rémunérations ^(d)	15 K€	15 K€
Total		341,5 K€	448,5 K€
Dont jetons de présence		9K€	7,5K€

(a) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, au titre des fonctions de président du conseil de surveillance d'Altarea

(b) 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

(c) Rémunération versée par Altarea Management, filiale d'Altarea, société mère de la Société, au titre de ses fonctions salariées de directrice juridique corporate adjointe (contrat de travail à durée indéterminée). Ce montant ne tient pas compte des 100 actions Altarea attribuées gratuitement le 23 mars 2017 à Florence Lemaire dans le cadre du plan « Tous en actions » du groupe Altarea bénéficiant à l'ensemble des salariés titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminé au sein dudit groupe, dont fait partie Altareit et ses filiales (cf. §5.5.3.1.1 ci-dessus).

(d) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, à titre de jetons de présence du conseil de surveillance d'Altarea

Autres informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant chaque dirigeant mandataire social de la Société

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 écoulé 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 écoulé par les dirigeants mandataires sociaux.

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social

Aucune action n'a été attribuée gratuitement durant l'exercice écoulé aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

Au cours de l'exercice écoulé Florence Lemaire, représentante permanente d'Altarea au conseil de surveillance de la Société, a bénéficié, en sa qualité de salarié (directrice juridique corporate adjointe), du plan « Tous en actions » du groupe Altarea, au même titre que l'ensemble des salariés titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée au sein dudit groupe, dont fait partie Altareit (cf. §5.5.3.1.1 ci-dessus). 100 actions Altarea (valorisées 11k€ selon la méthode retenue pour les comptes

consolidés) lui ont ainsi été attribuées gratuitement le 23 mars 2017 dans ce cadre. Ces actions seront définitivement acquises et disponibles le 11 avril 2019, sous conditions de présence et, pour 50% d'entre elles, de performance portant sur l'évolution du cours de bourse de l'action Altarea, notamment par rapport à l'indice IEIF Immobilier France.

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.

Historique des attributions gratuites d'actions

Aucun plan d'attribution gratuite d'actions n'a été mis en place que ce soit par la Société.

Les salariés du Groupe bénéficient toutefois du plan « Tous en actions » mis en place par la société mère, Altarea, pour l'ensemble des salariés titulaires d'un contrat à durée indéterminé au sein d'une société de son groupe, dont fait partie la Société et ses filiales (cf. §5.5.3.1.1 et note 6.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au §3.6 du présent document de référence).

Autres Informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant les dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options de levées par ces derniers

Durant l'exercice 2017, 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 2017, 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.

Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

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

7.4 Délégations en matière d'augmentation de capital

7.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé

Délégations en cours de validité en 2017	Date d'autorisation (AG)	Date d'expiration	Montant nominal maximal	Utilisation en 2017
Programme de rachats d'actions				
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 500 € par action et pour un montant maximal de 80 M€	11/05/2017 ^(vi)	11/11/2018	Dans la limite de 10% du capital	Voir §6.3.2 ci-dessus
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	11/05/2017 ^(vi)	11/07/2019	Dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois	Aucune
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription				
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	11/05/2017 ^(vi)	11/07/2019	50 M€ pour les titres de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves	11/05/2017 ^(vi)	11/07/2019	50 M€	Aucune
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription				
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	11/05/2017 ^(vi)	11/07/2019	50 M€ pour les titres de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'un placement privé ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	11/05/2017 ^(vi)	11/07/2019	50 M€ et 20% du capital par an pour les titres de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes ⁽ⁱ⁾	11/05/2017 ^(vi)	11/11/2018	20 M€	Aucune
Emission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ⁽ⁱ⁾	11/05/2017 ^(vi)	11/07/2019	10% du capital	Aucune
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société ⁽ⁱ⁾	11/05/2017 ^(vi)	11/07/2019	50 M€	Aucune
Autorisations au profit des salariés et dirigeants				
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE	11/05/2017 ^(vi)	11/07/2019	100 000€	Aucune
Plans d'attribution gratuite d'actions	15/04/2016	15/06/2019	65 000 actions ^(vii)	Aucune
Plans d'options d'achat d'actions ^(iv)	11/05/2017 ^(vi)	11/07/2020	65 000 actions ^(vii)	Aucune
Plan d'options de souscription d'actions ^(iv)	11/05/2017 ^(vi)	11/07/2020	65 000 actions ^(vii)	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ^{(i)(iv)}	11/05/2017 ^(vi)	11/11/2018	65 000 actions ^(vii)	Aucune

- (i) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global nominal de 50M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 200M€ par voie d'émission de titres de créances
- (ii) Autorisation faisant l'objet d'une autorisation pour augmenter le montant de l'émission de 15% supplémentaires en cas de demandes excédentaires
- (iii) Délégation faisant l'objet d'une autorisation à la Gérance pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an
- (iv) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 65 000 actions, dont 20 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux
- (v) Autorisation mettant fin à celle de même nature consentie par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2016, dont l'utilisation faite en 2017 est détaillée au paragraphe 6.3.2 ci-dessus
- (vi) Autorisation mettant fin à celle de même nature consentie par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2016, laquelle n'a pas fait l'objet d'une utilisation en 2017
- (vii) Représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2017

7.4.2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires du 15 mai 2018

Délégations sollicitées à l'assemblée générale du 15/05/2018	Résolution	Durée / Date d'expiration
Programme de rachats d'actions		
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 500 € par action et pour un montant maximal de 80 M€ ⁽ⁱ⁾	6 ^{ème} résolution	18 mois 15/11/2019
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions ⁽ⁱ⁾	7 ^{ème} résolution	26 mois 15/07/2020
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription		
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée ⁽ⁱ⁾	8 ^{ème} résolution	26 mois 15/07/2020
Augmentation du capital par incorporation de réserves ⁽ⁱ⁾	17 ^{ème} résolution	26 mois 15/07/2020
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription		
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public ⁽ⁱ⁾	9 ^{ème} résolution	26 mois 15/07/2020
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'un placement privé ⁽ⁱ⁾	10 ^{ème} résolution	26 mois 15/07/2020
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes ⁽ⁱ⁾	14 ^{ème} résolution	18 mois 15/11/2019
Autorisation à la gérance pour fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an ⁽ⁱ⁾	11 ^{ème} résolution	26 mois 15/07/2020
Emission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ⁽ⁱ⁾	13 ^{ème} résolution	26 mois 15/07/2020
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société ⁽ⁱ⁾	15 ^{ème} résolution	26 mois 15/07/2020
Plafond Global et autres autorisations		
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 50M€ de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et à 200M€ par voie d'émission de valeurs mobilières représentative de titres de créances ⁽ⁱ⁾	16 ^{ème} résolution	26 mois 15/07/2020
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires ⁽ⁱ⁾	12 ^{ème} résolution	26 mois 15/07/2020
Autorisations au profit des salariés et dirigeants		
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE (plafond global 100 000€) ⁽ⁱ⁾	18 ^{ème} résolution	26 mois 15/07/2020
Plans d'attribution gratuite d'actions ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	19 ^{ème} résolution	38 mois 15/07/2021
Plans d'options d'achat d'actions ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	20 ^{ème} résolution	38 mois 15/07/2021
Plan d'options de souscription d'actions ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	21 ^{ème} résolution	38 mois 15/07/2021
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	22 ^{ème} résolution	18 mois 15/11/2019

(i) L'autorisation sollicitée est soumise aux mêmes conditions que la délégation de même nature actuellement en vigueur présentée dans le tableau au paragraphe 7.4.1 ci-dessus

(ii) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 65 000 actions, dont 20 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux

Il est précisé que les délégations présentées dans le tableau ci-dessus mettraient fin, en cas d'adoption par l'assemblée générale du 15 mai 2018, aux délégations de même nature antérieurement consentie par l'assemblée générale et présentées au paragraphe 7.4.1 ci-dessus.

7.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales. L'article 25 des statuts de la Société rappelle notamment les points suivants :

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.

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.

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.

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.

7.6 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Les informations visées à l'article L.225-100-3 du Code de commerce figurent aux chapitres 6 et 7 du présent document, notamment aux paragraphes 6.2, 6.3, et 7.2 à 7.5.

ANNEXES

8

8.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET DU CONTRÔLE DES COMPTES.....	210	8.3 TABLES DE CONCORDANCE	211
8.1.1 Responsable du document de référence ..	210	8.3.1 Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n°809/2004	211
8.1.2 Attestation du responsable du document de référence.....	210	8.3.2 Rapport financier annuel (articles 222-3 du règlement général de l'AMF et L.451-1-2 du Code monétaire et financier)	213
8.1.3 Responsables du contrôle des comptes ...	210	8.3.3 Rapport de la gérance à l'assemblée générale (articles L.225-100-1, L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	213
8.2 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	211		

8.1 Responsables du Document de référence et du contrôle des comptes

8.1.1 Responsable du document de référence

La société Altafi 2, gérante, représentée par son Président, Monsieur Alain Taravella.

8.1.2 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. »

Altafi 2
Gérante
Représentée par son président
Monsieur Alain Taravella

8.1.3 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes ⁽¹⁾	Date de première nomination	Date de début et durée du mandat en cours	Expiration du mandat
Titulaires			
<u>Ernst & Young et Autres</u>			
Tour First - 1, place des saisons - 92400 Courbevoie Représenté par Anne Herbein	2 juin 2008	7 mai 2014 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2019
<u>Grant Thornton⁽²⁾</u>			
Membre français de Grant Thornton International 29 rue du Pont – 92200 Neuilly-sur-Seine Représenté par Laurent Bouby <u>venant aux droits de AACE Ile de France (à compter du 31/07/17)</u> 29 rue du Pont – 92200 Neuilly-sur-Seine Représenté par Laurent Bouby	2 juin 2008	7 mai 2014 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2019
Suppléants			
<u>Auditex</u>			
Tour First - 1, place des saisons - 92400 Courbevoie	2 juin 2008	7 mai 2014 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2019
<u>Grant Thornton⁽²⁾</u>			
29 rue du Pont – 92200 Neuilly-sur-Seine	7 mai 2014	7 mai 2014 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2019 ⁽²⁾

(1) Les Commissaires aux comptes de la Société sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

(2) AACE Ile de France, commissaire aux compte titulaire de la Société depuis le 2 juin 2008 a été dissoute sans liquidation avec transmission universelle de son patrimoine au profit de Grant Thornton le 31 juillet 2017. Le mandat de commissaire aux comptes titulaire de AACE Ile de France est en conséquence poursuivi par Grant Thornton depuis le 31 juillet 2017. Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires devant statuer sur les comptes de l'exercice 2017, (i) de prendre acte de cette modification intervenue dans la situation juridique de AACE Ile de France et de la poursuite de son mandat de commissaire aux comptes titulaire par Grant Thornton et (ii) de constater la fin du mandat de commissaire aux comptes suppléant de Grant Thornton et de nommer en conséquence le cabinet IGEC en qualité de nouveau commissaire aux comptes suppléant.

8.2 Documents accessibles au public

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.

En outre, l'information réglementée de la Société, y compris les documents de référence (incluant les rapports financiers annuels) et les rapports financiers semestriels déposés auprès de l'Autorité des marchés financiers pour chacun des dix derniers exercices sociaux, est disponible et peut être consultée sur le site internet de la Société <http://www.altareit.com> (rubriques *Finance / Informations réglementées et Publications*).

8.3 Tables de concordance

8.3.1 Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n°809/2004

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement européen n°809/2004		Sections	Pages
1.	Personnes responsables	8.1	210
2.	Contrôleurs légaux des comptes	8.1.3	210
3.	Informations financières sélectionnées	1 - 2.1 - 2.2 - 2.3	7 - 20 - 22 - 29
4.	Facteurs de risques	6.6.2 - 3.6 (note 8)	178 - 71
5.	Informations concernant l'émetteur		
5.1.	Histoire et évolution de la société	1 - 6.1 - 6.2	4 - 168
5.2.	Investissements	2.2.2.1	26
6.	Aperçu des activités		
6.1.	Principales activités	1 - 2.2	3 - 22
6.2.	Principaux marchés	1 - 2.2	3 - 22
6.3.	Événements exceptionnels	1 - 2.1.2 - 3.6 (note 4)	3 - 20 - 57
6.4.	Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5.	Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	6.8.4.1	191
7.	Organigramme		
7.1.	Groupe dont l'émetteur ferait partie	6.5.1	175
7.2.	Liste des filiales importantes	6.5.2	175
8.	Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes	3.6 (note 7)	67
8.2.	Questions environnementales	5.6	143
9.	Examen de la situation financière et du résultat		
9.1.	Situation financière	2.3 - 2.4 - 3	29 - 31 - 35
9.2.	Résultat d'exploitation	2.3 - 3	29 - 35
10.	Trésorerie et capitaux		
10.1.	Capitaux de l'émetteur	2.4 - 3.4 - 3.6 (notes 6.2, 8 et 10)	31 - 40 - 65 - 71 - 77-
10.2.	Flux de trésorerie	3.3	39
10.3.	Structure et conditions de financements	2.4 - 3.6 (notes 6.2, 8 et 10)	31 - 65 - 71 - 77
10.4.	Restrictions à l'utilisation de capitaux - covenants	3.6 (notes 8.3 et 10)	74 - 77
10.5.	Sources de financements nécessaires	2.4 - 3.6 (notes 7 et 8)	31 - 67 - 71
11.	Recherche et développement	6.8.5	191
12.	Informations sur les tendances		
12.1.	Tendances depuis la fin de l'exercice 2017	3.6 (note 11)	79
12.2.	Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2018	6.8.4.3	191
13.	Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
14.	Organes d'administration et de direction		
14.1.	Informations générales	7.2	194
14.2.	Conflits d'intérêts	7.2.5.1	201

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement européen n°809/2004	Sections	Pages
15. Rémunérations et avantages		
15.1. Montant des rémunérations et avantages en nature	7.3	202
15.2. Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.6 (note 6.3) - 7.3.2	66 - 203
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1. Date d'expiration du mandat	7.2	194
16.2. Contrats de service liant les membres	3.6 (note 9)	75
16.3. Comité d'audit	7.2.3.2	199
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7.1	194
17. Salariés		
17.1. Statistiques	5.5.1.1	135
17.2. Participation, stock-options et actions gratuites	3.6 (note 6.1.1) - 5.5.3	64 - 139
17.3. Accords de participation dans le capital de l'émetteur	6.3.4	173
18. Principaux actionnaires		
18.1. Détention et droits de vote	6.3.3	172
18.2. Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3. Contrôle et absence de contrôle abusif	6.3.4	173
18.4. Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	
19. Opérations avec des apparentés	3.6 (note 9) - 4.3.3.4	75 - 97
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1. Informations financières historiques	1 - 3 - 4	7 - 35 - 85
20.2. Informations financières pro forma	N/A	
20.3. États financiers	3 - 4	35 - 85
20.4. Vérifications des contrôleurs	3.7 - 4.4 - 4.5 - 5.10	80 - 100 - 104 - 164
20.5. Date des dernières informations financières	Page 1	1
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7. Politique de distribution des dividendes	6.7	189
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.6 (note 10.2) - 6.8.3	78 - 191
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	6.8.4.2	191
21. Informations complémentaires		
21.1. Capital social		
21.1.1. Montant et caractéristiques	6.3.1	170
21.1.2. Actions non représentatives du capital	N/A	
21.1.3. Actions autodétenues	6.3.2	171
21.1.4. Titres donnant accès au capital	6.3.1	170
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	6.3.1	170
21.2. Actes constitutifs		
21.2.1. Objet social	6.2.5	169
21.2.2. Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	7.2	194
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	6.2.8 - 7.5	169 - 208
21.2.4. Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	N/A	
21.2.5. Convocation des assemblées et admission	7.5	208
21.2.6. Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	
21.2.7. Déclaration statutaire de franchissement de seuil	6.3.3	173
21.2.8. Conditions particulières de modification du capital	6.3.1	170
22. Contrats importants	3.6 (note 8.3)	74
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	N/A	
24. Documents accessibles au public	8.2	211
25. Informations sur les participations	3.6 (note 4.2)	58

8.3.2 Rapport financier annuel (articles 222-3 du règlement général de l'AMF et L.451-1-2 du Code monétaire et financier)

Rubrique	Section	Pages
1. Comptes annuels	4	85
2. Comptes consolidés	3	35
3. Rapport de gestion	Voir ci-dessous (8.3.3)	
4. Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	7	193
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
Rapport sur les comptes annuels	4.4	100
Rapport sur les comptes consolidés	3.7	80
6. Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	8.1.2	210

8.3.3 Rapport de la gerance à l'assemblée générale (articles L.225-100-1, L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)

Rubrique	Sections	Pages
I. Activités		
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé	1 - 2 - 4	3 - 19 - 85
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé	1 - 2 - 3	3 - 19 - 35
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité	1 - 2.2 - 3.5 - 3.6 (note 4.2) - 4.3.3.5	3 - 22 - 41 - 58 - 99
Activités en matière de recherche et de développement	6.8.5	191
Evolution prévisible	2.2	22
Evénements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice	3.6 (note 11)	79
II. Risques et contrôle interne		
Description des principaux risques et incertitudes	6.6.2- 3.6 (note 8)	178
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	6.6.1 - 6.6.3	176 - 182
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie	3.6 (note 8) - 6.6.3.7	71 - 189
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire	6.6.2.6 - 6.6.3.6	181 - 188
II. Informations environnementales, sociales et engagements sociétaux (L. 225-102-1 et R. 225-105 du Code de commerce)		
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité	5.5	135
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité	5.6	143
Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur de développement durable	5.6	143
III. Informations juridiques et liées à l'actionariat		
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	6.3.3	172
Identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	6.3.3	172
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	6.3.2	171
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	6.7	189
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	6.5	175
Etat récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	6.3.5	173
IV. Autres informations		
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	6.8.1	190
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	6.8.2	190



WWW.ALTAREIT.COM

Conseil et coécriture par : **Capitalcom**. Image en première de couverture : inauguration du quartier Massy Place du Grand Ouest, le 10 octobre 2017, à Massy (91).
Crédits photo : Altarea Cogedim et X ; Andrea Aubert/Tetro ; Dominique Perrault Architecture ; AM Graphisme – Jean Thiriet.