

DOCUMENT  
DE RÉFÉRENCE 2018



# Pure player de la promotion immobilière







# DOCUMENT DE REFERENCE 2018

INTEGRANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2018



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 2 avril 2019 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.

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>L'ESSENTIEL.....</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>GESTION DES RISQUES.....</b>	<b>158</b>
1.1	Une plateforme de compétences immobilières unique.....	4	6.1	Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques.....	159
1.2	Grands projets mixtes.....	6	6.2	Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise....	161
1.3	Logement.....	10	<b>7</b>	<b>GOVERNEMENT D'ENTREPRISE .</b>	<b>173</b>
1.4	Immobilier d'entreprise.....	14	7.1	Cadre du rapport et Code de référence.....	174
<b>2</b>	<b>RAPPORT D'ACTIVITE.....</b>	<b>19</b>	7.2	Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance.....	174
2.1	Pure player de la promotion immobilière en France .....	20	7.3	Rémunérations des organes d'administration, de direction et de surveillance.....	183
2.2	Activité.....	23	7.4	Délégations en matière d'augmentation de capital.....	187
2.3	Résultats consolidés.....	31	7.5	Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires.....	189
2.4	Ressources financières.....	34	7.6	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange ...	189
<b>3</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES.....</b>	<b>37</b>	<b>8</b>	<b>INFORMATIONS GENERALES.....</b>	<b>190</b>
3.1	États financiers.....	38	8.1	Histoire et évolution de la Société.....	191
3.2	Annexe aux comptes consolidés.....	43	8.2	Renseignements de caractère général sur l'émetteur.....	192
3.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	83	8.3	Renseignements de caractère général sur le capital.....	193
<b>4</b>	<b>COMPTES ANNUELS.....</b>	<b>89</b>	8.4	Marché des instruments financiers de la Société.....	197
4.1	Etats financiers.....	90	8.5	Organigramme simplifié.....	198
4.2	Annexe aux comptes annuels.....	94	8.6	Politique de dividendes.....	199
4.3	Autres informations sur les comptes annuels ....	102	8.7	Autres informations.....	199
4.4	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.....	103	<b>9</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>201</b>
4.5	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	107	9.1	Responsables du Document de référence et du contrôle des comptes.....	202
<b>5</b>	<b>RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE).....</b>	<b>109</b>	9.2	Documents accessibles au public.....	203
5.1	Une démarche RSE intégrée dans la stratégie Groupe.....	112	9.3	Documents incorporés par référence.....	203
5.2	Agir en partenaire d'intérêt général des villes....	116	9.4	Tables de concordance.....	204
5.3	Placer le client au cœur de nos actions.....	129			
5.4	Les talents au service de la croissance d'Altareit.....	139			
5.6	Performance RSE : notations et indicateurs.....	146			
5.7	Méthodologie et tables de concordance.....	149			
5.8	Rapport de l'organisme tiers indépendant.....	155			

# L'ESSENTIEL

# 1

1.1	UNE PLATEFORME DE COMPETENCES IMMOBILIERES UNIQUE .....	4
1.2	GRANDS PROJETS MIXTES.....	6
1.3	LOGEMENT .....	10
1.4	IMMOBILIER D'ENTREPRISE .....	14

# Pure player de la promotion immobilière

## Une plateforme de compétences immobilières unique

Filiale à 99,85% du groupe Altarea Cogedim, Altareit dispose d'un savoir-faire unique de promoteur en Logement et en Immobilier d'entreprise, mais également en Commerce dans le cadre des grands projets mixtes développés par le groupe Altarea Cogedim. En Logement (résidentiel et résidences services), les opérations sont destinées à être cédées à des tiers. En Immobilier d'entreprise, le Groupe a également développé une activité d'investisseur à moyen terme afin de capter des opérations de promotion emblématiques et la création de valeur liée.

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.



## Grands projets urbains mixtes

### ► 1<sup>er</sup> développeur français

Face à la métropolisation des territoires, Altareit s'attache à retisser le lien entre la périphérie et le centre en créant **de nouveaux cœurs urbains, porteurs d'un dynamisme économique et social**. Ces opérations de grande envergure incluent toutes les classes d'actifs (logements, résidences services, immobilier d'entreprise, commerces, hôtels, équipements publics...).



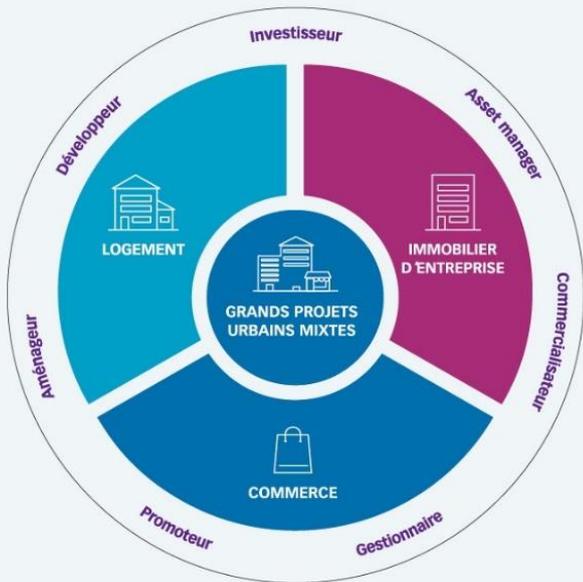
## Logement

### ► Top 3 des promoteurs français

**Résolument tourné vers le client et la satisfaction de ses attentes**, Altareit imagine et réalise des programmes novateurs, personnalisables, évolutifs et bien intégrés dans leur environnement. Architectes et paysagistes de renom participent à réinventer avec le Groupe un habitat de qualité en phase avec une époque où les parcours de vie deviennent multiples.



L'ESSENTIEL 2018



**1<sup>er</sup>**  
développeur  
de grands projets mixtes

**2,2 Mds€**  
Chiffre d'affaires  
+ 27%



**14,9 Mds€**  
pipeline de projets en valeur  
de marché potentielle

**178,4 M€**  
Résultat opérationnel  
récurrent  
+ 17%



**1** emploi direct = **35** emplois  
soutenus dans les territoires

**272,8 M€**  
Résultat net,  
part du Groupe  
**x3,4**



## Immobilier d'entreprise

### ► 1<sup>er</sup> promoteur français

Altareit anticipe les attentes des entreprises et de leurs collaborateurs et dessine le futur d'un **bureau à usages multiples qui garantit une haute qualité de vie au travail**. Flexible, évolutif, hyperconnecté et ouvert sur la ville, l'immobilier d'entreprise accompagne les transformations du monde économique.



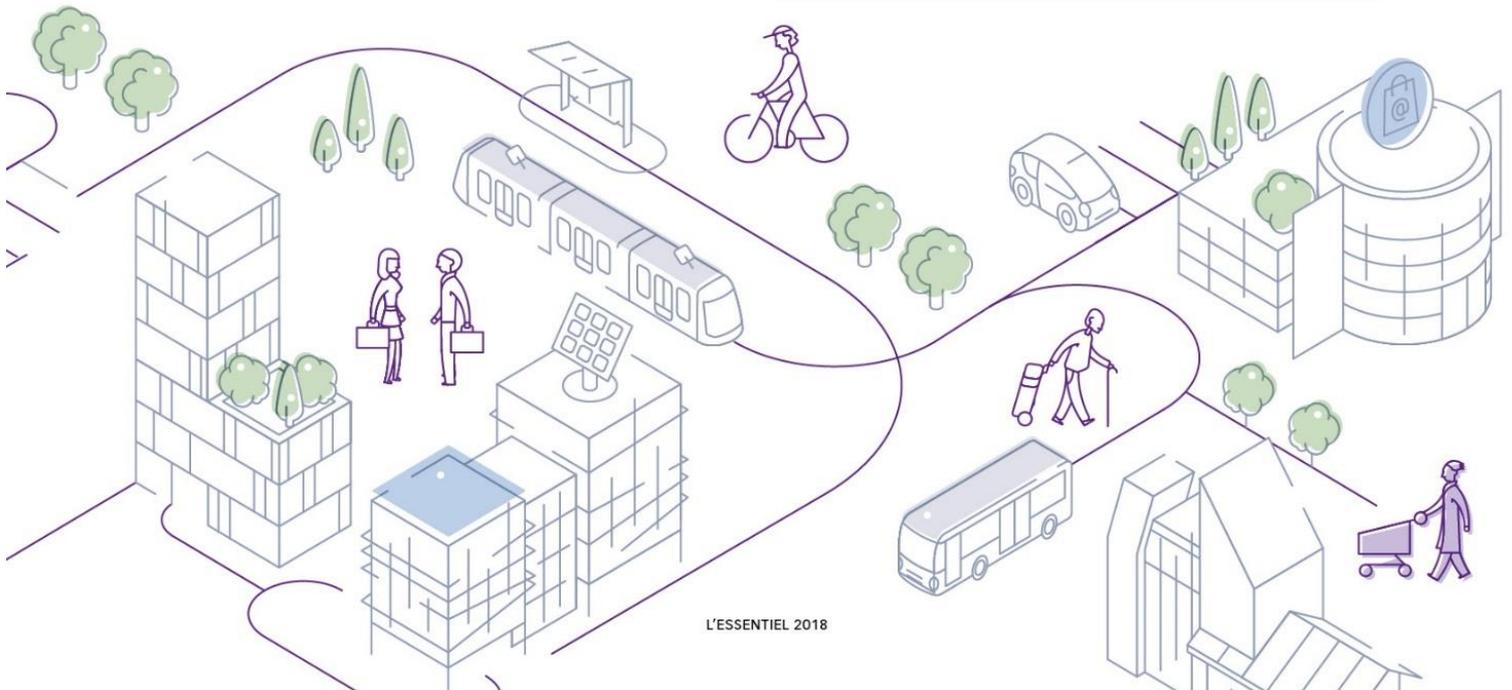
**N°1**  
au classement  
GRESB 2018 parmi  
les sociétés cotées  
en France (tous  
secteurs) et n° 2  
mondial du Retail



**N°1**  
Élu « Service  
Client de l'Année »  
en 2018 et 2019,  
catégorie  
« Promotion  
immobilière »



**100%**  
des opérations de  
Logement certifiées  
NF Habitat, gage  
de qualité et  
de performance  
environnement  
et confort



L'ESSENTIEL 2018

# Grands projets urbains mixtes

Altareit crée des cœurs urbains incluant logements, résidences services, immobilier d'entreprise, commerces, hôtels et équipements publics. Ces opérations de grande envergure conjuguent l'ensemble des savoir-faire et des services du Groupe dans une démarche globale. Leur conception replace l'humain au centre pour donner naissance à des quartiers de ville durables, agréables à vivre, dynamiques et connectés, où mixité et lien social vont de pair.

## 1<sup>er</sup> développeur français

### ANALYSE DU MARCHÉ



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

### STRATÉGIE



- ▶ **Conserver le leadership** : Altareit est le 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** – logement, immobilier d'entreprise, commerce – en agrégeant l'offre afin de toujours mieux prendre en compte les usages, le cadre de vie et le contexte social
- ▶ **Favoriser la proximité** avec le déploiement d'applications dédiées et le développement de services et de commerces de proximité

### AVANTAGES COMPÉTITIFS



- ▶ **Partenaire unique** des collectivités sur l'ensemble des dimensions du projet
- ▶ **Multiexpertise** logement, immobilier d'entreprise, commerce
- ▶ **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**
- ▶ **Ancrage territorial** au plus près des besoins exprimés par les villes et des territoires

## NOS RÉALISATIONS



Grands projets (à 100%)	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Logement (lots)	Résidences Services	Bureau	Commerce	Cinéma	Loisir/Hôtellerie	Équipements publics	Date de livraison prévisionnelle
Aerospace (Toulouse)	64 000	790	-	X	X	X	X	-	2019-2021
Gif-sur-Yvette	68 000	960	-	-	X	-	-	X	2019-2021
Joia Meridia (Nice)	48 000	630	X	-	X	-	X	-	2020-2023
Cœur de Ville (Bezons)	67 000	730	-	-	X	X	-	-	2021
Belvédère (Bordeaux)	140 000	1230	X	X	X	-	X	X	2021-2024
Fischer (Strasbourg)	37 000	490	X	-	X	X	-	X	2021-2024
La Place (Bobigny)	104 000	1270	X	X	X	X	-	X	2021-2024
Cœur de Ville (Issy-les-Moulineaux)	105 000	630	X	X	X	X	X	X	2022
Quartier Guillaumet (Toulouse)	101 000	1200	X	X	X	-	-	-	2022-2023
Quartier des Gassets (Val d'Europe)	131 000	860	X	X	X	-	X	-	2024
<b>Total (10 projets)</b>	<b>865 000</b>	<b>8 790</b>							

## PERFORMANCE



- **Gain de deux nouveaux projets d'envergure :**
  - Quartier Joia Méridia, à Nice, un projet de 73 500 m<sup>2</sup> dont 48 000 m<sup>2</sup> pour le Groupe qui réalisera 630 logements et 4 700 m<sup>2</sup> de commerces et services de proximité;
  - Un projet à dominante commerce de 130 000 m<sup>2</sup> dans le quartier des Gassets à Marne-la-Vallée (Val d'Europe) à proximité directe de Disneyland Paris®
- **Avancée majeure des quatre autres grands projets en cours de développement :**
  - Issy Cœur de Ville, à Issy-les-Moulineaux : lancement de la commercialisation des logements fin 2018;
  - Aerospace-Place Centrale à Toulouse : première pierre de l'opération sur le site mythique de l'Aéropostale;
  - Cœur de Ville à Bezons : lancement de la construction;
- **Confirmation de sa position de leader** avec Issy Cœur de Ville, 1<sup>er</sup> quartier pilote en France WELL Community Standard



**Plus de  
860 000 m<sup>2</sup>**  
et 8 790 logements  
programmés

**3,3 Mds€**  
de valeur potentielle

**10**  
projets  
en développement

# Issy Cœur de Ville, un quartier de référence voit le jour



**105 000 m<sup>2</sup>**  
dont 17 300 m<sup>2</sup> de commerces

**2022**  
Livraison prévue  
au 2<sup>e</sup> trimestre

**Plus de 600**  
logements diversifiés

**2 500 m<sup>2</sup>**  
de toitures photovoltaïques

**3**  
immeubles de bureaux  
à énergie positive (BEPOS)

**3 000**  
salariés prévus à terme

**Certifications et labels**  
1<sup>er</sup> projet pilote en France de la certification  
Well Community Standard. Quartier :  
BiodiverCity®, WELL Community, ÉcoQuartier/  
Logements : NF Habitat HQE™/ Bureaux :  
BEPOS Effinergie, NF Démarche HQE™  
Bâtiments tertiaires, BREEAM®, WELL,  
BiodiverCity® / Commerces : BREEAM®

L'ESSENTIEL 2018



### Un ensemble urbain dynamique

Sur l'ancien terrain du Centre National d'Études des Télécommunications d'Orange naîtra le futur centre-ville de plus de 100 000 m<sup>2</sup> autour d'un parc urbain d'environ 13 000 m<sup>2</sup> comprenant :

- Environ 40 000 m<sup>2</sup> de logements
- Environ 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- Des équipements publics dont une salle polyvalente, un groupe scolaire et une crèche de 60 berceaux
- Un parking public de 240 places
- Environ 17 300 m<sup>2</sup> de commerces, restaurants et services, dont un cinéma UGC de 7 salles et un atelier de création et d'économie numérique
- Une résidence seniors



### Un écoquartier digital

Conçu autour d'une démarche environnementale et sociale avancée, le programme est aussi connecté par le digital, grâce à l'application Easy Village, véritable place du quartier numérique.

*« Le projet Issy Cœur de Ville représente la force de notre ville : fusionner le passé et le futur pour le mieux vivre de nos habitants. Voilà la source de sa singularité, de son dynamisme et de son attractivité. Cet écoquartier innovant et durable, adapté aux besoins actuels, sachant concilier tous les usages, fruit d'un formidable élan de démocratie participative, est un symbole dont nous pouvons toutes et tous être fiers ! »*

**André Santini**, maire d'Issy-les-Moulineaux

# Logement

Le visage de la ville change, celui des urbains également. Pour répondre à la diversité des attentes des acquéreurs et investisseurs, Altareit imagine et réalise des programmes novateurs, personnalisables, évolutifs et bien intégrés dans leur environnement. Architectes de renom, paysagistes, designers participent à réinventer avec le Groupe un habitat de qualité, en phase avec une époque où les parcours de vie deviennent multiples. Étudiants, primo et secondo-accédants, familles sous toutes leurs formes, seniors... chacun trouve le « chez-soi » qui lui correspond.

## Top 3 des promoteurs français

### 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**, le marché poursuit sa hausse
- ▶ **Évolution des attentes clients**, accélération des cycles de production et de l'innovation
- ▶ **Changements démographiques** impliquant de créer des logements évolutifs

### STRATÉGIE



- ▶ **Augmenter toujours plus le niveau de satisfaction client** : qualité de la relation commerciale, personnalisation de l'offre
- ▶ **Intégrer le client dans un parcours résidentiel sur mesure avec une offre complète** : de l'entrée de gamme au premium, primo et secondo-accédants, résidences services, investissements en bloc, etc.
- ▶ **Continuer à diversifier les produits** afin de répondre à tous les publics, à tous les besoins, à tous les moments de vie
- ▶ **Poursuivre la stratégie de développement géographique** visant à détenir des positions fortes sur les territoires des grandes métropoles régionales les plus dynamiques
- ▶ **Démocratiser l'offre** en proposant des logements neufs plus abordables pour répondre aux foyers les moins aisés, représentant aujourd'hui 40 % du marché

### AVANTAGES COMPÉTITIFS



- ▶ Une **signature** gage de qualité, d'innovation et de performance environnementale
- ▶ Des surfaces de logement **multifonctionnelles, modulaires, adaptables**
- ▶ Une **démarche d'accompagnement des clients de grande qualité**, reconnue et récompensée
- ▶ **Des outils numériques** (applis mobile, plateforme digitale, visite en réalité augmentée...) au service d'une expérience client facilitée et enrichie

## NOS LIGNES DE PRODUITS ET SERVICES



**Une offre de logements élargie et diversifiée.** Le Groupe intervient au travers de sa marque nationale, **Cogedim**, renforcée sur les principales métropoles par **Pitch Promotion** et complétées en termes de produits par **Cogedim Club** et **Histoire & Patrimoine**

- ▶ **Entrée et milieu de gamme** : programmes de qualité conçus pour répondre aux besoins de logements adaptés à l'accession, à l'investissement particulier et aux enjeux des bailleurs sociaux
- ▶ **Haut de gamme** : une sélection de biens à l'exigence supérieure en termes de localisation, d'architecture et de qualité
- ▶ **Cogedim Investissement** : 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
- ▶ **Résidences services** : produits conçus pour des typologies de clients bien spécifiques (étudiants, tourisme d'affaires, seniors...). La marque **Cogedim Club®**, par exemple, propose aux seniors actifs des résidences avec services à la carte situées au cœur des villes

▶ **Réhabilitation du patrimoine** : sous la marque **Histoire & Patrimoine**, une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier



## PERFORMANCE



- ▶ **Des programmes pour tous les parcours résidentiels sur tout le territoire** : ouverture de 2 nouveaux **Cogedim Club®** portant à 12 le nombre de résidences en exploitation, et lancement de deux nouveaux chantiers
- ▶ **Renforcement des positions stratégiques** :
  - finalisation de l'acquisition du capital d'**Histoire & Patrimoine**,
  - début 2019, le Groupe a également finalisé l'acquisition de 85 % du promoteur **Severini**, renforçant sa présence en Nouvelle-Aquitaine
- ▶ **Amélioration du service et de l'expérience client** :
  - ouverture de Stores **Cogedim** à Lyon, Marseille, Bordeaux
  - déploiement de l'accessibilité des programmes, notamment avec **Sourdline**
  - visualisation 3D pour la présentation des résidences en commercialisation
- ▶ **Reconnaissance du savoir-faire** :
  - élu Meilleur Service Client 2018, pour la seconde année consécutive, catégorie Promotion Immobilière – Étude BVA Group
  - triple prix aux Pyramides d'Or de la Fédération des Promoteurs Immobiliers
- ▶ **Réhabilitation des centres anciens** : la Caserne **Scharmm**, réhabilitée en résidence « Les Jardins d'Artois » par **Histoire & Patrimoine**, a obtenu le grand prix SIMI 2018 catégorie « Immobilier de services »

**7,6 %**

de parts de marché en France contre 4,2 % en 2014

**11,3 Mds€**

pipeline en chiffre d'affaires potentiel (+ 23 %) soit près de 4 ans d'activité (44 800 lots)

**Près de 100 %**

du pipeline situé dans les zones éligibles loi Pinel

**100 %**

des logements certifiés ou en cours de certification NF Habitat

## U-Care, à Paris XIII<sup>e</sup>, 130 logements en construction bois



**19 800 m<sup>2</sup>**  
de SDP environ

**2023**  
Livraison prévue  
au 2<sup>e</sup> trimestre

**135**  
lots de logements familiaux  
et flexibles en accession

**23**  
innovations  
programmatiques,  
architecturales  
et techniques  
développées

**Certifications et labels**  
NF Habitat HQE™ niveau « Excellent »,  
E+C-, BiodiverCity®, Biosourcé  
niveau 3, Plan Climat Ville de Paris

L'ESSENTIEL 2018



#### Innovations bas carbone

La superstructure bois, montée en pont avec élévation sur 10 niveaux, participe à réduire de 80 % les émissions de CO<sub>2</sub> par rapport à un projet conventionnel. L'ensemble vise les meilleurs labels environnementaux et s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan climat de la Ville de Paris.



#### Logements évolutifs

Altareit anticipe sur l'avenir et propose des logements capables d'accompagner leurs occupants quels que soient leurs parcours de vie. Modulables, serviciels et personnalisables, ils offrent une nouvelle façon de penser l'acquisition résidentielle.



#### La ville partagée

Outre les logements, le programme intègre services, commerces et équipements : conciergerie, marché alimentaire de produits de saison, école de formation au codage, pôle d'innovation en médecine générale, offre de loisirs de réalité virtuelle. Une rencontre surprenante entre santé et numérique !

**« Dans l'esprit insufflé par Réinventer Paris – appel à projets urbains innovants lancé par la Ville de Paris – le projet U-Care a réuni de multiples expertises pour relever des défis techniques et innovants. Ce sont en tout 23 innovations programmatiques, architecturales et techniques qui permettent au projet de contribuer à une ville ouverte sur les territoires, ses écosystèmes et ses habitants. »**

**Jean-Louis Missika**, adjoint à la maire de Paris, chargé de l'urbanisme, de l'architecture, du projet du Grand Paris, du développement économique et de l'attractivité

# Immobilier d'entreprise

S'implanter au cœur des villes, proposer aux salariés un environnement de travail qualitatif autant qu'un cadre de vie professionnelle favorable au bien-être et à l'épanouissement personnel, disposer de services et de commodités... Telles sont les nouvelles exigences des entreprises. Altareit anticipe les évolutions des modes de travail et dessine le futur d'un bureau à usages multiples. Flexible, évolutif, connecté et ouvert sur la ville, l'immobilier d'entreprise accompagne les transformations du monde économique.

## 1<sup>er</sup> promoteur français

### 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

### STRATÉGIE



- ▶ **Privilégier les emplacements centraux**, hyperconnectés (aux transports) et ouverts sur la ville ou les territoires en cours de revitalisation urbaine
- ▶ **Concevoir et développer des programmes tertiaires** qui répondent aux nouveaux usages et aux attentes des salariés en matière de qualité de vie au travail, en intégrant notamment la composante bureau aux programmes mixtes
- ▶ **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, penser modularité et multi-usage
- ▶ **Augmenter la qualité du mètre carré tertiaire** par les apports du numérique
- ▶ **Mixer opérations longues et plus courtes**

### AVANTAGES COMPÉTITIFS



- ▶ **Acteur majeur de la restructuration**, reconnu pour ses opérations créatives
- ▶ **Opérateur global et intégré** : investisseur moyen terme en direct ou *via* AltaFund, promoteur et prestataire (MOD)
- ▶ **Offre moderne et centrée sur l'utilisateur** : espaces collaboratifs et flexibles
- ▶ **Qualité architecturale, environnementale et sociale** des programmes neufs ou rénovés
- ▶ **Localisation privilégiée** de toutes les réalisations

## NOS LIGNES DE PRODUITS ET SERVICES



Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative sur ce marché en tant que :

- ▶ **promoteur** sous forme de contrats 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 « clés en main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée)
- ▶ **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 redéveloppés. Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur et gestionnaire
- ▶ Avec la création d'un fonds d'investissement Logistique fin 2017, dont Pitch Promotion est l'opérateur, le Groupe réplique son modèle « promoteur-investisseur » à une nouvelle ligne de produits : **les plateformes logistiques**



## PERFORMANCE



- ▶ **Incarnation des ambitions du Groupe** : Altareit réalise son nouveau siège parisien par la rénovation et la reconstruction d'un immeuble emblématique de la rue Richelieu. Le programme de 32 000 m<sup>2</sup> vise les plus hauts labels environnementaux et sera une vitrine des savoir-faire du Groupe. L'immeuble a été cédé en VEFA à CNP Assurances
- ▶ **Chantiers iconiques au cœur de la capitale** : Landscape et ses 10 façades pour une vision à 360°, ou encore Eria avec une structure à trois pétales pour une modularité exceptionnelle
- ▶ **Gain du concours** pour l'immeuble Convergence, à Rueil-Malmaison, futur siège de Danone, par Pitch Promotion, qui deviendra en 2020 le plus grand siège du Groupe dans le monde (25 300 m<sup>2</sup>)
- ▶ **Achèvement de la reconstruction créative** de Kosmo, siège social de Parfums Christian Dior, au pont de Neuilly, face à la Défense
- ▶ **Une valeur verte légitime** : Altareit reçoit le prix de la catégorie « Meilleures Performances certifiées en Bureaux neufs » lors des HQE™ Sustainable Building Awards pour la réalisation à Lyon de l'immeuble de Boehringer Ingelheim

**60**  
projets en développement

**3,6 Mds€**  
de valeur potentielle

**100%**  
des projets franciliens Immobilier d'entreprise sont doublement certifiés à minima HQE™ « Excellent » et BREEAM® « Very Good »

# Bridge, le futur siège social du groupe Orange



**57 000 m<sup>2</sup>**  
dont une halle commerciale  
d'environ 2 500 m<sup>2</sup>

**2020**  
Livraison prévue au 2<sup>e</sup> trimestre

**3 000**  
collaborateurs

**Plus de 7 000 m<sup>2</sup>**  
de balcons, terrasses et jardins

**Certifications et labels**  
NF HQE™ Bâtiments tertiaires  
niveau « Exceptionnel », BREEAM®  
niveau « Excellent », BBC-Effinergie,  
Well, WiredScore

L'ESSENTIEL 2018



**Ultraconnecté  
et ultraconvivial**

Conçu spécialement pour le groupe Orange, le projet Bridge disposera du meilleur des technologies numériques. Bâtiment ultraconnecté, il mettra l'innovation au service du bien-être des collaborateurs et du lien social dans l'entreprise, notamment en termes de coopération et de nouvelles organisations de travail.



**Un environnement  
de travail réinventé**

Une halle sous verrières de type Eiffel, lieu d'échanges et de rencontres autour de commerces et services, des volumes et niveaux multiples, un environnement paysager ouvert sur la nature en ville, des lumières naturelles époustouflantes... Les collaborateurs du siège d'Orange se préparent à changer de dimension en termes de lieu de travail.

*« Bridge s'inscrit dans une démarche de coconstruction. Ce sera un lieu magnifique pour travailler, avec beaucoup d'espaces collaboratifs, de végétal et une signature architecturale remarquable. »*

**Stéphane Richard**, Président-Directeur Général d'Orange



# RAPPORT D'ACTIVITÉ 31 DÉCEMBRE 2018

## 2

<b>2.1 PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN FRANCE .....</b>	<b>20</b>
2.1.1 Un modèle unique .....	20
2.1.2 Faits marquants 2018 .....	21
<b>2.2 ACTIVITÉ .....</b>	<b>23</b>
2.2.1 Logement .....	23
2.2.2 Immobilier d'entreprise .....	27
<b>2.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS .....</b>	<b>31</b>
2.3.1 Chiffre d'affaires et Résultat opérationnel (FFO) en forte croissance (+27,4% et +16,5%) .....	31
2.3.2 Impacts de l'application de la norme IFRS 15 .....	33
<b>2.4 RESSOURCES FINANCIÈRES .....</b>	<b>34</b>

## 2.1 Pure player de la promotion immobilière en France

### 2.1.1 Un modèle unique

Filiale à 99,85% du groupe Altarea Cogedim, Altareit propose une plateforme de compétences couvrant l'ensemble des classes d'actifs (logement, bureau, commerce, logistique, hôtellerie, résidences services...). Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des territoires<sup>1</sup>.

En Logement, Altareit se positionne dans le « Top 3 » des promoteurs de logements français, avec 11 782 logements réservés, soit 7,6% du marché national en 2018<sup>2</sup>.

En Immobilier d'entreprise, Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé :

- en tant que développeur-investisseur à moyen terme dans des actifs à fort potentiel (localisation prime) en vue de leur cession (en direct ou à travers le fonds AltaFund<sup>3</sup>) ;
- en tant que promoteur<sup>4</sup> pour des clients externes avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs.

### Un pipeline important

La métropolisation des territoires est la principale tendance à l'œuvre sur les marchés immobiliers. La concentration des populations, des activités et des richesses au sein des grandes métropoles est un phénomène complexe qui redessine la géographie des territoires.

Des collectivités, situées autrefois en périphérie de la ville principale, sont confrontées à des enjeux complexes : inégalités, accès au logement, transports, pollution... Leurs infrastructures immobilières deviennent inadaptées et doivent être repensées pour répondre aux défis de la densification.

En apportant des solutions urbaines à ces territoires en transformation, Altareit contribue à retisser le lien urbain entre la périphérie et le cœur des métropoles. La quasi-totalité des projets en portefeuille portent en effet sur des réhabilitations ou des reconversions foncières : sites industriels, ensembles tertiaires, résidentiel diffus, petites copropriétés...

Fin 2018, Altareit maîtrise ainsi un important portefeuille de projets de 3,8 millions de m<sup>2</sup> pour une valeur potentielle de près de 14,9 milliards d'euros.

### Leader des grands projets mixtes

Le Groupe s'est également imposé comme le leader des grands projets mixtes et maîtrise ainsi 10 opérations pour une valeur potentielle d'environ 3,3 milliards d'euros.

Grands projets (à 100%)	Surface totale (m <sup>2</sup> ) <sup>(a)</sup>	Logement (lots)	Résidences Service	Bureau	Commerce	Cinéma	Loisir / Hotel	Equip. publics	Date de livraison prévisionnelle
Aerospace (Toulouse)	64 000	790	-	x	x	x	x	-	2019-2021
Gif-sur-Yvette	68 000	960	-	-	x	-	-	x	2019-2021
Joia Meridia (Nice)	48 000	630	x	-	x	-	x	-	2020-2023
Coeur de Ville (Bezons)	67 000	730	-	-	x	x	-	-	2021
Belvédère (Bordeaux)	140 000	1 230	x	x	x	-	x	x	2021-2024
Fischer (Strasbourg)	37 000	490	x	-	x	x	-	x	2021-2024
La Place (Bobigny)	104 000	1 270	x	x	x	x	-	x	2021-2024
Cœur de Ville (Issy les M.)	105 000	630	x	x	x	x	x	x	2022
Quartier Guillaumet (Toulouse)	101 000	1 200	x	x	x	-	-	-	2022-2023
Quartier des Gassets (Val d'Europe) <sup>(b)</sup>	131 000	860	x	x	x	-	x	-	2024
<b>Total (10 projets)</b>	<b>865 000</b>	<b>8 790</b>							

<sup>(a)</sup> Surface de plancher.

<sup>(b)</sup> Programmation détaillée en cours de finalisation.

<sup>1</sup> Le Groupe concentre son développement sur 12 grands territoires français : Grand Paris, Métropole Nice-Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Bordeaux Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecy, Eurométropole de Strasbourg, Nantes Métropole, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Métropole de Rennes.

<sup>2</sup> En 2018, 155 000 lots réservés en France (-6,1% versus 2017) - Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales pour les ventes au détail et la Fédération des

Promoteurs Immobiliers pour les ventes en bloc (estimation pour les ventes en bloc 2018).

<sup>3</sup> AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

<sup>4</sup> Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré.

## 2.1.2 Faits marquants 2018

### Grands projets mixtes

En 2018, Altareit a confirmé sa position de leader français avec le gain de deux nouveaux projets majeurs :

- Joia Méridia à Nice, un nouveau quartier de 74 000 m<sup>2</sup> (surface totale), dont 48 000 m<sup>2</sup> pour le Groupe qui réalisera 630 logements, 4 700 m<sup>2</sup> de commerces et services de proximité ;
- un projet à dominante commerce de plus de 100 000 m<sup>2</sup> dans le quartier des Gassets à Marne-la-Vallée (Val d'Europe) à proximité directe de Disneyland Paris®, et dont la programmation est en cours de finalisation.

Début 2019, le Groupe a également été désigné lauréat du concours pour la réalisation d'une opération mixte de 56 000 m<sup>2</sup> dans le quartier des Simonettes à Champigny-sur-Marne, composée de 28 000 m<sup>2</sup> de logements, 900 m<sup>2</sup> de commerces et services, 12 000 m<sup>2</sup> de tertiaire au pied du futur métro ligne 15 du Grand Paris Express, et 15 000 m<sup>2</sup> d'activités dont 9 000 m<sup>2</sup> dédiés à la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France.

Plusieurs grands projets en cours de développement ont par ailleurs franchi des étapes importantes en 2018 :

- lancement de la commercialisation des logements de l'Issy Cœur de Ville. Les travaux de construction de ce projet visant le label EcoQuartier seront lancés en une tranche début 2019, pour une livraison en 2022 ;
- lancement des travaux du quartier Toulouse Aerospace-Place Centrale, situé sur l'ancien site mythique de l'Aéropostale. Ce projet fera l'objet d'une livraison échelonnée entre 2019 et 2021 ;
- lancement de la construction de Bezons Cœur de Ville, dont la livraison est prévue en 2021.

### Logement : Top 3 des promoteurs français

Le Groupe renforce sa place dans le top 3 des promoteurs français avec une part de marché 7,6% à fin 2018. En valeur, les réservations de logements neufs progressent de + 11% sur un an à 2,9 milliards d'euros et de + 5% en volume avec 11 782 lots réservés.

Le Groupe a poursuivi cette année sa stratégie de diversification territoriale et produit avec :

- l'acquisition en juillet du solde du capital d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain<sup>5</sup> ;
- l'acquisition, finalisée début 2019, de 85% de Severini<sup>6</sup>, promoteur de logements neufs, développant environ 300 lots par an, actif principalement en Nouvelle Aquitaine.

<sup>5</sup> Le Groupe avait acquis 55% du capital Histoire & Patrimoine en juin 2014. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, cette activité est consolidée par intégration globale (vs. mise en équivalence auparavant) et sa performance commerciale intégrée au pôle promotion résidentielle.

<sup>6</sup> Le Groupe a annoncé l'entrée en négociations exclusives pour cette opération le 13 novembre 2018 et sa réalisation effective le 4 janvier 2019 (cf. chapitre Logement du présent rapport).

<sup>7</sup> Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1.

<sup>8</sup> La loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de

protéger les plus fragiles. Elle a été définitivement adoptée au Sénat le 16 octobre 2018.

En matière de développement, le pipeline Logement (offre et portefeuille foncier) s'établit à 11,3 milliards d'euros (+ 23% par rapport à fin 2017). La reconduction de la loi Pinel pour une durée de 4 ans (2018 à fin 2021) et son resserrement sur les zones tendues<sup>7</sup> confortent le Groupe dans sa stratégie territoriale, 99,9% du pipeline étant situé dans les zones éligibles. L'adoption de la loi ELAN<sup>8</sup> devrait également créer des conditions plus favorables au développement de nouveaux logements dans les années à venir.

### Immobilier d'entreprise : ventes majeures et forte activité opérationnelle

A la fois développeur et investisseur moyen terme en Immobilier d'entreprise, le Groupe maîtrise un portefeuille de 60 projets représentant une valeur potentielle de 3,6 milliards d'euros fin 2018.

Altareit a vendu cette année deux des plus grandes opérations Bureau du Grand Paris, avec la cession à Sogecap de l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine, futur siège social mondial de Parfums Christian Dior, et la cession à CNP Assurances de l'immeuble Richelieu à Paris, futur siège social d'Altea Cogedim (pour la quote-part AltaFund<sup>9</sup>).

Le Groupe a également confirmé le déploiement de son activité Logistique lancée en 2017, dont les 11 projets en cours de développement représentent une valeur potentielle de 403 millions d'euros.

### Cession de la Semmaris

Fin juillet 2018, le Groupe a cédé à Crédit Agricole Assurances sa participation de 33,34% dans la Semmaris, l'opérateur du MIN de Rungis<sup>10</sup>. En conséquence, la contribution du résultat opérationnel FFO<sup>11</sup> Semmaris, intégrée par mise en équivalence jusqu'à cette date, est nulle au second semestre 2018.

### Première notation crédit S&P Global : BBB

L'agence de notation S&P Global a attribué en juin 2018 à Altareit la notation *Investment Grade*, BBB, assortie d'une perspective stable.

S&P Global a mis en avant la solidité des positions d'Altareit, dans un marché dont les fondamentaux et les tendances confortent la qualité de crédit de la société. La notation obtenue est également le reflet de la discipline financière d'Altareit en matière d'engagements.

Pour ces raisons et compte-tenu des liens organiques avec Altea Cogedim qui s'est vu attribué la notation *Investment grade*, BBB, perspective stable par S&P Global, Altareit bénéficie de la même qualité de crédit.

<sup>9</sup> AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

<sup>10</sup> Cf. communiqué de presse du 27 juillet 2018 disponible sur le site internet du Groupe Altea Cogedim dont Altareit est une filiale à 99,85%.

<sup>11</sup> 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.

### Emission obligataire inaugurale de 350 M€

Dans le prolongement de cette notation, Altareit a annoncé le 25 juin 2018 le placement de son émission obligataire inaugurale d'un montant de 350 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans et un coupon fixe de 2,875%.

Altareit devient ainsi le premier promoteur d'Europe continentale à réaliser une émission obligataire publique.

### Performance extra-financière

#### *Numéro 1 au classement GRESB<sup>12</sup>*

Pour sa 5<sup>ème</sup> participation au GRESB, le groupe Altarea Cogedim, dont Altareit est filiale à 99,85%, confirme sa position de leader et se classe à la 1<sup>ère</sup> place parmi les sociétés cotées en France (tous secteurs confondus) et à la 2<sup>ème</sup> place mondiale des sociétés retail cotées.

#### *Reconnaissance de la qualité de la relation client*

Cogedim a été « Elu Service Client de l'Année »<sup>13</sup> pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, illustration de « la différence Cogedim » : un état d'esprit, une façon unique de concevoir les logements et une exigence de qualité dans les services et la relation offerte aux clients.

Le Groupe est également le 1<sup>er</sup> promoteur du « Top 10 » des entreprises françaises au classement Les Echos / HCG sur l'Accueil client et gagne deux rangs (6<sup>ème</sup> place) au niveau national.

#### *Certification environnementale*

100% des opérations en Logement sont certifiées NF Habitat et 50% d'entre elles disposent également d'un label environnemental.

100% des développements en Bureau sont certifiés a minima NF HQE<sup>TM</sup> « Excellent », et BREEAM<sup>®</sup> « Very good ».

<sup>12</sup> 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 (874 sociétés et fonds évalués en 2018, dont 37 sociétés « retail » cotées).

<sup>13</sup> 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 seconde année intégrés au panel.

## 2.2 Activité

### 2.2.1 Logement

#### Le marché en 2018 et ses perspectives

En 2018, le marché du logement neuf en France s'élève à 155 000<sup>14</sup> ; il a connu une légère inflexion au regard du record historique de près de 165 000 lots placés en 2017.

La métropolisation, la fin de l'étalement urbain et le recentrage du dispositif Pinel sur les zones tendues, touchent particulièrement les lots situés dans les zones B2 et C, dans lesquelles le Groupe est quasi absent.

Le marché de l'accession est toujours porteur avec des besoins structurels de logements en France. Les fondamentaux de la demande restent bons et la faiblesse historique des taux d'intérêt, dont la remontée progressive semble s'éloigner, continue de stimuler les ventes aux particuliers.

Du point de vue législatif, la promulgation de la Loi Elan (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) en novembre 2018 devrait permettre d'augmenter et d'améliorer l'offre de logement. Plusieurs mesures sont notamment très encourageantes : la création de nouveaux outils d'aménagement (la grande opération d'urbanisme (Gou), le projet partenarial d'aménagement (PPA)), la simplification des règles de construction avec le « prêt-à-finir » (logements évolutifs, VEFA, transformation des bureaux en logement) ou encore la facilitation des procédures (lutte contre les recours abusifs et encadrement des délais de jugement). La loi comprend en outre des mesures relatives à l'organisation du secteur HLM, au traitement des copropriétés dégradées et à la location (notamment bail mobilité, encadrement des locations touristiques, observatoire et encadrement des loyers).

#### Une stratégie gagnante

Avec une part de marché de 7,6% en volume à fin 2018 (11 782 lots réservés pour 2,9 milliards d'euros en valeur) et une croissance qui se poursuit par rapport à 2017 (+ 5% en volume et + 11% en valeur), le Groupe confirme sa position dans le Top 3 des promoteurs de logements en France.

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

#### Le client au cœur de la démarche

Altareit se distingue 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 ») ainsi qu'un catalogue de 200 options techniques et décoratives. Le client peut ainsi faire ses choix dans les Cogedim Stores, qui proposent des appartements reproduits au réel, une salle de choix de matériaux et des expériences digitales immersives... Après un premier Store ouvert à Bercy Village en 2016, puis à Toulouse en 2017, le Groupe a ouvert trois Stores à Bordeaux, Lyon et Marseille en 2018 ;

- le lancement de « mon-cogedim.com » en 2017, une plateforme offrant un accompagnement personnalisé aux acquéreurs tout au long de leur parcours résidentiel : responsable relation client unique et suivi dédié, pour apporter un service de qualité ;

- l'accompagnement dans l'aide au financement et à la gestion locative pour les investisseurs particuliers.

Les actions du Groupe visant 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, distinction renouvelée pour l'année 2019. Le Groupe conserve sa place de 1<sup>er</sup> promoteur français dans le « Top 10 de l'Accueil Client » établi par Les Echos / HCG et gagne 2 rangs (en passant à la 6<sup>ème</sup> place) au niveau des entreprises nationales.

#### Une signature, gage de qualité

Depuis 3 ans, 100% 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. Le groupe cherche également à associer à cette certification de qualité, une exigence architecturale et paysagère, ainsi 50% des projets certifiés NF Habitat ont également une certification environnementale.

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.

#### 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... Ainsi, 99% des surfaces en développement sont situées à moins de 500 mètres des transports en commun.

#### Un ciblage territorial pertinent

A l'échelle nationale, le marché du logement est très fragmenté, tant en termes d'acteurs que de réalités locales. Ainsi, si les territoires classés « B2 » et « C » connaissent un

<sup>14</sup> En 2018, 155 000 lots réservés en France (- 6,1% versus 2017) - Source Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales pour les ventes au détail et la Fédération des

Promoteurs Immobiliers pour les ventes en bloc (estimation pour les ventes en bloc 2018).

ralentissement accentué par la réorientation géographique du dispositif Pinel, les grandes villes continuent de bénéficier de la métropolisation et d'un besoin accru de logements.

Dans ce contexte, le Groupe mène une stratégie de développement géographique visant à détenir des positions fortes sur les territoires des grandes métropoles régionales les plus dynamiques<sup>15</sup>. Il cible ainsi les zones tendues où le besoin de logements est le plus important. La reconduction de la loi Pinel pour une durée de 4 ans (2018 à fin 2021) et son resserrement sur ces zones tendues a conforté le Groupe dans sa stratégie territoriale, dont le pipeline (offre et portefeuille foncier) est quasi exclusivement situé dans les zones éligibles<sup>16</sup>.

### Une stratégie multimarques et multiproduits

Le Groupe opère sur tout le territoire, en proposant des produits qui répondent à tous les parcours résidentiels, ainsi qu'aux attentes des collectivités (prix maîtrisés, logements sociaux...).

Il intervient au travers de sa marque nationale Cogedim, renforcée sur les principales métropoles par Pitch Promotion et complétée en termes de produits par Cogedim Club (résidences seniors) et Histoire & Patrimoine<sup>17</sup> (Monuments Historiques).

Début janvier 2019, le Groupe a également finalisé l'acquisition de 85% du promoteur Severini<sup>18</sup>, renforçant sa présence en Nouvelle Aquitaine.

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

- Haut de gamme<sup>19</sup> : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité. En 2018, ils représentent 19% des placements du Groupe en nombre de lots ;

- Milieu et entrée de gamme<sup>20</sup> : ces programmes, qui représentent 72% des placements du Groupe, sont conçus pour répondre spécifiquement :

- au besoin de logements adaptés tant à l'accession (prix maîtrisés) qu'à l'investissement particulier (dispositif Pinel...) ; 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 ;

- Résidences Services (6%) : le Groupe développe une gamme étendue de résidences étudiantes, résidences tourisme affaires, résidences exclusives... Par ailleurs, il 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. En 2018, le Groupe a ouvert deux Cogedim Club® à Arras (62) et Enghein (95) portant à 12 le nombre de résidences en exploitation, et a lancé deux chantiers à Salon-de-Provence (13) et à Marseille (13) ;

En fin d'année, Cogedim Club® « Terre de Seine » située à Suresnes (92), a fait partie des premières résidences seniors labellisées VISEHA<sup>21</sup> en France. Le programme Benodet « Le Domaine du Phare » a quant à lui reçu le trophée rapport qualité-prix en Résidence Services selon le palmarès MDRS (Maisons de retraite sélection) 2018-2019.

- Produits de réhabilitation du patrimoine (3%) : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe dispose d'une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier. La résidence « les Jardins d'Artois » à Arras (62) a reçu le Grand Prix SIMI 2018 dans la catégorie « Immobilier de services » projet porté par Cogedim Club® et Histoire & Patrimoine ;

- 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.

### Réservations<sup>22</sup> : 11 782 lots (+ 5%) pour 2,9 Mds€ (+ 11%)

Placements	2018	2017	Var.
Particuliers - Accession	897 M€	764 M€	+17%
Particuliers - Investissement	1 032 M€	1 016 M€	+2%
Ventes en bloc	988 M€	857 M€	+15%
<b>Total en valeur (TTC)</b>	<b>2 917 M€</b>	<b>2 636 M€</b>	<b>+11%</b>
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>259 M€</i>	<i>277 M€</i>	<i>(6)%</i>
Particuliers - Accession	2 755 lots	2 338 lots	+18%
Particuliers - Investissement	4 227 lots	4 354 lots	(3)%
Ventes en bloc	4 800 lots	4 497 lots	+7%
<b>Total en lots</b>	<b>11 782 lots</b>	<b>11 189 lots</b>	<b>+5%</b>

La stratégie du Groupe est clairement orientée vers le développement de produits calibrés pour les accédants. Celle-ci se matérialise par une très forte progression des réservations en nombre de lots et en valeur auprès des particuliers en accession, respectivement + 18% et + 17%.

Les ventes en bloc auprès des investisseurs institutionnels et notamment des bailleurs sociaux (+ 7%) sont également en forte augmentation.

<sup>15</sup> Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecy, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole.

<sup>16</sup> Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1. Au 31 décembre 2018, seuls 60 lots (soit 0,01% du pipeline Logement) sont situés en zone B2.

<sup>17</sup> Le 17 juillet 2018, le Groupe a acquis le solde du capital d'Histoire & Patrimoine, dont il avait acquis les premiers 55% en juin 2014.

<sup>18</sup> Créé en 1984, Severini compte 35 collaborateurs et a réalisé un chiffre d'affaires de 55 millions d'euros au titre de son exercice clos le 31 mars 2018.

<sup>19</sup> Logements à plus de 5 000 € par m<sup>2</sup> en Ile-de-France et plus de 3 600 € par m<sup>2</sup> en régions.

<sup>20</sup> Programmes dont le prix de vente est inférieur à 5 000 € par m<sup>2</sup> en Ile-de-France et 3 600 € par m<sup>2</sup> en régions.

<sup>21</sup> A l'initiative de deux syndicats professionnels (SNRA et SYNERPA) et avec le concours d'Afnor Certification, « VISEHA, Vie Seniors & Habitat » est le premier label de qualité des résidences services seniors. Il repose sur 13 critères, à la fois immobiliers et de services, auxquels s'ajoute un ensemble de prérequis relatifs à la santé financière et la fiabilité de l'opérateur afin d'assurer la pérennité de la résidence.

<sup>22</sup> 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%) au 1<sup>er</sup> semestre et à 100% au 2<sup>nd</sup> semestre 2018.

## Réservations par gamme de produit

En nombre de lots	2018	%	2017	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	8 497	72%	8 703	78%	(2)%
Haut de gamme	2 181	19%	1 680	15%	+30%
Résidences Services	723	6%	537	5%	+35%
Rénovation / Réhabilitation	381	3%	269	2%	+42%
<b>Total</b>	<b>11 782</b>		<b>11 189</b>		<b>+5%</b>

## Ventes notariées

En M€ TTC	2018	%	2017	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 718	71%	1 613	61%	+7%
Haut de gamme	526	22%	855	32%	-38%
Résidences Services	96	4%	104	4%	-8%
Rénovation / Réhabilitation	84	3%	90	3%	-6%
<b>Total</b>	<b>2 425</b>		<b>2 663</b>		<b>(9)%</b>

## Chiffre d'affaires à l'avancement : + 30%

En M€ HT	2018 (a)	%	2017 (b)	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 277	69%	900	63%	
Haut de gamme	455	25%	441	31%	
Résidences Services	78	4%	78	5%	
Rénovation / Réhabilitation	33	2%	-	0%	
<b>Total</b>	<b>1 844</b>		<b>1 419</b>		<b>+30%</b>

(a) Comptabilisé à l'avancement selon la norme IFRS 15 (prise en compte du foncier dans la mesure de l'avancement technique).

(b) Comptabilisé à l'avancement selon la norme IAS 18 (sans prise en compte du foncier).

## Perspectives

### Approvisionnements<sup>23</sup>

Approvisionnements	2018	2017	Var.
En millions d'euros TTC	5 094	4 016	+27%
En nombre de lots	20 237	17 889	+13%

### Lancements commerciaux

Lancements	2018	2017	Var.
Nombre de lots	12 255	12 841	(5)%
Nombre d'opérations	202	177	+14%
<b>CA TTC (M€)</b>	<b>3 179</b>	<b>2 901</b>	<b>+10%</b>

### Backlog Logement<sup>24</sup>

En M€ HT	2018	2017	Var.
CA acté non avancé	1 388	1 956	
CA réservé non acté	1 781	1 317	
<b>Backlog</b>	<b>3 169</b>	<b>3 273</b>	<b>(3)%</b>
Dont MEE en QP	270	281	(4)%
En nombre de mois	25	28	

<sup>23</sup> Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent réservations TTC potentielles.

<sup>24</sup> Le backlog Logement est composé du chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire (Particuliers et Institutionnels) Il comprend également les opérations pour lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint (opérations consolidées par mise en

L'application de la norme IFRS 15 a entraîné une diminution du backlog Logement d'environ 630 millions d'euros, dont la marge correspondante a été prise en capitaux propres à l'ouverture de l'exercice pour un montant de + 51,0 millions d'euros (dont 45,7 millions d'euros en part du Groupe).

Malgré l'impact négatif de la norme IFRS 15, le backlog Logement se maintient à un niveau très élevé donnant une très forte visibilité sur les prochains exercices.

### Chantiers en cours

254 chantiers sont en cours au 31 décembre 2018, contre 210 fin 2017.

### Offre à la vente<sup>25</sup> et portefeuille foncier<sup>26</sup>: 47 mois de pipeline

En M€ TTC du CA potentiel	2018	Nb. mois	2017	Var.
Offre à la vente	2 103	9	1 581	+33%
Portefeuille foncier	9 192	38	7 624	+21%
<b>Pipeline</b>	<b>11 295</b>	<b>47</b>	<b>9 205</b>	<b>+23%</b>
En nb de lots	44 835		38 985	+15%
En m <sup>2</sup>	2 510 800		2 183 100	+15%

Le pipeline Logement représente près de 4 années d'activité avec plus de 44 800 lots, quasi exclusivement situés dans les zones tendues éligibles au dispositif Pinel.

### Gestion des risques

Au 31 décembre 2018, l'offre à la vente s'élève à 2,1 milliards d'euros TTC (soit 9 mois d'activité), et se répartit comme suit selon le stade d'avancement des opérations :

En M€	Chantier non lancé	Chantier en cours	En stock	Total
<b>Montants engagés HT</b>	<b>196</b>	<b>632</b>	<b>22</b>	<b>851</b>
Dont déjà décaissés (a)	196	256	22	474
<b>Offre à la vente TTC (b)</b>	<b>990</b>	<b>1 014</b>	<b>37</b>	<b>2 041</b>
En %	48%	50%	2%	100%
Dont à livrer	en 2019	131		
	en 2020	573		
	≥ 2021	310		

Offre Histoire & Patrimoine 57

Offre Valorisation 5

**Offre à la vente Groupe (b) 2 103**

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

(b) En chiffre d'affaires TTC.

équivalence). Le chiffre d'affaires correspondant ne figurera donc pas dans le chiffre d'affaires consolidé de l'activité Logement du Groupe.

<sup>25</sup> Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre).

<sup>26</sup> 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).

### Gestion des engagements fonciers

48% de l'offre à la vente (soit 990 millions d'euros) concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier, et coût du foncier le cas échéant.

50% de l'offre est actuellement en cours de construction, dont une part limitée correspond à des lots à livrer d'ici fin 2019 (131 millions d'euros, soit 6% de l'offre totale).

Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (2% 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.

## 2.2.2 Immobilier d'entreprise

### Un segment en pleine mutation

L'immobilier d'entreprise doit répondre aux nouveaux usages et aux attentes des salariés en matière de qualité de vie au travail (travail collaboratif, espaces d'agrément inspirés des codes du résidentiel).

Pour garantir la valeur de ses projets dans le temps, le Groupe fait le choix de privilégier les emplacements centraux, hyperconnectés et ouverts sur la ville. Il intègre également, parmi ses opérations, la composante bureau des programmes mixtes (qui comprennent par ailleurs des commerces et des logements), et répond ainsi aux attentes des collectivités locales.

### Un modèle de promoteur investisseur

En Immobilier d'entreprise, Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé sur ce marché :

- en tant que promoteur<sup>27</sup> sous forme de contrats 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 dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ; et
- en tant que développeur-investisseur à travers le fonds AltaFund<sup>28</sup>, 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 redéveloppés<sup>29</sup>.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur et gestionnaire<sup>30</sup>.

Altareit 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...

Avec la création d'un fonds d'investissement Logistique fin 2017, Altareit (via Pitch Promotion) réplique son modèle « promoteur investisseur » à une nouvelle ligne de produits : les plateformes logistiques.

### Un marché attractif

Si des tensions se font sentir sur l'offre et la demande de bureaux en Ile-de-France (environ 75% du marché national), le marché de l'immobilier d'entreprise demeure très attractif pour les investisseurs.

En Ile-de-France<sup>31</sup>, le montant des investissements atteint 23,1 milliards d'euros en 2018 (+ 19%), dont 10,1 milliards d'euros réalisés au quatrième trimestre, et le prix moyen progresse de + 1% à 6 510 €/m<sup>2</sup>.

<sup>27</sup> Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré.

<sup>28</sup> AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

<sup>29</sup> Revente en blanc ou loué.

<sup>30</sup> Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset ou encore de fund management.

La demande placée ressort à 2,5 millions de m<sup>2</sup>, un niveau toujours très supérieur à la moyenne décennale de 2,3 millions de m<sup>2</sup>, malgré un recul de 5% sur un an. L'offre immédiate s'établit sous la barre des 3 millions de m<sup>2</sup> en cette 4<sup>ème</sup> année de baisse consécutive (- 10% en 2018). Dans ce contexte de rareté d'une offre de qualité dans les zones tertiaires les plus recherchées (Paris QCA et Croissant Ouest), les loyers faciaux continuent de progresser (+ 3% sur un an pour les biens neufs ou restructurés et + 8% pour les biens anciens).

En régions, la demande en biens disposant d'une implantation prime et d'une qualité accrue (confort, normes environnementales, connectivité) se développe également très rapidement. Elle devrait générer des opérations de restructurations d'immeubles dans les grandes métropoles.

### Des placements solides

Les placements sont un indicateur d'activité commerciale, agrégation chiffrée de deux types d'événements :

- signatures de contrats de CPI ou de VEFA/BEFA pour l'activité de promotion, pris en compte pour le montant TTC du contrat signé<sup>32</sup> ;
- ventes d'actifs pour l'activité de développement-investissement, prises en compte pour le prix de vente TTC<sup>33</sup>.

En M€	31/12/2018	31/12/2017
Signature VEFA/CPI	418	1 073
Vente d'actifs (en quote-part)	111	-
<b>Total</b>	<b>529</b>	<b>1 073</b>
<i>Dont MEE en quote-part</i>	<i>232</i>	<i>75</i>

En 2018, le Groupe a enregistré un solide niveau de placements de 529 millions d'euros TTC :

- 418 millions d'euros concernent la signature de contrats de promotion (VEFA et CPI), avec notamment le projet Bassins à Flot à Bordeaux ou le futur siège social de Danone à Rueil-Malmaison. Pour mémoire, le niveau record de placements de 2017 était principalement lié aux CPI signés sur quatre grands projets (Bridge, futur siège social mondial d'Orange, Richelieu, ainsi que les Tour Eria et Landscape à La Défense) ;

- en 2018, le Groupe a vendu deux immeubles de bureau emblématiques du Grand Paris, pour un montant à 100% de 975 millions d'euros nets vendeur (soit 111 millions d'euros en quote-part, après prise en compte des contrats de CPI préalablement signés avec le Groupe sur ces actifs). Ces opérations concernent Kosmo, futur siège social de Parfums Christian Dior situé à Neuilly-sur-Seine acquis par Sogecap (Société Générale Insurance) en juin et livré début 2019 et Richelieu, futur siège social d'Altea Cogedim situé à Paris rue Richelieu vendu en VEFA à CNP Assurances (pour la quote-part AltaFund).

<sup>31</sup> Source : Immostat (GIE regroupant BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL et Cushman & Wakefield) - Janvier 2019.

<sup>32</sup> Placements 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.

<sup>33</sup> Placements en quote-part, nets du montant du CPI quand l'actif vendu a fait l'objet d'un CPI signé avec le Groupe, afin d'éviter de compter économiquement deux fois le même montant pour le même actif.

### Pipeline : 60 projets en cours

Au 31 décembre 2018, le portefeuille de projets comporte 60 opérations, dont 3 s'inscrivent dans la stratégie d'investissement du Groupe à moyen terme. La valeur potentielle à 100% de ces projets en cours de construction ou maîtrisés est de 3,6 milliards d'euros.

Au 31/12/2018	Nb	Surface à 100% (m <sup>2</sup> )	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Développements-Investissements <sup>(a)</sup>	3	111 660	1 085
Promotion CPI / VEFA <sup>(b)</sup>	55	1 158 360	2 457
Dont Bureau - Ile-de-France	10	229 410	1 087
Dont Bureau - Régions	34	348 100	967
Dont Logistique	11	580 850	403
MOD <sup>(c)</sup>	2	13 950	56
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>1 284 000</b>	<b>3 600</b>

(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.

### 2.2.2.1 DÉVELOPPEMENT-INVESTISSEMENT

#### 3 opérations de développement-investissement en cours

Le Groupe développe 3 opérations d'investissement à moyen terme, dont il partage le portage avec des investisseurs institutionnels de premier plan. Ces opérations concernent le développement ou la restructuration d'immeubles de bureau à la localisation exceptionnelle et à fort potentiel une fois livrés.

Leur prix de revient s'élève à 850 millions d'euros à 100% (185 millions d'euros en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de près de 1,1 milliard d'euros (prix de vente estimé), soit un gain attendu de 45 millions d'euros en part du Groupe.

Les livraisons prévisionnelles seront échelonnées entre 2020 et 2022.

#### Opérations d'investissement du Groupe au 31 décembre 2018

Opération	QP Groupe	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyers estimés (M€) <sup>(a)</sup>	Prix de revient (M€) <sup>(b)</sup>	Valeur potentielle à 100% (M€ HT) <sup>(c)</sup>	Avancement <sup>(d)</sup>
Landscape (La Défense)	15%	67 400				Travaux en cours
Tour Eria (La Défense)	30%	25 000				Travaux en cours
Cocktail (La Défense)	30%	19 300				Maîtrisé
<b>Total à 100%</b>	<b>22% <sup>(e)</sup></b>	<b>111 700</b>	<b>55</b>	<b>850</b>	<b>1 085</b>	
<i>Dont quote-part Groupe</i>			<i>11</i>	<i>185</i>	<i>230</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 quotes-parts sur prix de revient.

### Engagements au 31 décembre 2018

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 de développement-investissement, les engagements du Groupe correspondent aux obligations d'apports de fonds propres dans les opérations.

Au 31 décembre 2018, Altareit est ainsi engagé pour un total de 118 millions d'euros en quote-part.

## 2.2.2.2 PROMOTION

### Portefeuille Promotion

En matière de promotion en Immobilier d'entreprise, le Groupe intervient dans le cadre de contrats de VEFA et CPI sur deux types de projets :

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

	Nb	Surface (m <sup>2</sup> )	CA (M€) <sup>(a)</sup>
Développement-Investissement Groupe	3	111 660	390
Projets « 100% externes »	55	1 158 360	2 457
<i>Dont Bureau - Ile-de-France</i>	10	229 410	1 087
<i>Dont Bureau - Régions</i>	34	348 100	967
<i>Dont Logistique</i>	11	580 850	403
Contrats MOD	2	13 950	56
<b>Portefeuille 31/12/2018</b>	<b>60</b>	<b>1 284 000</b>	<b>2 903</b>
<i>Dont travaux en cours</i>	30	426 200	1 743
<i>Dont projets maîtrisés</i>	30	857 800	1 160

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

### Approvisionnements

Altareit a intégré 13 nouvelles opérations de Bureau (130 000 m<sup>2</sup>) et 2 de Logistique (380 000 m<sup>2</sup>), dont un projet de 260 000 m<sup>2</sup> situé à Bollène.

### Livraisons

Altareit a livré 8 opérations (115 000 m<sup>2</sup>), dont :

- l'immeuble du 42 boulevard de Vaugirard dont les 29 000 m<sup>2</sup> ont été entièrement restructurés pour le compte de Crédit Agricole Assurances ;
- l'Hôtel 4\* Courtyard Paris-Gare de Lyon, restructuration en MOD d'un ancien immeuble de bureaux de 12 400 m<sup>2</sup> pour le compte d'Axa et de Marriott ; et

- l'immeuble mixte iconique du 52 Champs-Élysées (MOD) qui accueillera les Galeries Lafayette au printemps 2019.

L'immeuble Kosmo a quant à lui été livré début janvier 2019.

### Mises en chantier

Altareit a lancé 8 chantiers (96 000 m<sup>2</sup>), dont :

- l'immeuble Convergence à Rueil Malmaison (25 300 m<sup>2</sup>) pour lequel a été signé un BEFA avec Danone pour son plus grand siège mondial et dont les travaux ont été lancés en fin d'année ; et

- les « 4 Caps » sur les Bassins à flot à Bordeaux : près de 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux, de commerces et d'hébergement hôtelier.

### Backlog<sup>34</sup> VEFA/CPI et MOD

En M€	31/12/2018	31/12/2017	Var.
VEFA/CPI	855	906	
<i>Dont MEE en quote-part</i>	84	8	
Honoraires (MOD)	7	3	
<b>Total</b>	<b>862</b>	<b>908</b>	<b>(5)%</b>

Malgré l'impact négatif de la norme IFRS 15, le backlog Immobilier d'entreprise se maintient à un niveau très élevé donnant une très forte visibilité sur les prochains exercices.

<sup>34</sup> 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.

## Portefeuille Promotion au 31 décembre 2018

	Typologie	Surface (m <sup>2</sup> )	CA HT (M€) <sup>(a)</sup>	Avancement <sup>(b)</sup>
<b>Projets d'investissements Groupe (3 opérations)</b>		<b>111 660</b>	<b>390</b>	
Bassins à Flot (Bordeaux)	VEFA	37 800		Travaux en cours
Richelieu (Paris)	VEFA	31 800		Travaux en cours
Convergence (Rueil Malmaison)	VEFA	25 300		Travaux en cours
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	CPI	56 800		Travaux en cours/loué
Orange (Lyon)	CPI	25 900		Travaux en cours
Autres projets Bureau (13 opérations)	CPI / VEFA	103 900		Travaux en cours
Belvédère (Bordeaux)	VEFA	50 000		Maîtrisé
Issy Cœur de Ville - Hugo (Issy-les-Moulineaux)	CPI	25 750		Maîtrisé
Issy Cœur de Ville - Leclerc & Vernet (Issy-les-Moulineaux)	CPI	15 150		Maîtrisé
Autres projets Bureau (23 opérations)	CPI / VEFA	205 100		Maîtrisé
Projets Logistique en cours (5 opérations)	CPI / VEFA	27 000		Travaux en cours
Projets Logistique maîtrisés (6 opérations)	CPI / VEFA	553 850		Maîtrisé
<b>Projets « 100% externes » (55 opérations)</b>		<b>1 158 360</b>	<b>2 457</b>	
<b>Total Portefeuille VEFA / CPI (58 opérations)</b>		<b>1 270 020</b>	<b>2 847</b>	
<b>Portefeuille MOD (2 opérations)</b>		<b>13 950</b>	<b>56</b>	
<b>Total Portefeuille Promotion (60 opérations)</b>		<b>1 284 000</b>	<b>2 903</b>	

(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.

## 2.3 Résultats consolidés

### 2.3.1 Chiffre d'affaires et Résultat opérationnel (FFO) en forte croissance (+27,4% et +16,5%)

Le chiffre d'affaires d'Altareit au 31 décembre 2018 s'établit à près de 2,2 milliards d'euros en progression de +27,4%. Le résultat opérationnel récurrent (FFO) progresse à 178,4 millions d'euros (+16,5%).

Le résultat net part du Groupe s'élève à 272,8 millions d'euros, multiplié par 3,4 sur un an (soit 156,01 euros par action).

En M€	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 848,2</b>	<b>345,2</b>	<b>3,1</b>	<b>-</b>	<b>2 196,6</b>	<b>-</b>	<b>2 196,6</b>
<i>Variation vs 31/12/2017</i>	+30,1%	+14,8%	na	na	+27,4%		+27,4%
Marge immobilière	176,1	18,2	0,8	-	195,1	-	195,1
Prestations de services externes	4,1	27,5	-	-	31,7	-	31,7
<b>Revenus nets</b>	<b>180,2</b>	<b>45,7</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>226,7</b>	<b>-</b>	<b>226,7</b>
<i>Variation vs 31/12/2017</i>	+36,8%	+14,0%	na		+31,6%		
Production immobilisée et stockée	135,3	20,0	-	-	155,3	-	155,3
Charges d'exploitation	(200,9)	(47,1)	1,5	(2,2)	(248,8)	-	(248,8)
<b>Frais de structure</b>	<b>(65,5)</b>	<b>(27,1)</b>	<b>1,5</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(93,4)</b>	<b>-</b>	<b>(93,4)</b>
Contributions des sociétés MEE	12,8	27,2	5,0		45,1	13,5	58,5
Charges calculées et frais de transaction Logement					-	(17,8)	(17,8)
Charges calculées et frais de transaction Immobilier d'entreprise					-	(3,8)	(3,8)
Charges calculées et frais de transaction Diversification					-	174,8	174,8
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>127,5</b>	<b>45,8</b>	<b>7,3</b>	<b>(2,2)</b>	<b>178,4</b>	<b>166,6</b>	<b>345,0</b>
<i>Variation vs 31/12/2017</i>	+9,7%	+64,5%	(19,1)%	na	+16,5%		x2,7
Coût de l'endettement net	(6,1)	(4,3)	(0,2)	-	(10,5)	(1,9)	(12,4)
Gains / pertes sur val. des instruments fi.	-	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	(0,4)	(0,4)
Autres	0,0	-	-	-	0,0	(0,2)	(0,2)
Impôts	(4,0)	(2,0)	(1,8)	-	(7,8)	(37,4)	(45,2)
<b>Résultat net</b>	<b>117,4</b>	<b>39,6</b>	<b>5,4</b>	<b>(2,2)</b>	<b>160,1</b>	<b>126,7</b>	<b>286,8</b>
Minoritaires	(14,2)	0,1	0,0	-	(14,1)	0,0	(14,1)
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>103,2</b>	<b>39,7</b>	<b>5,4</b>	<b>(2,2)</b>	<b>146,0</b>	<b>126,7</b>	<b>272,8</b>
<i>Variation vs 31/12/2017</i>	+6,8%	+63,4%	(39,7)%	na	+12,5%		x3,4
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					1 748 473		1 748 473
<b>Résultat net, part du Groupe par action</b>					<b>83,52</b>		<b>156,01</b>
<i>Variation vs 31/12/2017</i>					+12,5%		x3,4

FFO<sup>35</sup> Logement : 103,2 M€, + 6,8%

En M€	2018	2017	
Chiffre d'affaires	1 810,8	1 419,0	+27,6%
Coût des ventes et autres charges	(1 645,1)	(1 289,3)	
<b>Marge immobilière - Hors H&amp;P</b>	<b>165,8</b>	<b>129,7</b>	+27,8%
% du chiffre d'affaires	9,2%	9,1%	
Prestations de services ext.	0,7	2,0	
Production stockée	132,1	138,0	(4,3)%
Charges d'exploitation	(190,7)	(174,8)	+9,1%
Contribution des sociétés MEE	15,4	15,6	
<b>Résultat opérationnel - Hors H&amp;P</b>	<b>123,3</b>	<b>110,6</b>	+11,5%
% du chiffre d'affaires	6,8%	7,8%	(1,0) pt
Coût de l'endettement net	(6,1)	(5,9)	
Autres	0,0	0,2	
Impôt sur les sociétés	(1,9)	(5,2)	
Minoritaires	(14,2)	(8,7)	
<b>FFO Logement (hors H&amp;P)</b>	<b>101,2</b>	<b>91,0</b>	+11,2%
<b>FFO Histoire &amp; Patrimoine</b>	<b>2,0</b>	<b>5,6</b>	
<b>FFO Logement</b>	<b>103,2</b>	<b>96,6</b>	+6,8%

#### Histoire & Patrimoine

En juillet 2018, le Groupe a acquis le solde du capital d'Histoire & Patrimoine (dont il détenait 55%), consolidé depuis cette date par intégration globale, contre une mise en équivalence auparavant.

Histoire & Patrimoine est un spécialiste de la rénovation/réhabilitation, avec une offre de niche en produits de défiscalisation (Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier).

L'année 2018 n'est pas représentative de sa performance habituelle en raison de l'effet « année blanche fiscale » liée à la mise en place du prélèvement à la source.

FFO Immobilier d'entreprise : 39,7 M€, + 63,4%

Le modèle de revenu du pôle Immobilier d'entreprise est particulièrement diversifié :

- marge immobilière : CPI et VEFA ;
- prestations de services externes : honoraires de MOD, asset management, commercialisation et performance (« promote ») ;
- contribution des sociétés mises en équivalence : profits réalisés sur les opérations en partenariat (dont AltaFund).

Le volume de création de valeur embarquée sur les grandes opérations sourcées au cours des dernières années est considérable (cf. Chapitre Immobilier d'entreprise du présent rapport).

2018 est le premier millésime qui enregistre significativement l'impact comptable de ces grandes opérations.

En M€	2018	2017	
Chiffre d'affaires	317,7	285,6	+11,2%
Coût des ventes et autres charges	(299,5)	(260,5)	
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	<b>25,1</b>	(27,6)%
% du chiffre d'affaires	5,7%	8,8%	
Prestations de services ext.	27,5	15,0	
Production stockée	20,0	22,0	
Charges d'exploitation	(47,1)	(38,9)	
Contribution des sociétés MEE	27,2	4,7	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>45,8</b>	<b>27,9</b>	+64,5%
% du chiffre d'affaires+prest. serv. ext.	13,3%	9,3%	
Coût de l'endettement net	(4,3)	(3,3)	
Impôt sur les sociétés	(2,0)	(0,4)	
Minoritaires	0,1	0,1	
<b>FFO Immobilier d'entreprise</b>	<b>39,7</b>	<b>24,3</b>	+63,4%

En 2018, la forte croissance du FFO Immobilier d'entreprise (+63%) résulte principalement l'opération Kosmo à Neuilly-sur-Seine ainsi que de la montée en puissance des opérations de promotion en régions.

Le résultat 2018 enregistre également la première partie des honoraires de performance liés aux opérations AltaFund, pour un montant de 17,2 millions d'euros.

<sup>35</sup> 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.

## 2.3.2 Impacts de l'application de la norme IFRS 15<sup>36</sup>

Depuis le 1er janvier 2018, Altareit comptabilise son chiffre d'affaires selon la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats). L'application de cette norme impacte le pourcentage d'avancement technique utilisé pour comptabiliser le chiffre d'affaires des opérations de promotion, qui intègre désormais le coût du foncier dans sa détermination, alors qu'il en était exclu précédemment. Ceci revient en pratique à accélérer le rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires.

Au 31 décembre 2018, l'impact de cette norme s'élève à + 26,0 millions d'euros sur le chiffre d'affaires et à + 3,5 millions d'euros sur le FFO part du Groupe.

Pour rappel, l'impact de ce changement de norme sur les capitaux propres d'ouverture est de + 51,0 millions d'euros (dont 45,7 millions d'euros en part du Groupe) ce qui correspond économiquement à environ 630 millions d'euros de chiffre d'affaires dont la comptabilisation est désormais réputée être intervenue antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

En matière de présentation des états financiers, le Groupe a opté pour l'application de la méthode du rattrapage cumulatif : publication de l'exercice 2018 selon la nouvelle méthode et comptes 2017 non retraités (ancienne méthode). Une version des comptes 2018 en ancienne méthode est fournie à titre illustratif, pour permettre la comparaison avec les comptes 2017 publiés.

	31/12/2018			Impact IFRS 15			31/12/2018 - Ancienne méthode			31/12/2017		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Var. valeurs, charges calculées, frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Var. valeurs, charges calculées, frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Var. valeurs, charges calculées, frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Var. valeurs, charges calculées, frais de transaction	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>												
Chiffre d'affaires	1 844,1	-	1 844,1	(2,6)	-	(2,6)	1 846,7	-	1 846,7	1 419,0	-	1 419,0
Coût des ventes et autres charges	(1 668,0)	-	(1 668,0)	2,9	-	2,9	(1 671,0)	-	(1 671,0)	(1 289,3)	(2,9)	(1 292,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>176,1</b>	<b>-</b>	<b>176,1</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>	<b>175,7</b>	<b>-</b>	<b>175,7</b>	<b>129,7</b>	<b>(2,9)</b>	<b>126,9</b>
Frais de structure nets	(61,4)	(12,0)	(73,4)	-	-	-	(61,4)	(12,0)	(73,4)	(34,8)	(9,9)	(44,7)
Part des sociétés associées	12,8	19,1	31,9	1,4	(0,5)	0,9	11,4	19,6	31,0	21,2	(0,2)	21,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(4,1)	(4,1)	-	-	-	-	(4,1)	(4,1)	-	(1,8)	(1,8)
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,7)	(1,7)	-	-	-	-	(1,7)	(1,7)	-	(0,6)	(0,6)
<b>RESULTAT LOGEMENT</b>	<b>127,5</b>	<b>1,2</b>	<b>128,7</b>	<b>1,7</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1,3</b>	<b>125,7</b>	<b>1,7</b>	<b>127,5</b>	<b>116,2</b>	<b>(15,5)</b>	<b>100,7</b>
Chiffre d'affaires	317,7	-	317,7	28,6	-	28,6	289,0	-	289,0	285,6	-	285,6
Coût des ventes et autres charges	(299,5)	-	(299,5)	(28,0)	-	(28,0)	(271,5)	-	(271,5)	(260,5)	(2,7)	(263,2)
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	<b>-</b>	<b>18,2</b>	<b>0,6</b>	<b>-</b>	<b>0,6</b>	<b>17,6</b>	<b>-</b>	<b>17,6</b>	<b>25,1</b>	<b>(2,7)</b>	<b>22,5</b>
Frais de structure nets	0,4	(2,4)	(2,0)	-	-	-	0,4	(2,4)	(2,0)	(1,9)	(1,8)	(3,8)
Part des sociétés associées	27,2	(3,7)	23,5	2,9	(0,9)	2,0	24,3	(2,8)	21,5	4,7	2,2	6,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,4)	(1,4)	-	-	-	-	(1,4)	(1,4)	-	(0,4)	(0,4)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>45,8</b>	<b>(7,5)</b>	<b>38,3</b>	<b>3,5</b>	<b>(0,9)</b>	<b>2,6</b>	<b>42,3</b>	<b>(6,6)</b>	<b>35,7</b>	<b>27,9</b>	<b>(2,6)</b>	<b>25,2</b>
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>7,3</b>	<b>172,9</b>	<b>180,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,3</b>	<b>172,9</b>	<b>180,3</b>	<b>9,1</b>	<b>(7,3)</b>	<b>1,7</b>
Autres (Corporate)	(2,2)	-	(2,2)	-	-	-	(2,2)	-	(2,2)	-	-	-
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>178,4</b>	<b>166,6</b>	<b>345,0</b>	<b>5,3</b>	<b>(1,4)</b>	<b>3,8</b>	<b>173,2</b>	<b>168,1</b>	<b>341,2</b>	<b>153,1</b>	<b>(25,4)</b>	<b>127,7</b>
Coût de l'endettement net	(10,5)	(1,9)	(12,4)	-	-	-	(10,5)	(1,9)	(12,4)	(9,3)	(0,9)	(10,3)
Actualisation des dettes et créances	-	(0,2)	(0,2)	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(0,0)	(0,0)	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(2,9)	(2,9)
Résultat de cession de participation	-	(0,4)	(0,4)	-	-	-	-	(0,4)	(0,4)	-	0,1	0,1
Dividendes	0,0	-	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0	0,2	-	0,2
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>167,9</b>	<b>164,1</b>	<b>332,1</b>	<b>5,3</b>	<b>(1,4)</b>	<b>3,8</b>	<b>162,7</b>	<b>165,6</b>	<b>328,2</b>	<b>144,0</b>	<b>(29,4)</b>	<b>114,7</b>
Impôts sur les sociétés	(7,8)	(37,4)	(45,2)	-	1,6	1,6	(7,8)	(39,0)	(46,8)	(5,6)	(21,5)	(27,1)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>160,1</b>	<b>126,7</b>	<b>286,8</b>	<b>5,3</b>	<b>0,2</b>	<b>5,4</b>	<b>154,9</b>	<b>126,5</b>	<b>281,4</b>	<b>138,4</b>	<b>(50,8)</b>	<b>87,6</b>
Minoritaires	(14,1)	0,0	(14,1)	(1,7)	-	(1,7)	(12,4)	0,0	(12,3)	(8,6)	0,5	(8,1)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>146,0</b>	<b>126,7</b>	<b>272,8</b>	<b>3,5</b>	<b>0,2</b>	<b>3,7</b>	<b>142,5</b>	<b>126,6</b>	<b>269,1</b>	<b>129,8</b>	<b>(50,3)</b>	<b>79,5</b>
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 473			1 748 473			1 748 473			1 748 486		
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>83,52</b>	<b>72,49</b>	<b>156,01</b>	<b>2,00</b>	<b>0,11</b>	<b>2,11</b>	<b>81,52</b>	<b>72,38</b>	<b>153,90</b>	<b>74,25</b>	<b>(28,80)</b>	<b>45,45</b>

<sup>36</sup> Le Groupe a choisi d'appliquer la norme IFRS 15 selon la méthode du rattrapage cumulatif dans sa communication.

## 2.4 Ressources financières

### Première notation crédit BBB

L'agence de notation S&P Global a attribué en juin à Altareit la notation *Investment Grade*, BBB, assortie d'une perspective stable.

S&P Global met en avant la solidité des positions d'Altareit, dans un marché dont les fondamentaux et les tendances confortent la qualité de crédit de la société. La notation obtenue est également le reflet de la discipline financière d'Altareit en matière d'engagements.

Pour ces raisons et compte-tenu des liens organiques avec le Groupe Altarea Cogedim dont elle constitue une filiale « core », Altareit bénéficie de la même qualité de crédit que le Groupe Altarea Cogedim qui est l'une des principales foncières commerciales françaises et qui s'est vu attribuer par S&P Global la notation *Investment Grade*, BBB, perspective stable.

### Emission obligataire de 350 M€

Dans le prolongement de cette notation, Altareit a annoncé le 25 juin le placement de son émission obligataire inaugurale d'un montant de 350 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans et un coupon fixe de 2,875%.

Altareit est ainsi devenu le premier promoteur européen à réaliser une émission obligataire publique.

### Dettes nette bancaire et obligataire : 406 M€<sup>37</sup>

En M€	31/12/2018	31/12/2017
Dettes corporate	670	811
Dettes promotion et autres dettes	258	316
<b>Dettes brute bancaire et obligataire</b>	<b>928</b>	<b>1 127</b>
Disponibilités	(522)	(453)
<b>Dettes nette bancaire et obligataire</b>	<b>406</b>	<b>674</b>

La dette nette bancaire et obligataire du Groupe s'élève à 406 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 674 millions d'euros au 31 décembre 2017. Cette diminution s'explique principalement par la cession de la Semmaris fin juillet 2018.

### Ratio Dette nette sur EBITDA

Au 31 décembre 2018, le ratio Dette Nette sur EBITDA<sup>38</sup> ressort à 2,28x, contre 4,40x en 2017 et 5,19x en 2016.

Cette amélioration est liée à la forte rentabilité des capitaux employés du Groupe et à la maîtrise de la dette.

### Ratio ICR<sup>39</sup>

Au 31 décembre 2018, le ratio ICR ressort à 16,9x, contre 16,5x en 2017 et 10,7 en 2016.

Cette amélioration est portée par une croissance soutenue du résultat opérationnel allié à une maîtrise du coût de l'endettement net.

### 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 34,9% et ICR à 9,2x).

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

	Covenant	31/12/2018	31/12/2017	Delta
LTV (a)	≤ 60%	34,9%	36,1%	-1,2 pt
ICR (b)	≥ 2,0 x	9,2 x	9,3 x	-0,1 x

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

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

Le gearing<sup>40</sup> Altareit s'élève à 0,48x au 31 décembre 2018 contre 1,34x au 31 décembre 2017.

### Capitaux propres

Grâce à la montée en puissance de ses résultats, les capitaux propres d'Altareit s'établissent à 843,3 millions d'euros (+ 68%) faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

<sup>37</sup> 483 millions d'euros en incluant d'autres emprunts et dettes.

<sup>38</sup> Résultat Opérationnel FFO ramené à l'endettement net bancaire et obligataire.

<sup>39</sup> ICR = Coût de l'endettement net FFO ramené au résultat opérationnel FFO

<sup>40</sup> Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.

## Compte de résultat analytique au 31 décembre 2018

	31/12/2018			31/12/2017		
	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	1 844,1	–	1 844,1	1 419,0	–	1 419,0
Coût des ventes et autres charges	(1 668,0)	–	(1 668,0)	(1 289,3)	(2,9)	(1 292,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>176,1</b>	<b>–</b>	<b>176,1</b>	<b>129,7</b>	<b>(2,9)</b>	<b>126,9</b>
Prestations de services externes	4,1	–	4,1	2,0	–	2,0
Production stockée	135,3	–	135,3	138,0	–	138,0
Charges d'exploitation	(200,9)	(12,0)	(212,9)	(174,8)	(9,9)	(184,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(61,4)</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(73,4)</b>	<b>(34,8)</b>	<b>(9,9)</b>	<b>(44,7)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>12,8</b>	<b>19,1</b>	<b>31,9</b>	<b>21,2</b>	<b>(0,2)</b>	<b>21,0</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>–</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(1,8)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>–</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,6)</b>
<b>RESULTAT LOGEMENT</b>	<b>127,5</b>	<b>1,2</b>	<b>128,7</b>	<b>116,2</b>	<b>(15,5)</b>	<b>100,7</b>
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7	285,6	–	285,6
Coût des ventes et autres charges	(299,5)	–	(299,5)	(260,5)	(2,7)	(263,2)
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	<b>–</b>	<b>18,2</b>	<b>25,1</b>	<b>(2,7)</b>	<b>22,5</b>
Prestations de services externes	27,5	–	27,5	15,0	–	15,0
Production stockée	20,0	–	20,0	22,0	–	22,0
Charges d'exploitation	(47,1)	(2,4)	(49,6)	(38,9)	(1,8)	(40,8)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>0,4</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(3,8)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>27,2</b>	<b>(3,7)</b>	<b>23,5</b>	<b>4,7</b>	<b>2,2</b>	<b>6,9</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>–</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(0,4)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>45,8</b>	<b>(7,5)</b>	<b>38,3</b>	<b>27,9</b>	<b>(2,6)</b>	<b>25,2</b>
Charges d'exploitation	1,5	–	1,5	(0,9)	–	(0,9)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>1,5</b>	<b>–</b>	<b>1,5</b>	<b>(0,9)</b>	<b>–</b>	<b>(0,9)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>5,0</b>	<b>(1,9)</b>	<b>3,1</b>	<b>9,6</b>	<b>(3,0)</b>	<b>6,6</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>–</b>	<b>(4,4)</b>	<b>(4,4)</b>
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>0,8</b>	<b>176,0</b>	<b>176,8</b>	<b>0,4</b>	<b>–</b>	<b>0,4</b>
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>7,3</b>	<b>172,9</b>	<b>180,3</b>	<b>9,1</b>	<b>(7,3)</b>	<b>1,7</b>
<b>Autres (Corporate)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>–</b>	<b>(2,2)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>178,4</b>	<b>166,6</b>	<b>345,0</b>	<b>153,1</b>	<b>(25,4)</b>	<b>127,7</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(10,5)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(12,4)</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(10,3)</b>
<b>Actualisation des dettes et créances</b>	<b>–</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>–</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>
<b>Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers</b>	<b>–</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>–</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(2,9)</b>
<b>Résultat de cession de participation</b>	<b>–</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>–</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Dividendes</b>	<b>0,0</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>–</b>	<b>0,2</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>167,9</b>	<b>164,1</b>	<b>332,1</b>	<b>144,0</b>	<b>(29,4)</b>	<b>114,7</b>
<b>Impôts sur les sociétés</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(37,4)</b>	<b>(45,2)</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(21,5)</b>	<b>(27,1)</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>160,1</b>	<b>126,7</b>	<b>286,8</b>	<b>138,4</b>	<b>(50,8)</b>	<b>87,6</b>
<b>Minoritaires</b>	<b>(14,1)</b>	<b>0,0</b>	<b>(14,1)</b>	<b>(8,6)</b>	<b>0,5</b>	<b>(8,1)</b>
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>146,0</b>	<b>126,7</b>	<b>272,8</b>	<b>129,8</b>	<b>(50,3)</b>	<b>79,5</b>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 748 473</i>	<i>1 748 473</i>	<i>1 748 473</i>	<i>1 748 486</i>	<i>1 748 486</i>	<i>1 748 486</i>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>83,52</b>	<b>72,49</b>	<b>156,01</b>	<b>74,25</b>	<b>(28,80)</b>	<b>45,45</b>

## Bilan au 31 décembre 2018

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
<b>Actifs non courants</b>	<b>594,8</b>	<b>693,8</b>
Immobilisations incorporelles	284,2	233,7
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	178,6	139,6
<i>dont Marques</i>	100,7	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>	–	–
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	4,9	4,2
Immobilisations corporelles	18,2	15,6
Immeubles de placement	37,6	38,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	242,5	338,0
Prêts et créances (non courant)	8,3	6,8
Impôt différé actif	4,0	61,3
<b>Actifs courants</b>	<b>2 446,5</b>	<b>2 260,0</b>
Stocks et en-cours nets	973,0	1 275,4
Clients et autres créances	907,9	510,6
Créance d'impôt sur les sociétés	11,2	8,2
Prêts et créances financières (courant)	32,5	13,0
Instruments financiers dérivés	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	521,9	452,8
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 041,3</b>	<b>2 953,8</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>843,3</b>	<b>502,3</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>	<b>807,8</b>	<b>487,8</b>
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	456,2	329,4
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	272,8	79,5
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>35,5</b>	<b>14,5</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	21,4	6,4
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	14,1	8,1
<b>Passifs non courants</b>	<b>653,0</b>	<b>585,4</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	628,7	569,6
<i>dont Placement obligataire et privé, non courant</i>	345,0	–
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	282,9	569,2
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,7	0,5
Provisions long terme	16,4	14,6
Dépôts et cautionnements reçus	1,2	1,0
Impôt différé passif	6,7	0,2
<b>Passifs courants</b>	<b>1 545,0</b>	<b>1 866,2</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	375,8	609,4
<i>dont Placement obligataire et privé (courant)</i>	5,1	–
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	79,6	87,9
<i>dont Billets de trésorerie</i>	212,0	468,9
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	3,5	0,8
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	75,6	51,8
Instruments financiers dérivés	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 163,6	1 249,8
Dettes d'impôt exigible	5,5	7,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 041,3</b>	<b>2 953,8</b>

# COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

# 3

3.1	ÉTATS FINANCIERS .....	38
3.2	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS .....	43
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS .	83

## 3.1 États financiers

### Etat du résultat global consolidé

<i>En millions d'euros</i>	Note	31/12/2018	31/12/2017
Chiffre d'affaires		2 164,9	1 706,6
Coûts des ventes		(1 848,8)	(1 459,1)
Charges commerciales		(111,7)	(81,5)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(9,3)	(14,3)
Amortissement des relations clientèles		–	(5,5)
<b>Marge immobilière</b>	5.1	<b>195,1</b>	<b>146,2</b>
Prestations de services externes		31,7	17,0
Production immobilisée et stockée		155,3	160,0
Charges de personnel		(161,3)	(147,1)
Autres charges de structure		(92,4)	(75,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(4,5)	(3,6)
<b>Frais de structure nets</b>		<b>(71,2)</b>	<b>(49,5)</b>
Autres produits et charges		(9,5)	(3,5)
Dotations aux amortissements		(1,7)	(0,8)
Frais de transaction		(1,7)	(0,6)
<b>Autres</b>		<b>(12,9)</b>	<b>(4,9)</b>
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,6)	0,4
Dotations nettes aux provisions		0,2	1,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>110,6</b>	<b>93,2</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	17,8	34,5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>128,3</b>	<b>127,7</b>
Coût de l'endettement net	5.2	(12,4)	(10,3)
Charges financières		(17,3)	(17,3)
Produits financiers		4,9	7,0
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(0,0)	(2,9)
Actualisation des dettes et créances		(0,2)	(0,2)
Résultat de cession de participation	5.2	216,3	0,1
Dividendes		0,0	0,2
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>332,1</b>	<b>114,7</b>
Impôt sur les résultats	5.3	(45,2)	(27,1)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>286,8</b>	<b>87,6</b>
<b>dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA</b>		<b>272,8</b>	<b>79,5</b>
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		14,1	8,1
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 473	1 748 486
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)</b>	5.4	<b>156,01</b>	<b>45,45</b>
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 473	1 748 486
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)</b>	5.4	<b>156,01</b>	<b>45,45</b>

### Autres éléments du résultat global

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
<b>RESULTAT NET</b>	<b>286,8</b>	<b>87,6</b>
Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,2	(0,3)
dont impôts	(0,1)	0,2
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>0,2</b>	<b>(0,3)</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>0,2</b>	<b>(0,3)</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>287,0</b>	<b>87,2</b>
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	273,0	79,1
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	14,1	8,1

## État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	31/12/2018	31/12/2017
<b>Actifs non courants</b>		<b>594,8</b>	<b>693,8</b>
Immobilisations incorporelles	7.1	284,2	233,7
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		178,6	139,6
<i>dont Marques</i>		100,7	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>		–	–
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		4,9	4,2
Immobilisations corporelles		18,2	15,6
Immeubles de placement		37,6	38,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	242,5	338,0
Prêts et créances (non courant)		8,3	6,8
Impôt différé actif	5.3	4,0	61,3
<b>Actifs courants</b>		<b>2 446,5</b>	<b>2 260,0</b>
Stocks et en-cours nets	7.3	973,0	1 275,4
Clients et autres créances	7.3	907,9	510,6
Créance d'impôt sur les sociétés		11,2	8,2
Prêts et créances financières (courant)		32,5	13,0
Instruments financiers dérivés	8	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	521,9	452,8
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>3 041,3</b>	<b>2 953,8</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>843,3</b>	<b>502,3</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>		<b>807,8</b>	<b>487,8</b>
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		456,2	329,4
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		272,8	79,5
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>35,5</b>	<b>14,5</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		21,4	6,4
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		14,1	8,1
<b>Passifs non courants</b>		<b>653,0</b>	<b>585,4</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	628,7	569,6
<i>dont Placement obligatoire et privé, non courant</i>		345,0	–
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		282,9	569,2
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,7	0,5
Provisions long terme	6.3	16,4	14,6
Dépôts et cautionnements reçus		1,2	1,0
Impôt différé passif	5.3	6,7	0,2
<b>Passifs courants</b>		<b>1 545,0</b>	<b>1 866,2</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	375,8	609,4
<i>dont Placement obligatoire et privé (courant)</i>		5,1	–
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		79,6	87,9
<i>dont Billets de trésorerie</i>		212,0	468,9
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		3,5	0,8
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		75,6	51,8
Instruments financiers dérivés	8	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	1 163,6	1 249,8
Dettes d'impôt exigible		5,5	7,0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>3 041,3</b>	<b>2 953,8</b>

## État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	31/12/2018	31/12/2017
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>			
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>286,8</b>	<b>87,6</b>
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	45,2	27,1
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes		12,2	10,3
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>344,3</b>	<b>125,0</b>
Elimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(17,8)	(34,5)
Elimination des amortissements et provisions		6,7	9,0
Elimination des ajustements de valeur		0,9	3,1
Elimination des résultats de cessions	5.2	(216,9)	0,0
Elimination des produits de dividendes		(0,0)	(0,2)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	2,1	2,4
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>119,3</b>	<b>104,7</b>
Impôts payés		(9,6)	(0,3)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.3	(61,5)	(82,8)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS</b>		<b>48,2</b>	<b>21,7</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(7,7)	(7,6)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(43,9)	(100,3)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(34,2)	(0,0)
Autres variations de périmètre		2,4	0,7
Augmentation des prêts et des créances financières		(11,8)	(4,6)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,2	0,4
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		67,0	22,8
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	4.3	200,0	(0,0)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		5,4	3,3
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(0,0)	–
Dividendes reçus		27,5	18,3
Intérêts encaissés		6,0	11,4
<b>FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>211,0</b>	<b>(55,8)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		1,2	0,8
Augmentation de capital		0,0	–
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		–	–
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		1,2	(2,8)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	939,4	1 400,7
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 124,4)	(1 143,0)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,0)	(0,0)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,2	0,0
Intérêts versés		(10,4)	(20,7)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>(192,8)</b>	<b>235,0</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>66,4</b>	<b>200,9</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>6.2</b>	<b>452,0</b>	<b>251,1</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		452,8	253,1
Découverts bancaires		(0,8)	(2,0)
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>6.2</b>	<b>518,4</b>	<b>452,0</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		521,9	452,8
Découverts bancaires		(3,5)	(0,8)

## 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
<b>Au 1er janvier 2017</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>328,2</b>	<b>407,1</b>	<b>8,4</b>	<b>415,5</b>
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 de la société Altarea SCA	–	–	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	–	–	–	–	–	–
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Autres	(0,0)	–	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>408,9</b>	<b>487,8</b>	<b>14,5</b>	<b>502,3</b>
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 15	–	–	45,7	45,7	5,2	51,0
Résultat Net	–	–	272,8	272,8	14,1	286,8
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	0,2	0,2	–	0,2
Résultat global	–	–	273,0	273,0	14,1	287,0
Distribution de dividendes	–	–	–	–	1,2	1,2
Augmentation de capital	–	–	–	–	1,2	1,2
Valorisation des paiements en actions	–	–	9,2	9,2	–	9,2
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(7,8)	(7,8)	–	(7,8)
Elimination des actions propres	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	–	–	1,4	1,4	2,4	3,8
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	(0,7)	(0,7)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	0,0	–	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)
Autres	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>729,1</b>	<b>807,8</b>	<b>35,5</b>	<b>843,3</b>

## Compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2018			31/12/2017		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	1 844,1	1 419,0	–	1 419,0
Coût des ventes et autres charges	(1 668,0)	–	(1 668,0)	(1 289,3)	(2,9)	(1 292,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>176,1</b>	<b>–</b>	<b>176,1</b>	<b>129,7</b>	<b>(2,9)</b>	<b>126,9</b>
Prestations de services externes	4,1	–	4,1	2,0	–	2,0
Production stockée	135,3	–	135,3	138,0	–	138,0
Charges d'exploitation	(200,9)	(12,0)	(212,9)	(174,8)	(9,9)	(184,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(61,4)</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(73,4)</b>	<b>(34,8)</b>	<b>(9,9)</b>	<b>(44,7)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>12,8</b>	<b>19,1</b>	<b>31,9</b>	<b>21,2</b>	<b>(0,2)</b>	<b>21,0</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,1)	(4,1)	–	(1,8)	(1,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,6)	(0,6)
<b>RESULTAT LOGEMENT</b>	<b>127,5</b>	<b>1,2</b>	<b>128,7</b>	<b>116,2</b>	<b>(15,5)</b>	<b>100,7</b>
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7	285,6	–	285,6
Coût des ventes et autres charges	(299,5)	–	(299,5)	(260,5)	(2,7)	(263,2)
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	<b>–</b>	<b>18,2</b>	<b>25,1</b>	<b>(2,7)</b>	<b>22,5</b>
Prestations de services externes	27,5	–	27,5	15,0	–	15,0
Production stockée	20,0	–	20,0	22,0	–	22,0
Charges d'exploitation	(47,1)	(2,4)	(49,6)	(38,9)	(1,8)	(40,8)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>0,4</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(3,8)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>27,2</b>	<b>(3,7)</b>	<b>23,5</b>	<b>4,7</b>	<b>2,2</b>	<b>6,9</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	(0,4)	(0,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
<b>RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>45,8</b>	<b>(7,5)</b>	<b>38,3</b>	<b>27,9</b>	<b>(2,6)</b>	<b>25,2</b>
Charges d'exploitation	1,5	–	1,5	(0,9)	–	(0,9)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>1,5</b>	<b>–</b>	<b>1,5</b>	<b>(0,9)</b>	<b>–</b>	<b>(0,9)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>5,0</b>	<b>(1,9)</b>	<b>3,1</b>	<b>9,6</b>	<b>(3,0)</b>	<b>6,6</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,1)	(1,1)	–	(4,4)	(4,4)
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>0,8</b>	<b>176,0</b>	<b>176,8</b>	<b>0,4</b>	<b>–</b>	<b>0,4</b>
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>7,3</b>	<b>172,9</b>	<b>180,3</b>	<b>9,1</b>	<b>(7,3)</b>	<b>1,7</b>
Autres (Corporate)	(2,2)	–	(2,2)	–	–	–
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>178,4</b>	<b>166,6</b>	<b>345,0</b>	<b>153,1</b>	<b>(25,4)</b>	<b>127,7</b>
Coût de l'endettement net	(10,5)	(1,9)	(12,4)	(9,3)	(0,9)	(10,3)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,0)	(0,0)	–	(2,9)	(2,9)
Résultat de cession de participation	–	(0,4)	(0,4)	–	0,1	0,1
Dividendes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>167,9</b>	<b>164,1</b>	<b>332,1</b>	<b>144,0</b>	<b>(29,4)</b>	<b>114,7</b>
Impôts sur les sociétés	(7,8)	(37,4)	(45,2)	(5,6)	(21,5)	(27,1)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>160,1</b>	<b>126,7</b>	<b>286,8</b>	<b>138,4</b>	<b>(50,8)</b>	<b>87,6</b>
Minoritaires	(14,1)	0,0	(14,1)	(8,6)	0,5	(8,1)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>146,0</b>	<b>126,7</b>	<b>272,8</b>	<b>129,8</b>	<b>(50,3)</b>	<b>79,5</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 486	1 748 486	1 748 486
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>83,52</b>	<b>72,49</b>	<b>156,01</b>	<b>74,25</b>	<b>(28,80)</b>	<b>45,45</b>

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 3.2 Annexe aux comptes consolidés

### Sommaire détaillé des notes aux comptes consolidés

Note 1	Informations relatives à la Société.....	44	Note 6	Passifs .....	67
Note 2	Principes et méthodes comptables.....	44	6.1	Capitaux propres .....	67
2.1	Référentiel comptable de la Société.....	44	6.2	Endettement financier net et sûretés .....	68
2.2	Principales estimations et jugements .....	45	6.3	Provisions .....	69
2.3	Autres principes de présentation des états financiers.....	45	Note 7	Actifs et tests de valeur.....	70
2.4	Principes et méthodes comptables de la Société.....	45	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition.....	70
2.5	Changements de méthode comptable intervenus en 2018 .....	53	7.2	Immeubles de placement.....	70
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels .....	57	7.3	Besoin en fonds de roulement d'exploitation...	71
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel ...	57	Note 8	Gestion des risques financiers.....	74
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel.....	57	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie.....	74
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique .....	58	8.2	Risque de taux.....	75
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique .....	59	8.3	Risque de liquidité .....	77
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation .....	60	Note 9	Transactions avec les parties liées .....	78
4.1	Faits significatifs.....	60	Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels	80
4.2	Périmètre .....	61	10.1	Engagements hors bilan .....	80
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	62	10.2	Passifs éventuels .....	81
4.4	Regroupements d'entreprises .....	62	Note 11	Événements postérieurs à la date de clôture ..	82
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	63	Note 12	Honoraires des commissaires aux comptes....	82
Note 5	Résultat.....	64			
5.1	Marge immobilière .....	64			
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments .....	64			
5.3	Impôt sur les résultats.....	65			
5.4	Résultat par action .....	66			

## 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 Immobilier d'entreprise, qui contrôle à 100% les promoteurs Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.

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 2018 ont été arrêtés par la Gérance le 26 février 2019, après avoir été examinés 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 telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2018 et disponibles sur le site : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2018 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2017, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 15 mars 2018 sous le numéro D.18-0135, sont incorporées par référence.

*Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2018 (sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne) :*

- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients et Clarifications d'IFRS 15
- IFRS 9 – Instruments financiers
- Modifications d'IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Modifications d'IFRS 4 – Contrats d'assurance – Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4
- Modifications d'IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Interprétation IFRIC 22 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2014-2016).

*Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2018 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 ou postérieurement :*

Néant.

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

- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- Interprétation IFRIC 23 – Incertitudes relatives au traitement des impôts sur le résultat
- **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<sup>er</sup> 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 obligation locative.

Un recensement des contrats de location a été réalisé. Les contrats conclus par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme concernent principalement :

- les locations immobilières : le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère,
- ainsi que les contrats de locations de véhicules.

L'évaluation des impacts de cette nouvelle norme est en cours de finalisation.

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

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

- Modifications d'IAS 19 – Modification réduction ou liquidation d'un régime
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2015-2017)
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Importance relative
- Modifications d'IFRS 10 et d'IAS 28 - Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- Modifications d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes
- IFRS 14 – Comptes de report réglementaires
- Modifications d'IFRS 3 – Définition d'un business.

## 2.2 Principales estimations et jugements

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, Pitch Promotion acquis en 2016 et Histoire & Patrimoine acquis en 2018 (se référer à la note 2.4.7 « 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 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.2 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks »),
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ; il est à noter que le Groupe applique depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse du taux programmée par la Loi de finances en vigueur,
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

### Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.4.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »).

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

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est

destinée à être abandonnée sont satisfaits (se référer à la note 2.4.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »).

## 2.3 Autres principes de présentation des états financiers

### Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciaux et les produits et charges résultant des transactions internes et de dividendes sont éliminés, en respectant le mode de consolidation, lors de la préparation des états financiers consolidés.

### Classement au bilan

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

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants », ainsi que les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

## 2.4 Principes et méthodes comptables de la Société

### 2.4.1 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.

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, IAS 28 ou IFRS 9.

#### 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 par l'existence 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 la norme 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.

### 2.4.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, le Groupe 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. Selon IFRS 3R, 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 3R, 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 3R, 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, au delà de la période d'évaluation, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Suivant IFRS 3R, l'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, sont désormais considérées comme des transactions entre

actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

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

Les principaux écarts d'acquisition sont issus des prises de contrôle de Cogedim en 2007, du promoteur Pitch Promotion en 2016 et d'Histoire & Patrimoine en 2018.

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 Immobilier d'entreprise. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard de ces secteurs du Logement et de l'Immobilier d'entreprise (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 ».

### 2.4.3 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, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine, 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 Immobilier d'entreprise.
- 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.

### 2.4.4 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.

### 2.4.5 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 bureau.

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 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 perte de valeur.

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

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

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

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

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

### 2.4.7 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, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine) 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 multi-critères 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, et
- 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 (perte non réversible), puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).

### 2.4.8 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers, et

- 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 révisée.

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, et
- 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.

### 2.4.9 Créances clients et autres créances

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. Conformément à IFRS 9, en matière de dépréciation, le Groupe applique sur ses créances commerciales, le modèle fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe).

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.

### 2.4.10 Actifs et Passifs financiers (hors les créances clients et autres créances)

Le Groupe a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IFRS 9.

Les principes d'application des normes IAS 32, IFRS 9 et IFRS 7 sont les suivants :

#### Evaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « 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 de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation dans des sociétés non consolidées. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat s'ils sont détenus à des fins de transactions ; sinon, ils sont comptabilisés à la juste valeur par OCI non recyclable (les variations de juste valeur sont alors comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global »). Pour les titres non cotés, si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable à chaque clôture, ils sont maintenus au bilan à leur juste valeur initiale, c'est-à-dire à leur coût d'acquisition majoré des frais de transaction, ajusté d'éventuels gains ou pertes de valeur déterminés par une analyse de la variation de la quote-part des capitaux propres détenus. Pour les actions de sociétés cotées, cette juste valeur est déterminée sur la base des indicateurs de marché à la date de clôture.  
A chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe.
- Les instruments financiers dérivés (à l'actif comme au passif) 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 trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires et les comptes à terme, 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.
- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, 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 est réalisée par un actuair. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, si les tests quantitatifs et qualitatifs conduisent à conclure qu'il n'y a pas de modification substantielle des flux de trésorerie contractuels, alors le Groupe maintient le TIE d'origine et ajuste le coût amorti de la dette concernée, contrepartie résultat.

#### 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 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 actuair, 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). Le Groupe a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des spreads obligataires estimés des contreparties).

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

### 2.4.11 Capitaux propres

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

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

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

### 2.4.12 Paiements en actions

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

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : au sein du Groupe, tous les plans portant sur le titre Altarea 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'Altarea 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 actuair, à la date d'attribution, à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein et de la méthode de Monte-Carlo, 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.

### 2.4.13 Résultat par action

#### 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.

#### Résultat par action dilué (en €)

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

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des 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.

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

### 2.4.14 Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 et ses amendements adoptés en juin 2012 par l'Union Européenne, sur la ligne « Charges de personnel » au compte de résultat à l'exception des réévaluations des passifs (ou des actifs) enregistrés directement dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

#### 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, régime pour lequel l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme.

Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées et 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 de la manière suivante :

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (*Zone Euro*) de maturité supérieure à 10 ans. Le groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 1,60%,
- 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 5% et 9% selon les branches et les tranches d'âge,
- Taux de revalorisation 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).

#### 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.

#### Autres avantages à long terme

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

#### 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.

### 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.

### 2.4.15 Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou hautement probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

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

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

Les passifs éventuels correspondent à une obligation potentielle dont la probabilité de survenance ou la détermination d'un montant fiable ne 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.

### 2.4.16 Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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

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

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

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

### 2.4.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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

**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 Immobilier d'entreprise.

La marge immobilière des activités de promotion 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 (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction (le prix de revient du foncier est inclu au 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 l'achat du terrain 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 pertes sur « opérations nouvelles » sont incluses dans la marge immobilière.

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.

**Les frais de structure nets** correspondent aux produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du Groupe.

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

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

**Les autres produits et charges** concernent les sociétés non prestataires du Groupe. Ils correspondent principalement à des charges de structure, et des produits divers de gestion. Les dotations aux amortissements sont liées aux immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation.

#### 2.4.18 Contrats de location

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. La norme IAS 17 distingue les contrats de location financement, qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, des contrats de location simple.

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

#### 2.4.19 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

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

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

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts y compris l'effet de l'étalement des frais d'émission, 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 aux flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Lorsqu'il existe un retard significatif sur un 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.

#### 2.4.20 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

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

#### 2.4.21 Tableau des flux de trésorerie

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

flux de financement, les intérêts perçus figurent dans les flux d'investissement. Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

#### 2.4.22 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 (FFO<sup>41</sup>),
- des variations de valeur latentes ou réalisées, 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.

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,
- Immobilier d'entreprise : l'activité de promotion, de services et d'investissement, et
- Diversification.

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.

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

##### 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'impôts différés.

Les principaux agrégats du **Cash-flow opérationnel** suivis par le Groupe dans le reporting interne sont :

<sup>41</sup> Fund From Operations.

- La marge immobilière pour les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise.
- Les frais de structure nets qui regroupent les prestations de services venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation, qui s'entendent comme étant les charges de personnel, les autres charges de fonctionnement, les autres produits et autres charges du secteur et les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.
- La part des cash flow courant des co-entreprises (joint-ventures) ou sociétés associées.

Le coût de l'endettement net correspond au coût de l'endettement net hors les charges calculées qui correspondent notamment à l'étalement des frais d'émission d'emprunt (et qui sont présentées dans les variations de valeur, charges calculées et indemnités de transaction).

L'impôt (FFO) correspond à l'impôt exigible de la période hors les impôts différés et hors les impôts exigibles afférents aux écarts de valeur (exit tax etc.).

## 2. Les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités 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.

Les principaux **agrégats opérationnel** suivis par le Groupe dans le reporting interne sont :

- **Les variations de valeur et les charges calculées** qui 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 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.

Sont ensuite présentées, **les variations de valeur et résultats de cession des instruments financiers** qui 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.

## 3. Ligne Minoritaires

La ligne relative aux minoritaires correspond à la part du résultat attribuable aux actionnaires minoritaires des filiales réparti entre la part du cash-flow courant des opérations (FFO) et la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales sur variations de valeur, charges calculées, indemnités de transaction et impôt différé.

Dans le cadre des opérations de nature exceptionnelle, les contrats sont analysés très spécifiquement et les indicateurs présentés ci-dessus peuvent être amenés à être ajustés, c'est-à-dire, des reclassements en accord avec la présentation dans les reportings internes peuvent être effectués afin de donner une meilleure lisibilité de l'opération concernée.

## 2.5 Changements de méthode comptable intervenus en 2018

### 2.5.1 IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés des contrats

Le 22 septembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 15, et le 31 octobre 2017, les clarifications relatives. Cette norme n'a pas été appliquée de façon anticipée par le Groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle est applicable de manière obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le Groupe a choisi d'appliquer la méthode de transition rétrospective modifiée au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Les effets cumulés de la transition sont donc inclus dans les capitaux propres à l'ouverture de cet exercice, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Ainsi les états financiers du Groupe présentés en comparaison de ceux de la période, n'ont fait l'objet d'aucun retraitement. En revanche, les principaux agrégats des comptes consolidés annuels sont ci-après présentés tels qu'ils auraient été présentés selon IAS 18/ IAS 11 (compte de résultat par secteur opérationnel et besoin en fonds de roulement d'exploitation).

La mise en œuvre d'IFRS 15 a fait l'objet d'un projet dédié au sein du Groupe puisque toutes les typologies de contrats conclus avec des clients ont été revues.

Les principaux effets sur les comptes du Groupe concernent le chiffre d'affaires des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA ou en CPI.

L'application de 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 effet, dans le cadre d'un contrat de VEFA, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création. Dans le cadre d'un contrat de CPI, le promoteur ne peut utiliser le bien pour un autre usage et a droit au paiement des travaux déjà effectués.

En revanche, les modalités de détermination de la mesure du transfert de contrôle (avancement technique) changent du fait de la prise en compte dans la base de calcul, d'autres coûts relatifs au prix de revient, notamment le coût lié au foncier.

Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement devient donc l'achat du terrain combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

La méthode appliquée conduit à appréhender le chiffre d'affaires et la marge immobilière plus rapidement que précédemment.

Concernant sa présentation par secteurs opérationnels, le Groupe présente les produits de ces activités ordinaires par secteur d'activité, à savoir Logement, Immobilier d'entreprise et Diversification. Cette ventilation n'est pas impactée par l'application d'IFRS 15, et est présentée au sein du compte de résultat analytique.

## 2.5.2 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 1er janvier 2018, de manière rétrospective. Cette norme définit de nouveaux principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation pour risque de crédit des actifs financiers, et de comptabilité de couverture.

Le Groupe a choisi d'appliquer le volet sur la comptabilité de couverture mais de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IFRS 9, comme cela était déjà le cas avec la norme IAS 39.

Les principes d'application de la norme IFRS 9 n'ont pas d'impact sur la classification des actifs et passifs financiers au sein du Groupe.

En matière d'évaluation, sous IFRS 9, tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, 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 est réalisée par un actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, si les tests quantitatifs et qualitatifs conduisent à conclure qu'il n'y a pas de modification substantielle des flux de trésorerie contractuels, alors le Groupe maintient le TIE d'origine et ajuste le coût amorti de la dette concernée, contrepartie résultat. Ces principes d'application n'ont pas d'impact matériel sur le traitement rétrospectif des modifications de dettes antérieures.

2.5.3. Impact de l'application de la norme IFRS 15 sur le bilan d'ouverture du 1<sup>er</sup> janvier 2018

En millions d'euros	31/12/2017 Publié	Impact IFRS 15	01/01/2018
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>693,8</b>	<b>(19,2)</b>	<b>674,7</b>
Immobilisations incorporelles	233,7	–	233,7
Immobilisations corporelles	15,6	–	15,6
Immeubles de placement	38,3	–	38,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	338,0	3,7	341,8
Prêts et créances (non courant)	6,8	–	6,8
Impôt différé actif	61,3	(22,9)	38,4
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>2 260,0</b>	<b>(238,6)</b>	<b>2 021,4</b>
Stocks et en-cours nets	1 275,4	(503,2)	772,2
Clients et autres créances	510,6	264,6	775,2
Créance d'impôt sur les sociétés	8,2	–	8,2
Prêts et créances financières (courant)	13,0	–	13,0
Instruments financiers dérivés	–	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	452,8	–	452,8
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 953,8</b>	<b>(257,8)</b>	<b>2 696,0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>502,3</b>	<b>51,0</b>	<b>553,2</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>	<b>487,8</b>	<b>45,7</b>	<b>533,5</b>
Capital	2,6	–	2,6
Primes liées au capital	76,3	–	76,3
Réserves	329,4	34,6	364,0
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	79,5	11,2	90,6
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>14,5</b>	<b>5,2</b>	<b>19,7</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	6,4	2,0	8,4
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	8,1	3,3	11,4
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>585,4</b>	<b>(0,2)</b>	<b>585,1</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	569,6	–	569,6
Provisions long terme	14,6	–	14,6
Dépôts et cautionnements reçus	1,0	–	1,0
Impôt différé passif	0,2	(0,2)	(0,1)
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 866,2</b>	<b>(308,5)</b>	<b>1 557,7</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	609,4	–	609,4
Instruments financiers dérivés	0,0	–	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 249,8	(308,5)	941,3
Dettes d'impôt exigible	7,0	–	7,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 953,8</b>	<b>(257,8)</b>	<b>2 696,0</b>

## 2.5.4. Présentation du compte de résultat analytique et du besoin en fonds de roulement d'exploitation au 31 décembre 2018 : norme IFRS 15 versus anciennes normes (IAS 11 et IAS 18)

### Compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2018			Impact IFRS 15			31/12/2018 - Ancienne méthode		
	Cash flow 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	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	1 844,1	(2,6)	–	(2,6)	1 846,7	–	1 846,7
Coût des ventes et autres charges	(1 668,0)	–	(1 668,0)	2,9	–	2,9	(1 671,0)	–	(1 671,0)
<b>Marge immobilière</b>	<b>176,1</b>	<b>–</b>	<b>176,1</b>	<b>0,3</b>	<b>–</b>	<b>0,3</b>	<b>175,7</b>	<b>–</b>	<b>175,7</b>
Prestations de services externes	4,1	–	4,1	–	–	–	4,1	–	4,1
Production stockée	135,3	–	135,3	–	–	–	135,3	–	135,3
Charges d'exploitation	(200,9)	(12,0)	(212,9)	–	–	–	(200,9)	(12,0)	(212,9)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(61,4)</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(73,4)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(61,4)</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(73,4)</b>
Part des sociétés associées	12,8	19,1	31,9	1,4	(0,5)	0,9	11,4	19,6	31,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,1)	(4,1)	–	–	–	–	(4,1)	(4,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,7)	(1,7)	–	–	–	–	(1,7)	(1,7)
<b>RESULTAT LOGEMENT</b>	<b>127,5</b>	<b>1,2</b>	<b>128,7</b>	<b>1,7</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1,3</b>	<b>125,7</b>	<b>1,7</b>	<b>127,5</b>
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7	28,6	–	28,6	289,0	–	289,0
Coût des ventes et autres charges	(299,5)	–	(299,5)	(28,0)	–	(28,0)	(271,5)	–	(271,5)
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	<b>–</b>	<b>18,2</b>	<b>0,6</b>	<b>–</b>	<b>0,6</b>	<b>17,6</b>	<b>–</b>	<b>17,6</b>
Prestations de services externes	27,5	–	27,5	–	–	–	27,5	–	27,5
Production stockée	20,0	–	20,0	–	–	–	20,0	–	20,0
Charges d'exploitation	(47,1)	(2,4)	(49,6)	–	–	–	(47,1)	(2,4)	(49,6)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>0,4</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,4</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(2,0)</b>
Part des sociétés associées	27,2	(3,7)	23,5	2,9	(0,9)	2,0	24,3	(2,8)	21,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	–	–	–	(1,4)	(1,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>45,8</b>	<b>(7,5)</b>	<b>38,3</b>	<b>3,5</b>	<b>(0,9)</b>	<b>2,6</b>	<b>42,3</b>	<b>(6,6)</b>	<b>35,7</b>
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>7,3</b>	<b>172,9</b>	<b>180,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>7,3</b>	<b>172,9</b>	<b>180,3</b>
Autres (Corporate)	(2,2)	–	(2,2)	–	–	–	(2,2)	–	(2,2)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>178,4</b>	<b>166,6</b>	<b>345,0</b>	<b>5,3</b>	<b>(1,4)</b>	<b>3,8</b>	<b>173,2</b>	<b>168,1</b>	<b>341,2</b>
Coût de l'endettement net	(10,5)	(1,9)	(12,4)	–	–	–	(10,5)	(1,9)	(12,4)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	–	–	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,0)	(0,0)	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Résultat de cession de participation	–	(0,4)	(0,4)	–	–	–	–	(0,4)	(0,4)
Dividendes	0,0	–	0,0	–	–	–	0,0	–	0,0
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>167,9</b>	<b>164,1</b>	<b>332,1</b>	<b>5,3</b>	<b>(1,4)</b>	<b>3,8</b>	<b>162,7</b>	<b>165,6</b>	<b>328,2</b>
Impôts sur les sociétés	(7,8)	(37,4)	(45,2)	–	1,6	1,6	(7,8)	(39,0)	(46,8)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>160,1</b>	<b>126,7</b>	<b>286,8</b>	<b>5,3</b>	<b>0,2</b>	<b>5,4</b>	<b>154,9</b>	<b>126,5</b>	<b>281,4</b>
Minoritaires	(14,1)	0,0	(14,1)	(1,7)	–	(1,7)	(12,4)	0,0	(12,3)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>146,0</b>	<b>126,7</b>	<b>272,8</b>	<b>3,5</b>	<b>0,2</b>	<b>3,7</b>	<b>142,5</b>	<b>126,6</b>	<b>269,1</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>83,52</b>	<b>72,49</b>	<b>156,01</b>	<b>2,00</b>	<b>0,11</b>	<b>2,11</b>	<b>81,52</b>	<b>72,38</b>	<b>153,90</b>

### Besoin en fonds de roulement d'exploitation

En millions d'euros	31/12/2018	Impact IFRS 15	31/12/2018 Ancienne méthode
<b>Stocks et en-cours nets</b>	<b>973,0</b>	<b>(546,6)</b>	<b>1 519,6</b>
Créances clients nettes	537,4	278,6	258,8
Autres créances d'exploitation nettes	366,1	(22,6)	388,7
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation nettes</b>	<b>903,5</b>	<b>256,0</b>	<b>647,4</b>
Dettes fournisseurs	(712,9)	(2,0)	(710,9)
Autres dettes d'exploitation	(439,7)	363,4	(803,0)
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation</b>	<b>(1 152,6)</b>	<b>361,4</b>	<b>(1 514,0)</b>
<b>BFR d'exploitation</b>	<b>723,9</b>	<b>70,8</b>	<b>653,1</b>

## NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

### 3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2018

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>				
Immobilisations incorporelles	262,7	21,5	–	284,2
Immobilisations corporelles	12,6	4,7	1,0	18,2
Immeubles de placement	–	37,6	–	37,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	172,2	68,3	2,1	242,5
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	710,5	14,3	(0,9)	723,9
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>1 157,9</b>	<b>146,5</b>	<b>2,1</b>	<b>1 306,5</b>

Au 31 décembre 2017

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>				
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
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>929,0</b>	<b>163,9</b>	<b>79,6</b>	<b>1 172,6</b>

### 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	31/12/2018			31/12/2017		
	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	2 164,9	–	2 164,9	1 706,6	–	1 706,6
Coûts des ventes	(1 848,8)	0,0	(1 848,8)	(1 459,1)	–	(1 459,1)
Charges commerciales	(111,7)	–	(111,7)	(81,5)	–	(81,5)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(9,3)	–	(9,3)	(10,7)	(3,6)	(14,3)
Amortissement des relations clientèles	–	–	–	–	(5,5)	(5,5)
<b>Marge immobilière</b>	<b>195,1</b>	<b>0,0</b>	<b>195,1</b>	<b>155,3</b>	<b>(9,1)</b>	<b>146,2</b>
Prestations de services externes	31,7	–	31,7	17,0	–	17,0
Production immobilisée et stockée	155,3	–	155,3	160,0	–	160,0
Charges de personnel	(146,8)	(14,5)	(161,3)	(135,4)	(11,7)	(147,1)
Autres charges de structure	(92,4)	–	(92,4)	(75,8)	–	(75,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(4,5)	(4,5)	–	(3,6)	(3,6)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(52,3)</b>	<b>(18,9)</b>	<b>(71,2)</b>	<b>(34,2)</b>	<b>(15,3)</b>	<b>(49,5)</b>
Autres produits et charges	(9,5)	–	(9,5)	(3,5)	–	(3,5)
Dotations aux amortissements	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,8)	(0,8)
Frais de transaction	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,6)	(0,6)
<b>Autres</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(12,9)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(4,9)</b>
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,6)	(0,6)	–	0,4	0,4
Dotation nette aux provisions	–	0,2	0,2	–	1,0	1,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>133,3</b>	<b>(22,8)</b>	<b>110,6</b>	<b>117,6</b>	<b>(24,5)</b>	<b>93,2</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	25,0	(7,2)	17,8	35,5	(1,0)	34,5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>158,3</b>	<b>(29,9)</b>	<b>128,3</b>	<b>153,1</b>	<b>(25,4)</b>	<b>127,7</b>
Coût de l'endettement net	(10,5)	(1,9)	(12,4)	(9,3)	(0,9)	(10,3)
Charges financières	(15,4)	(1,9)	(17,3)	(16,4)	(0,9)	(17,3)
Produits financiers	4,9	–	4,9	7,0	–	7,0
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,0)	(0,0)	–	(2,9)	(2,9)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)	(0,2)
Résultat de cession de participation <sup>(a)</sup>	20,1	196,2	216,3	–	0,1	0,1
Dividendes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>167,9</b>	<b>164,1</b>	<b>332,1</b>	<b>144,0</b>	<b>(29,4)</b>	<b>114,7</b>
Impôt sur les résultats	(7,8)	(37,4)	(45,2)	(5,6)	(21,5)	(27,1)
Impôt exigible	(7,8)	–	(7,8)	(5,6)	–	(5,6)
Impôt différé	–	(37,4)	(37,4)	–	(21,5)	(21,5)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>160,1</b>	<b>126,7</b>	<b>286,8</b>	<b>138,4</b>	<b>(50,8)</b>	<b>87,6</b>
<b>dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA</b>	<b>146,0</b>	<b>126,7</b>	<b>272,8</b>	<b>129,8</b>	<b>(50,3)</b>	<b>79,5</b>
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	14,1	(0,0)	14,1	8,6	(0,5)	8,1
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 486	1 748 486	1 748 486
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)</b>	<b>83,52</b>	<b>72,49</b>	<b>156,01</b>	<b>74,25</b>	<b>(28,80)</b>	<b>45,45</b>
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 486	1 748 486	1 748 486
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)</b>	<b>83,52</b>	<b>72,49</b>	<b>156,01</b>	<b>74,25</b>	<b>(28,80)</b>	<b>45,45</b>

(a) Le résultat de cession de participation est réaffecté à chacune des activités d'appartenance au résultat de cession d'actifs lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en intégration globale ou à la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en mise en équivalence.

### 3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018			31/12/2017		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	1 844,1	1 419,0	–	1 419,0
Prestations de services externes	4,1	–	4,1	2,0	–	2,0
<b>Logement</b>	<b>1 848,2</b>	<b>–</b>	<b>1 848,2</b>	<b>1 421,0</b>	<b>–</b>	<b>1 421,0</b>
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7	285,6	–	285,6
Prestations de services externes	26,9	0,6	27,5	14,4	0,6	15,0
<b>Bureau</b>	<b>344,6</b>	<b>0,6</b>	<b>345,2</b>	<b>300,1</b>	<b>0,6</b>	<b>300,7</b>
Chiffre d'affaires	3,1	–	3,1	2,0	–	2,0
<b>Diversification</b>	<b>3,1</b>	<b>–</b>	<b>3,1</b>	<b>2,0</b>	<b>–</b>	<b>2,0</b>
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>2 196,0</b>	<b>0,6</b>	<b>2 196,6</b>	<b>1 723,0</b>	<b>0,6</b>	<b>1 723,6</b>

En 2018, aucun client n'a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

La mise en application de la norme IFRS 15 au 1<sup>er</sup> janvier 2018 n'a aucun impact sur la répartition du chiffre d'affaires par zone géographique.

## NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 4.1 Faits significatifs

#### Première notation crédit S&P Global : BBB

L'agence de notation S&P Global a attribué en juin 2018 à Altareit la notation *Investment Grade*, BBB, assortie d'une perspective stable.

S&P Global a mis en avant la solidité des positions d'Altareit, dans un marché dont les fondamentaux et les tendances confortent la qualité de crédit de la société. La notation obtenue est également le reflet de la discipline financière d'Altareit en matière d'engagements.

Pour ces raisons et compte-tenu des liens organiques avec Altarea Cogedim qui s'est vu attribuer la notation *Investment grade*, BBB, perspective stable par S&P Global, Altareit bénéficie de la même qualité de crédit.

Dans le prolongement de cette notation, Altareit a annoncé le 25 juin 2018 le placement de son émission obligataire inaugurale d'un montant de 350 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans et un coupon fixe de 2,875%.

Altareit devient ainsi le premier promoteur d'Europe continentale à réaliser une émission obligataire publique.

#### Opérations de périmètre

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de diversification avec l'acquisition du solde du capital d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain en juillet.<sup>42</sup>

Fin juillet 2018, le Groupe a cédé à Crédit Agricole Assurances le contrôle de la holding Alta Rungis (85% des titres), devenue Predi Rungis<sup>43</sup>, qui détient 33,34% de la Semmaris, l'opérateur du MIN de Rungis. Cette cession a été réalisée sur la base d'une valorisation de la Semmaris de 750 millions d'euros à 100% (250 millions d'euros pour sa quote-part).

#### Déploiement sur les grands projets mixtes

En 2018, Altareit a confirmé sa position de leader français avec le gain de deux nouveaux projets majeurs :

- Joia Méridia à Nice, un nouveau quartier de 74 000 m<sup>2</sup> (surface totale), dont 48 000 m<sup>2</sup> pour le Groupe qui réalisera 630 logements, 4 700 m<sup>2</sup> de commerces et services de proximité ;
- un projet à dominante commerce de plus de 100 000 m<sup>2</sup> dans le quartier des Gassets à Marne-la-Vallée (Val d'Europe) à proximité directe de Disneyland Paris®, et dont la programmation est en cours de finalisation.

Plusieurs grands projets en cours de développement ont par ailleurs franchi des étapes importantes en 2018 :

- lancement de la commercialisation des logements d'Issy Cœur de Ville, pour une livraison en 2022,
- lancement des travaux du quartier Toulouse Aerospace – Place Centrale, situé sur l'ancien site mythique de l'Aéropostale. Ce projet fera l'objet d'une livraison échelonnée entre 2019 et 2021,
- lancement de la construction de Bezons Cœur de Ville, dont la livraison est prévue en 2021.

#### Logement : Top 3 des promoteurs français

Le Groupe renforce sa place dans le top 3 des promoteurs français avec une part de marché 7,6%<sup>44</sup> à fin 2018. En valeur, les réservations de logements neufs progressent de + 11% sur un an à 2,9 milliards d'euros et de + 5% en volume avec 11 782 lots réservés.

#### Immobilier d'entreprise : ventes majeures et forte activité opérationnelle

A la fois développeur et investisseur moyen terme en Immobilier d'entreprise, le Groupe maîtrise un portefeuille de 60 projets représentant une valeur potentielle de 3,6 milliards d'euros fin 2018.

Le Groupe a vendu cette année deux des plus grandes opérations Bureau du Grand Paris, avec la cession à Sogecap de l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine, futur siège social mondial de Parfums Christian Dior, et la cession à CNP Assurances de l'immeuble Richelieu à Paris, futur siège social d'Altarea Cogedim.

Le Groupe a également confirmé le déploiement de son activité Logistique lancée en 2017, dont les 11 projets en cours de développement représentent une valeur potentielle de 403 millions d'euros.

<sup>42</sup> Le Groupe avait acquis 55% du capital Histoire & Patrimoine en juin 2014. Depuis l'acquisition du solde du capital, cette activité est consolidée par intégration globale (vs. mise en équivalence auparavant) et sa performance commerciale intégrée au pôle promotion résidentielle.

<sup>43</sup> Cf. communiqué de presse du 27 juillet 2018 disponible sur le site internet du Groupe Altarea Cogedim dont Altareit est une filiale à 99,85%.

<sup>44</sup> En 2018, 155 000 lots réservés en France (- 6,1% versus 2017) - Source Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales pour les ventes au détail et la Fédération des Promoteurs Immobiliers pour les ventes en bloc (estimation pour les ventes en bloc 2018).

## 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		31/12/2018			31/12/2017		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT SCA	552091050	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Diversification</b>								
SEMMARIS	662012491	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	33,3%	33,3%
<b>Logement</b>								
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea Cogedim Grands Projets	810926519		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MASSY GRAND OUEST SNC	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%
HP SAS IG	480309731		IG	100,0%	100,0%	ME	55,6%	55,6%
HP ALBATROS IG	803307354		IG	100,0%	100,0%	ME	46,1%	46,2%
SNC HORIZONS IG	825208093		IG	100,0%	100,0%	ME	55,6%	55,6%
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PPP / DOMAINE VICTORIA	530553748		IG	72,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES LIONI	811038454		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%
SCCV ANDRESY CHATEAUBRIANT	838432094		IG	75,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	819929845		IG	92,5%	100,0%	IG	92,5%	100,0%
SCCV GIF MOULON A4	830886115		IG	25,0%	100,0%	IG	25,0%	100,0%
SCCV GIF MOULON B4/B5	831101100		ME	25,0%	100,0%	ME	25,0%	100,0%
SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	813322564		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PITCH PROMOTION SNC	422989715		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VALOR 2015	811425222		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LE BELVEDERE DES CAILLOLS 2007	499458305	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV ROMAINVILLE NEO PARC	798508263	entreprise associée	ME	51,0%	51,0%	ME	51,0%	51,0%
SCCV LIEUSAIN LOTS 3 ET 4	808319206	entreprise associée	ME	51,0%	51,0%	ME	51,0%	51,0%
SCCV DOMAINE PARISIS T1	798065959	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV LACASSAGNE BRICKS	817763749	entreprise associée	ME	51,0%	51,0%	ME	51,0%	51,0%
SCCV ISTRES TRIGANCE ILOT A2	812621324		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CAP AU SUD 2015	812481224		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BAGNOLET ALLENDE	821868511	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GESTION	380375097		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC 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	416823207		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 LANGUEDOC ROUSSILLON	532818085		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 SURESNES MALON	832708663	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV ANNEMASSE FOSSARD	803779438		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV RADOIRE ORDET	808870323		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV 82 CORNICHE FLEURIE	818641383		IG	55,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SNC PROVENCE L'ETOILE	501552947		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV PANTIN MEHUL	807671656		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV PORTE DE DESMONT	811049626	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV BOBIGNY PARIS	812846525		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	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	100,0%	100,0%
SCCV CHAMPIGNY LA BOULONNERIE	819546185	entreprise associée	NI	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BAGNEUX BOURG LA REINE	820201341		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MALAINOFF PAUL BERT	821555992		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCCV HORLOGE VAILLANT A1	822204038	co-entreprise	ME	51,0%	51,0%	ME	51,0%	51,0%
SCCV CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	829377894		IG	50,1%	100,0%	ME	50,1%	50,1%
SCCV QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	803321942	co-entreprise	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCCV STRASBOURG RUE DE COLMAR	822392262		IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%
<b>Immobilier d'entreprise</b>								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ACEP INVEST 2 CDC NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	ME	0,0%	0,0%	ME	16,7%	16,7%
AF INVESTCO ARGON (SNC)	494382351	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
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%
ALTA FUND General Partner sarl	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PASCALPROPCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	ME	15,1%	15,1%
SNC 118 RUE DE TOCQUEVILLE	804088219	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%

### 4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2017	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2018
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	272	1	23	(1)	(68)	26	253
Coentreprises *	81		17		(7)	(2)	89
Entreprises associées *	103	1	8	(6)	(1)	(24)	81
<b>Total</b>	<b>456</b>	<b>2</b>	<b>48</b>	<b>(7)</b>	<b>(76)</b>	<b>-</b>	<b>423</b>

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

#### Détail des acquisitions nettes (cessions) de sociétés consolidées, trésorerie acquise (cédée) déduite

Le Groupe a principalement acquis le 17 juillet 2018, le solde du capital d'Histoire & Patrimoine dont il détenait déjà 55,6%. Histoire & Patrimoine est un spécialiste de la rénovation/réhabilitation, avec une offre de niche en produits de défiscalisation (Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier). Histoire & Patrimoine est donc consolidée par intégration globale à compter de cette date (contre mise en équivalence précédemment),

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

- l'immeuble de bureau Kosmo situé à Neuilly sur Seine, à Sogecap (Société Générale Insurance) ; projet dont il détient 16,7% via son fonds AltaFund,
- sa participation de 33,34% dans la Semmaris, opérateur du Min de Rungis qu'il détenait via sa filiale Alta Rungis. Le Groupe a cédé fin juillet 85% des titres qu'il détenait d'Alta Rungis (devenue Predi Rungis) ; cession sur la base d'une valorisation de la Semmaris de 750 millions d'euros à 100% (250 millions d'euros pour sa quote-part).

### 4.4 Regroupements d'entreprises

Le 17 juillet 2018, le Groupe via sa filiale Alta Faubourg a acquis le solde du capital d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain.

Histoire & Patrimoine devient ainsi une filiale à 100% du Groupe.

A compter du second semestre 2018, Histoire & Patrimoine est consolidé par intégration globale (auparavant mise en équivalence) et sa performance commerciale, est intégrée au pôle promotion résidentielle.

Le prix d'acquisition du bloc minoritaire de cette société s'élève à 33,0 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », cette prise de contrôle a donné lieu à la comptabilisation à la juste valeur de la quote-part antérieurement détenue par le Groupe et à la comptabilisation à 100 % des actifs et passifs d'Histoire & Patrimoine d'autre part.

La réévaluation de la quote-part antérieurement détenue a techniquement généré un gain de cession d'un montant de 20,6 millions d'euros. Aucun passif éventuel a été identifié.

L'écart d'acquisition constaté est définitif et a été alloué au secteur d'activité Logement du Groupe.

## 4.5 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.

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

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Valeur en équivalence des co-entreprises	16,7	27,2
Valeur en équivalence des entreprises associées	35,3	124,5
<b>Valeur des Participations mises en équivalence</b>	<b>52,0</b>	<b>151,7</b>
<b>Titres non consolidés</b>	<b>33,2</b>	<b>1,1</b>
Créances sur co-entreprises	39,4	43,3
Créances sur entreprises associées	117,9	141,9
<b>Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées</b>	<b>157,4</b>	<b>185,2</b>
<b>Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées</b>	<b>242,5</b>	<b>338,0</b>

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

En millions d'euros	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2018	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2017
<b>Eléments du bilan en quote-part :</b>						
Actifs non courants	7,4	120,7	128,1	5,7	270,2	275,9
Actifs courants	164,1	177,4	341,4	161,0	276,4	437,5
<b>Total Actifs</b>	<b>171,4</b>	<b>298,1</b>	<b>469,5</b>	<b>166,7</b>	<b>546,6</b>	<b>713,3</b>
Passifs non courants	18,4	118,1	136,5	19,4	185,7	205,1
Passifs courants	136,3	144,7	281,0	120,1	236,3	356,5
<b>Total Dettes</b>	<b>154,7</b>	<b>262,8</b>	<b>417,5</b>	<b>139,5</b>	<b>422,1</b>	<b>561,6</b>
<b>Actif net en équivalence</b>	<b>16,7</b>	<b>35,3</b>	<b>52,0</b>	<b>27,2</b>	<b>124,5</b>	<b>151,7</b>
<b>Eléments du compte de résultat en quote-part :</b>						
Résultat opérationnel	7,6	17,4	25,0	11,1	29,0	40,1
Coût de l'endettement net	(0,2)	(1,5)	(1,8)	(0,2)	(0,1)	(0,3)
Variation de valeur des instruments de	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession des participations	–	–	–	–	0,0	0,0
Dividendes	–	–	–	–	0,2	0,2
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>7,3</b>	<b>15,6</b>	<b>22,9</b>	<b>10,9</b>	<b>29,1</b>	<b>40,0</b>
Impôts sur les sociétés	(1,9)	(3,2)	(5,1)	2,4	(7,9)	(5,5)
<b>Résultat net en équivalence (après impôt)</b>	<b>5,4</b>	<b>12,4</b>	<b>17,8</b>	<b>13,3</b>	<b>21,2</b>	<b>34,5</b>
Résultat hors groupe	–	0,0	0,0	–	0,0	0,0
Résultat net, part du groupe	5,4	12,4	17,8	13,3	21,2	34,5

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 33,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 16,0 millions d'euros au 31 décembre 2017.

### 4.5.3 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.

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données respectivement pour 27,0 et 18,0 millions d'euros au 31 décembre 2018.

## NOTE 5 RESULTAT

## 5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 31 décembre 2018 à 195,1 millions d'euros contre 146,2 millions d'euros en 2017. La croissance de +48,9

millions d'euros (+33,4%) 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

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts auprès des établissements de crédit	(18,7)	(20,2)
Intérêts sur avance d'associés	(0,1)	(0,1)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	0,0	(0,0)
Commissions de non-utilisation	(0,7)	(0,5)
Autres charges financières	(3,3)	(3,5)
Frais financiers capitalisés	7,3	7,9
<b>Charges financières FFO</b>	<b>(15,4)</b>	<b>(16,4)</b>
Intérêts sur avances d'associés	4,8	3,3
Autres produits d'intérêts	0,1	0,2
Intérêts sur instruments de couverture de taux	-	3,5
<b>Produits financiers FFO</b>	<b>4,9</b>	<b>7,0</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO</b>	<b>(10,5)</b>	<b>(9,3)</b>
Etalement des frais d'émission d'emprunt <sup>(a)</sup>	(1,9)	(0,9)
<b>Charges financières calculées</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(0,9)</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(12,4)</b>	<b>(10,3)</b>

(a) Etalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

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 à la norme IFRS 9.

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 -0,0 million d'euros au 31 décembre 2018 contre -2,9 millions d'euros en 2017. Ils correspondaient à la somme des variations de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe.

## 5.2.3 Résultat de cession des participation

Cette ligne enregistre principalement l'impact de la cession de la Semmaris.

La transaction a été enregistrée dans son intégralité : la quote-part des titres restant est comptabilisée à l'actif sur la base du protocole de cession (promesse de vente et d'achat).

### 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) :

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
<b>Impôt courant</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(5,6)</b>
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(25,1)	(20,2)
Ecarts d'évaluation	0,0	4,7
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,0)	1,0
Marge à l'avancement	(4,7)	(7,1)
Autres différences temporelles	(7,7)	0,1
<b>Impôt différé</b>	<b>(37,4)</b>	<b>(21,5)</b>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>(45,2)</b>	<b>(27,1)</b>

#### Taux effectif d'impôt

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
<b>Résultat avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>314,3</b>	<b>80,1</b>
<b>Economie (charge) d'impôt du groupe</b>	<b>(45,2)</b>	<b>(27,1)</b>
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>(14,39)%</b>	<b>(33,79)%</b>
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
<b>Impôt théorique</b>	<b>(108,2)</b>	<b>(27,6)</b>
<b>Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>63,0</b>	<b>0,5</b>
Ecarts liés au traitement des déficits	(3,4)	4,3
Autres différences permanentes et différences de taux	66,4	(3,8)

#### Actifs et passifs d'impôts différés

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Déficits fiscaux activés	84,8	109,9
Ecarts d'évaluation	(26,0)	(23,2)
Juste valeur des immeubles de placement	-	-
Juste valeur des instruments financiers	0,0	0,0
Marge à l'avancement	(54,0)	(25,7)
Autres différences temporelles	(7,5)	0,2
<b>Impôts différés nets au bilan</b>	<b>(2,7)</b>	<b>61,2</b>

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 32,02%, taux fixé par la loi de finances pour 2019, et non pas au taux de 34,43% en vigueur en 2018.

La loi de finances prévoit en effet 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<sup>er</sup> janvier 2022.

Pour anticiper l'incidence de ces baisses futures au-delà de 2019, une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date.

## 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.

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
<b>Numérateur</b>		
Résultat net, part du Groupe	272,8	79,5
<b>Dénominateur</b>		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 473	1 748 486
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	1 748 473	1 748 486
<b>Résultat net, part du Groupe, non dilué par action (en €)</b>	<b>156,01</b>	<b>45,45</b>
<b>Résultat net, part du Groupe, dilué par action (en €)</b>	<b>156,01</b>	<b>45,45</b>

## 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
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2016</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731 (*)</b>
Aucune modification sur l'exercice 2017			
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2017</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731 (*)</b>
Aucune modification sur l'exercice 2018			
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2018</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731 (*)</b>

(\*) : 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 -13,7 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre -11,2 millions d'euros au 31 décembre 2017.

## Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2017	Attribution	Livraison	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 31/12/2018
<b>Plan d'attribution sur titres</b>							
31 mars 2016	18 550	31 mars 2018	16 832		(16 531)	(301)	
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			(2 000)	1 500
14 décembre 2016	21 585 (b)	10 avril 2019	20 792			(905)	19 887
15 décembre 2016	19 170	1 février 2018	18 101		(17 587)	(514)	
16 décembre 2016	23 079	1 février 2018	22 421		(22 192)	(229)	
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	3 075		(2 885)	(190)	
15 février 2018	21 040	15 février 2019		21 040		(1 262)	19 778
19 février 2018	21 591	19 février 2019		21 591		(720)	20 871
21 février 2018	7 916	21 février 2020		7 916		(241)	7 675
2 mars 2018	18 504 (b)	2 mars 2020		18 504		(1 070)	17 434
6 mars 2018	2 705	6 mars 2019		2 705		(90)	2 615
28 mars 2018	750	28 mars 2019		750			750
29 mars 2018	4 837	29 mars 2019		4 837			4 837
30 mars 2018	3 419	30 mars 2020		3 419			3 419
20 juillet 2018	41 500 (b)	31 mars 2021		41 500			41 500
7 septembre 2018	14 800 (b)	31 mars 2021		14 800			14 800
3 décembre 2018	5 000 (b)	31 mars 2021		5 000			5 000
<b>Total</b>	<b>248 627</b>		<b>102 092</b>	<b>142 062</b>	<b>(65 065)</b>	<b>(7 522)</b>	<b>171 567</b>

(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

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 2018.

Aucune distribution de dividendes ne sera proposée à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

## 6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2017	Flux de trésorerie	Variation "non cash"				31/12/2018
			Etalemt des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Autres impacts	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	-	344,9	0,2	-	-	-	345,0
Billets de trésorerie	468,9	(256,9)	-	-	-	-	212,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	656,2	(325,6)	1,7	29,5	-	-	361,8
<b>Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires</b>	<b>1 125,1</b>	<b>(237,7)</b>	<b>1,9</b>	<b>29,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>918,8</b>
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	0,9	5,0	-	0,0	-	-	5,9
<b>Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires</b>	<b>1 126,0</b>	<b>(232,7)</b>	<b>1,9</b>	<b>29,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>924,7</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(452,8)	(60,2)	-	(8,9)	-	0,0	(521,9)
Découverts bancaires	0,8	2,6	-	0,2	-	-	3,5
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(452,0)</b>	<b>(57,7)</b>	<b>-</b>	<b>(8,7)</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>(518,4)</b>
<b>Endettement obligataire et bancaire net</b>	<b>673,9</b>	<b>(290,4)</b>	<b>1,9</b>	<b>20,8</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>406,3</b>
Avances Actionnaire, Groupe et associés	52,3	52,7	-	(28,6)	-	-	76,4
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	-	-	-	-	-	-	-
<b>Endettement financier net</b>	<b>726,2</b>	<b>(237,7)</b>	<b>1,9</b>	<b>(7,8)</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>482,6</b>

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 131,8 millions d'euros, contre 364,7 millions d'euros au 31 décembre 2017,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 224,5 millions d'euros, contre 285,4 millions d'euros au 31 décembre 2017.

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

- placé avec succès une émission obligataire inaugurale, notée, de 350 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans et un coupon fixe de 2,875% auprès d'investisseurs européens,
- remboursé par anticipation des crédits à terme et /ou remboursement de tirage de crédit revolving pour un montant de 235 millions d'euros,
- diminué ses émissions de billets de trésorerie (moins 256,9 millions d'euros sur l'exercice).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2018.

Le compte courant passif envers Altarea SCA est à 0,1 million d'euros au 31 décembre 2018, identique au 31 décembre 2017.

Les variations de périmètre sont liées à la prise de contrôle d'Histoire & Patrimoine, à la cession d'Alta Rungis (détentriche de la Semmaris) et à des mouvements au sein de l'activité Promotion.

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 obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
< 3 mois	173,4	121,9
De 3 à 6 mois	47,2	181,9
De 6 à 9 mois	49,2	136,5
De 9 à 12 mois	30,4	117,3
<b>A moins d'1 an</b>	<b>300,2</b>	<b>557,6</b>
A 2 ans	133,9	169,8
A 3 ans	76,1	308,9
A 4 ans	59,6	26,9
A 5 ans	9,9	51,3
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>279,5</b>	<b>556,8</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>352,3</b>	<b>14,8</b>
Frais d'émission restant à amortir	(3,9)	(2,4)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>928,2</b>	<b>1 126,7</b>

La diminution de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique par la diminution des billets de trésorerie et leur échéancier. L'augmentation de la part à plus de 5 ans est notamment liée à l'émission obligataire de 350 millions d'euros.

#### Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Promesses d'hypothèques	213,6	278,1
Privilège de prêteur de denier	24,6	25,6
Nantissement de créances	5,6	6,0
Nantissement de titres	-	235,0
Cautiion donnée par Altarea SCA	109,0	109,0
Non garanti	579,3	475,5
<b>Total</b>	<b>932,0</b>	<b>1 129,1</b>
Frais d'émission restant à amortir	(3,9)	(2,4)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>928,2</b>	<b>1 126,7</b>

### Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2018	578,1	350,1	928,2
Au 31 décembre 2017	1 126,7	-	1 126,7

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 358,9 millions d'euros au 31 décembre 2018.

### Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
< 3 mois	1,3	2,6
De 3 à 6 mois	1,3	2,7
De 6 à 9 mois	6,3	2,6
De 9 à 12 mois	1,2	2,5
<b>A moins d'1 an</b>	<b>10,1</b>	<b>10,5</b>
A 2 ans	13,9	8,2
A 3 ans	12,1	6,9
A 4 ans	11,0	1,6
A 5 ans	10,3	0,9
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>47,3</b>	<b>17,7</b>

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

### 6.3 Provisions

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Provision pour indemnité de départ en retraite	8,9	7,5
Autres provisions	7,4	7,1
<b>Total Provisions</b>	<b>16,4</b>	<b>14,6</b>

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société, § 2.4.14 « Avantages au personnel ». 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).

## 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	31/12/2018	31/12/2017
<b>Écarts d'acquisition</b>	<b>422,3</b>	<b>(243,7)</b>	<b>178,6</b>	<b>139,6</b>
<b>Marques</b>	<b>100,7</b>		<b>100,7</b>	<b>89,9</b>
<b>Relations clientèles</b>	<b>191,7</b>	<b>(191,7)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Logiciels, brevets & droits similaires	19,4	(14,7)	4,7	4,1
Droit au bail	2,2	(2,2)	–	–
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>21,8</b>	<b>(16,9)</b>	<b>4,9</b>	<b>4,2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>736,5</b>	<b>(452,3)</b>	<b>284,2</b>	<b>233,7</b>

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Valeur nette en début de période</b>	<b>233,7</b>	<b>238,7</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	2,1	1,9
Cession et mise au rebut		(0,1)
Variation de périmètre et autres	49,8	–
Dotations nettes aux amortissements	(1,6)	(6,8)
<b>Valeur nette en fin de période</b>	<b>284,2</b>	<b>233,7</b>

Les marques concernent la marque historique Cogedim, la marque Pitch Promotion et la marque Histoire & Patrimoine acquise lors de la prise de contrôle du promoteur le 17 juillet 2018. Ces marques sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

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

#### Écarts d'acquisition et marques issus de l'acquisition de Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine

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

Conformément aux principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe (§ 2.4.2 et 2.4.7), les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 31

décembre 2018. Sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs déterminées des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise ne nécessitent pas la comptabilisation de dépréciation.

Les écarts constatés au titre de ces acquisitions ainsi que les marques sont donc au 31 décembre 2018 respectivement d'un montant total de 178,6 millions d'euros et 100,7 millions d'euros.

#### 7.2 Immeubles de placement

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

Au 31 décembre 2018, ils ont fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 0,7 million d'euros.

### 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	31/12/2018	31/12/2017	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
<b>Stocks et en-cours nets</b>	<b>973,0</b>	<b>1 275,4</b>	<b>153,2</b>	<b>47,7</b>	<b>(503,2)</b>
Créances clients nettes	537,4	189,4	30,0	13,4	304,5
Autres créances d'exploitation nettes	366,1	321,0	71,9	12,9	(39,8)
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation nettes</b>	<b>903,5</b>	<b>510,4</b>	<b>101,9</b>	<b>26,4</b>	<b>264,6</b>
Dettes fournisseurs	(712,9)	(496,3)	(181,3)	(5,3)	(30,0)
Autres dettes d'exploitation	(439,7)	(742,7)	(12,3)	(23,1)	338,5
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation</b>	<b>(1 152,6)</b>	<b>(1 239,0)</b>	<b>(193,6)</b>	<b>(28,4)</b>	<b>308,5</b>
<b>BFR d'exploitation</b>	<b>723,9</b>	<b>546,9</b>	<b>61,5</b>	<b>45,6</b>	<b>69,9</b>

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

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation de certaines sociétés et à la prise de contrôle d'Histoire & Patrimoine.

Le changement de méthode comptable est lié à l'application de la norme IFRS 15 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ; les montants correspondent aux impacts d'ouverture.

#### 7.3.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
<b>Au 1er janvier 2017</b>	<b>963,4</b>	<b>(3,8)</b>	<b>959,6</b>
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)
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>1 283,1</b>	<b>(7,7)</b>	<b>1 275,4</b>
Changement de méthode	(503,2)	–	(503,2)
Variation	153,4	(0,0)	153,4
Dotations	–	(2,3)	(2,3)
Reprises	–	2,1	2,1
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,0	0,0	0,0
Variation de périmètre	48,5	(0,9)	47,6
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>981,9</b>	<b>(8,9)</b>	<b>973,0</b>

La variation des stocks s'expliquent principalement par l'évolution de l'activité du Groupe.

Le changement de méthode est lié à l'application à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 de la norme IFRS 15.

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation de sociétés et la prise de contrôle d'Histoire & Patrimoine.

## 7.3.2 Créances clients et autres créances

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>538,2</b>	<b>190,5</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(1,1)	(0,7)
Dotations	(0,1)	(0,4)
Variations de périmètre	0,1	–
Reprises	0,3	0,0
Autres variations	0,0	0,0
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Créances clients nettes</b>	<b>537,4</b>	<b>189,4</b>
Avances et acomptes versés	40,1	28,0
Créances de TVA	253,5	198,1
Débiteurs divers	24,4	46,4
Charges constatées d'avance	42,4	48,9
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>366,4</b>	<b>321,4</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(0,4)	(4,3)
Dotations	(0,2)	(0,5)
Reclassement	–	(0,1)
Reprises	0,2	4,5
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,4)</b>
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>366,1</b>	<b>321,0</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>903,5</b>	<b>510,4</b>
Créances sur cession d'immobilisations	4,4	0,2
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>907,9</b>	<b>510,6</b>

## 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 :

En millions d'euros	31/12/2018
<b>Total brut créances clients</b>	<b>538,2</b>
Dépréciations sur créances clients	(0,8)
<b>Total net créances clients</b>	<b>537,4</b>
Clients factures à établir	(22,3)
Décalage clients à l'avancement	(337,5)
<b>Clients et comptes rattachés exigibles</b>	<b>177,6</b>

Le décalage clients à l'avancement est impacté par l'application de la norme IFRS 15 : le chiffre d'affaires et donc les créances clients à l'avancement sont appréhendées plus rapidement.

En millions d'euros	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	177,6	121,6	0,3	20,8	4,9	30,1

## 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>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>712,9</b>	<b>496,3</b>
Avances et acomptes reçus des clients	106,3	551,5
TVA collectée	215,5	80,4
Autres dettes fiscales et sociales	40,5	41,7
Produits constatés d'avance	3,0	0,9
Autres dettes	68,3	68,2
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>439,7</b>	<b>742,7</b>
Dettes sur immobilisations	11,0	10,8
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>1 163,6</b>	<b>1 249,8</b>

#### Avances et acomptes reçus des clients

Les paiements partiels reçus sur les programmes immobiliers avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus

des clients (selon la méthode de l'avancement). La forte variation sur la période est principalement liée à la mise en œuvre de la norme IFRS 15 au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et son impact d'ouverture.

## 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

Au 31 décembre 2018

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	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>250,8</b>	<b>52,0</b>	<b>165,7</b>	<b>-</b>	<b>33,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,2</b>
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	242,5	52,0	157,4	-	33,2	-	-	-	33,2
Prêts et créances (non courant)	8,3	-	8,3	-	-	-	-	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 462,3</b>	<b>-</b>	<b>1 460,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	907,9	-	907,9	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	32,5	-	32,5	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	521,9	-	520,0	-	-	1,9	1,9	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>629,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>629,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	628,7	-	-	628,7	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,2	-	-	1,2	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 539,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 539,5</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	375,8	-	-	375,8	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 163,6	-	-	1 163,6	-	-	-	-	-

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

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

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

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. A chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc sa méthode de comptabilisation : par résultat ou par OCI.

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 2017

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	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>344,8</b>	<b>152,8</b>	<b>192,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-	-	-	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>976,4</b>	<b>-</b>	<b>958,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18,2</b>	<b>18,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>570,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>570,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	569,6	-	-	569,6	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,0	-	-	1,0	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 859,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 859,1</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
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	-	-	-	-	-

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

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

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

Les instruments de capitaux propres (ex actifs classés en actifs disponibles à la vente) sont composés de titres de participation non consolidés.

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 IFRS 9. 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.

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 2018.

Les instruments dérivés sont détenus par des sociétés du Groupe consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

## Position de gestion

Au 31 décembre 2018

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(350,1)	(345,0)	(345,0)	(345,0)	(345,0)	(345,0)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(578,1)	(282,9)	(149,1)	(72,9)	(13,3)	(3,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	521,9	—	—	—	—	—
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(406,3)</b>	<b>(628,0)</b>	<b>(494,1)</b>	<b>(418,0)</b>	<b>(358,3)</b>	<b>(348,4)</b>
Swap	—	—	—	—	—	—
Collar	—	—	—	—	—	—
Cap	—	—	—	—	—	—
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(406,3)</b>	<b>(628,0)</b>	<b>(494,1)</b>	<b>(418,0)</b>	<b>(358,3)</b>	<b>(348,4)</b>

Au 31 décembre 2017

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
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	—	—	—	—	—
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(673,9)</b>	<b>(569,2)</b>	<b>(399,4)</b>	<b>(90,5)</b>	<b>(63,7)</b>	<b>(12,4)</b>
Swap	3,2	3,1	2,9	—	—	—
Collar	—	—	—	—	—	—
Cap	—	—	—	—	—	—
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(670,7)</b>	<b>(566,1)</b>	<b>(396,4)</b>	<b>(90,5)</b>	<b>(63,7)</b>	<b>(12,4)</b>

## 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
31/12/2018	+50	- 1,2 million d'euros	-
	-50	+ 1,7 million d'euros	-
31/12/2017	+50	- 1,4 million d'euros	+0,0 million d'euros
	-50	+ 1,6 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 521,9 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 452,8 millions au 31 décembre 2017, 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 2018, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 319,2 millions d'euros.

Au 31 décembre 2018, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 202,7 millions d'euros, le Groupe dispose également de 213,3 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

#### Covenants bancaires

De part son appartenance au Groupe Altarea Cogedim, certains covenants sont relatifs à des indicateurs consolidés du Groupe Altarea Cogedim.

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 109 millions.

Le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS est également soumis à des covenants de levier (ligne revolving de 80 millions) ainsi que l'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA.

	Covenants Groupe Altarea	31/12/2018	Covenants Altareit consolidé	31/12/2018	Covenants Cogedim consolidé	31/12/2018
<b>Loan To Value (LTV)</b>						
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	34,9%				
<b>Interest Cover Ratio (ICR)</b>						
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	9,2				
<b>Levier</b>						
Levier : Dette financière nette/EBITDA					≤ 5	1,4
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,5	≤ 3	0,1
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	16,9	≥ 2	7,1

#### 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	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017
	% 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	–
<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
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* 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, dirigé et contrôlé par 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 80 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	31/12/2018	31/12/2017
Actifs non courants		0,1	0,1	0,1
Actifs courants	0,0	8,3	8,3	1,4
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>0,0</b>	<b>8,4</b>	<b>8,5</b>	<b>1,5</b>
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes	–	3,8	3,8	4,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>–</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>	<b>4,0</b>

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation	0,1	9,2	9,3	10,8
Charges d'exploitation	(0,6)	(38,4)	(39,0)	(29,1)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(29,2)</b>	<b>(29,7)</b>	<b>(18,3)</b>
Coût de l'endettement net	–	(3,1)	(3,1)	(3,2)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(32,3)</b>	<b>(32,9)</b>	<b>(21,5)</b>

## Rémunération de la Gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérante, Altafi 2. A ce titre, la société Altareit et ses filiales ont enregistré la charge suivante :

En millions d'euros	Altafi 2 SAS	
	31/12/2018	31/12/2017
Rémunération fixe de la Gérance	0,6	0,6
<b>TOTAL</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>

## Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Salaires bruts <sup>(a)</sup>	1,5	1,4
Charges sociales	0,6	0,5
Paielements fondés sur des actions <sup>(b)</sup>	1,7	1,7
Nombre Actions livrées au cours de la période	7 712	4 954
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(c)</sup>	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme <sup>(d)</sup>	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat <sup>(e)</sup>		
Contribution patronale 20% s/ AGA	0,3	0,4
Prêts consentis		
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,1

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

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA	31/12/2018	31/12/2017
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	38 656	21 934
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	31/12/2017	31/12/2018	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	14,3	12,1	12,1	-	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	5,4	4,1	4,1	-	-
Cautions reçues de la FNAIM (loi hoguet)	-	4,1	4,1	-	-
Garanties de paiement reçues des clients	5,4	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>19,8</b>	<b>16,2</b>	<b>16,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Engagements donnés</b>					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	57,2	57,4	0,5	57,0	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 075,7	1 481,4	604,1	875,1	2,2
Garanties d'achèvement des travaux (données)	983,8	1 395,0	544,3	850,8	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	37,5	14,0	5,7	6,5	1,8
Cautions d'indemnités d'immobilisation	38,8	49,2	38,2	10,7	0,3
Autres cautions et garanties données	15,6	23,2	16,0	7,1	0,0
<b>Total</b>	<b>1 132,8</b>	<b>1 538,9</b>	<b>604,6</b>	<b>932,1</b>	<b>2,2</b>

## Engagements reçus

## Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

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 inclus.

## Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

## Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de son activité de gestion immobilière et de transaction.

## 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 Immobilier d'entreprise.

## 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 54,2 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.

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.

## 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 la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter

### 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.

### 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 :

	31/12/2018	31/12/2017
A moins d'un an	15,1	16,5
Entre 1 et 5 ans	6,0	14,3
Plus de 5 ans	0,3	0,1
<b>Loyers minimum à verser</b>	<b>21,4</b>	<b>30,9</b>

Ces contrats concernent principalement les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre.

Le Groupe a annoncé l'installation de son futur siège social dans l'immeuble Richelieu (Paris 2<sup>ème</sup>), pour un déménagement prévu début 2020.

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 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Depuis le vendredi 4 janvier 2019, 85% du capital du promoteur immobilier de logements Severini est passé sous le contrôle d'Altarea Cogedim qui accroît sa présence dans la région Nouvelle Aquitaine.

## NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En millions d'euros	E&Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>																
- Altareit SCA	0,1	0,0	9%	3%	0,1	0,1	32%	32%	-	-	0%	0%	0,2	0,1	10%	8%
- Filiales intégrées globalement	1,0	0,7	89%	97%	0,1	0,1	59%	68%	0,3	0,2	96%	100%	1,4	1,0	86%	92%
<b>Services autres que la certification des comptes</b>																
- Altareit SCA	0,0	-	2%	0%	0,0	-	9%	0%	-	-	0%	0%	0,0	-	2%	0%
- Filiales intégrées globalement	0,0	-	1%	0%	-	-	0%	0%	0,0	-	4%	0%	0,0	-	1%	0%
<b>Total</b>	<b>1,1</b>	<b>0,7</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1,7</b>	<b>1,1</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 3.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 2018, 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<sup>er</sup> janvier 2018 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.

### Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note 2.5.1 de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application de la norme IFRS 15 relative aux produits des activités ordinaires tirés des contrats ;
- la note 2.5.2 de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application de la norme IFRS 9 relative aux instruments financiers.

### 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
<p>Au 31 décembre 2018, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 279, dont M€ 179 relatifs aux écarts d'acquisition liés aux acquisitions de Cogedim, Pitch Promotion et Histoire &amp; Patrimoine et M€ 101 relatifs aux marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire &amp; Patrimoine.</p> <p>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.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.7 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 l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.</p> <p>La valeur recouvrable est définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.</p> <p>La détermination des valeurs d'utilité de chaque groupe d'actifs testés repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, d'estimations ou d'appréciations de la part de la direction du groupe confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.</p> <p>Compte tenu des montants et de la sensibilité de ces actifs aux variations de données et d'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 des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit.</p>	<p>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 (U.G.T.).</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des U.G.T. auxquelles les écarts d'acquisition et les marques sont rattachés ainsi que les actifs nets réévalués correspondants ;</li> <li>▶ rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux U.G.T. testées avec les données comptables de votre groupe ;</li> <li>▶ apprécier, en incluant dans notre équipe d'audit des experts en évaluation, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés ainsi que des taux de croissance long terme et des taux d'actualisation appliqués dans ces modèles ;</li> <li>▶ apprécier, par des 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 ;</li> <li>▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par votre groupe.</li> </ul>

### ■ Evaluation des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2018, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 85.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.16 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 votre société établi sur une durée raisonnable.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux comme un point clé de l'audit en raison de l'importance des jugements de la direction pour la comptabilisation de ces actifs et du caractère significatif de leur montant.</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 les 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 2018, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 973 et la marge immobilière s'élève à M€ 195 pour l'exercice 2018.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.17 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'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.</p> <p>Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction, y compris le foncier, cumulés engagés par rapport au budget total 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 2.4.8 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 VEFA ou en CPI. 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>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 d'acquisition du foncier, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes.</p> <p>Nous avons rapproché les taux d'avancements techniques des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs des confirmations externes réalisées par les maîtres d'œuvre pour les coûts de construction et des actes d'acquisition pour les coûts du foncier. Par ailleurs, nous avons rapproché les taux d'avancements commerciaux aux actes notariés en réalisant des tests de détail sur les ventes de l'exercice. Nous avons également inclus dans l'équipe des membres ayant une compétence particulière en systèmes d'informations pour réaliser des tests de fiabilité des contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation.</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>

Compte tenu du caractère significatif des stocks, du chiffre d'affaires 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.

Enfin, nous avons vérifié, par sondages, l'exactitude arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique.

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 de notre part. 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.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra financière prévue par l'article L. 225 102 1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823 10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

### 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 2018, nos cabinets étaient dans la onzième 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 au comité d'audit un rapport 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 22 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON  
Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein

# COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

# 4

<b>4.1 ETATS FINANCIERS ..... 90</b>	<b>4.3 AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS ..... 102</b>
4.1.1 Compte de résultat ..... 90	4.3.1 Information sur les délais de paiement de la société ..... 102
4.1.2 Bilan ..... 92	4.3.2 Résultats des cinq derniers exercices ..... 102
<b>4.2 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ..... 94</b>	<b>4.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ..... 103</b>
4.2.1 Faits significatifs de l'exercice ..... 94	<b>4.5 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS ..... 107</b>
4.2.2 Principes, règles et méthodes comptables ..... 94	
4.2.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes ..... 95	

## 4.1 Etats financiers

### 4.1.1 Compte de résultat

Rubriques (en milliers d'euros)	2018	2017
Ventes de marchandises Production vendue (biens et services)	589,7	471,8
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>589,7</b>	<b>471,8</b>
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges Autres produits		
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>589,7</b>	<b>471,8</b>
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 Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales	7 466,2 0,5	4 482,3 0,7
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b> Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	7,5	(0,7)
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>7 474,2</b>	<b>4 482,3</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(6 884,5)</b>	<b>(4 010,5)</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b> Bénéfice ou perte transférée Perte ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b> Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	34 583,6 53,2	2 595,6 3 585,7 4 117,0
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>34 636,8</b>	<b>10 298,3</b>
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	264,0 8 881,1	77,6 3 304,6
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>9 145,2</b>	<b>3 382,3</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>25 491,7</b>	<b>6 916,0</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>18 607,2</b>	<b>2 905,6</b>

## Compte de résultat (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2018	2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	31,9	8,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>31,9</b>	<b>8,4</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,8	1,9
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,8</b>	<b>1,9</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>31,1</b>	<b>6,5</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(16 098,8)	(7 302,2)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>35 258,4</b>	<b>10 778,5</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>521,3</b>	<b>564,2</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>34 737,1</b>	<b>10 214,3</b>

## 4.1.2 Bilan

## Bilan Actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2018	31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
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				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations	248 727,3	88 582,9	160 144,4	160 144,4
Créances rattachées à des participations	618 523,6	24 637,1	593 886,5	489 762,0
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>867 250,9</b>	<b>113 220,0</b>	<b>754 030,9</b>	<b>649 906,4</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	126 009,1		126 009,1	98 217,1
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 92186,08 )	92,2		92,2	5 059,8
<b>DISPONIBILITES</b>				
Disponibilités	101 655,8		101 655,8	95 151,0
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	99,0		99,0	662,7
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>227 856,0</b>		<b>227 856,0</b>	<b>199 090,6</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	2 388,5		2 388,5	
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1097 495,3</b>	<b>113 220,0</b>	<b>984 275,4</b>	<b>848 997,0</b>

## Bilan Passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2018	2017
Capital (dont versé 2 626,7 )	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
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	179 716,0	169 502,0
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>34 737,1</b>	<b>10 214,3</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>298 459,9</b>	<b>263 723,0</b>
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	355 087,2	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	109 172,3	109 193,5
Emprunts et dettes financières diverses	221 453,6	474 837,0
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	94,9	1 186,1
Dettes fiscales et sociales		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	7,5	57,5
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>685 815,5</b>	<b>585 274,0</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>984 275,4</b>	<b>848 997,0</b>

## 4.2 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, règlement ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 homologué par arrêté du 28 décembre 2015 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 99,85% 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 26 février 2019 après examen par le Conseil de Surveillance.

### 4.2.1 Faits significatifs de l'exercice

En juin 2018, l'agence de notation S&P Global a attribué à Altareit la note de crédit BBB. Dans le prolongement de cette notation, Altareit a levé 350 millions d'euros à 7 ans, devenant ainsi le premier promoteur français à réaliser une émission obligataire publique en Europe continentale.

### 4.2.2 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 2017. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

#### Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de

développement à long terme et 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 primes ou soultes payées à la signature ou à la rupture d'un contrat sont comptabilisées en totalité en résultat.

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et

l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

### Frais de mise en place des emprunts

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges. Les primes de remboursement des emprunts obligataires sont étalées sur la durée de vie des emprunts.

### 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.

## 4.2.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

### 4.2.3.1 NOTES SUR LE BILAN ACTIF

#### Immobilisations financières

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

Immobilisations Financières	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS</b>	<b>248 727,3</b>			<b>248 727,3</b>
Créances rattachées à des participations	514 319,1	1056 969,5	952 765,0	618 523,6
Prêts et autres immobilisations				
<b>CREANCES FINANCIERES</b>	<b>514 319,1</b>	<b>1056 969,5</b>	<b>952 765,0</b>	<b>618 523,6</b>
<b>Total</b>	<b>763 046,4</b>	<b>1056 969,5</b>	<b>952 765,0</b>	<b>867 250,9</b>

L'évolution du poste «Créances rattachées à des participations» est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (en diminution de 176 722 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (en augmentation de 280 846 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	31/12/2017	Augmentations de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2018
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des titres de participation	88 582,9					88 582,9
Dépréciations des autres immobilis. financières	24 557,1	80,0				24 637,1
Autres dépréciations						
<b>Total</b>	<b>113 140,0</b>	<b>80,0</b>				<b>113 220,0</b>

## Créances

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

Créances	Montant brut 2018	Provision	Montant net 2018	Montant net 2017
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>				
<b>Autres créances</b>	<b>126 108,0</b>		<b>126 108,0</b>	<b>98 879,8</b>
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 821,3		1 821,3	1 228,7
Etat, autres collectivités : créances diverses	4 262,1		4 262,1	425,1
Groupe et associés	119 925,5		119 925,5	96 563,3
Débiteurs divers	0,1		0,1	
Charges constatées d'avance	99,0		99,0	662,7
<b>Total</b>	<b>126 108,0</b>		<b>126 108,0</b>	<b>98 879,8</b>

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

Créances	Montant brut 2018	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés				
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 821,3	1 821,3		
Etat, autres collectivités : créances diverses	4 262,1	4 262,1		
Groupe et associés	119 925,5	119 925,5		
Débiteurs divers	0,1	0,1		
Charges constatées d'avance	99,0	99,0		
<b>Total</b>	<b>126 108,0</b>	<b>126 108,0</b>		

## Produits à recevoir

Néant.

## Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 92 milliers d'euros.

## Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)

Valeurs mobilières de placement	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2018
Compte à terme TRESO PLUS	5 000	170 000	175 000		0
Actions propres	60	157	125		92
<b>Total</b>	<b>5 060</b>	<b>170 157</b>	<b>175 125</b>		<b>92</b>
Nb Actions	208	383	397		194

Au 31 décembre 2018, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

### 4.2.3.2 NOTES SUR LE BILAN PASSIF

#### Capitaux propres

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

Capitaux Propres	31/12/2017	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2018	31/12/2018
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	169 502,0	10 214,3				179 716,0
Résultat de l'exercice	10 214,3	(10 214,3)			34 737,1	34 737,1
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
<b>Total</b>	<b>263 723,0</b>				<b>34 737,1</b>	<b>298 459,9</b>

Le capital au 31 décembre 2018 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

Néant.

#### Emprunts et autres dettes

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

Emprunts et autres Dettes	31/12/2018	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2017
<b>DETTE FINANCIERES</b>	<b>685 713,1</b>	<b>235 713,1</b>	<b>100 000,0</b>	<b>350 000,0</b>	<b>584 030,5</b>
Autres emprunts obligataires	355 087,2	5 087,2		350 000,0	
Emprunts bancaires	109 172,3	9 172,3	100 000,0		109 193,5
Emprunts et dettes financières divers	212 090,8	212 090,8			468 992,2
Groupe et associés	9 362,8	9 362,8			5 844,8
Autres dettes					
<b>DETTE ET AUTRE DETTE</b>	<b>102,4</b>	<b>102,4</b>			<b>1 243,6</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	94,9	94,9			1 186,1
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	7,5	7,5			57,5
Produits constatés d'avance					
<b>Total</b>	<b>685 815,5</b>	<b>235 815,5</b>	<b>100 000,0</b>	<b>350 000,0</b>	<b>585 274,0</b>

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

Au cours de l'exercice Altareit a placé une émission obligataire inaugurale, notée, de 350 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans et un coupon fixe de 2,875% auprès d'investisseurs européens.

Tableau des primes de remboursements des obligations (en milliers d'euros)

Variation de l'amortissement sur la prime	31/12/2017	Augment.	Diminution	31/12/2018
Prime de remboursement des obligations		2 572,5	184,0	2 388,5
<b>Total</b>		<b>2 572,5</b>	<b>184,0</b>	<b>2 388,5</b>

L'emprunt obligataire a fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 184 milliers d'euros au titre de l'exercice 2018.

Au 31 décembre 2018, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 109 milliers d'euros.

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

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts et dettes financières	5 259,4	193,5
Fournisseurs et comptes rattachés	94,9	66,1
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Disponibilité, banque - charges à payer		
Divers	7,5	7,5
<b>Total</b>	<b>5 361,9</b>	<b>267,1</b>

### 4.2.3.3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

#### Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement de management fees facturés à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour respectivement 553 milliers d'euros et 37 milliers d'euros.

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

	31/12/2018	31/12/2017
Prestations de services	589,7	471,8
Autres		
<b>Total</b>	<b>589,7</b>	<b>471,8</b>

#### Charges d'exploitation

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

	31/12/2018	31/12/2017
Charges d'activité courante	6,3	10,1
Commissions et honoraires	3 485,3	2 522,6
Publicité et relations publiques	52,2	59,2
Services Bancaires et comptes assimilés	3 924,5	1 890,4
Impôts & Taxes	0,5	0,7
Autres Charges	7,5	(0,7)
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>7 474,2</b>	<b>4 482,3</b>

Les commissions et honoraires correspondent notamment à la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 628 milliers d'euros ainsi qu'à des prestations de services de la société Altarea Management, société prestataire et filiale à 100% d'Altarea pour un montant de 2 209 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 2018 s'élève à 7,5 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

## Résultat financier

Tableau du résultat financier (en milliers d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits financiers</b>		
- Dividendes	31 640,0	
- Produits de comptes courants	2 943,6	2 595,6
- Autres Intérêts et produits assimilés	53,2	3 585,7
- Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		4 117,0
- Différences positives de change		
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total</b>	<b>34 636,8</b>	<b>10 298,3</b>
<b>Charges financières</b>		
- Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	264,0	77,6
- Intérêts et charges assimilées	8 881,1	3 304,6
- Différences négatives de change		
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total</b>	<b>9 145,2</b>	<b>3 382,3</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>25 491,7</b>	<b>6 916,0</b>

Les produits financiers 2018 correspondent principalement aux dividendes versés par Cogedim SAS pour un montant de 31 640 d'euros et à des produits de compte courant pour un montant de 2 943 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts sur emprunt pour un montant de 8 206 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent principalement à la dépréciation des créances de la société Alta Penthièvre pour un montant de 80 milliers d'euros et à l'amortissement de la prime d'émission pour un montant de 184 milliers d'euros.

## Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits exceptionnels</b>		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	31,9	8,4
- Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>Total</b>	<b>31,9</b>	<b>8,4</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,8	1,9
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
<b>Total</b>	<b>0,8</b>	<b>1,9</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>31,1</b>	<b>6,5</b>

#### 4.2.3.4 AUTRES INFORMATIONS

##### 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 1er janvier 2009 dont elle est tête de groupe.

Le principe retenu est que les filiales doivent constater dans leurs comptes, durant toute la période d'intégration, une charge d'impôt identique à celle qu'elles auraient constatées si elles avaient été imposées séparément.

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 62 483 milliers d'euros au 31 décembre 2018. Son déficit individuel est de 79 814 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

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

	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Résultat courant avant impôt	18 607,2	(16 098,8)	34 706,0
Résultat exceptionnel	31,1		31,1
<b>Total</b>	<b>18 638,3</b>	<b>(16 098,8)</b>	<b>34 737,1</b>

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2018 est d'un montant net de 16 099 milliers d'euros, constitué principalement des contributions 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

	31/12/2017	Variations	31/12/2018
<b>Allègements</b>		+	-
Organic			
Déficit fiscal	(358 554,8)	39 095,2	(319 459,6)
Base Totale	(358 554,8)	39 095,2	(319 459,6)
<b>Impôt ou économie d'impôt (33,33%)</b>	<b>(119 518,3)</b>	<b>13 031,7</b>	<b>(106 486,5)</b>

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.

##### Evènements postérieurs à la cloture

Néant.

##### 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 2018.

###### Engagements donnés

Néant.

##### Instruments financiers

Altareit détenait 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.

(en milliers d'euros)	2018	2017	2016
Swap		0,0	100 000,0
Cap floor			
Collar			
<b>Total juste valeur des instruments</b>		<b>0,0</b>	<b>100 000,0</b>

##### Incidence sur le compte de résultat

(en milliers d'euros)	2018	2017
Produits d'intérêts		3 543,0
Charges d'intérêts		
Autres charges liées aux instruments financiers		
<b>Total</b>		<b>3 543,0</b>

## 4.2.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CA HT
<b>FILIALES (+ 50%)</b>										
ALTA FAUBOURG	15 000,0	249 186,4	100%	44 294,3	44 294,3	93 561,3	93 561,3	191 088,1		
COGEDIM SAS	30 000,0	123 484,9	100%	115 750,0	115 750,0	500 325,2	500 325,2	1 767,2	31 640,0	
ALTA PENTHIEVRE	2,0	(24 642,7)	100%	88 582,9		24 637,1		(82,4)		
ALTA PERCIER	1,0	86,6	100%	100,0	100,0			0,7		
				<b>248 727,3</b>	<b>160 144,4</b>	<b>618 523,6</b>	<b>593 886,5</b>			
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>										
				<b>248 727,3</b>	<b>160 144,4</b>	<b>618 523,6</b>	<b>593 886,5</b>			
<b>TOTAL</b>										

## 4.3 Autres informations sur les comptes annuels

### 4.3.1 Information sur les délais de paiement de la société

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice écoulé dont le terme est échu (articles D.441-4 et A.441-2 du Code de commerce)

	Factures reçues non réglées au 31/12/2018 dont le terme est échu						Factures émises non réglées au 31/12/2018 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 +	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jours et +
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	-					-	-					-
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% du montant total des achats TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% du montant total du CA TTC de l'exercice												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement</b>												
Nombre de factures exclues				-								-
Montant total des factures exclues (TTC)				-								-
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement (délais contractuels ou légaux)</b>												
Délais de paiement de référence				légaux								légaux

### 4.3.2 Résultats des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2018	2017	2016	2015	2014
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731
Nombre d'actions	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487
- ordinaires					
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	589 667	471 802	694 564	644 655	661 069
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	18 902 316	(1 127 280)	3 430 821	28 969 383	95 662 705
Impôts sur les bénéfices	-16 098 813	(7 302 191)	(12 121 240)	(18 459 103)	(5 890 178)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	264 026	(4 039 351)	2 206 654	26 388 709	88 483 971
Résultat net	34 737 104	10 214 263	13 345 408	21 049 215	13 068 612
Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	20	3,5	8,9	27,1	58,0
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	19.84	5,8	7,6	12,0	7,5
Dividende versé par action (en €)					
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

## 4.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

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 2018, 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<sup>er</sup> janvier 2018 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 et 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 2018 pour un montant net de M€ 754, représentent un des postes les plus importants du bilan (77 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples, tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. 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.</p> <p>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).</p> <p>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 des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées à des participations comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ;</li> <li>▶ 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 ;</li> <li>▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;</li> <li>▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société.</li> </ul> <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;</li> <li>▶ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.</li> </ul>

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441 4 du Code de commerce.

### ■ 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 2018, nos cabinets étaient dans la onzième 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 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 au comité d'audit un rapport 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 22 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein

## 4.5 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

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

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

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés et conclus 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 22 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON  
Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein



# RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

# 5

<b>FAITS MARQUANTS.....</b>	<b>110</b>	<b>5.4 LES TALENTS AU SERVICE DE LA CROISSANCE D'ALTAREIT .....</b>	<b>139</b>
<b>5.1 UNE DÉMARCHE RSE INTÉGRÉE DANS LA STRATÉGIE GROUPE.....</b>	<b>112</b>	5.4.1 Effectifs et organisation .....	139
5.1.1 Démarche RSE du Groupe .....	113	5.4.2 Recrutement des talents, diversité et égalité des chances .....	140
5.1.2 Gouvernance et mise en œuvre de la RSE.....	114	5.4.3 Rémunération et partage de la valeur.....	142
<b>5.2 AGIR EN PARTENAIRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DES VILLES .....</b>	<b>116</b>	5.4.4 Management des talents et des compétences	142
5.2.1 Développer des projets urbains désirables et contribuer à l'économie locale.....	116	5.4.5 Bien-être au travail.....	144
5.2.2 Energie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente.....	120	5.4.6 Santé et sécurité des salariés.....	145
5.2.3 Protéger la biodiversité et les sols .....	124	<b>5.5 PERFORMANCE RSE : NOTATIONS ET INDICATEURS.....</b>	<b>146</b>
5.2.4 Encourager l'économie circulaire .....	126	5.5.1 Notations RSE .....	146
5.2.5 Autres enjeux environnementaux et sanitaires	127	5.5.2 Indicateurs sociaux.....	147
5.2.6 Mécénat et partenariats .....	127	<b>5.6 MÉTHODOLOGIE ET TABLES DE CONCORDANCE.....</b>	<b>149</b>
<b>5.3 PLACER LE CLIENT AU CŒUR DE NOS ACTIONS .....</b>	<b>129</b>	5.6.1 Etablissement de ce document.....	149
5.3.1 Le dialogue au service de la relation clients et utilisateurs.....	129	5.6.2 Le système de management de la RSE .....	149
5.3.2 La qualité de vie et le bien-être dans les opérations.....	131	5.6.3 Méthodologie et vérification .....	150
5.3.3 Les labels et certifications, créateurs de valeur verte .....	133	5.6.4 Table de concordance matrice de matérialité .	154
5.3.4 Nouveaux usages et innovation .....	134	<b>5.7 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT .....</b>	<b>155</b>
5.3.5 Achats responsables et relations fournisseurs	136		
5.3.6 Ethique professionnelle.....	137		
5.3.7 Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles .....	138		

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

## FAITS MARQUANTS 2018

### Entreprendre pour une ville durable

Urgence climatique, montée structurelle des inégalités, évolution des parcours de vie, intégration du numérique dans la vie quotidienne et professionnelle... dans un environnement en pleine mutation, la ville devient le théâtre de transitions complexes, territoriales, écologiques, sociétales et technologiques.

La forte concentration d'activités et de population dans les villes en fait des acteurs majeurs du développement durable à l'échelle de la planète. Les territoires urbains concentrent aujourd'hui 80 % de la population française, et même s'ils sont de formidables accélérateurs de progrès, ce chiffre masque également des situations diverses, en termes notamment d'accès à un logement de qualité, aux commerces et commodités, aux transports. Les villes sont également fortement soumises aux aléas du climat (îlots de chaleur notamment) et nombre d'entre elles se posent de manière pressante la question de leur résilience.

Par ailleurs, les habitants et parties prenantes sont 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.

Dans ce contexte, le Groupe est convaincu que les villes sont porteuses de solutions, et que la proximité des différents usages et la mixité fonctionnelle sont de formidables leviers de dynamisme pour le tissu économique et le tissu social. Il y a une vraie urgence à repenser les villes afin d'en faire des espaces désirables, agréables à vivre, inclusifs, résilients, connectés, vertueux d'un point de vue environnemental.

Altareit développe une ville créatrice de valeur(s) pour tous ses habitants et usagers. Le Groupe recherche des solutions rapides, efficaces et durables en termes d'impact environnemental, de confort d'usage, de mixités fonctionnelle, générationnelle et sociale, tout en intégrant les progrès apportés par les nouvelles technologies. Altareit entreprend pour la ville, participe à la réinvention de ses dynamiques territoriales, écologiques, économiques et sociétales, pour garantir une haute qualité de vie en ville.

**La démarche RSE du Groupe, « Tous engagés ! », porte cette ambition et s'articule autour de trois convictions :**

- agir en partenaire d'intérêt général des **villes**, pour développer et préserver les territoires ;
- placer les **clients** au cœur des actions, agir au service de leur satisfaction dans tous les métiers ;
- capitaliser sur l'excellence des **talents**, premier capital de l'entreprise au service de sa croissance.

## VILLES

Le Groupe se veut partenaire d'intérêt général des villes. Il développe des solutions immobilières de haute qualité, pour créer une ville plus dense, diversifiée, conviviale, connectée, créatrice d'emplois et de développement économique et à l'empreinte environnementale réduite.

### Faits marquants 2018

- Le Groupe a lancé **SoCo, la première foncière commerciale solidaire**, en collaboration avec le Crédit Coopératif et Baluchon. Elle est destinée à accompagner dans la durée des entreprises à vocation sociale et solidaire. Le dispositif repose sur l'acquisition d'un local commercial par la foncière solidaire, pour un montage uniquement constitué d'obligations d'impact social. Ainsi, en contrepartie d'un engagement à maintenir une programmation ESS, la foncière bénéficie de conditions d'exploitation favorables ;
- **biodiversité** : en mars 2018 le **Groupe Altarea Cogedim signe la charte BiodiverCity® qui l'engage à préserver la biodiversité des villes** et à intégrer le vivant dans tout projet urbain ;
- **adaptation au changement climatique** : après s'être fixé des objectifs de réduction de son empreinte carbone, le Groupe se dote d'une **feuille de route sur l'adaptation au changement climatique** pour ses opérations de Logement. Elle vise à garantir le confort et la sécurité des occupants, et assurer une valeur patrimoniale pérenne ;
- **ville bas carbone** : le Groupe continue à développer des opérations favorisant la proximité et la sobriété. Ainsi le Groupe **favorise les mobilités douces** (plus de 99 % des projets Logement et Immobilier d'entreprise sont à moins de 500 m des transports) ; et les **réhabilitations**, via une filiale dédiée, Histoire & Patrimoine et une grande partie de son activité d'Immobilier d'entreprise ;
- **ville inclusive** : depuis 10 ans, le Groupe contribue au logement des plus démunis aux côtés d'Habitat et Humanisme. En 2018, le Groupe se dote d'une politique structurée de mécénat.

En 2018, Altarea Cogedim s'est classé n°2 mondial et leader des sociétés françaises du *retail* coté 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. Le Groupe conforte la relation de confiance bâtie avec chacun de ses clients (ses utilisateurs, preneurs, investisseurs...) et de ses partenaires. Le Groupe a engagé un dialogue et une écoute dans toutes ses activités : enquêtes et études, interactions en réel ou en numérique... La satisfaction des clients est l'objectif prioritaire du Groupe, et elle se matérialise notamment par la qualité de vie et le bien-être dans les opérations qui, de surcroît, renforcent la valeur économique des projets à long terme.

### Faits marquants 2018

- **satisfaction clients** : le Groupe a été pour la 2<sup>e</sup> année consécutive « Élu Service Client de l'Année », dans la catégorie Promotion immobilière ;
- **qualité de vie et bien-être des occupants** : Altareit continue à déployer ses actions, qui s'appuient sur la certification NF Habitat en Logement (100 % des logements) et le WELL en Immobilier d'entreprise : 87 % des projets franciliens visent la certification WELL. Le Groupe développe le 1<sup>er</sup> quartier Pilote WELL Community Standard, à Issy Cœur de ville ;
- **valeur verte** : Altareit maintient sa démarche de certification ambitieuse pour garantir la valeur des projets du Groupe : avec 100 % des projets Logement et Immobilier d'entreprise certifiés. Pour renforcer encore le niveau d'exigence sur ses opérations, le Groupe déploie les labels les plus récents lorsque c'est pertinent, ainsi 87 % des projets franciliens visent un label sur la connectivité numérique.

## TALENTS

Pour accompagner sa croissance et pour répondre aux nouveaux enjeux urbains, le Groupe a réaffirmé en 2018 son engagement en matière de création d'emplois et de management des talents.

### Faits marquants 2018

- **effectifs** : les effectifs croissent de 22 % en 2018, le Groupe compte 1 453 collaborateurs au 31 décembre 2018 ;
- la politique du Groupe en matière de **recours à l'alternance** se renforce, et le Groupe reçoit en 2018 le **label Happy Trainee**. Des kits d'information et séminaires d'intégration dédiés ont été mis en place.
- **développement des compétences** : l'offre de formations de l'Académie s'enrichit, le nombre de jours de formation a augmenté de près de 80 %.

# TOUS ENGAGÉS!

## La démarche RSE d'Altarea Cogedim

### NOS CONVICTIONS

#### VILLES

Développer et préserver les territoires

#### CLIENTS

La satisfaction client au cœur de nos actions

#### TALENTS

L'excellence au service de la croissance

### NOS ENGAGEMENTS

Contribuer au développement économique des territoires

Développer une ville bas carbone et résiliente

Protéger la biodiversité

Ecouter et satisfaire tous les clients

Développer une ville désirable et confortable

Augmenter la valeur verte en généralisant les certifications ambitieuses

Être exemplaire dans la conduite de nos métiers

Accompagner le développement des compétences

Bâtir un cadre de travail où l'on se sent bien

## 5.1 Une démarche RSE intégrée dans la stratégie Groupe

Le présent chapitre présente la performance extra-financière d'Altareit, publiée de manière volontaire. La Déclaration de performance extra-financière (DPEF) d'Altarea Cogedim, publiée dans le Document de référence d'Altarea Cogedim, intègre également les éléments présentés ci-dessous.

### Principaux indicateurs

#### Villes : agir en partenaire d'intérêt général

Scope	Engagements	Résultats 2018	Tendance
<b>DEVELOPPER DES PROJETS URBAINS DESIRABLES ET CONTRIBUER A L'ECONOMIE LOCALE</b>			
Groupe	Mettre l'accent sur les opérations mixtes dans leurs usages, intégrant immobilier d'entreprise, logements et commerces	10 opérations de grands quartiers mixtes 81 % des projets d'Immobilier d'entreprise sont multi-usage	↗
Groupe	Améliorer l'empreinte emploi des activités du Groupe	Plus de 50 500 emplois soutenus en France	↗
Logement	Piloter la part d'achats local	77 % des achats des chantiers sont locaux	↘
Logement	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	99 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun	↗
Immobilier d'entreprise	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	100 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun	=
<b>ENERGIE ET CLIMAT : DEVELOPPER UNE VILLE BAS CARBONE ET RESILIENTE</b>			
Immobilier d'entreprise	Maintenir un niveau élevé de performance énergétique	100 % des surfaces ont une performance meilleure que la RT d'au moins 30 %	=
<b>PROTEGER LA BIODIVERSITE ET LES SOLS</b>			
Quartiers	Généraliser la certification BiodiverCity®	Le Groupe vise déjà cette certification sur 6 projets de quartiers	NA
<b>ENCOURAGER L'ECONOMIE CIRCULAIRE</b>			
Immobilier d'entreprise	Favoriser les réhabilitations pour réduire la consommation de ressources	La part de réhabilitation est de 66 % en Ile-de-France	=

#### Clients : placer le client au cœur de nos actions

Scope	Engagements	Résultats 2018	Tendance
<b>LE DIALOGUE AU SERVICE DE LA RELATION CLIENTS ET UTILISATEURS</b>			
Groupe	Agir au service de la satisfaction clients dans tous les métiers	6 <sup>e</sup> place du classement de l'accueil client du cabinet HCG	↗
Logement	S'engager pour la satisfaction des clients	« Élu Service Client de l'Année » pour la 2 <sup>e</sup> année consécutive <sup>(a)</sup>	=
Logement	Garantir la qualité avec la certification NF Habitat	100 % des opérations certifiées NF Habitat depuis 3 ans <sup>(b)</sup>	=
<b>LA QUALITE DE VIE ET LE BIEN-ETRE DANS LES OPERATIONS</b>			
Quartiers	Développer des lieux de vie agréables	1 <sup>er</sup> quartier Pilote WELL Community Standard (Issy Cœur de ville)	NA
Immobilier d'entreprise	Certifier WELL 100 % des projets en Ile-de-France	87 % des projets franciliens en cours de certification WELL	↗
<b>LES LABELS ET CERTIFICATIONS, CREATEURS DE VALEUR VERTE</b>			
Logement	100 % des nouveaux projets NF Habitat <sup>(b)</sup>	100 % de surfaces certifiées	=
Immobilier d'entreprise	100 % des nouveaux projets franciliens HQE « Excellent » et BREEAM® « Very Good » a minima	100 % de surfaces certifiées	=
Immobilier d'entreprise	Déployer les labels de connectivité numérique	87 % des projets franciliens visent un label sur la connectivité numérique	↗

(a) Catégorie Promotion immobilière – Etude BVA Group – Viseo CI – mai à juillet 2017 – Plus d'infos sur [escda.fr](http://escda.fr).

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

Talents : accompagner nos talents vers l'excellence operationnelle

Scope	Engagements	Résultats 2018	Tendance
<b>MANAGEMENT DES TALENTS ET DES COMPETENCES</b>			
Groupe	Soutenir la croissance du Groupe	Effectif de 1 453 collaborateurs	↗
Groupe	Déployer le plan de formation stratégique	3 692 jours de formation	↗
<b>DIVERSITE ET EGALITE DES CHANCES</b>			
Groupe	Favoriser l'emploi des jeunes	201 jeunes en alternance	↗

5.1.1 Démarche RSE du Groupe

Matrice de matérialité RSE

La démarche RSE du Groupe est fondée sur l'analyse de sa matrice de matérialité RSE mise à jour en 2016 sur la base :

- d'une analyse détaillée de l'environnement réglementaire et des tendances ;
- d'entretiens menés auprès de 13 parties prenantes externes : investisseurs, clients, enseignes, collectivités... ;
- d'une consultation du Comité RSE en interne (cf. 5.1.3) ;

- et validée par la gérance fin 2016.

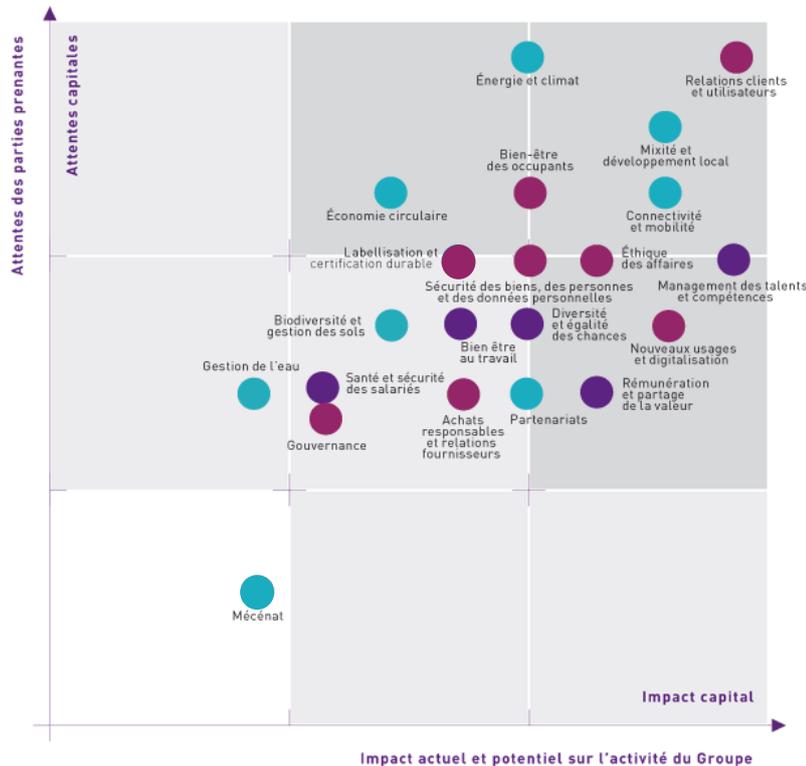
Cette matrice positionne 21 enjeux RSE identifiés sur deux axes :

- impact actuel ou potentiel sur le modèle d'affaires de l'entreprise ;
- niveau d'attente des parties prenantes internes et externes.

Parmi ces 21 enjeux, 14 enjeux matériels ont été identifiés et font l'objet des actions prioritaires du Groupe.

Matrice de matérialité

TOUS  
ENGAGÉS!



## Notre démarche « Tous engagés ! »

Convaincu qu'il n'y a pas de croissance sans responsabilité environnementale et sociétale, Altareit s'est engagé dans une démarche RSE en 2009, et l'a mise à jour en 2017 avec de la matrice de matérialité, en formalisant le programme « Tous engagés ! ». Il s'appuie sur trois principaux axes :

- agir en partenaire d'intérêt général des villes, pour développer et préserver les territoires ;
- placer les clients au cœur de nos actions, agir au service de leur satisfaction dans tous les métiers ;
- capitaliser sur l'excellence des talents, premier capital de l'entreprise au service de sa croissance.

## La démarche RSE



## 5.1.2 Gouvernance et mise en œuvre de la RSE

### Organisation

La direction de la RSE est intégrée à la direction des relations institutionnelles, de la communication et de la RSE. Elle est composée de cinq collaborateurs et rattachée à un membre du comité exécutif. Le dispositif de pilotage mis en place pour faire progresser et diffuser la démarche est le suivant :

- la direction RSE conseille la gérance et le comité exécutif dans la définition de la démarche RSE et les actions à mettre en œuvre ;
- la direction RSE s'appuie sur le comité RSE qui se réunit chaque trimestre pour déployer ces actions. Ce réseau de 16 référents représente toutes les activités du Groupe (Logement, Immobilier d'entreprise) et fonctions transverses (ressources humaines, innovation, finance, contrôle interne...) ;
- des groupes de travail *ad hoc* sont établis sur des sujets spécifiques et opérationnels avec certains référents et d'autres intervenants. En 2018, des groupes de travail ont notamment été constitués sur les sujets de l'adaptation au changement climatique ou des relations entre l'entreprise et les acteurs de l'économie sociale et solidaire.

Contact de l'équipe RSE :

[developpementdurable@altareacogedim.com](mailto:developpementdurable@altareacogedim.com)

### Participation à des organisations sectorielles

Altarea Cogedim participe activement à des instances externes, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable et échanger sur les bonnes pratiques. L'ensemble de ces activités impactent directement Altareit.

Le Groupe est membre des organisations suivantes :

- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) ;
- FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) ;

- C3D (Collège des Directeurs Développement Durable) ;
- Association HQE® - France GBC ;
- Charte tertiaire du Plan bâtiment durable ;
- Association BBKA (Bâtiment bas carbone) ;
- CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier) ;
- OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) association indépendante qui a pour objet de promouvoir le développement durable dans l'immobilier et dont le Groupe est membre fondateur.

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

### Partenariats, groupes de réflexion et *think tank*

Le Groupe s'implique dans des groupes de travail pour échanger sur les bonnes pratiques.

Altarea Cogedim est membre fondateur de la Fondation Palladio. Issue d'une initiative des entreprises de l'industrie immobilière, la Fondation Palladio a été créée en 2008 autour de l'enjeu de la construction de la ville de demain et de ses lieux de vie. La méthode de travail employée est celle des regards croisés et de la confrontation entre dirigeants, experts, étudiants...

Le Groupe s'engage dans l'accompagnement des villes et territoires et mène une réflexion approfondie et quantifiée sur son impact local et sa valeur ajoutée. Il 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, et s'approfondit en 2018 avec des études de cas concrets sur des territoires choisis. Altareit poursuit la réflexion et la recherche de solutions pour soutenir l'entrepreneuriat local (cf. 5.2.1).

## Relations avec les incubateurs de *start-up*

Altareit déploie une démarche d'*open innovation*, et est partenaire d'incubateurs (cf. 5.3.4) :

- 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-ups* françaises de l'internet des objets.

## Engagements externes

Le Groupe est engagé auprès de la Ville de Paris dans le cadre de son Plan Climat Energie : il est signataire de la Charte Paris Action Climat depuis 2015. Ainsi, Altarea Cogedim s'est engagé dans ce cadre sur des objectifs quantifiés de réduction de gaz à effet de serre et de consommation énergétique qui concernent directement Altareit : d'ici à 2020, sur les nouveaux projets à Paris, engagement d'améliorer les performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique applicable de 10 % sur le logement neuf et de 40 % sur le tertiaire neuf et rénové.

En 2018, le Groupe continue à participer aux groupes de travail de la Ville de Paris sur le climat. Son engagement sera renouvelé en 2019 avec la mise à jour de la Charte Paris Action Climat.

## Contribution aux objectifs de développement durable

Altareit inscrit son action dans les objectifs de développement durable (ODD) de l'Organisation des Nations Unies.

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 (cf.5.2.6) ; la foncière solidaire lancée par le Groupe permet de développer dans les villes des commerces plus abordables, solidaires, créateurs d'emplois durables (cf. 5.2.1) ;
- *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 (cf. 5.2.2, 5.2.3 et 5.2.4) ;
- *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 (cf. 5.3.2).

## 5.2 Agir en partenaire d'intérêt général des villes

### 5.2.1 Développer des projets urbains désirables et contribuer à l'économie locale

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2018	Commentaire
Groupe	Mettre l'accent sur les opérations mixtes dans leurs usages, intégrant immobilier d'entreprise, logements et commerces	<b>10 opérations de grands quartiers mixtes</b> <b>81 % des projets d'Immobilier d'entreprise sont multi-usage</b>	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	<b>Plus de 50 500 emplois soutenus en France</b>	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	<b>77 % des achats des chantiers sont locaux</b>	Altareit suit cet indicateur pour renforcer sa contribution économique locale
Logement	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	<b>99 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun</b>	La proximité aux transports reste stable depuis 2016 pour le Logement et le patrimoine commercial, et progresse pour l'Immobilier d'Entreprise. Cela démontre la volonté du Groupe de proposer des opérations bien connectées, favorisant la proximité et des mobilités bas carbone.
Immobilier d'Entreprise	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	<b>100 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun</b>	

Altareit est un acteur majeur du développement des territoires. Aujourd'hui, en tant que développeur urbain, le Groupe façonne l'environnement de vie de millions d'usagers. Cette mission lui donne une responsabilité forte dans le devenir de ses territoires d'implantation. Dans un territoire qui s'équipe pour les décennies à venir, mais qui dans le même temps connaît des mutations profondes et rapides, le rôle d'Altareit est à la fois complexe et primordial. Le Groupe prend en compte de nouveaux défis et opportunités :

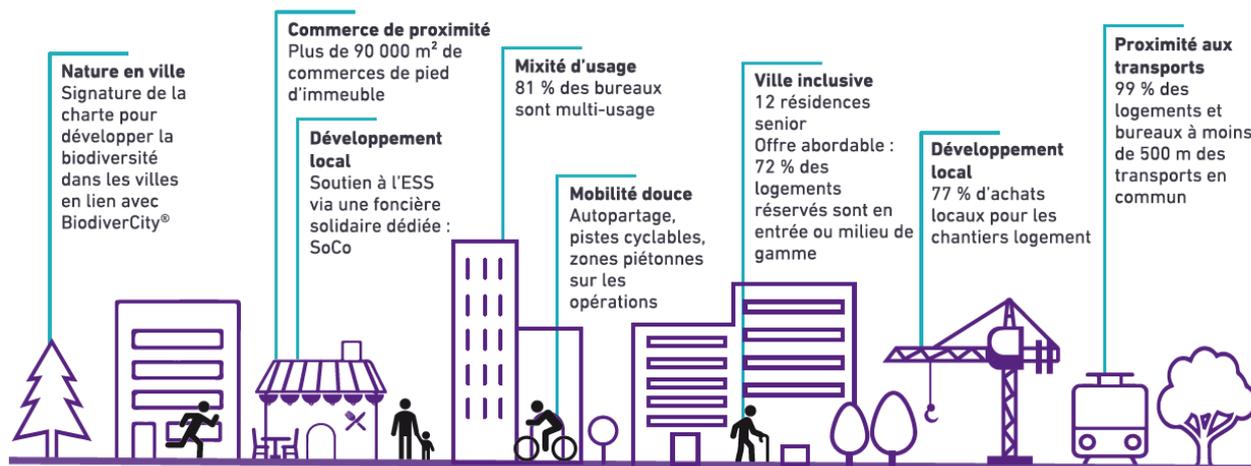
- les territoires souhaitent favoriser et ancrer la création de richesses en leur sein. Les centres-villes sont repensés pour gagner en dynamisme, des hubs de commerces et de services sont créés. La collectivité attend de sa ville qu'elle soit génératrice d'emplois et d'activités. Les projets urbains d'Altareit doivent garantir ce développement économique ;
- avec l'essor des nouvelles technologies, le développement des réseaux, les aspirations de la nouvelle génération, les usages de la ville se sont transformés. Aujourd'hui, le citoyen souhaite participer aux prises de décisions concernant son lieu de vie. Le Groupe doit être à l'écoute des habitants pour favoriser une meilleure appropriation de la ville ; et
- après des années d'éloignement des modes productifs et de creusement des inégalités, les territoires souhaitent développer la mixité, la collaboration, la solidarité. Il s'agit d'un enjeu essentiel pour garantir leur résilience et leur cohérence. Face à un monde de plus en plus incertain, l'économie sociale et solidaire, le développement d'une économie locale sont des moyens efficaces de construire un tissu social riche, une ville fonctionnelle, conviviale et apaisée.

Comprendre ces mutations et y répondre est un enjeu essentiel pour Altareit. Aujourd'hui, les collectivités sont en attente de propositions qui fassent écho à ces transformations et contribuent positivement aux territoires. La pertinence des réponses à ces nouveaux défis territoriaux est la condition de la réussite commerciale du Groupe.

Altareit s'est fixé pour mission de mettre l'intérêt général de la ville au cœur de ses projets. Le développement de projets urbains désirables passe avant tout par l'écoute des usagers (cf. 5.3.1). Par ailleurs, le Groupe structure sa démarche autour de trois axes clés :

- 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, des activités tertiaires (commerces, bureaux, services...) et des espaces de loisirs et de détente. 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 économique des territoires : Altareit souhaite contribuer, à l'échelle de ses projets, au développement de l'économie locale : soutien aux entrepreneurs, aux acteurs de l'économie sociale et solidaire et *start-ups* locales, soutien aux filières courtes, achats locaux... ;
- être un acteur fort de l'emploi sur le territoire français : 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.

## Développer des projets urbains désirables



## 5.2.1.1 NOS CONVICTIONS POUR LA VILLE

## Une ville dense et mixte

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 commerces, logements, bureaux, loisirs, hôtels... 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 10 opérations mixtes à travers la France. Il s'agit de projets de grande envergure et audacieux qui préfigurent les lieux de vie urbains de demain.

## Le projet quartier Guillaumet

Situé à Toulouse sur l'ancien site du Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT) en reconversion, les chiffres clés de ce projet sont les suivants :

- 13 hectares de surface totale, dont la moitié sera consacrée à des espaces verts aux usages variés (aire de jeux pour les enfants, agriculture urbaine, verger,...)
- 78 000 m<sup>2</sup> de logements, dont une résidence intergénérationnelle Habitat et Humanisme
- 13 300 m<sup>2</sup> de commerces, services, bureaux, 10 000 m<sup>2</sup> d'équipements (tiers-lieu, équipement culturel de loisirs, équipements sportifs), 17 200 m<sup>2</sup> d'espaces sportifs de plein air (stade, terrains de tennis)
- 1 tiers-lieu (la Halle aux cheminées) composé d'une ferme urbaine, d'un bistrot associatif, d'une AMAP, d'un compost collectif, d'un atelier de réparation, d'une bricothèque, avec pour objectif de réduire le gaspillage et de tisser des liens intergénérationnels forts
- 20 000 m<sup>2</sup> de voiries réalisées avec des matériaux provenant de grave de béton recyclé
- 5 certifications visées : HQE Aménagement, BiodiverCity®, Ecojardin pour l'ensemble du projet, HQE Bâtiment Durable et label BEPOS pour les bureaux

Les autres grands projets mixtes en cours développés par Altareit sont présentés dans le rapport d'activité (cf. chapitre 2 du Document de référence - Rapport d'activité 2018).

Outre ces grands projets de quartiers, Altareit introduit de la mixité dès que possible dans ses développements :

- 81 % des projets d'Immobilier d'entreprise sont multi-usage ;
- le Groupe a développé une activité spécifique dédiée au commerce de proximité qui concerne aujourd'hui une quinzaine d'opérations pour plus de 90 000 m<sup>2</sup>. L'objectif est de dynamiser les opérations de logements, en ajoutant des commerces de pied d'immeubles pour créer un réel tissu urbain. La commercialisation intégrée par le Groupe 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.

Globalement, Altareit conçoit des lieux pour tous les moments de la vie, dans les espaces privés, collectifs et professionnels. Pour faciliter la mixité sociale et intergénérationnelle, le Groupe propose des solutions pour une grande diversité de situations : des logements pour tous les budgets et toutes les situations familiales, des résidences pour les étudiants, les Cogedim Club® pour les seniors, des lieux de vie qui correspondent aux besoins de leurs usagers.

Face aux enjeux de développement des territoires, notamment de revitalisation urbaine par le logement, Altareit a créé une direction du développement urbain en mai 2018. Sa mission consiste à renforcer les synergies immobilières au sein du Groupe et à proposer aux collectivités des projets de réaménagement qui créent de la valeur urbaine et du bien-être pour les territoires.

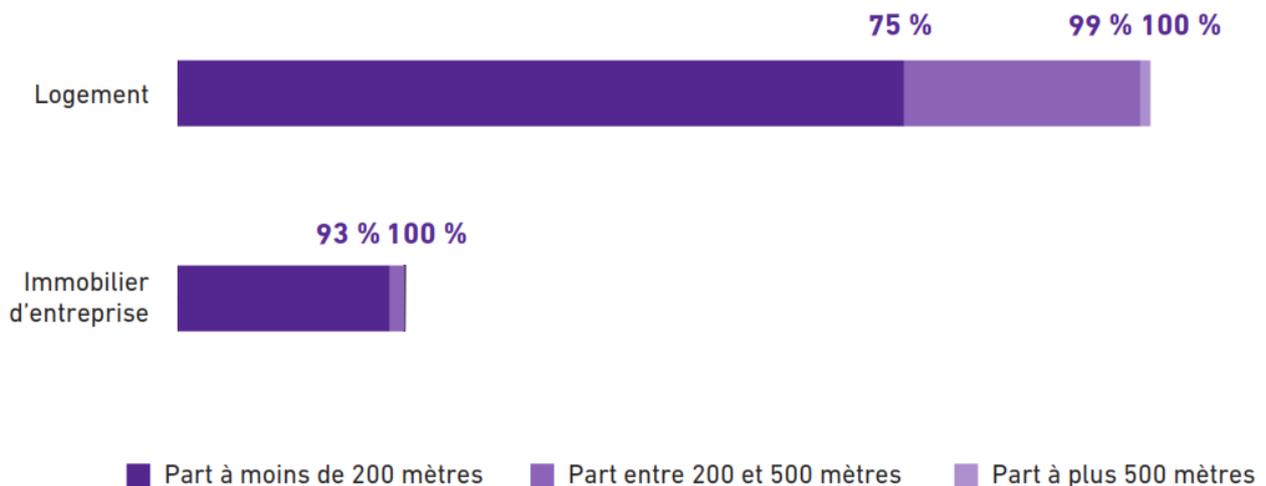
## La proximité des transports

En matière d'immobilier, l'emplacement et le bon raccordement aux réseaux de transports sont des enjeux d'autant plus cruciaux à l'heure du développement massif des mobilités durables et des questionnements sur l'urbanisme du futur et sur la place des véhicules individuels.

Pour Altareit, les axes de travail principaux liés à la mobilité concernent les déplacements des occupants des immeubles commercialisés. Les transports utilisés pour se rendre dans les bâtiments représentent en effet 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, Immobilier d'Entreprise), Altareit s'engage depuis plusieurs années pour assurer une proximité avec les réseaux de transport en commun, et mettre à disposition des solutions de mobilité durables, pratiques et économiques. Le Groupe est également convaincu que les bâtiments actuels doivent proposer des solutions alternatives permettant d'augmenter l'usage des transports et des espaces de parking : autopartage, parking partagés...

*Proximité des projets aux transports en commun*



## Logement et Immobilier d'entreprise

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

Le Groupe fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de ses projets en développement. En 2018, 99 % des surfaces développées par le Groupe sont situées à moins de 500 mètres à pied d'un arrêt de transport en commun.

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

Ces chiffres sont stables par rapport à 2017.

### 5.2.1.2 CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES TERRITOIRES

#### La contribution au développement économique local

Altareit entend jouer un rôle dans le développement économique de ses zones d'implantation. Altareit a la conviction que le meilleur moyen de s'impliquer avec pertinence sur un territoire est de faire dialoguer le projet avec les ressources locales.

Le recensement des actions en développement économique local réalisé en 2017, a montré que la plupart des filiales développaient des partenariats avec des acteurs du territoire par exemple en contribuant à l'emploi local, en mettant en valeur des savoir-faires locaux, en collaborant avec des acteurs innovants du territoire, en développant le commerce de proximité. Depuis, Altareit a structuré sa démarche d'ancrage local et a poursuivi ce travail en 2018.

En parallèle, le Groupe quantifie la part des achats locaux pour son activité Logement. En 2018, 77 % des achats ont été effectués auprès d'entreprises basées dans le même département que le chantier<sup>45</sup>. Ce chiffre en baisse de 12 points par rapport à 2017 s'explique par la forte activité dans les territoires de Paris, Lyon et Bordeaux entraînant des tensions dans les possibilités de faire appel à des entreprises locales. 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.

Pour approfondir sa démarche, Altareit participe depuis fin 2016 à un groupe de travail dédié à l'entreprise pollinisatrice, composé d'entreprises et d'acteurs innovants sur le sujet. Le but est le développement de l'économie de proximité et la co-construction avec les territoires. La première édition a permis d'étudier des moyens de polliniser le territoire et les bénéfices d'une telle approche pour les entreprises, la deuxième édition est axée sur l'expérimentation locale.

#### La contribution à l'économie sociale et solidaire

L'économie sociale et solidaire (ESS) désigne un ensemble d'entreprises et associations cherchant à concilier une activité économique et une vocation sociale ou environnementale forte. Les structures de l'ESS sont des acteurs de plus en plus stratégiques qui participent à la résilience et à l'organisation des territoires car elles créent des emplois locaux, organisent des circuits courts, mettent en marche la transition écologique et retissent les liens sociaux.

Les acteurs de l'ESS sont naturellement partenaires des programmations commerciales. En tant que développeur des territoires, Altareit donne une place toujours plus importante aux acteurs de l'ESS dans ses activités, car ils contribuent activement à la création de territoires agréables, résilients et autonomes.

Pour créer ce pont entre les activités du Groupe et l'ESS, Altareit a :

- organisé un événement interne mêlant pédagogie et inspiration en présentant quelques acteurs de l'ESS. Ces rencontres ont permis de nouer des liens et de donner des éléments concrets sur des collaborations déjà en place au sein du Groupe ;
- conçu et diffusé des guides sur l'ESS pour faciliter le passage à l'action des collaborateurs. Ils rassemblent des informations générales sur l'ESS et des listes de partenaires potentiels. Comme l'ESS a une existence et une légitimité locale forte, ce guide a été décliné pour les quinze régions d'implantation du Groupe.

#### La foncière solidaire SoCo : nouvel outil au service de l'intérêt général

En collaboration avec le Crédit Coopératif et Baluchon, Altarea Cogedim a lancé la première foncière commerciale solidaire destinée à accompagner dans la durée des entreprises à vocation sociale et solidaire, tant en phase d'amorçage que d'exploitation. Actuellement, la pression locative limite leur développement en phase d'amorçage et questionne leur pérennité à moyen terme. Le dispositif repose sur l'acquisition d'un local commercial par la foncière solidaire, pour un montage uniquement constitué d'obligations d'impact social sur une durée d'au moins 15 ans. Ainsi, en contrepartie d'un engagement à maintenir une programmation ESS, la foncière bénéficie de conditions d'exploitation plus favorables que celles habituellement observées en zone tendue.

La première réalisation menée par Altareit, baptisée « Bouillon Club » ouvrira en 2021 sur 230 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée du projet « Nudge » dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Dans le cadre d'un concours remporté par Altarea Cogedim et Ogic, cet espace accueillera une plateforme d'innovations alimentaires, sociales et solidaires. Cette vitrine-atelier autour de l'alimentation responsable en Île-de-France (cuisine pédagogique, ateliers participatifs, cantine Rock, offre culturelle...) a été conçue avec Baluchon, le pôle territorial de coopération économique (PTCE) Restopasserelle, la SCIC Petit Bain et la régie de quartier Tela 13.

<sup>45</sup> Pour les opérations situées en Ile-de-France, les entreprises situées dans la même région sont également comptabilisées

### 5.2.1.3 ÊTRE UN ACTEUR FORT DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE FRANÇAIS

Altareit quantifie depuis plusieurs années sa contribution économique indirecte en matière d'emploi et de développement local. Les chiffres sont désormais disponibles pour chaque métropole d'implantation du Groupe et intègrent les activités de Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.

Les activités du Groupe engendrent un volume d'achats et de sous-traitance significatif, en particulier en matière de promotion immobilière (métiers de la construction, des études et de la maintenance), à l'origine d'un coefficient multiplicateur très important. Ainsi, un emploi direct d'Altareit en France permet de soutenir 35 emplois supplémentaires dans l'économie française.

Pour 1 emploi chez Altareit

**35 emplois soutenus dans l'économie française**

Au total, plus de 50 500 emplois sont directement soutenus par l'activité du Groupe (achats, salaires, fiscalité...).

**50 500 emplois soutenus en France**

Ces données ont été obtenues grâce à la méthodologie *Local footprint*® d'Utopies. Cette méthodologie robuste est basée sur le concept macro-économique des tableaux entrées-sorties permettant de modéliser le fonctionnement de l'économie à partir de la comptabilité nationale. Sur la base des données réelles d'achats (par zones et secteurs) et de masse salariale, 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 :

- **Plus de 26 000 emplois indirects** : les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe
- **Plus de 23 000 emplois induits** : les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France.

L'étude permet d'identifier les trois principaux secteurs soutenus : 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).

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.

## 5.2.2 Energie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente

Scope	Objectifs / engagements	Résultats 2018	Commentaire
Immobilier d'entreprise	Maintenir un niveau élevé de performance énergétique	<b>100 % des surfaces ont une performance meilleure que la RT d'au moins 30 %</b>	Depuis plusieurs années, 100% des surfaces IE surperforment la RT d'au moins 30 %

L'urgence climatique impose de profondes transformations dans le fonctionnement des villes, pour évoluer vers des modèles urbains plus sobres et qui s'adaptent aux nouveaux enjeux climatiques.

Le bâtiment et la construction sont des secteurs parmi les plus consommateurs d'énergie et les plus producteurs de gaz à effet de serre en France, ce qui impose une responsabilité spécifique. Par ailleurs, les conséquences du changement climatique deviennent de plus en plus perceptibles en France, avec une intensification des phénomènes climatiques comme les tempêtes, ou les canicules qui sont renforcées en ville par le phénomène d'ilot de chaleur. Ces événements climatiques ont un impact sur les bâtiments et le confort des usagers, ils peuvent affecter le bâti, les réseaux, les chantiers et la qualité de vie en ville.

Aujourd'hui, Altareit a pris la mesure de ces transformations, participe au défi d'adaptation des villes à un nouveau monde bas carbone et a pris des engagements : le Groupe a mené un travail structurant co-construit en interne et s'est fixé des objectifs en 2017, intégrant les scopes 1 et 2 et le scope 3.

Avec sa réflexion sur ses impacts indirects, Altareit propose des réponses proportionnées à la contribution de chaque poste et adaptées à chaque métier.

En 2018, l'adaptation a fait l'objet d'une attention particulière. Le Groupe a mené un travail d'évaluation de la vulnérabilité de ses activités au changement climatique. Il en est ressorti un plan d'actions pour le Logement, qui sera déployé en 2019.

### 5.2.2.1 LA DEMARCHE D'ALTAREIT CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

#### L'empreinte carbone du Groupe

Altareit mesure son empreinte carbone conformément avec la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol), compatible avec le Bilan Carbone® et l'ISO 14064.

Le Groupe a une empreinte carbone globale de 4 928 MtCO<sub>2</sub>e sur les scopes 1, 2 et 3. En raison de l'activité de promoteur du Groupe, la part des émissions directes est de moins de 1 %.

Le bilan carbone se compose 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 à l'achat de matériaux pour la construction des bâtiments effectuée par des entreprises de travaux prestataires, ou des émissions liées aux déplacements des personnes se rendant dans les bâtiments.

Afin de fixer des plans d'actions pertinents et efficaces, le Groupe a fait le choix d'une vision élargie des émissions indirectes : intégration des émissions liées aux consommations d'énergie et aux transports des occupants des logements et bureaux cédés par le Groupe. En effet, le Groupe peut être source « d'émissions évitées » grâce au choix de l'emplacement de ses programmes (proche des transports) ou grâce à des conceptions à haute efficacité énergétique.

Cette stratégie de réduction globale des émissions de gaz à effet de serre est en cohérence avec une vision de la ville bas carbone : par le développement d'une ville favorisant la proximité et une conception pensée dès l'amont pour être durable et efficace énergétiquement, le Groupe atténue sa responsabilité indirecte sur le changement climatique. Ses actions passent également par une étroite collaboration avec les clients et les usagers.

Consolidés au niveau du Groupe, les trois postes les plus émetteurs sont les déplacements des occupants des logements et des bureaux vendus par le Groupe, les consommations d'énergie de ceux-ci, et les achats de matériaux utilisés lors des chantiers de construction.

#### Mesurer et réduire les émissions du scope 3

Sur le scope 3, le périmètre de « responsabilité partagée », Altareit s'engage à contribuer à la ville bas carbone et à être source d'émissions évitées, en concevant des opérations facilitant la réduction des émissions pour les parties prenantes.

#### Réduire le 1<sup>er</sup> poste d'émissions : faciliter une mobilité faiblement carbonée

Altareit développe des opérations permettant de réduire le recours à des mobilités fortement carbonées :

- le choix du foncier est le premier levier d'action : la stratégie de développement du Groupe le conduit à sélectionner des sites bien connectés aux réseaux de transports en commun (cf. indicateurs au 5.2.1), permettant de réduire l'empreinte carbone des occupants ;
- pour compléter le dispositif, Altareit propose des solutions complémentaires de mobilité durable. En Immobilier d'entreprise par exemple, une centaine de places de parkings pré-équipées de bornes de recharge pour véhicule électrique sont en développement en Ile-de-France, et des mesures conservatoires sont systématiquement prises pour permettre d'en installer durant la phase d'exploitation. De même, partout en France, les opérations du Groupe proposent les solutions de mobilité les plus adaptées au territoire. Quelques exemples : le projet lyonnais « Pur' 7<sup>ème</sup> » inclut un parking vélo de 300 m<sup>2</sup> pourvu d'outils partagés pour réparer les vélos ; le projet Vitrolles Nouvelle Rive intègre un système d'autopartage en collaboration avec la ville ; à Bobigny Cœur de ville, le quartier sera piéton et doté d'un pôle de mobilité.

En interne, les déplacements constituent plus de la moitié des émissions des sièges sociaux du Groupe. L'axe principal d'action est la baisse des émissions du parc de véhicules de fonction et le déploiement du plan de déplacement entreprise.

#### Réduire le 2<sup>ème</sup> poste d'émissions : les émissions de gaz à effet de serre liées aux matériaux

La réduction de ce poste d'émissions peut passer par :

- la substitution des matériaux émetteurs de CO<sub>2</sub> (béton notamment) par des matériaux moins carbonés (bois, bio-sourcés, béton bas carbone...) ;
- la réutilisation de matériaux existants : réhabilitation (permettant une consommation moindre de matériaux), économie circulaire (réemploi, valorisation des matériaux)... ;
- et surtout la réflexion sur une conception revue des bâtiments permettant d'augmenter leur durée de vie (réversibilité, anticipation des usages futurs...) et l'intensité de leurs usages.

### Substituer les matériaux

Le Groupe développe des opérations pilotes utilisant le bois comme matériau principal. Les programmes « 5 Impasse Marie-Blanche » (Paris XVIII<sup>e</sup>) et « U-Care » (Paris XIII<sup>e</sup>) présentent des structures en bois. En régions, le Groupe utilise du bois modulaire sur les maisons, comme au domaine de Guillemont (Canéjan). Ce procédé permet une préfabrication des panneaux de bois en atelier suivie d'un temps de montage sur chantier très court, permettant de réduire les nuisances de chantier.

#### « Serie flex » : procédé constructif innovant et bas carbone

Pitch Promotion, en association avec le Groupe industriel Hoche, a développé « Serie Flex » un procédé constructif innovant et écologique : des unités en bois à ossature métallique préfabriquées qui peuvent être assemblées et reliées pour former des ensembles immobiliers.

Les bâtiments construits hors-site suivant le concept « Serie Flex » présentent un impact carbone réduit et affichent la même performance, architecturale, thermique et acoustique, qu'une solution traditionnelle. L'impact des matériaux en fin de vie est également diminué puisque les bâtiments sont reconfigurables et déplaçables.

Ce procédé a reçu le Grand Prix de l'innovation industrielle à l'occasion des Pyramides d'Or, concours organisé annuellement par la Fédération des Promoteurs Immobiliers.

### Repenser la conception des bâtiments et de la ville

Le Groupe explore plusieurs pistes pour optimiser l'usage des bâtiments et allonger leur durée de vie :

- une réflexion est menée sur l'augmentation de l'intensité d'usage des bâtiments, en particulier sur les projets d'Immobilier d'entreprise pour mieux utiliser les espaces partagés (restauration, auditorium...) sur l'ensemble de la journée. La conception des bâtiments intègre des flexibilités pour permettre des changements d'usages, la privatisation ou l'ouverture à l'extérieur de certains lieux sur certaines périodes par exemple. Les résidences services pour seniors s'ouvrent également à des voyageurs d'affaires, ce qui permet d'optimiser l'usage des surfaces ;
- le Groupe travaille sur la réversibilité des espaces pour anticiper les changements d'usages potentiels du bâtiment dans le futur. Il s'agit de prévoir – par l'aménagement des cloisons, la hauteur des plafonds, le positionnement des ouvertures – de potentiels changements dans la destination d'un bâtiment : qu'un bureau puisse se transformer en logement, un logement en hôtel, etc. Ce travail s'amorce avec la conception de logements évolutifs, capables de se transformer en deux ou trois pièces, et des appartements divisibles en plusieurs lots, pour s'adapter aux usages des futurs acquéreurs. Par exemple, Altareit propose des 5 pièces qui peuvent se diviser en deux appartements, avec deux portes indépendantes, deux tableaux électriques, un mur porteur au centre de l'appartement pour garantir un confort acoustique aux usagers si l'appartement venait à être divisé ;

- enfin le Groupe travaille sur la durabilité des bâtiments en s'interrogeant sur les technologies futures auxquelles les bâtiments devront s'adapter. En Immobilier d'entreprise, le Groupe recherche des labels comme Ready2services, afin de garantir l'adaptabilité du bâtiment aux usages numériques futurs.

### Réduire le 3<sup>e</sup> poste d'émissions : la maîtrise énergétique au service de la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Les émissions liées aux consommations des futurs occupants des bureaux et logements vendus par Altareit représentent le 3<sup>e</sup>me poste du scope 3. Elles bénéficient de l'électricité faiblement carbonée en France, mais représentent un levier d'action significatif et une source d'impacts évités importante pour le Groupe :

- la conception des bâtiments est le premier levier, permettant de garantir une bonne efficacité énergétique pendant la vie du bâtiment, et donc des charges réduites pour ses occupants. Le Groupe utilise l'ensemble des leviers disponibles (conception bioclimatique, travail sur l'enveloppe et l'isolation, équipement performant et outils de suivi des consommations ...) : un haut niveau de performance énergétique est un prérequis pour les projets développés par Altareit. L'ensemble des mesures énergétiques mises en œuvre par métier sont détaillées au 5.2.2.3 ;
- pour compléter le dispositif, Altareit travaille sur la sensibilisation des occupants des bâtiments, car la manière dont les bâtiments sont occupés et exploités a un impact fort sur leurs performances énergie et climat. Altareit travaille ainsi avec les acquéreurs de logements et les utilisateurs d'immobilier d'entreprise pour les embarquer dans l'effort de réduction des consommations énergétiques. Ainsi, les équipes Logement généralisent le livret Gestes Verts auprès des acquéreurs, dans le cadre de la certification NF Habitat. Le Groupe développe également des incitations douces (*nudge*) et des outils ludiques, qu'il considère comme des leviers d'actions majeurs.

#### L'opération « Nudge » encourage les gestes écologiques des habitants

L'opération « Nudge » à Paris XIII<sup>e</sup> s'est basée sur une étude ethnographique pour comprendre les freins réels aux comportements vertueux du quotidien et pour proposer des adaptations simples du bâti pour faciliter les gestes écologiques. La démarche *nudge* vise à encourager l'adoption de comportements bénéfiques pour l'individu, la collectivité et la planète en changeant de manière minimale mais décisive le cadre de vie.

Elle se matérialise dans le bâtiment par des dispositifs petits et discrets, de nature graphique, informationnelle ou architecturale, et dont les effets sur le comportement humain sont extrêmement significatifs. « Petites choses qui changent tout », les *nudges* incitent les individus à agir dans un sens plutôt qu'un autre : trier leurs déchets, développer des relations avec leurs voisins, réduire leur consommation énergétique.

### 5.2.2.2 L'ADAPTATION DES PROJETS AUX IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

En 2018, Altareit a mené des analyses approfondies des risques liés aux effets du changement climatique sur ses activités, avec une attention particulière sur l'intensification des phénomènes climatiques (vagues de chaleur, inondation, sécheresses, vents violents, etc.) et leurs répercussions sur l'évolution des modes de vie et le bâti. Des plans d'actions par activité sont en cours de finalisation et seront déployés dès le 1<sup>er</sup> semestre 2019.

En 2018, pour chacun de ses territoires d'implantation, Altareit a mené une étude prospective sur l'évolution du climat localement et sur les impacts physiques des aléas climatiques sur les bâtiments, les chantiers, les modes de vie et le confort des occupants.

Cette analyse a permis de faire émerger les grandes lignes d'un plan d'actions Adaptation pour renforcer le confort et la valeur des développements d'Altareit. Les grands axes retenus sont les actions sur le confort d'été, la réduction des charges, la santé et la sécurité et la valeur patrimoniale. Le déploiement de ce plan d'actions est une priorité stratégique des équipes de promotion en 2019.

### 5.2.2.3 LA MAITRISE ENERGETIQUE DES ACTIVITES DU GROUPE

Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, la conception et l'exploitation de bâtiments performants en matière énergétique est essentielle pour des raisons environnementales et économiques.

Un haut niveau de performance énergétique est un prérequis pour les projets développés par Altareit. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la production du Groupe est soumise à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Cette réglementation, une des plus ambitieuses d'Europe, vise à généraliser le Bâtiment Basse Consommation (BBC). La Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) remplacera à terme la RT 2012 sera remplacée par une nouvelle réglementation passant d'une approche thermique à une approche environnementale plus complète.

Le Groupe se prépare et anticipe ces futures contraintes, notamment par l'organisation de formations et d'actions de sensibilisation des équipes. En 2018, plusieurs opérations ont été inscrites à l'expérimentation « E+C- » lancée par le gouvernement qui a pour but de définir les futurs seuils énergie et carbone de la réglementation. Les retours d'expérience permettront de continuer à faire monter en compétence les équipes techniques.

Enfin, en plus des ambitions nationales, Altareit prend 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.

### Logement

Le Groupe cherche pour ses opérations en développement à obtenir des labels énergétiques seuls ou en complément des certifications générales (NF Habitat, HQE™, Habitat & Environnement, etc.), comme par exemple les différents labels Effinergie et les niveaux « RT 2012 - 10 % » et « RT 2012 - 20 % » accordés dans le cadre d'une certification NF Habitat.

En 2018, 22 % des projets de Logement en cours de développement (en nombre de lots) bénéficient d'un label énergétique, contre 24 % en 2017. Ce chiffre globalement stable confirme les ambitions du Groupe en matière de performance énergétique. Certains projets dépassent même les ambitions globales du Groupe (à Grenoble plusieurs opérations dépassent de plus de 30 % les exigences de la RT 2012).

### Immobilier d'entreprise

Sur l'ensemble de ses projets en développement, le Groupe cherche à atteindre un niveau de consommation énergétique supérieur à celui de la réglementation thermique applicable au projet. En 2018, 100 % des projets Immobilier d'entreprise ont atteint cet objectif.

Sur les projets de sa marque Cogedim, le Groupe s'est fixé pour objectif de dépasser les exigences réglementaires en matière de consommation énergétique d'au moins 30 %. En 2018, cet objectif est dépassé avec un gain moyen de 44 % (en surface).

**100 % des projets Immobilier d'entreprise dépassent de plus de 30 % les exigences de la réglementation thermique**

En 2018, tous les projets hôteliers dépassent les exigences de la réglementation thermique applicable avec un gain moyen de 23 % (en surface, pour Cogedim et Pitch Promotion).

Ces chiffres sont stables par rapport à 2017.

Afin d'anticiper les réglementations futures, le Groupe lance des opérations test sur les nouveaux labels. Sur l'opération Issy Cœur de Ville à Issy-Les-Moulineaux, le Groupe participe à l'expérimentation « E+C- ». Sous forme de label d'Etat, cette expérimentation vise à préfigurer les seuils de la réglementation qui remplacera la RT 2012. Les trois immeubles d'Immobilier d'entreprise visent également le label BEPOS Effinergie 2013, conçu pour valoriser les bâtiments qui produisent autant d'énergie qu'ils en consomment pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation et l'éclairage.

D'autre part, un processus de *commissioning* a été généralisé pour 100 % des projets Immobilier d'entreprise initiés depuis 2014, afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques, notamment des systèmes de production et d'émission de chaleur et refroidissement.

### Le développement des énergies renouvelables

Afin de renforcer sa contribution à la lutte contre le changement climatique, le Groupe a recours aux énergies renouvelables lorsque cela est possible.

En phase conception, le Groupe 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 d'immobilier d'entreprise Kosmo, Bridge ou Boréal. Ainsi Boréal est labellisée BEPOS Effinergie 2013 ; de même sur l'opération Issy Cœur de Ville à Issy-Les-Moulineaux, les trois

immeubles de bureaux visent le label BEPOS Effinergie 2013, conçu pour valoriser les bâtiments qui produisent autant d'énergie qu'ils en consomment pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation et l'éclairage. De telles solutions sont également utilisées en 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.

Tableau de synthèse : les solutions climat du Groupe

Leviers	Description des solutions et résultats principaux
<b>Mobilité bas carbone</b>	<p>En conception : sélectionner des sites bien connectés aux réseaux de transports en commun pour réduire l'empreinte carbone des occupants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 99 % des logements et 100 % des bureaux à moins de 500 m des transports en commun</li> </ul> <p>Proposer des solutions complémentaires de mobilité durable sur les territoires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ex : le projet Vitrolles Nouvelle Rive (13) intègre un système d'autopartage en collaboration avec la ville</li> </ul>
<b>Réduction des émissions liées aux matériaux</b>	<p>Opter pour la réhabilitation des bâtiments existants plutôt que pour le neuf, quand le contexte le permet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 66 % des projets d'Immobilier d'entreprise en Ile-de-France sont des réhabilitations</li> <li>→ Ex : Cogedim Club® a ouvert une résidence seniors à Arras (62) dans l'ancienne caserne Schramm, un site historique réhabilité par Histoire &amp; Patrimoine (filiale du Groupe dédiée à la réhabilitation)</li> </ul> <p>Repenser la conception pour augmenter la durée de vie (modularité, réversibilité) et l'intensité d'usage des bâtiments</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 81 % des projets Immobilier d'entreprise sont multi-usage</li> </ul> <p>Privilégier des matériaux bas-carbone sur les projets</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Pitch Promotion développe « Serie Flex » : un procédé constructif écologique basé sur des unités en bois préfabriquées qui peuvent être assemblées pour former des ensembles immobiliers</li> <li>→ Ex : Sur Domaine Harmony (92), les matériaux de la démolition ont été réutilisés pour réaliser du remblais</li> </ul>
<b>Sobriété énergétique</b>	<p>Concevoir des bâtiments à haut niveau de performance énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 100 % des projets Immobilier d'entreprise dépassent de plus de 30 % les exigences de la RT</li> </ul> <p>Sensibiliser les occupants des bâtiments pour réduire les émissions en exploitation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ex : Dans l'immeuble « Nudge » (Paris XIII<sup>e</sup>), le Groupe encourage les gestes écologiques</li> </ul>

### 5.2.3 Protéger la biodiversité et les sols

Scope	Objectifs / engagements	Résultats 2018	Commentaire
Quartiers	Généraliser la certification BiodiverCity®	<b>Le Groupe vise déjà la certification sur 6 projets de quartiers</b>	Le Groupe prend cet engagement en 2018 en lien avec sa signature de la charte qui l'engage à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain

La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, la protection de la biodiversité y compris en milieu urbain sont des enjeux majeurs du territoire. Dans un contexte d'extinction des espèces et de dégradation des milieux naturels, la pression réglementaire locale et nationale est croissante, tout comme les attentes de la société civile.

Altareit est convaincu que la proximité des services et activités, et la mixité des usages apportent une meilleure qualité de vie aux habitants des villes. De ce fait, la majeure partie de ses opérations sont situées dans des zones déjà artificialisées ou en cours de renouvellement urbain.

L'enjeu y est donc de réintroduire la nature pour le bien-être et le confort des clients.

Le Groupe prend de l'avance sur les réglementations par son excellente connaissance des enjeux et actions possibles en matière de biodiversité, à travers des diagnostics, des

formations internes et des opérations pilotes. En matière de formation interne, une démarche de sensibilisation a été menée dès 2017, avec la création de guides opérationnels destinés à toutes les équipes (développement, promotion, exploitation...), présentant des solutions techniques et des bonnes pratiques en matière de biodiversité.

Enfin, le Groupe Altarea Cogedim a signé en mars 2018 la charte BiodiverCity® auprès du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI) qui l'engage à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain. Cet engagement s'applique à Altareit.

## Gestion des sols

Le Groupe, présent principalement dans les métropoles, privilégie la densification des villes et la requalification urbaine plutôt que l'étalement urbain et l'artificialisation des sols comme en témoigne le nombre de projets de réhabilitation ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement dans l'ensemble des métiers de promotion. Sa filiale Histoire & Patrimoine s'est spécialisée depuis plus de 15 ans dans la réhabilitation d'immeubles anciens, dans toute France. En 2018, 66 % des projets Immobilier d'entreprise en France étaient des réhabilitations. La requalification urbaine permet également de réintroduire la nature en ville en réintégrant des espaces verts, ou en améliorant leur intégration dans le contexte écologique local. Par exemple, sur l'opération de requalification d'un ancien centre d'examen en immeubles d'habitation à Lognes, « En vert gure », Pitch Promotion a végétalisé un tiers de la surface au sol du projet.

## Protection de la biodiversité, outils mis en œuvre

Le Groupe porte une attention particulière au maintien ou à la valorisation de la faune et de la flore présente. Le sujet de la biodiversité est systématiquement pris en compte dans la stratégie de certification ambitieuse du Groupe et ce dans toutes ses activités.

Sur les projets significatifs, où les exigences réglementaires sont déjà importantes, le Groupe va systématiquement plus loin, en approfondissant les études et actions menées. Le recours à un écologue indépendant a été généralisé pour les projets faisant l'objet d'une certification BREEAM®. Son intervention permet, d'identifier pour chaque projet, les choix d'aménagement et d'espèces les plus adéquats dans une optique d'amélioration de la biodiversité, voire de reconstitution d'un habitat sur la parcelle. Ses préconisations sont insérées dans le cahier des charges transmis à la maîtrise d'œuvre afin de préserver la trame écologique.

Le label BiodiverCity® peut intervenir en complément des certifications environnementales telles que HQE et BREEAM®. Son référentiel comporte des exigences plus approfondies dans la prise en compte de la biodiversité sur un projet immobilier. Le label est recherché sur plusieurs projets Immobilier d'entreprise en Ile-de-France et est généralisé pour les projets de quartiers. Le Groupe expérimente également la version pilote BiodiverCity® quartier sur le projet Issy Cœur de Ville.

## Nature en ville et bien-être

Au-delà de l'importance de limiter les surfaces imperméabilisées et de créer des espaces d'accueil pour la biodiversité, la présence de la nature en ville est un facteur important de bien-être pour ses habitants et usagers. Le Groupe travaille la notion de design biophilique dans ses projets (cf. 5.3.2).

L'équilibre entre construction et espaces verts permet de faire passer la lumière naturelle et d'offrir des vues agréables, augmentant ainsi le confort ressenti par les usagers. Les matériaux choisis et les espaces de détente (aires de jeux, de pique-nique, etc.) y contribuent également. Favoriser la présence de petits animaux, oiseaux dans les arbres ou batraciens dans les noues, permet de renforcer les dimensions pédagogique et ludique d'un quartier.

D'autre part, la végétalisation d'un projet au sol, en façade ou en toiture, permet de lutter contre les îlots de chaleur urbains (cf. 5.2.2) en diminuant la température lors de fortes chaleurs.

### Préservation de la biodiversité à Toulouse

Une place importante est dédiée à la nature sur le projet de l'ancien Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT) à Toulouse. L'imperméabilisation du site va être réduite de 17 % et la moitié de la surface du quartier sera composée d'espaces verts en pleine terre. Des habitats et passages pour petits animaux seront installés pour protéger la faune locale.

Les besoins de cette dernière ont également été pris en compte lors du chantier : le calendrier des travaux a été adapté et des gîtes de substitution installés.

## 5.2.4 Encourager l'économie circulaire

Scope	Objectif / engagement	Indicateur	Résultats 2018	Evolution	Commentaire
Immobilier d'entreprise	Favoriser les réhabilitations, pour réduire la consommation de ressources et les émissions de gaz à effet de serre	Part des surfaces d'Ile-de-France qui sont des réhabilitations	66 %	+ 29 % depuis 2016	Le Groupe considère systématiquement la possibilité de mener une réhabilitation, à performance et confort égal, plutôt qu'une démolition-reconstruction complète

Le secteur de la construction (bâtiment et travaux publics) est à l'origine de 70 % de la production de déchets en France<sup>46</sup>. Partant de ce constat, une réflexion à long terme est engagée sur une meilleure gestion et utilisation des ressources naturelles, la réutilisation ou la limitation des déchets, ainsi que sur l'intégration de pratiques d'éco-conception (recours à des filières alternatives, allongement de la durée de vie des bâtiments, intensification de leur usage...).

L'économie circulaire, qui s'oppose à l'économie linéaire (produire, consommer, détruire), est une approche vertueuse pour valoriser les ressources et réduire l'impact environnemental de l'immobilier et ce, tout au long du cycle de vie d'un bâtiment :

- conception : il s'agit de l'étape la plus importante car l'objectif est de trouver une solution équilibrée entre l'impact environnemental des ressources utilisées (réhabilitation, matériaux recyclés, réemploi, etc.) et la capacité du bâtiment à éviter toute obsolescence prématurée (performance énergétique, architecture évolutive et réversible, facilité de déconstruction, etc.) ;
- construction : il s'agit de réduire la production de déchets de chantier, de les trier, de les valoriser, et de privilégier les matériaux recyclés ou locaux ;
- exploitation : il est également question de réduire les consommations et la production de déchets, trier et valoriser les déchets résiduels, mais aussi augmenter la durée de vie du bâtiment en intensifiant et diversifiant son usage pour pérenniser sa valeur économique ;
- fin de vie : l'enjeu est d'augmenter la durée de vie du bâtiment en changeant son usage. Lorsqu'une évolution n'est pas possible, un diagnostic permet d'évaluer la solution la plus pertinente entre réhabilitation ou démolition.

Altareit s'engage à construire des bâtiments performants et à adopter les principes et les meilleures pratiques de l'économie circulaire à chaque étape de ses projets.

Actif en zone urbanisée, Altareit est confronté aux enjeux de densité et d'ancienneté du tissu urbain. En premier lieu, le Groupe étudie systématiquement la possibilité de mener une réhabilitation, moins consommatrice de matériaux et productrice de déchets qu'une démolition-reconstruction complète.

Ensuite, le Groupe intègre dès la conception des projets une démarche de certification, qui permet de généraliser les bonnes pratiques telles que les chartes chantiers propres par exemple, qui limitent les nuisances liées au chantier (sonores, vibratoires, ...) et fixent les conditions de tri et de valorisation des déchets.

D'autre part, le modèle multi-activité du Groupe permet de proposer des opérations mixtes au niveau des quartiers, mais aussi au niveau de chaque immeuble, pour les rendre flexibles et évolutifs dans le temps et réduire ainsi le risque d'obsolescence.

Des actions spécifiques à chaque activité (Logement, Immobilier d'entreprise) à chaque étape du projet et tout au long du cycle de vie du bâtiment sont également mises en place.

### Logement

#### Réhabilitation

Parmi les marques du Groupe, Histoire & Patrimoine est ainsi spécialisée dans la réhabilitation et la restauration de biens immobiliers résidentiels anciens partout en France depuis plus de 15 ans.

#### Matériaux recyclés ou locaux

Lorsqu'un bâtiment ne peut être réhabilité, le Groupe mène une démolition-reconstruction en veillant à valoriser les déchets issus de la démolition. Ils sont réutilisés, dans la mesure du possible *in situ* ou mis à disposition sur des plateformes d'échange de matériaux. Dans le cadre de l'opération Domaine Harmony à Anthony, Pitch Promotion a par exemple réutilisé près de 14 000 m<sup>3</sup> de concasement issus de la démolition d'un bâtiment existant pour réaliser du remblais (fond-de-forme).

Le recours à des matériaux recyclés et/ou locaux permet également de réduire l'impact environnemental d'une opération. En 2018, 77 % des achats des chantiers sont locaux (cf. 5.2.1).

<sup>46</sup> « Déchets, chiffres-clés » publié en avril 2018 - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). Production de déchets en France de 324,5 millions de tonnes en 2015.

### Chantiers à faibles déchets

Le Groupe généralise progressivement les chartes chantiers propres à l'ensemble des projets Logement. Elles imposent notamment 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. En 2018, 83 % des projets Logement (en nombre de lots) sont sous charte chantier propre. Sur certains chantiers, il est également demandé aux fournisseurs de limiter l'emballage des produits afin de réduire les déchets de chantier.

### Intensification de l'usage et réversibilité

En phase d'exploitation, le Groupe recherche l'intensification de l'usage pour limiter la sous-utilisation des espaces. Ainsi les résidences Cogedim Club®, dédiées à un public senior, accueillent régulièrement des clients du tourisme d'affaires dans les appartements libres.

### Immobilier d'entreprise

#### Réhabilitation

Le Groupe a développé une expertise unique permettant à ses immeubles réhabilités d'atteindre des performances

énergétiques et de confort aussi élevées que celles de ses projets neufs. Les réhabilitations représentent 66 % des projets Immobilier d'entreprise en Ile-de-France (en surface), un chiffre en hausse (+ 29 %) par rapport à 2016.

**66 % des projets Immobilier d'entreprise en Ile-de-France sont des réhabilitations**

#### Chantiers à faibles déchets

En phase chantier, le Groupe veille à respecter l'objectif de recyclage de 70 % des déchets du BTP à horizon 2020 fixé par la loi de transition énergétique. En 2018, les projets Immobilier d'entreprise affichent un taux de valorisation des déchets de chantier moyen supérieur à 70 %.

#### Intensification de l'usage et réversibilité

Grâce au savoir-faire multi-activités du Groupe, 81 % des surfaces de projets en Immobilier d'entreprise sont multi-usage. Par exemple, une partie des espaces en rez-de-chaussée de l'opération Kosmo à Neuilly sur Seine sont transformables en commerce. En développant des espaces adaptables et évolutifs, le Groupe réduit l'obsolescence des bâtiments.

**81 % des projets Immobilier d'entreprise sont multi-usage**

Tableau de synthèse : les enjeux de l'économie circulaire dans l'immobilier

Etape	Description des enjeux et résultats clés
Conception	<p><u>L'étape la plus importante</u> : réduire l'impact environnemental des ressources utilisées (réhabilitation, matériaux recyclés, réemploi, etc.) et concevoir un bâtiment qui évitera l'obsolescence prématurée (performance énergétique, flexibilité, réversibilité, facilité de déconstruction, etc.)</p> <p>→ <i>Kosmo, une réhabilitation de bureau aux performances égales à celles du neuf</i></p>
Construction	<p>Sur le chantier : réduire la production de déchets, trier et valoriser, privilégier les matériaux recyclés ou locaux</p> <p>→ <i>Objectif de valorisation de 80 % des déchets de chantier sur Bridge</i></p> <p>Dans le cas d'une démolition : valoriser les matériaux, favoriser leur réemploi <i>in situ</i> ou <i>via</i> le recours à des plateformes d'échange de matériaux</p> <p>→ <i>Sur Domaine Harmony (92), les matériaux de la démolition ont été réutilisés pour réaliser du remblais</i></p>
Exploitation	<p>Intensifier l'usage du bâtiment (diversification des usages, capacité d'évolution, etc.)</p> <p>→ <i>81 % des projets Immobilier d'entreprise sont multi-usage</i></p>
Fin de vie	<p>Prolonger la durée de vie du bâtiment ou faire évoluer son usage</p> <p>Si ce n'est pas possible, évaluer la solution la plus pertinente entre réhabilitation ou démolition</p> <p>→ <i>66% des projets d'immobilier d'entreprise franciliens sont des réhabilitations</i></p>

## 5.2.5 Autres enjeux environnementaux et sanitaires

Les éléments sont à retrouver dans le chapitre Gestion des risques (chapitre 6 du Document de référence), paragraphe Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise des risques.

## 5.2.6 Mécénat et partenariats

### Mise en place d'une politique de mécénat Groupe

En 2018, le Groupe Altarea Cogedim a formalisé son ambition en matière de mécénat et de partenariats en structurant ses actions. Pour cela, il a procédé à un recensement exhaustif des actions réalisées sur le territoire et mené des entretiens avec les dirigeants et leurs représentants en région.

La politique de mécénat d'Altarea Cogedim, qui s'applique à Altareit, est en accord avec sa vision « Entreprendre pour la ville » et s'articule ainsi autour de trois grandes thématiques qui renforcent les liens du Groupe avec chaque territoire :

- contribution au développement économique des territoires, par le renforcement des liens entre le Groupe et le tissu local (associations, acteurs de l'économie sociale et solidaire ...), pour accroître

l'impact positif de ses activités sur l'économie locale notamment en matière d'emploi ;

- actions sociales : mise au service des plus démunis des compétences du Groupe pour favoriser par exemple l'accès au logement, et soutenir les associations créatrices de de lien social localement ; et
- soutien à la culture et à la création artistique, accès à l'art pour un public plus large, ancrage des projets immobiliers du Groupe dans leur environnement culturel.

Un guide, à destination des opérationnels et des filiales présente les axes prioritaires de la démarche et des exemples d'initiatives locales inspirantes, et encadre précisément le processus, les conditions, les étapes de validation nécessaires pour organiser une action de partenariat ou de mécénat.

### Contribution au développement économique des territoires

En 2018, le Groupe a également lancé avec Baluchon (groupe d'entreprises sociales) et le Crédit Coopératif, deux acteurs clés de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), SoCo, première foncière commerciale solidaire en France.

L'objectif de cette foncière est d'accompagner dans la durée des entreprises à vocation sociale et solidaire depuis la phase d'amorçage et pendant la phase d'exploitation pour leur permettre de faire grandir leurs projets. La première application sera installée en rez-de-chaussée de l'immeuble « Nudge » dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement parisien. Sur 230 m<sup>2</sup>, « le Bouillon Club », plateforme d'innovations dédiée à l'alimentation éthique et responsable, offrira à la fois des ateliers participatifs, une cuisine pédagogique, des contenus culturels... SoCo permettra donc de « convertir des mètres carrés en actions d'impact social » et sera désormais déployé sur de nouveaux territoires et projets de réaménagement urbain mené par le Groupe.

### Actions sociales

Le Groupe est grand partenaire depuis 2007 d'Habitat et Humanisme pour œuvrer ensemble dans la durée à trouver des réponses au logement des personnes défavorisées. La contribution du Groupe est multiple :

- participation au financement de 14 résidences sociales (pensions de famille et maisons intergénérationnelles), dont 11 sont en service fin 2018 ;
- financement depuis 7 ans de 3 postes de cadres d'Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France et interventions de mécénat de compétences pour amplifier leur action ;
- implication des collaborateurs Altareit à la vie du partenariat, avec en 2018 :
  - la première édition de « L'Heure Solidaire » : des actions sportives menées au siège et en régions et abondées par le Groupe (au nombre de km parcourus par exemple),

- la présentation de l'Association par des bénévoles aux collaborateurs du Groupe au siège social parisien toute la journée du 29 octobre 2018,
- la participation à la sélection d'un projet à soutenir sur la plateforme de crowdfunding de l'association. Au final, le Groupe a abondé chaque don à hauteur de 100 % au profit des « Escaliers Solidaires », lieux d'ancrage d'Habitat et Humanisme dans les quartiers de la Métropole de Lyon qui proposent aux résidents et aux habitants du quartier des activités pour lutter contre l'isolement et rompre avec la précarité, s'appuyant sur le repas comme vecteur d'intégration sociale.

Au total, depuis plus de 10 ans, cela a contribué directement à la création de 300 logements pouvant héberger en permanence près de 450 personnes.

### Soutien à la culture et accès à la culture pour tous

Le Groupe s'attache à promouvoir en permanence les talents de toutes formes d'expressions artistiques (sculpture, peinture, musique,...) à travers de nombreuses actions, par exemple :

- le soutien financier 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 ;
- le partenariat depuis 2015 du Festival d'Aix, rendez-vous incontournable des amateurs d'opéra et de musique classique. Le Festival d'Aix est un lieu d'excellence de l'art lyrique connu et reconnu internationalement, mais également un lieu d'insertion de jeunes artistes et d'accès à l'opéra à un public toujours plus large. Le Groupe. En 2018, Altarea Cogedim a renforcé son engagement sur ce territoire, en devenant partenaire des Rencontres Economiques d'Aix-en-Provence organisées par le Cercle des Economistes.

Le Groupe cherche également à créer du lien entre ses projets, leur territoire d'implantation et la vie culturelle locale, au niveau Groupe ou niveau local, comme l'illustre par exemple :

- le mécénat porté par Cogedim Atlantique aux portes de Nantes, qui s'est associé au projet d'urbanisme transitoire « Transfert » porté par Pick Up Production, lauréat du concours Émergence Arts et Urbanisme. Sur le site des anciens abattoirs de Rezé, en cours de réaménagement, ce projet a permis de créer un espace d'art et de culture, lieu de vie d'échange et de réflexion sur la ville de demain. Concrètement, il s'agit d'un aménagement progressif et partiel du site, qui favorise l'éco-construction, l'utilisation de matière brute, la végétalisation, la récupération et la mise en place de chantiers participatifs.

## 5.3 Placer le client au cœur de nos actions

### 5.3.1 Le dialogue au service de la relation clients et utilisateurs

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2018	Commentaire
Groupe	Agir au service de la satisfaction clients dans tous les métiers	<b>6<sup>e</sup> place du classement de l'accueil client du cabinet HCG</b>	En 2018, le Groupe continue de faire de la satisfaction clients 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	<b>Élu Service Client de l'Année<sup>(a)</sup></b>	En 2018 et en 2019, le Groupe a reçu ce prix qui récompense ses efforts en faveur des clients depuis plusieurs années
Logement	Garantir la qualité : certifier 100 % des opérations certifiées NF Habitat <sup>(b)</sup>	<b>100 % des opérations certifiées NF Habitat</b>	Le Groupe est 100 % NF Habitat depuis 3 ans, reflet de ses efforts continus pour la qualité
Résidences services	Etablir un dialogue formalisé avec les résidents pour améliorer les prestations	<b>Au moins 1 rencontre mensuelle avec les résidents dans chacune des résidences</b>	Des rencontres plus régulières ont eu lieu en 2018, jusqu'à une fois par mois

(a) Catégorie Promotion immobilière – Etude BVA Group – Viseo CI – mai à juillet 2017 – Plus d'infos sur [escda.fr](http://escda.fr).

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

Evolution de la structure des ménages, nouvelles formes de travail et de mobilité, développement de l'économie collaborative... les mutations sociétales et technologiques transforment les modes de vie et les usages des clients. Ils sont à la recherche de solutions sur mesure et souhaitent une relation privilégiée avec leur interlocuteur tout au long de leur parcours d'achat.

Altareit s'engage à faire évoluer ses offres pour qu'elles continuent de répondre à leurs besoins et attentes. Pour cela, le Groupe renforce sa relation avec ses clients. Dans chacune des activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction ont été formalisés : enquêtes et études, interactions en réel ou en digital... La satisfaction des clients est l'objectif prioritaire d'Altareit, qui met son excellence et sa créativité à leur service.

livraison. A la remise des clés, un responsable SAV, également unique, prend le relai et assure une continuité dans l'accompagnement du client.

Cet accompagnement est également digital. Un espace en ligne personnalisé est mis à disposition de l'acquéreur dès la réservation du logement. Il 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...).

En complément du parcours clients, Altareit propose également à ses clients une immersion grandeur nature et un accompagnement dans la personnalisation de leur logement dans un lieu unique dédié : le Store Cogedim.

#### 2018 : Tous acteurs de la relation clients

La satisfaction clients guide l'action du Groupe. En 2018, le Groupe a déployé un large dispositif de formation à destination des collaborateurs de l'activité Logement. L'objectif a été de sensibiliser et d'insister sur le rôle de chacun dans la satisfaction du client.

Du développement au SAV, près de 700 personnes ont participé à des modules pédagogiques avec des fiches actions à chaque étape du parcours clients. Fort de son succès, ce dispositif va être déployé dans les autres métiers du Groupe : Immobilier d'entreprise, ressources internes, etc.

#### Le réseau des Store Cogedim

Le Store Cogedim est un espace innovant allant plus loin qu'un espace de vente classique. Il permet aux acquéreurs et aux visiteurs de découvrir des appartements reproduits à taille réelle, une salle de choix des matériaux et équipements, des packs de personnalisation et des expériences digitales immersives... Il facilite la projection des clients dans leur futur logement.

Depuis 2016, plusieurs Store Cogedim ont ouvert à Paris, Bordeaux, Toulouse, Marseille, Lyon et Nantes. D'autres ouvertures sont prévues prochainement.

#### Logement

Le pôle Clients s'occupe de la satisfaction des clients à chaque étape de leur parcours d'acquéreurs. Des processus internes sont dédiés au dialogue et au suivi de la satisfaction à chaque étape.

#### Le dialogue avec les clients

Le parcours clients est basé sur une relation humaine et personnalisée à chaque étape du projet. Le client est accompagné par un interlocuteur unique, le responsable de la relation clients, de la signature chez le notaire à la

En 2018, le Groupe s'est associé à Sourdline, premier centre d'appels dédié aux sourds et malentendants. Le client peut ainsi échanger avec chacun des interlocuteurs du parcours clients grâce à la présence d'un interprète *via* webcam, tchat ou en présentiel.

### La mesure et le suivi de la satisfaction clients

Le Groupe réalise annuellement une étude de mesure de la satisfaction de ses clients, à deux moments clefs de leur parcours d'achat : à la signature de l'acte d'achat et 4 mois après la livraison du logement. Le but est de mieux comprendre les attentes des clients et les éventuels dysfonctionnements rencontrés pendant le parcours d'achat. Les questions portent sur un large spectre de sujets allant de la confiance du client au moment de l'achat au taux de recommandation en fin de parcours.

Le taux de recommandation est considéré comme l'indicateur 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. Le Groupe s'est fixé comme objectif d'atteindre 70 % de taux de recommandation pour chacune des directions régionales. En 2018, la démarche porte ses fruits avec une progression de 12 points depuis 2015.

En complément, des enquêtes mystères sont également réalisées 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.

#### Des efforts récompensés

Pour la seconde année consécutive, le Groupe obtient la récompense « Élu Service Client de l'Année 2019 »<sup>47</sup> pour sa marque Cogedim, dans la catégorie Promotion immobilière. Ce prix évalue la qualité de la relation clients avec des enquêtes mystères (téléphone, e-mail ou formulaire, sites Internet, réseaux sociaux et *chat*).

En janvier 2019, le Groupe gagne 2 places et arrive 6<sup>e</sup> du classement 2019 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.

### Résidences Cogedim Club®

Altareit développe et gère des résidences seniors Cogedim Club® conçues pour répondre aux besoins spécifiques des seniors. Pour s'adapter au mieux à leurs attentes, le Groupe a mis en place plusieurs dispositifs mêlant études marketing, questionnaires de satisfaction et analyses de terrain.

Chaque année, le Groupe publie un baromètre dédié à l'observation de l'évolution des modes de vie des seniors. Cette étude est réalisée par interview d'un échantillon national de près de 1 000 personnes représentatives de la population des seniors. Elle analyse les modes de vie des seniors au regard d'un thème annuel. En 2018, l'étude a porté spécifiquement sur le bien-être des seniors : épanouissement, moral, activités et loisirs, etc.

Par ailleurs, chacune des résidences dispose d'une équipe dédiée à l'écoute des résidents au quotidien. Une fois par mois, une rencontre en plénière entre les locataires résidents est organisée dans chacune des résidences afin de mieux prendre en compte leurs attentes et leurs besoins. Les sujets suivants sont abordés : vie dans les appartements et parties communes, restauration, services et satisfaction globale.

Les résidents en courts séjours sont également interrogés *via* des questionnaires de satisfaction.

Ces dispositifs *in situ* permettent de comprendre le niveau de satisfaction des résidents et le niveau d'utilisation des équipements ainsi que d'identifier les souhaits d'évolution. 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. Les informations recueillies servent également à faire évoluer le cahier des charges des futurs Cogedim Club®.

### Immobilier d'entreprise

Dans un contexte où les modes de travail et les 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 de 18 entretiens auprès de directions immobilières de grandes entreprises afin d'évaluer leurs besoins et attentes. Les sujets abordés ont notamment traité des attentes des grands comptes et de leur perception des relations bailleurs-utilisateur. Cela a permis d'aboutir à la caractérisation d'un immeuble intégrant au mieux leurs besoins. Les résultats de cette étude permettront de faire évoluer les offres du Groupe.

<sup>47</sup> Catégorie Promotion immobilière – Etude BVA Group – Viseo CI – mai à juillet 2017 – Plus d'infos sur [escda.fr](http://escda.fr).

### 5.3.2 La qualité de vie et le bien-être dans les opérations

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2018	Commentaire
Quartiers	Développer des lieux de vie agréables	<b>Développement du 1<sup>er</sup> quartier Pilote WELL Community Standard, à Issy Cœur de ville</b>	Grâce à ce quartier pilote, le Groupe a la volonté de renforcer son expertise en matière de qualité de vie dans les quartiers
Logement	Certifier NF Habitat 100 % des projets <sup>(a)</sup>	<b>100 % des projets certifiés ou en cours de certification</b>	Le Groupe est engagé depuis 2016 dans la certification NF Habitat, gage de qualité et performance environnement et confort
Immobilier d'entreprise	Certifier WELL 100 % des projets en Ile-de-France	<b>87 % des projets franciliens certifiés ou en cours de certification WELL</b>	Le Groupe a créé cet indicateur en 2017 et s'est fixé ce nouvel objectif pour concrétiser son ambition sur le bien-être

(a) Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées.

La qualité de vie et le bien-être dans les opérations sont à la fois des facteurs de lien social pour les usagers et d'attractivité pour les collectivités qui ont pour racines un aménagement urbain durable. Ce dernier repose sur la recherche d'un équilibre dans la mixité des projets (au niveau du quartier ou de l'immeuble) en termes d'habitat, de lieux de travail, de commerces, de services, de culture et de loisirs dans le respect de l'environnement dans lesquels ils sont implantés.

L'aménagement intérieur des bâtiments est également clé avec la montée en puissance des notions de confort, sécurité, santé et bien-être en matière de température, d'acoustique, de qualité de l'air, de luminosité, d'usage, d'esthétisme...

Enfin, chaque activité a ses propres enjeux :

- en Logement, le confort d'usage et la qualité des équipements participent à garantir le maintien dans la durée de la valeur patrimoniale du bien pour les investisseurs ;
- en Immobilier d'entreprise, le confort et le bien-être des salariés est un axe fort d'attractivité pour l'entreprise.

Dans toutes ses opérations immobilières, Altareit accorde une attention particulière à la qualité de vie en ville en allant au-delà des réglementations applicables pour proposer une valeur ajoutée à l'usager. Il déploie ainsi des dispositifs pour améliorer l'expérience clients sur le thème du bien-être, en s'appuyant sur des certifications externes (WELL par exemple) et sur des exigences internes.

Le Groupe se concentre sur trois composantes du confort et du bien-être dans chaque activité et pour chaque projet :

- qualité de la localisation : le Groupe fait le choix de la densité et de la proximité. Ses projets sont situés à moins de 500 mètres d'un transport en commun pour favoriser l'accès et la mobilité des usagers ;
- qualité intrinsèque du bâtiment : qualité de l'air, acoustique, lumière, esthétique... mais aussi qualité d'usage du bâtiment et flexibilité, pour qu'il puisse s'adapter aux usages d'aujourd'hui et de demain ;

- services complémentaires apportés par le projet pour compléter l'offre déjà présente localement. Altareit utilise ses compétences et son savoir-faire multiproduit pour développer par exemple une crèche, des commerces d'alimentation de qualité, une offre de loisirs... Le Groupe porte également une attention particulière à la place de la nature en ville, reconnue comme source de bien-être par les usagers en développant notamment des espaces de repos végétalisés.

#### Grands projets mixtes

Grâce à son positionnement unique multi-activités, le Groupe conjugue l'ensemble des compétences et services pour concevoir de grands projets urbains mixtes mêlant logements, commerces, bureaux... En travaillant avec les collectivités, les aménageurs et autres acteurs privés, le Groupe développe des quartiers équilibrés et adaptés aux besoins des habitants et usagers. Le Groupe veille à offrir un panel de services à la fois diversifié à l'échelle du projet et complémentaire à l'offre déjà présente à proximité.

Travailler à l'échelle d'un quartier permet également au Groupe de proposer des espaces publics de qualité mêlant espaces verts et espaces récréatifs. Le Groupe porte une attention particulière à la place de la nature en ville (cf. 5.2.3).

#### Issy Cœur de Ville : quartier pilote Well

Le projet Issy Cœur de Ville consiste en la requalification d'un terrain d'environ trois hectares en plein centre-ville d'Issy-les-Moulineaux en un nouveau quartier mixte.

Entièrement piéton et articulé autour d'un grand espace public végétalisé, ce quartier a de fortes ambitions en termes de qualité de vie pour la ville et ses usagers. Le quartier sera doté au total d'1,3 hectare d'espaces paysagers en patios et en jardins suspendus, en jardinière et en pleine nature, partagés ou privatifs.

Il est le premier projet pilote en France du label WELL Community, standard de référence sur le sujet de la santé et du confort à l'échelle d'un quartier.

## Logement

Le Groupe développe des immeubles résidentiels sains et confortables favorisant le lien social et la convivialité. Il s'appuie sur les démarches de certification NF Habitat et HQE™ et sur son équipe d'architectes d'intérieur. Le Groupe porte également une attention particulière à la qualité de l'air intérieur.

### NF Habitat et confort d'usage

Le référentiel NF Habitat permet de dépasser les exigences réglementaires standard sur les questions de santé et sécurité, et vise notamment à rendre les lieux agréables à vivre, pratiques et confortables, avec des exigences en matière de qualité acoustique, confort visuel, proximité des services et des transports en commun... (cf. 5.3.3). En 2018, 100 % des projets Logements sont certifiés ou en cours de certification NF Habitat.

Par ailleurs, les plans des appartements sont vérifiés par l'équipe d'architectes d'intérieur du Groupe pour garantir leur praticité : circulation aisée, aménagements « pratiques » grâce à la position adéquate des prises électriques, espaces suffisants pour accueillir les meubles...

### Qualité de l'air intérieur

L'enjeu de la qualité de l'air est majeur en immobilier résidentiel. Altareit aborde la problématique de manière globale : en imposant des critères sanitaires dans le choix des matériaux et la mise en service d'équipements et en accompagnant les acquéreurs dans une démarche d'occupation saine et responsable. 100 % des produits et matériaux sont étiquetés *A a minima*.

A titre d'exemple, Altareit déploie le label « IntAIRieur » sur le projet Cours des Arts à Mougins. Ce nouveau dispositif engage l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier à respecter des consignes pour préserver la qualité de l'air intérieur des logements en construction. Une fois le projet finalisé, deux guides seront remis aux utilisateurs : un aux occupants et un au gestionnaire. Ces documents les guideront dans l'utilisation du bâtiment au quotidien et lors des opérations de maintenance.

### Lien social et résidences Cogedim Club®

Dans le cadre de ses résidences Cogedim Club® destinées aux seniors, le Groupe a adapté l'offre à leurs besoins spécifiques en favorisant tout particulièrement la qualité du lien social, un des principaux critères de sélection pour les futurs résidents.

L'offre des résidences conjugue des logements adaptés, un programme d'animations variées et une localisation en centre-ville à proximité des transports, des commerces, des services de santé et d'une offre culturelle.

En matière de qualité, les équipements et le mobilier des logements sont soigneusement sélectionnés avec les fournisseurs pour s'adapter aux contraintes de l'avancée en âge (sols, niveau des assises et literies, aménagement des sanitaires). Ils sont conformes aux recommandations d'un ergonomiste.

## Des challenges pour favoriser l'activité physique des résidents

En 2018, le Groupe a développé un partenariat avec le Prévention Retraite en Ile-De-France (PRIF) et la *start-up* Kiplin spécialisée dans les solutions d'expériences connectées destinées à lutter contre la sédentarité. Des ateliers ont été organisés dans plusieurs résidences : initiation aux nouvelles technologies, challenges pour favoriser l'activité physique des résidents.

Enfin, le Groupe déploie progressivement le label VISEHA dans ses résidences. Ce label atteste la qualité des services offerts dans les résidences pour seniors (cf. 5.3.3).

## Immobilier d'entreprise

La qualité de vie dans les bureaux étant un facteur majeur d'attractivité pour les collaborateurs et les grands preneurs/investisseurs, Altareit développe des espaces de travail de très haute qualité. La thématique du bien-être est ainsi intégrée depuis de nombreuses années au travers notamment des certifications BREEAM® et HQE.

### Nouveaux modes de travail

Pour répondre aux nouveaux usages en Immobilier d'entreprise, le Groupe développe des espaces intérieurs moins cloisonnés, plus flexibles, laissant une large place à la lumière naturelle et la végétalisation. Chaque étage du projet Bridge, futur siège social d'Orange à Issy les Moulineaux, est ainsi doté de balcons végétalisés et de jardins en toiture terrasse accessibles pour des réunions ou des moments de détente.

Pour accompagner la digitalisation des activités et des communications, le Groupe offre des conditions optimales de connectivité numérique en s'appuyant sur les référentiels les plus exigeants tels que WiredScore et Ready2Services (cf. 5.3.4).

### Certification WELL

Ce standard positionne l'utilisateur et la santé au cœur des projets immobiliers en encourageant la mise en œuvre d'aménagements confortables et de qualité autour de sept thèmes qui contribuent au bien-être (air, eau, lumière, confort, fitness, alimentation, esprit).

Le Groupe a pour objectif de certifier l'ensemble des projets Immobilier d'entreprise en Ile-de-France WELL Core&Shell niveau silver *a minima*. En 2018, 87 % des projets ont atteint cet objectif.

**87 % des projets Immobilier d'entreprise en Ile-de-France sont certifiés WELL**

### Design biophilique

La conception biophilique consiste à intégrer des éléments provenant de la nature dans le bâti. Des études récentes prouvent que le design imitant la nature a un impact positif sur la santé, la créativité et la réduction du stress.

Le Groupe explore cette approche dans le cadre des projets Richelieu et Bridge en réalisant des audits d'intégration 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 » pour s'isoler...).

### 5.3.3 Les labels et certifications, créateurs de valeur verte

Scope	Objectif / engagement	Indicateur	Résultats 2018	Commentaire
Logement	100 % des nouveaux projets NF Habitat <sup>(a)</sup>	Part des nouveaux projets certifiés	100 %	Les objectifs sont atteints. La stratégie de certification ambitieuse est complétée par les certifications plus récentes ou innovantes afin de garantir la valeur verte d'un bâtiment
Immobilier d'entreprise	100 % des nouveaux projets franciliens HQE « Excellent » et BREEAM® « Very Good » a minima	Part des nouveaux projets certifiés	100 %	

(a) Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées.

La montée en puissance des exigences des clients en matière de confort et d'usage ainsi que le durcissement des réglementations environnementales ont fait émerger la notion de valeur verte dans le secteur de l'immobilier. Elle représente la capacité d'un bâtiment à éviter une obsolescence réglementaire ou d'usage et est ainsi un gage de sa pérennité dans le temps. Pour maintenir ou faire progresser la valeur verte d'un bâtiment, les certifications et labellisations sont petit à petit devenues des standards de marché.

Altareit s'est engagé dans une stratégie de certification durable ambitieuse, innovante et spécifique à chacune de ses activités. Les labels ou certifications sont ainsi choisis en fonction de :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque typologie de projet, tout en cherchant à surperformer les normes du marché ;
- la volonté forte de proposer les labels et certifications les plus récents, ambitieux et innovants sur des sujets plus larges que la performance environnementale (WELL, BiodiverCity®, WiredScore...) afin de garder un temps d'avance dans l'ensemble des activités.

#### Logement

##### Certification NF Habitat et sa démarche HQE

Dès 2016, le Groupe s'est engagé dans la certification NF Habitat et sa démarche HQE.

L'ensemble des logements neufs du Groupe (marques Cogedim et Pitch Promotion) est certifiée NF Habitat. La certification NF Habitat est une référence sur les qualités essentielles des logements et des parties communes de l'immeuble. Elle se traduit par des bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr et agréable à vivre, des dépenses maîtrisées mais aussi un respect de l'environnement.

En matière de performance environnementale ou énergétique, le Groupe va encore plus loin en visant sur près de la moitié de sa production une certification additionnelle : NF Habitat HQE™ (qui va au-delà du NF Habitat en matière environnementale), Qualitel, Habitat & Environnement, ou encore un label énergétique complémentaire, tel que Effinergie+. En 2018, 49 % des projets Logement du Groupe sont concernés par une certification environnementale additionnelle ou un label énergétique (en nombre de lots).

**100 % des projets Logements NF Habitat, gage de qualité et de performance environnement et confort**

**49 % vont plus loin avec une certification additionnelle ou un label énergétique**

Certains projets peuvent bénéficier de démarches de certification complémentaires. L'opération Cœur de ville à Bobigny, déjà engagée dans la labellisation Ecoquartier initiée par la collectivité, est pilote du nouveau référentiel HQE Performance. Le Groupe participe ainsi à la définition des nouveaux standards de référence en termes d'aménagement urbain durable.

##### Label VISEHA et résidences Cogedim Club®

Pour améliorer la lisibilité en matière de qualité des services proposés dans les résidences services seniors, les professionnels du secteur, dont le Groupe, ont créé le label VISEHA, Vie Seniors & Habitat. Il repose sur 13 critères concernant les aspects immobiliers et les services proposés par les résidences, ainsi que sur des prérequis relatifs à la santé financière et la fiabilité de l'opérateur afin d'assurer la pérennité des résidences.

Fin 2018, le Groupe a obtenu un des premiers labels décernés par les syndicats professionnels SNRA et SYNERPA, avec le concours d'Afnor Certification pour sa résidence Cogedim Club® Terre de Seine située à Suresnes. Le label sera déployé progressivement aux autres résidences seniors du Groupe qui répondent aux critères.

## Immobilier d'entreprise

Tous les projets d'Immobilier d'entreprise Cogedim bénéficient d'une démarche systématique de certification, HQE et/ou BREEAM®, respectivement standard français et standard européen en matière de performance environnementale des immeubles. En 2018, 100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim sont certifiés HQE et/ou BREEAM®.

En Ile-de-France, qui représente plus de 90 % de la production nationale, l'ambition est plus importante avec une double certification systématique à haut niveau de performance. En 2018 :

- 100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim franciliens bénéficient d'une double certification HQE et BREEAM® ;
- 100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim franciliens en développement bénéficiant d'une certification HQE obtiennent un niveau « Excellent » ou supérieur, dont 76 % obtiennent un niveau « Exceptionnel » ;
- 100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim franciliens en développement bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur, dont 66 % obtiennent un niveau « Excellent ».

**100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim en Ile-de-France sont doublement certifiés à minima HQE « Excellent » et BREEAM® « Very Good »**

Par ailleurs, en 2018, 92 % des projets Immobilier d'entreprise Pitch Promotion et 80 % des opérations d'hôtellerie s'appuient sur certification HQE et/ou BREEAM® (en surface). La certification HQE niveau « Excellent » est envisagée pour l'hôtel Hilton située Place du Grand Ouest à Massy. Enfin, 100 % des projets Logistique en développement en 2018 visent une certification BREEAM®.

Ces chiffres sont stables par rapport à 2017.

Certains projets bénéficient également de certifications et labels thématiques comme BiodiverCity® (biodiversité) pour l'opération Issy Cœur de Ville et le label WELL (bien-être) pour l'opération Bridge (cf. 5.2.3 et 5.3.2).

### 5.3.4 Nouveaux usages et innovation

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2018	Commentaire
Immobilier d'entreprise	Renforcer la connectivité numérique des projets	<b>87 % des projets franciliens visent un label sur la connectivité numérique</b>	Le Groupe continue d'offrir une performance de long terme à ses clients en matière technologique

L'immobilier produit des biens qui impactent la ville durablement. Or les pratiques et les attentes des habitants et usagers des villes ont profondément changé et continuent d'évoluer rapidement. Altareit doit ainsi adapter son offre aux transformations familiales, aux nouvelles manières de travailler, aux acteurs du digital, aux nouvelles formes de consommation... L'enjeu est de garantir aux investisseurs et usagers que les immeubles ou quartiers construits sauront s'adapter aux nouveaux usages et conserveront leur valeur à long terme.

Altareit dispose d'une direction de la digitalisation et de l'innovation dont l'objectif est d'accompagner la transformation de son offre (dans ses méthodes et dans ses produits) et de favoriser la créativité et l'esprit d'innovation des équipes, atouts clés pour le Groupe.

Le développement de nouvelles offres, la construction d'une logique d'*open innovation* et la promotion de standards en termes de digitalisation, permettant à Altareit de façonner dès aujourd'hui la ville de demain.

#### Renforcer la culture d'innovation

L'équipe Innovation, composée de sept personnes, est à la fois une cellule de veille qui identifie les innovations prometteuses et un dispositif d'accompagnement sur leur déploiement dans le Groupe. Elle organise des événements présentant les innovations spécifiques à l'immobilier, met à

disposition des outils digitaux et met en relation les collaborateurs avec des structures innovantes externes.

Sa feuille de route s'articule autour des 4 axes :

- renforcer la culture d'innovation du Groupe ;
- identifier et décomposer les nouveaux modèles économiques influant l'industrie immobilière ;
- construire et animer la démarche d'*open innovation* du Groupe ;
- implémenter des solutions et outils innovants pour les projets et/ou process internes, accélératrices de *business*.

En 2018, elle a organisé cinq évènements thématiques : présentation des innovations du *Consumer Electronics Show* (CES), construction modulaire, rencontre avec des *start-ups* et deux ateliers sur l'intelligence artificielle.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place un *Youth Comity*, réunissant une quinzaine de jeunes talents de l'entreprise dont l'objectif est de réfléchir aux nouveaux enjeux du Groupe pour challenger les orientations du comité exécutif.

## Développer de nouvelles offres de produits et services immobiliers

Altareit innove en permanence pour le bénéfice de ses clients et des utilisateurs. En Logement, les équipes ont par exemple développé un outil digitalisé permettant aux acquéreurs de se projeter dans leur futur appartement par une visite 3D, où ils peuvent notamment tester les différents matériaux proposés. Ce configurateur est accessible dans les Store Cogedim, espaces privilégiés d'échange avec les futurs acquéreurs.

Pour répondre aux nouvelles manières d'habiter et de travailler, le Groupe a travaillé sur de nouvelles offres : logements en *coliving* ou *business centers* flexibles et attractifs, destinés à des usages professionnels ponctuels (réservation de salles, événements professionnels d'exception, etc).

Pour garantir une performance technologique à long terme dans ses bâtiments, le Groupe a été un des premiers groupes à s'investir sur les labels WiredScore et Ready2Services (R2S). WiredScore évalue la qualité de connectivité Internet, l'infrastructure et le potentiel de connectivité du bâtiment. R2S a une approche complémentaire qui vise à rendre le bâtiment compatible avec les technologies et usages futurs.

### Label Ready2Services (r2s)

Le label R2S a pour ambition d'accompagner la révolution numérique du bâtiment pour le rendre adaptatif, agréable à vivre, serviciel et interopérable.

Il propose une réflexion innovante fondée sur l'évolutivité et l'ouverture des systèmes pour lutter contre l'obsolescence, optimiser l'exploitation et rendre des services accessibles aux occupants. Son référentiel indique que le bâtiment doit être raccordable à n'importe quel réseau extérieur et accueillir les nouveautés de demain en utilisant des protocoles de communication qui communiquent entre eux.

Altareit développe à Richelieu (Paris 2<sup>e</sup>) un projet pilote de ce référentiel innovant.

Le futur siège social du Groupe « Richelieu » à Paris vise ainsi le label WiredScore et fait partie des 11 opérations pilote R2S. En 2018, 87 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens en développement (en surface) visent un label sur la connectivité numérique tel que WiredScore ou R2S.

**87 % des projets Immobilier d'entreprise en Ile-de-France 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.

Enfin, pour garantir la valeur dans le temps de ses immeubles, le Groupe travaille sur l'augmentation de l'intensité d'usage des bâtiments et la conception d'espaces adaptables (cf. 5.2.2).

## Proposer des projets innovants grâce à une logique d'*open innovation*

Altareit intègre sa démarche d'innovation aux métiers et l'enrichit de collaborations externes. L'équipe Innovation identifie et sélectionne les partenaires potentiels pour les intégrer aux activités du Groupe.

En 2018, plusieurs partenariats fructueux avec des *start-ups* ont été menés tant sur les projets qu'à destination des collaborateurs :

- la *start-up* Kiplin et les résidences seniors Cogedim Club® ont ainsi favorisé l'activité physique des seniors (cf. 5.3.2) ;
- les équipes marketing Cogedim Vente et la *start-up* Citizya, qui propose une plateforme destinée à aider le futur acheteur de logement à identifier sa ville et son quartier idéal ;
- les partenariats avec le Hub Numérique de La Poste, Kelfoncier et MyColisBox.

### Mycolisbox : innover pour faciliter la vie des clients

Altareit a collaboré avec MyColisBox pour déployer des boîtes à colis connectées dans les halls d'immeubles des logements Cogedim. Des codes transmis par SMS permettent d'ouvrir ou fermer les boîtes aux lettres au gré des besoins des habitants de l'immeuble, à la fois pour des livraisons externes et pour des prêts entre voisins. Les premières implantations ont été réalisées en 2018.

Le Groupe est également partenaire d'incubateurs qui offrent une veille sur les nouvelles tendances et permettent d'apporter une valeur ajoutée innovante dans 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-ups* françaises de l'internet des objets.

Le Groupe est par ailleurs membre de la Smart Building Alliance, qui promeut le développement des *smart buildings* grâce à un échange pluridisciplinaire entre membres de la filière immobilière.

### Easy village, au service de l'animation des villes

Pour faciliter l'intégration et l'adaptation des habitants des grands projets mixtes qu'il développe, le Groupe a 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. Développée en partenariat avec le Hub Numérique de La Poste, l'application « Easy Village » a été lancée lors 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 et la capacité de piloter les objets connectés de chaque résident.

### Implémenter des solutions et outils innovants accélérateurs de *business*

La cellule Innovation établit des dossiers d'opportunité évaluant les conséquences techniques, financières et juridiques des projets et produits innovants identifiés. L'objectif est à la fois de sélectionner les innovations les plus adaptées et les plus simples à mettre en œuvre, de lever les premiers freins et de faciliter leur déploiement.

Pour faciliter la mise en relation des équipes opérationnelles de développement avec des projets innovants externes à l'entreprise, la cellule Innovation a lancé Altawiki, une plateforme qui recense plusieurs centaines de *start-ups* et structures de l'économie sociale et solidaire qui contribuent à façonner la ville de demain. Cette plateforme permet notamment de les mobiliser facilement pour répondre à des concours ou s'intégrer aux projets en développement.

### Partenariat avec kelfoncier : optimiser les processus internes

En 2018, les équipes promotion d'Altareit ont travaillé avec la *start-up* Kelfoncier, dont l'outil de cartographie permet d'identifier et de paramétrer les fonciers disponibles selon des critères précis (PLU applicable, cadastre, régime TVA, taxe d'aménagement, réseaux de transports en commun, ...). Les équipes de développement ont ainsi réduit significativement le temps de sélection des fonciers.

Enfin, 100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim sont développés avec la méthode *Building information modeling* ou BIM. Cette méthode implique une modélisation virtuelle des caractéristiques physiques et fonctionnelles d'un bâtiment. La maquette numérique permet de mieux maîtriser les coûts de construction et de faciliter l'exploitation du bâtiment.

## 5.3.5 Achats responsables et relations fournisseurs

Le Groupe est un donneur d'ordre important avec plus de 1,5 milliard d'euros d'achats annuels. Ces achats ont un fort impact sociétal, en raison de leur volume et de la variété des secteurs économiques concernés.

La très grande majorité des achats du Groupe sont liés à la construction, dont plus d'un tiers est du gros œuvre, le reste se répartissant sur l'ensemble des postes du bâtiment (électricité, chauffage/ventilation/climatisation, plomberie, etc).

Le reste est composé principalement des frais généraux du Groupe.

Depuis 2014, Altareit mène des actions en matière d'achats responsables sur l'ensemble de ses métiers, incluant notamment des clauses dans les contrats et un travail d'évaluation d'une première sélection de fournisseurs par Ecovadis en 2017.

En 2018, Altareit a lancé une démarche de structuration et optimisation des achats, menée par la direction de la performance et la direction de la RSE. Cette démarche englobe l'ensemble des sociétés du Groupe et couvre l'ensemble des achats (achats directs liés à la construction et frais généraux du Groupe). Elle vise à simplifier et optimiser les achats, tout en garantissant systématiquement l'intégration d'une approche RSE adaptée à chaque type de produits ou prestations.

Le projet a débuté par une cartographie détaillée des achats du Groupe et une première analyse macro des risques RSE.

Un plan d'actions détaillé a été fixé pour 2019, déterminant les premiers postes d'achats concernés. La démarche prévoit des actions généralisées (clauses RSE dans les appels d'offres et dans les contrats, création d'une charte Groupe), et des exigences spécifiques pour les types d'achats identifiés comme les plus à risque (clauses spécifiques, évaluations des fournisseurs, audits...).

Un certain nombre d'actions sont déjà en place et seront renforcées au niveau Groupe (généralisation de la clause anti-corruption dans tous les contrats) ou dans chaque activité (notamment dans le cadre des certifications NF Habitat, HQE, BREEAM®). Ces actions portent notamment sur la lutte contre le travail illégal et dissimulé, le respect de la santé et de la sécurité des employés ou le respect de l'environnement.

En phase marché, les activités Logement et Immobilier d'entreprise bénéficient de contrats type (architecte, bureau d'études pluridisciplinaires et maîtrise d'œuvre) qui contractualisent les objectifs de développement durable d'un projet.

Depuis 2015, pour 100 % des nouvelles opérations Logement, 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.

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 ;
- à la réduction des risques de pollution des eaux et du sol lors du chantier ;
- au tri et la réduction des déchets de chantier mis en décharge ;
- à la protection de la nature et de la biodiversité ;
- à la maîtrise des ressources en eau et énergie ;
- aux aspects sociaux et organisationnels du chantier.

Afin de contrôler la bonne application des exigences en phase chantier, différents intervenants, tels que le référent « chantier propre » ou le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS) sont missionnés. 6 contrats-cadres nationaux ont été signés avec des sociétés de contrôle technique, CSPS 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.

### Évaluation et amélioration continue des fournisseurs

En 2017, Altareit a lancé une démarche d'évaluation de ses fournisseurs via la plateforme Ecovadis, pour mesurer leur niveau d'avancement en matière de RSE. La première phase d'évaluation porte sur les fournisseurs des équipements des logements Cogedim. Suite à la première évaluation, le Groupe a demandé à certains fournisseurs de progresser sur les enjeux sociaux et environnementaux afin de réduire les zones de risques.

## 5.3.6 Ethique professionnelle

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2018
Groupe	Renforcer le programme de lutte anti-corruption	Initiation d'une cartographie des risques de corruption
Groupe	Former et sensibiliser les salariés les plus exposés sur des sujets comme la corruption ou la fraude	8 journées d'intégration des nouveaux collaborateurs au cours desquelles le quiz sur les « droits et devoirs » a été animé Sensibilisation à la fraude 2 à 3 fois par an au niveau Groupe

### Valeurs et éthique

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux d'Altareit se doit de respecter les principes établis par la charte éthique, intégrée par ailleurs aux règlements intérieurs. Tout manquement à ses dispositions peut ainsi constituer une faute disciplinaire passible de sanction. 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, ainsi que 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 ;
- interdiction des pratiques prohibées et corruption.

Depuis 2017, afin de faire adhérer les nouveaux collaborateurs aux règles, valeurs et principes dictés par le Groupe et 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 sont décrits au chapitre 5.2.2. du Document de référence.

### 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 également 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, ou l'encaissement en espèces, même dans la limite autorisée par les lois et règlements en vigueur.

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 et à signaler. 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. 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 *a 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 campagne de sensibilisation aux infractions concernant les manquements au devoir de probité avait été menée fin 2017 auprès des collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés, et devrait être renouvelée en 2019. Ainsi, avec l'aide d'un cabinet d'avocats spécialisé, 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 régulièrement par le biais de messages délivrés aux collaborateurs par les cadres dirigeants lors d'événements tels que séminaires, comités, et lors des journées d'intégration des nouveaux entrants.

Par ailleurs, la direction juridique immobilière veille à ce que des clauses spécifiques à la législation anti-corruption soient intégrées aux contrats d'apport d'affaires ou de mandats conclus avec des tiers. Ces clauses ont été actualisées en 2018 pour tenir compte de la loi anti-corruption.

Dans le cadre de la loi Sapin 2, une cartographie des risques de corruption est en cours de finalisation. Conformément à ce que prévoit la loi et afin d'afficher une plus grande transparence dans les relations et les intérêts entre les entreprises et les agents publics, le Groupe s'est enregistré sur le répertoire numérique de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) en date du 30 avril 2018. Le Groupe a ainsi jusqu'au 31 mars 2019 pour y déposer sa déclaration annuelle d'activités de représentants d'intérêts.

Le Groupe poursuit toujours le renforcement de son programme de conformité pour répondre aux exigences des lois anti-corruption et anti-blanchiment.

### 5.3.7 Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles

Les éléments relatifs à la sécurité des biens, des personnes et des données personnelles sont à retrouver dans le chapitre gestion des risques (chapitre 6 du Document de référence), paragraphe Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise.

## 5.4 Les talents au service de la croissance d'Altareit

1 453 collaborateurs constituent Altareit à fin 2017, soit 266 collaborateurs de plus qu'il y a un an. Cette augmentation significative des effectifs (+ 22,4%) accompagne la forte croissance de l'entreprise.

Le changement de dimension d'Altareit opéré ces dernières années, couplé à une dynamique opérationnelle soutenue, renforce le caractère stratégique de la gestion des Talents, en matière de recrutement, d'intégration, de diffusion d'une culture originale, ou encore de gestion des carrières.

### 5.4.1 Effectifs et organisation

#### 5.4.1.1 EVOLUTION DES EFFECTIFS

Pour assurer le développement de l'activité, le niveau des recrutements reste élevé. Les effectifs à fin 2018 augmentent significativement : + 22,4% par rapport à l'an dernier. Cette croissance est organique et aussi externe (acquisition de Histoire & Patrimoine).

Au 31 décembre 2018, les femmes représentent 55 % des effectifs. 1 403 collaborateurs sont en CDI et 50 en CDD.

##### 5.4.1.1.1 Répartition par âge et ancienneté

Avec un âge moyen de 40 ans (sans évolution par rapport à 2017), 58% des salariés en dessous de cette moyenne et près de 40% de trentenaires, notre pyramide des âges est dynamique et équilibrée. Cela nous permettra de relever les défis à venir.

Près de 570 collaborateurs ont entre 30 et 39 ans. C'est dans ce vivier que se trouvent les futurs managers. Leur proposer des parcours de carrières adaptés, des expériences d'apprentissage innovantes et un package salarial attractif sont les enjeux en matière de ressources humaines.

Les trentenaires participent également aux réflexions stratégiques dans le Youth Comity mis en place depuis 2 ans.

L'ancienneté moyenne est légèrement supérieure à 5 ans comme en 2017. Néanmoins, près de 55% des collaborateurs ont moins de 3 ans d'ancienneté.

Les forts niveaux de recrutement depuis 3 ans ainsi que les intégrations de sociétés ont permis d'enrichir Altareit de méthodes et de compétences venues de nombreux horizons. L'objectif est de conserver l'ADN original : esprit d'entreprise, créativité, innovation et diversité. Dans cette optique, les actions en matière d'intégration (séminaire crescendo), de promotion de la marque employeur (obtention du label Happy Trainees) et d'apprentissage (mise en place de nouveaux modes d'apprentissage comme les urban expeditions) sont cruciales pour fédérer tous ces nouveaux Talents autour d'enjeux communs.

L'intergénérationnel est un sujet essentiel pour la Direction Générale et la Direction des Ressources Humaines dans un Groupe qui accueille des collaborateurs de 18 ans à plus de 70 ans sans, ou avec plus de 20 ans d'ancienneté. Cela signifie permettre à chacun de trouver sa juste place, d'accéder à tous les niveaux de responsabilité en fonction de ses aptitudes et de ses talents. Les plus expérimentés transmettent leurs savoirs en devenant formateur interne

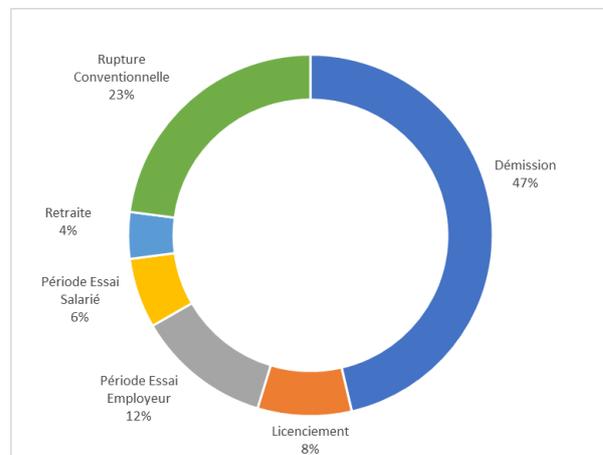
Sous la responsabilité d'un directeur ressources humaines Groupe, la direction des ressources humaines Groupe, est organisée autour de directeurs ressources humaines opérationnels dédiés à chaque métier et de 3 pôles d'expertise (Capital humain, Droit social & innovation sociale et Gestion sociale).

pour l'Académie formation ou animateurs dans les séminaires d'intégration dédiés aux nouveaux embauchés ou tuteurs pour les alternants. Altareit prend une part active dans la formation des futurs collaborateurs en accueillant toujours plus d'alternants. L'alternance progresse chaque année, nous avons accueilli 201 alternants en 2018.

##### 5.4.1.1.2 Mouvements d'effectifs

Le Groupe a recruté 308 collaborateurs en CDI, confirmant sa forte attractivité et ses atouts dans un marché très concurrentiel. Fin 2018, 96,6% des collaborateurs Altareit sont en CDI. Les enjeux d'attraction et de rétention des Talents concernent donc essentiellement les CDI.

En 2018, malgré une tension forte sur les métiers du secteur de l'immobilier, le taux de départ des salariés en CDI (14,1%) a pu être contenu par rapport à 2017, confortant la politique RH résolument tournée vers la rétention des Talents.



La principale cause de départ des collaborateurs en CDI est la démission.

##### 5.4.1.1.3 Répartition zone géographique

En 2018, Altareit est présent uniquement en France.

### 5.4.1.3 EVOLUTION DE L'ORGANISATION

#### Evolution des structures Altareit

L'acquisition totale de Histoire & Patrimoine a été finalisée en 2018. Petit à petit, ses collaborateurs seront intégrés aux différents dispositifs Altareit.

#### Modernisation des fonctions supports centrales

Le Groupe poursuit la structuration de ses fonctions supports et leur mutualisation afin qu'elles accompagnent l'ensemble des métiers opérationnels avec une efficacité optimale.

Dans ce contexte, en 2018, de nombreuses initiatives ont été prises. Les systèmes d'informations comptables ont été unifiés, un directeur Groupe des systèmes d'information a été nommé, les équipes informatiques du Altareit ont été regroupées, des nouveaux systèmes d'information ont été développés, notamment un SI-RH Groupe moderne qui a été mis en service.

Toutes ces actions de modernisation fournissent au quotidien un support toujours plus efficace aux opérationnels. Pour y parvenir, Altareit s'appuie sur les apports de la digitalisation, et sur un programme global de pilotage de la « Performance » qui se poursuit afin de renforcer l'efficacité de l'organisation, des méthodes et des processus.

### 5.4.1.4 STRUCTURATION DU CORPS SOCIAL ALTAREIT

#### Vers un socle social commun

Les Femmes et les Hommes sont l'actif N°1 d'Altareit. Ils sont divers, complémentaires et enthousiastes. Altareit se structure avec des politiques communes quand cela fait sens, tout en conservant l'identité forte de ses marques, son agilité et son état d'esprit d'entrepreneur.

En 2018, un socle social commun qui précise et définit un ensemble de règles sociales communes a été validé avec les partenaires sociaux. Il est l'un des éléments fédérateurs de l'appartenance sociale à Altareit et il améliore concrètement l'efficacité de la mobilité professionnelle des collaborateurs entre les différentes filiales.

Ce socle sera déployé progressivement sur la totalité des filiales tout en prenant en compte les particularités de chacune.

#### Vers un nouveau siège commun en 2019

L'année 2019 sera portée par un projet majeur : le déménagement vers le nouveau siège parisien "Richelieu". Le futur siège bénéficiera d'une adresse prestigieuse entre la bourse et l'opéra Garnier.

Toutes les filiales d'Altareit seront réunies dans un même lieu tout en conservant l'identité de chaque marque. Les fonctions support centralisées, les systèmes d'informations harmonisés. Les aménagements du bâtiment permettront l'émergence de nouvelles méthodes de travail en phase avec les attentes évolutives des collaborateurs et la qualité de vie au travail.

## 5.4.2 Recrutement des talents, diversité et égalité des chances

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.

### 5.4.2.1 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 : 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). Un référent Diversité a été nommé en septembre 2018 pour piloter et animer la politique Altareit sur ses différents axes : la parité entre les femmes et les hommes, les actions en direction des jeunes et des seniors, la prise en compte du handicap, la diversité socio-professionnelle.

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 des ressources humaines veille à ce que le principe de non-discrimination sur l'ensemble de ces critères soit strictement respecté pour tout recrutement externe ou mobilité interne. Afin de lutter contre les stéréotypes, elle 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.

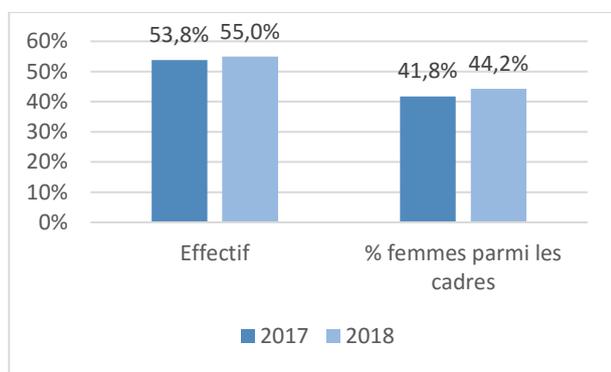
La direction recrutement, relations écoles et mobilité interne développe les relations avec les écoles en s'associant avec des partenaires emplois présents au sein des grandes écoles et universités. Altareit sensibilise ces institutions à ses principes de non-discrimination afin d'instiller ses bonnes pratiques. La politique « École » passe aussi par une

communication sur les métiers Altareit via des articles dans la presse étudiante ou par sa présence sur de nombreux forums. En 2018, Altareit était présent au Forum HEC ainsi qu'au Forum ESTP avec les opérationnels de chaque entité et les équipes ressources humaines du Groupe. Comme chaque année, Altareit a participé au Forum des Métiers de l'Immobilier. Enfin, des groupes d'étudiants de l'EDHEC et de Sciences Po ont été impliqués dans des projets stratégiques.

#### 5.4.2.2 PROMOTION DE LA PARITÉ

La parité entre les femmes et les hommes est une valeur essentielle pour Altareit. Chaque entité a donc mis en œuvre des plans d'actions sur l'égalité professionnelle (plans d'actions 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 vie professionnelle et personnelle.

Représentativité des femmes chez Altareit



La part des femmes parmi les cadres se rééquilibre avec une augmentation près de 2,6 points.

#### 5.4.2.3 ACCES 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 objectifs de faciliter l'insertion durable dans l'emploi des jeunes âgés de moins de 27 ans par leur accès à un CDI, de favoriser l'embauche et le maintien en emploi des salariés ayant au moins 55 ans et d'assurer la transmission des savoirs et des compétences.

Au 31 décembre 2018, les collaborateurs Altareit de plus de 50 ans et de moins de 30 ans représentent respectivement 16% et 19% de l'effectif global. 23 salariés de plus de 50 ans ont été embauchés en CDI en 2018.

La politique Altareit en matière de recours à l'alternance se renforce encore cette année. Au cours de l'année 2018, Altareit accueillait 201. En complément des kits d'information Altareit a mis en place un séminaire d'intégration pleinement dédié aux stagiaires et alternants. L'objectif étant de leur transmettre toutes les clés pour réussir dans leur mission. 29 alternants ou stagiaires se sont vu proposer un contrat à durée déterminée à la suite de leur stage et 11 un contrat à durée indéterminée. Altareit 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.

Altareit est partenaire d'Engagement Jeunes, plateforme de partage des profils de jeunes entre les entreprises (grands groupes et PME).

En 2018, Altareit a signé un partenariat avec NOS QUARTIERS ONT DES TALENTS, l'association engagée pour l'égalité des chances en accompagnant vers l'emploi et l'alternance les jeunes diplômés BAC+ 3 et plus, issus de quartiers modestes.

L'ensemble de ces actions a contribué à l'obtention, pour sa première année participation, du label Happy Trainees. Altareit figure ainsi parmi les meilleures entreprises où effectuer un stage ou une alternance.

#### 5.4.2.4 POLITIQUE HANDICAP

Au 31 décembre 2018, 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).

Une campagne de communication interne a été mise en œuvre à l'occasion de la semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées (affiches, quizz sur le Smartportail...). Afin de changer de regard sur le handicap et (re)découvrir l'engagement de Altareit, une conférence sur « L'Art et le handicap » animée par un historien de l'art, a été organisée pour l'ensemble des collaborateurs.

#### 5.4.2.5 DIALOGUE AVEC LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL

La qualité du dialogue social est au cœur des priorités de la politique sociale de Altareit. Au delà des échanges réguliers avec les représentants du personnel, notamment lors des réunions mensuelles des CE et des réunions trimestrielles des CHSCT (plus de 30 réunions en 2018) la Direction a lancé en 2018 une grande concertation avec les représentants du personnel dans le cadre de l'harmonisation des statuts sociaux.

Les représentants du personnel (CE et CHSCT) ont été ainsi associés pleinement aux discussions sur la mise en place d'un socle social commun. Plus de 10 réunions ont eu lieu sur le sujet et un grand nombre de remarques des élus ont été prises en compte par la Direction dans la rédaction de ce socle.

Ces discussions ont ainsi abouti à un avis favorable des élus sur le projet de socle social commun, vote unanime pour les élus de l'UES Cogedim. Ce socle social commun a été mis en place le 19 juin 2018.

Par ailleurs, les représentants du personnel ont été régulièrement informés et consultés sur les projets de mise en place de nouvelles organisations et les nouveaux projets.

En 2018, des plans d'action en matière d'égalité professionnelles ont été également mis en place en mai 2018 après consultation des CE.

### 5.4.3 Rémunération et partage de la valeur

La politique de rémunération demeure offensive et ciblée avec un budget d'augmentation alloué de 3 millions d'euros sur les salaires de base. Elle récompense aussi les performances individuelles et collectives en reconduisant les niveaux de primes de performance de 2017 et renforce le dispositif "Tous En Actions" pour un actionariat salarié original et attractif.

Afin de renforcer l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée et continuer de récompenser l'engagement par une rémunération motivante, la monétisation des RTT a été étendue et son mode de fonctionnement simplifié pour les collaborateurs.

#### 5.4.3.1 POLITIQUE SALARIALE

La campagne salariale 2019 a été marquée par la poursuite d'une politique salariale offensive afin de récompenser les collaborateurs après une année 2018 intense et de fidéliser les talents. Une enveloppe d'augmentation globale de + 3% de la masse salariale (supérieure aux pratiques des entreprises françaises sur cette même période, + 2%) a été distribuée. La campagne a souhaité cibler plusieurs populations différentes. Un budget a été dédié aux salaires de base inférieurs à un certain montant pour compenser l'évolution du coût de la vie. Les trentenaires avec moins de 5 ans d'ancienneté ont eux aussi bénéficié d'une attention particulière. Comme les années précédentes, une enveloppe dédiée à l'égalité F/H est pilotée en central afin de rectifier si besoin des déséquilibres ponctuels. Enfin, la plus grosse part du budget d'augmentation est consacrée aux collaborateurs méritants, évolutifs et aux promotions.

Altareit a annoncé fin 2018, la mise en place d'une prime exceptionnelle plafonnée défiscalisée et désocialisée dans le cadre des dispositions annoncées par le Président de la République en décembre 2018 sur le pouvoir d'achat.

#### 5.4.3.2 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 qui seront attribuées en 2019 (au titre de 2018) a été maintenu par rapport à 2017.

#### 5.4.3.3 POLITIQUE D'ACTIONARIAT SALARIE ORIGINALE ET AMBITIEUSE

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 de Altareit.

Ce dispositif a été reconduit fin 2018 tout en étant adapté pour répondre aux enjeux des prochaines années. Cette reconduction marque la reconnaissance des contributions de chaque collaborateur à la réussite de Altareit.

Chaque collaborateur de l'UES Cogedim, ayant des jours de RTT, pourra monétiser en 2019 la totalité de ses jours de RTT avec une majoration associée de 25% ou les placer sur les PERCOG.(plan d'épargne pour la retraite collectif Groupe). Pour relever les défis de 2019, la mobilisation et la présence de tous sera nécessaire. Cette monétisation est encouragée. Pour plus de souplesse pour les collaborateurs, sa mise en œuvre en 2019 sera simplifiée. 91% des salariés ont monétisé leurs RTT en 2018. L'évolution de ce chiffre sera suivie en 2019 afin d'évaluer les effets de la nouvelle procédure.

Dans le courant de 2019, d'autres annonces seront faites pour permettre aux salariés de continuer à se constituer un patrimoine sur le long terme grâce à l'actionariat salarié.

### 5.4.4 Management des talents et des compétences

#### 5.4.4.1 UN PLAN DE FORMATION STRATÉGIQUE 2017 - 2018

Fin 2016, Altareit avait 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 de Altareit à partir des enjeux « business » de chaque ligne d'activité.

Le plan s'articule autour de 3 types de formations :

- « cœur de métier », socle dur de compétences des collaborateurs ;

- « développement professionnel », avec un focus 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 (outils collaboratifs).

Les possibilités d'apprentissage sont variées et si les formations présentielles 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.

L'ensemble des actions de formation sont désormais recensées dans un catalogue « L'offre de formation de L'Académie », disponible dans le SIRH pour un suivi des demandes 100% digitalisé.

#### 5.4.4.2 UNE DEUXIÈME ANNÉE DE MISE EN ŒUVRE IMPACTANTE

Plus de 3 692 jours de formation ont été dispensés en 2018 soit une augmentation de près de 80% par rapport à l'année passée. En moyenne 16 formations sont organisées par jour. Ce sont ainsi près de 85% des collaborateurs du Groupe qui ont eu au moins une des 3 362 actions de formation organisées en 2018. Ce taux continue d'évoluer tous les ans, il était de 83% en 2017. Nous continuerons de piloter cet indicateur pour tendre vers le 100%.

L'accompagnement des collaborateurs et des managers a concerné aussi bien les évolutions techniques, managériales et digitales de leurs métiers.

Dans la continuité de 2017, 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. Une vaste campagne de sensibilisation « Tous Unis pour la Satisfaction Client » a été menée entre janvier et juillet pour plus de 500 collaborateurs du Logement. Cette démarche se poursuivra en 2019 pour l'ensemble des lignes d'activités du Groupe.

Comme chaque année, les formations « cœur de métier » sont majoritaires (60%). Néanmoins les formations « développement professionnel » et celles relatives aux « nouveaux usages » ont pris cette année plus d'ampleur.

L'investissement formation pour 2018 a représenté 3,41% (Hors Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine) de la masse salariale (contre 2,87% en 2017). La hausse du budget s'explique notamment par le financement de formations d'envergure et plus approfondies : les parcours managériaux, les formations certifiantes, ou encore l'accompagnement des jeunes en contrats d'alternance.

#### 5.4.4.3 L'ACADÉMIE, DÉVELOPPEUR DE TALENTS

Le plan de formation fait partie intégrante de « L'Académie », dispositif unique 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.

Dès son intégration, le collaborateur est immergé dans la connaissance d'un Groupe multimétiers à travers un séminaire baptisé Crescendo. Celui-ci 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. Afin de « ré-embarquer » les collaborateurs plus anciens dans le Groupe, un séminaire leur a été spécifiquement dédié en octobre 2018, une première édition couronnée de succès qui sera renouvelée en 2019.

En 2018, l'Académie a enrichi son offre : conférences, expéditions urbaines, parcours métiers... Plus de 100 thématiques recensées dans un catalogue et disponible depuis mai dernier dans le module Formation du SIRH.

#### 5.4.4.4 MOBILITÉS ET PROMOTIONS

A l'instar de la formation, la dynamique de mobilité et de promotions internes a été significative. Par nature, la diversité des métiers inhérente au secteur de l'immobilier favorise la mobilité des collaborateurs.

En 2018, dans la continuité de l'année précédente, 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. Un Comité Mobilité National inter métiers a été instauré pour partager entre membres du Comex sur ce thème stratégique.

Au 31 décembre 2018, 220 salariés Altareit ont bénéficié d'une mobilité (soit un taux de mobilité de 15%) et 99 d'une promotion (soit un taux de promotion de 7%).

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, désormais digitalisée elle aussi dans le cadre du SIRH.

Ainsi en 2018, la digitalisation de la campagne d'entretiens annuels et professionnels a permis d'aboutir à un taux de retour de 98%. Au delà des avantages de la digitalisation (plus de papier, un espace personnel sécurisé...), cette première campagne a répondu à un triple objectif : recueil rapide des souhaits de formation et de mobilité, déploiement accéléré du plan de formation et accès facilité en temps réel pour les managers au suivi des demandes de leurs collaborateurs.

### 5.4.5 Bien-être au travail

La qualité de vie et le bien être au travail sont des préoccupations majeures pour le Groupe. Ce sont des enjeux aussi bien pour la rétention des meilleurs Talents que pour l'attractivité du Groupe pour attirer des nouveaux collaborateurs.

#### 5.4.5.1 ÉQUILIBRE VIE PROFESSIONNELLE / VIE PERSONNELLE

##### 5.4.5.1.1 Une nouvelle marque qui regroupe nos initiatives

L'offre Altawellness regroupe les principales actions en matière de bien-être au travail. Deux initiatives ont été lancées en 2018.

En septembre, l'offre Yoopies (plateforme dédiée au service à la personne – garde d'enfants, soutien scolaire, ménage...) a été inaugurée. Quelques semaines plus tard, 269 salariés étaient inscrits à la plateforme et 194 salariés avaient déjà réservé des prestations.

En octobre c'était au tour de Yuco (Plateforme dédiée aux activités sportives, culturelles et au bien-être sur site) de

venir compléter l'offre Altawellness. Un mois après le lancement 386 salariés étaient inscrits et plus de 200 salariés avaient participé aux activités sur plus de 15 sites du Groupe.

Plus de 55 000 euros sont consacrés à ces partenariats (Yuco et Yoopies) qui ont pour objet le bien-être des collaborateurs. Nous continuerons de suivre ces offres en 2019 et les faire évoluer pour toujours satisfaire les besoins des collaborateurs.

##### 5.4.5.1.2 Charte télétravail

A la frontière entre l'efficacité, la conciliation de la vie privée et la vie professionnelle et de la démarche RSE, une charte sur le télétravail a été signée en 2018 dans le cadre du socle social commun. Elle accorde une journée de télétravail par semaine sous certaines conditions. Cette première étape, permet d'initier cette démarche. Un bilan sera dressé en 2019 pour comprendre les usages et déterminer si nous

devons faire évoluer notre pratique. Avec cette charte, mais aussi à l'occasion du déménagement des équipes parisiennes dans un nouveau siège social, nous savons que nos pratiques professionnelles vont continuer d'évoluer afin d'être en résonance avec les attentes des collaborateurs et des managers pour toujours plus d'efficacité.

#### 5.4.5.2 UN NOUVEAU SIEGE PARISIEN : LE PROJET RICHELIEU

Fin 2019, Richelieu sera le nouveau siège parisien de Altareit. Il s'agit d'un projet majeur qui va au-delà d'un simple déménagement. Ce sera la concrétisation des modifications profondes engagées depuis 3 ans. L'harmonisation des règles RH en cours ainsi que la mutualisation des fonctions supports seront favorisées par le regroupement de toutes les entités Altareit. La transformation initiée par les équipes de l'Académie des modes de management sera facilitée par l'organisation spatiale et les bureaux ouverts. Les aménagements innovants favoriseront la qualité de vie au travail.

Tout au long de l'année, des actions d'accompagnement au changement seront effectuées à destination des équipes et du management. 210 managers ont déjà été conviés à des séances d'échange sur l'histoire de l'aménagement des espaces de travail d'hier à aujourd'hui. Des démarches pragmatiques d'accompagnement qui seront fondées sur la sociologie, l'ethnologie seront mises en œuvre pour permettre à chacun de se projeter dans un environnement de travail renouvelé.

#### 5.4.5.3 AUTRES ACTIONS

Des ateliers, animés par l'infirmière du siège, sont régulièrement organisés sur des thématiques multiples. Citons par exemple, premiers secours, nutrition, gymnastique posturale, sophrologie, campagne anti tabac. Plus de 140 collaborateurs y ont participé. Ces actions seront amplifiées en 2019 grâce notamment à nos nouveaux locaux.

La politique des congés exceptionnels liés aux événements de la vie privée a été revue dans le cadre du socle social commun. Des règles plus favorables que les conventions collectives sont ainsi accordées aux collaborateurs dans les moments importants de la vie.

La parentalité est également une thématique importante pour Altareit. Des mesures d'amélioration ont été décidées. En effet, au-delà des nombreuses actions existantes (temps partiel choisi, congé de naissance ou d'adoption, congé de solidarité familiale, congé parental d'éducation, congé pour

enfant malade,...), les conditions des congés maternité et paternité ont été améliorées. Désormais, le maintien de la rémunération brute des collaborateurs est assuré sans condition d'ancienneté pour le congé maternité et après un an d'ancienneté pour le congé paternité.

Enfin, des mesures pour une gestion maîtrisée des outils technologiques de l'information et de la communication mises à la disposition des salariés sont réaffirmées. Notamment sur le respect de la vie personnelle. A cet égard, les salariés bénéficient d'un droit à la déconnexion en dehors des horaires d'ouverture de l'établissement dans lequel ils accomplissent régulièrement leur travail. Le respect d'un temps minimum de repos quotidien et hebdomadaire (prévus par la loi), hors circonstances exceptionnelles est une obligation absolue. Il est ainsi précisé que les salariés n'ont pas l'obligation, hors plages de travail habituelles, de répondre aux courriels et appels téléphoniques qui leur sont adressés. Là encore, ces mesures seront toujours plus

communiquées et suivies dans la cadre du projet Richelieu qui devrait mettre à disposition des salariés les outils les plus modernes en matière de communication.

## 5.4.6 Santé et sécurité des salariés

### 5.4.6.1 SÉCURITE, SANTÉ ET BIEN ÊTRE DES SALARIÉS

Les activités 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 2018 dans ce domaine. Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée.

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. Les collaborateurs du siège bénéficient également d'une infirmerie, avec la présence de l'infirmière qui délivre des soins infirmiers pour les maux bénins. Les collaborateurs du Groupe ont également la possibilité de bénéficier des autres compétences (psychologues, ergonomes, ingénieurs de prévention...) des services de santé interentreprises, sur recommandation des médecins du travail.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

Fin 2018, une campagne de vaccination contre la grippe pour les collaborateurs du siège a été menée. C'est plus de 50 salariés qui ont été vaccinés gratuitement par l'entreprise.

professionnels, ou la sensibilisation liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle auprès des salariés intervenant sur les chantiers.

La DRH met également en place au niveau du groupe des recommandations au niveau des postures et des espaces de travail en lien avec le médecin du travail et les CHSCT concernés.

### 5.4.6.2 ABSENTÉISME

L'absentéisme fait chaque année l'objet d'une revue exhaustive et détaillée, procédant par une analyse de chaque motif par entité.

Le taux d'absentéisme reste stable par rapport aux années précédentes.

Le taux de fréquence des accidents du travail est stable à 4,14. Nous constatons 8 accidents du travail en 2018 pour 129 jours d'arrêts contre 204 jours en 2017 et 6 accidents.

## 5.5 Performance RSE : notations et indicateurs

### 5.5.1 Notations RSE

La performance RSE du Groupe Altarea Cogedim est régulièrement évaluée par des agences de notation extra-financière. Ces évaluations sont réalisées au niveau Groupe et intègrent les activités d'Altareit, qui représentent une part significative du Groupe et donc de la démarche RSE.

L'analyse des résultats obtenus permet d'améliorer la performance de façon continue.

#### Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Depuis 2011, le Groupe participe de manière volontaire au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), benchmark de référence du secteur immobilier en matière de développement durable avec 903 sociétés et fonds évalués en 2018 dans le monde.

En 2018, le Groupe confirme son statut de « Green Star » et maintient sa position de n°1 des sociétés cotées en France. Le Groupe obtient la note globale de 92/100, venant saluer la stratégie RSE de l'entreprise. Ce classement atteste de sa performance dans la durée. Par ailleurs, le Groupe obtient la note A en transparence, un gage de qualité des publications institutionnelles, de fiabilité et d'exhaustivité du reporting RSE.

#### ISS-Oekom

ISS-Oekom est l'une des principales agences de notation extra-financière dans le monde. En 2018, elle a à nouveau attribué le statut Prime au Groupe.

#### Indice Gaïa - Ethifinance

L'indice Gaïa est composé de 70 sociétés apportant des garanties remarquables sur leur gestion des risques ESG. Le Groupe est intégré à cet indice depuis 2017.

## 5.5.2 Indicateurs sociaux

## REPRESENTATIVITE, DIVERSITE, DIALOGUE SOCIAL

RECRUTER ET MANAGER						
THEME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation	
<b>Effectif total*</b>	Nombre de collaborateurs	nb	1 187	1 453	22%	
<b>Répartition par contrat</b>	Nombre de collaborateurs en CDI	nb	1 157	1 403	21%	
	Nombre de collaborateurs en CDD	nb	30	50	67%	
<b>Répartition par sexe</b>	Part des collaborateurs femmes	%	53,8%	55,0%	2%	
	Part des collaborateurs hommes	%	46,3%	45,0%	-3%	
<b>Répartition par tranche d'âge</b>	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	18,9%	18,9%	0%	
	Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	64,5%	64,5%	0%	
	Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	16,6%	16,7%	0%	
<b>Répartition par pays</b>	Part des collaborateurs en France	%	100,0%	100,0%	0%	
	Part des collaborateurs en Italie	%	0,0%	0,0%		
	Part des collaborateurs en Espagne	%	0,0%	0,0%		
<b>Répartition par statut</b>	Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,0%	0,0%		
	Part des collaborateurs cadres	%	73,2%	72,3%	-1%	
	Part des collaborateurs non-cadres	%	26,8%	27,7%	3%	
<b>Embauches</b>	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	312	308	-1%	
	Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	69	92	33%	
	Part des recrutements cadres	%	62,5%	60,0%	-4%	
	Part des recrutements non-cadres	%	37,5%	40,0%	7%	
<b>Départ</b>	Nombre de licenciements	nb	12	16	33%	
	Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	19,9%	17,6%	-11%	
	Taux de départ cadres	%	14,8%	14,1%	-5%	
	Taux de départ non-cadres	%	33,1%	26,7%	-19%	
	Interruption de la période d'essai	%	7,6%	14,2%	87%	
	Fin de CDD	%	35,4%	19,5%	-45%	
<b>Motifs de départ</b>	Fin contrat divers	%	0,5%	0,0%	-100%	
	Rupture anticipée CDD (salarié et employeur)	%	0,5%	2,1%	368%	
	Démissions	%	30,5%	36,2%	19%	
	Licenciements	%	5,4%	6,5%	21%	
	Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	4,0%	3,2%	-21%	
	Rupture commun accord CDD	%	0,9%	0,4%	-54%	
	Rupture conventionnelle	%	14,4%	17,9%	25%	
	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	1 120,8	1 395,5	25%	
<b>Organisation du temps de travail</b>	Age moyen	années	38,7	39,0	1%	
	Ancienneté moyenne dans le Groupe	années	5,1	5,2	1%	
	Part des salariés à temps complet	%	97,3%	96,6%	-1%	
	Part des salariés en CDI à temps complet	%	97,7%	96,9%	-1%	
	Part des salariés en CDD à temps complet	%	2,3%	3,1%	34%	
	Part des salariés à temps partiel	%	2,7%	3,4%	25%	
	Part des salariés en CDI à temps partiel	%	90,6%	89,8%	-1%	
	Part des salariés en CDD à temps partiel	%	9,4%	10,2%	9%	
	Nombre d'heures théoriques travaillées	heure	1 403 207	1 932 487	38%	
	Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	ND	ND		
Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure	ND	ND			

\* Les données 2017 sont hors Histoire &amp; Patrimoine.

RESPECTER LA DIVERSITE						
THEME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation	
<b>Egalité Homme - Femme</b>	Part des femmes dans l'effectif total	%	53,8%	55,0%	2%	
	Part des femmes parmi les cadres	%	41,8%	44,2%	6%	
	Part des femmes qui sont cadres	%	56,9%	58,2%	2%	
	Part des femmes qui sont non-cadres	%	43,1%	41,8%	-3%	
	Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes *	%	20,0%	18,8%	-6%	
<b>Handicap</b>	Part des départs qui concernent des femmes	%	61,9%	57,7%	-7%	
	Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	ND	ND		
<b>Lutte contre les discriminations</b>	Nombre de stagiaires période	nb	46	48	4%	
	Nombre de contrats d'alternance période	nb	133	196	47%	

\* Données du Comex élargi du Groupe Altarea

DIALOGUER AVEC LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL						
THEME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation	
<b>Organisation du dialogue social</b>	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	ND	ND		
<b>Accords collectifs</b>	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	%	96,5%	97,0%	1%	

## REMUNERATION ET DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

## ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RESULTATS

THEME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation
Rémunération fixe*	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	ND	52 763	
	Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	ND	30 643	
	Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	ND	61 223	

\* Hors Directoire Cogedim

## DEVELOPPER LES COMPETENCES

THEME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation	
Budget	Dépenses totales de formation	k€	ND	ND		
	Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	ND	ND		
	Taux d'investissement en formation	%	ND	ND		
Heures de formation	Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	16,3	ND		
	Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	18,4	ND		
	Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	10,7	ND		
Type de formation*	Part du nombre d'heures de formation "bureautique et informatique"	%	0,0%	ND		
	Part du nombre d'heures de formation "management et accompagnement"	%	0,0%	ND		
	Part du nombre d'heures de formation "soutien linguistique"	%	0,0%	ND		
	Part du nombre d'heures de formation "santé - sécurité"	%	0,0%	ND		
	Part du nombre d'heures de formation "Cœur de métier"	%	74,7%	ND		
	Part du nombre d'heures de formation "Actions d'accompagnement"	%	1,3%	ND		
	Part du nombre d'heures de formation "Développement professionnel"	%	15,3%	ND		
	Part du nombre d'heures de formation "Nouveaux usages"	%	8,8%	ND		
	Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	nb	ND	99	
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	ND	6,8%	
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	ND	220		
	Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	ND	15,1%		

\*Les catégories de formation ont été revues en 2017

## SANTE ET SECURITE DES SALARIES

## ASSURER LA SECURITE ET LA SANTE DES SALARIES

THEME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation
Absentéisme	Taux d'absentéisme global	%	4,6%	4,7%	+2,6%
	Taux d'absentéisme cadres	%	3,7%	4,0%	+8,6%
	Taux d'absentéisme non-cadres	%	7,6%	6,8%	-11,5%
	Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité /autres causes	%	2,2%	2,6%	+15,7%
Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	2,2%	0,1%	-95%
	Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0	0	0
CHSCT	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	ND	ND	
	Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	ND	ND	
Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	4,5	4,1	-7,6%
	Taux de gravité des accidents du travail	%	0,2%	0,1%	-53,3%
	Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	
	Taux de fréquence des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	
	Taux de gravité des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	

## 5.6 Méthodologie et tables de concordance

### 5.6.1 Etablissement de ce document

Altarea Cogedim publie pour la première année sa Déclaration de performance extra-financière (DPEF). Altareit, non soumis à cette obligation, fait la démarche volontaire de publier un rapport de performance RSE.

### 5.6.2 Le système de management de la RSE

#### Déploiement de la démarche RSE : système de management général (SMG)

Pour 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) du Groupe. Sa mise en place facilite l'accès aux exigences des référentiels de certifications qualitatives ou environnementales et permet une progression des compétences des collaborateurs.

*Système de management général Groupe*

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

#### Système de management environnemental (SME) relatif aux certifications Logement

Le Groupe a intégré dans le « Guide des bonnes pratiques logements » la démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations. Ainsi depuis 2016, l'ensemble de la production de logements est certifiée NF Habitat<sup>48</sup>. Pour certaines de ses réalisations le Groupe 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.

#### Système de management environnemental (SME) relatif aux certifications Tertiaire

Depuis 2010, le Groupe a implémenté « SME Projets Tertiaires » pour offrir à chaque développeur et opérationnel un outil de travail recensant la totalité des exigences des certifications HQE, BREEAM® (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ou LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) à chaque étape du projet, et les accompagner dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (Immobilier d'entreprise).

#### Outils complémentaires aux SME

##### Formations et actions de sensibilisation

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. Elle sera remplacée par la Réglementation Environnementale 2020 qui renforcera le niveau de performance énergétique et imposera un seuil carbone à respecter. En 2017, les équipes techniques du Groupe ont suivi une formation sur les enjeux de la future réglementation. Le dispositif de formation a continué en 2018 avec une montée en compétence de 100 % des équipes techniques via :

- la diffusion de guides pratiques sur les certifications et labels pour mieux adapter les choix des équipes aux attentes du marché et aux ambitions de la démarche « Tous engagés ! » ;
- l'invitation des collaborateurs à participer au MOOC « Tout savoir sur l'expérimentation E+C- » diffusée sur la plateforme dédiée à l'expérimentation.

Des sensibilisations sont également organisées lors de comités internes ou des séminaires.

A l'occasion de la semaine du développement durable, la direction RSE organise des conférences et ateliers autour d'une thématique chaque année. En 2018, une matinée d'information dédiée à l'économie sociale et solidaire (ESS) a ainsi été organisée pour présenter les projets du Groupe en la matière ainsi que les plusieurs entreprises de l'ESS dont les solutions sont susceptibles d'être implantées dans les opérations du Groupe. Enfin, via l'intranet du Groupe, tous les collaborateurs ont été sensibilisés pendant cette semaine sur des thèmes aussi variés que le changement climatique, l'économie circulaire, les principales certifications, le confort et le bien-être dans les bâtiments, la biodiversité ou encore l'empreinte sociétale pour approfondir leurs connaissances et découvrir des idées d'actions dans leur métier et au quotidien. Des ateliers ludiques autour du végétal ont également été organisés au siège et dans chacune des directions régionales.

<sup>48</sup> Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées.

### Guides thématiques

Depuis 2016, la direction RSE a réalisé et diffusé un guide à destination des opérationnels. Il a pour but d'informer sur les moyens de développer et valoriser la biodiversité dans les projets de développement de logements, bureaux et de projets mixtes.

En 2018, deux nouveaux guides ont été réalisés sur :

- l'économie sociale et solidaire (ESS) : informations sur le monde de l'ESS, cartographie et coordonnées des acteurs mobilisables sur les projets du Groupe. Pour s'adapter aux différents territoires d'implantation du Groupe, le guide possède des déclinaisons régionales (cf. 5.2.1) ; et

- l'aide à la décision en matière de certification, pour guider les opérationnels dans l'offre multiple de labels et certifications présents sur le marché. Par thème, il présente les essentiels de la certification et indique la liste des contraintes techniques et financières.

Ces guides ont pour vocation de sensibiliser les collaborateurs sur des thématiques du développement durable et de faciliter la prise en compte de nouveaux sujets : travail avec de nouveaux partenaires, mise en œuvre de nouveaux labels par exemple cette année.

## 5.6.3 Méthodologie et vérification

### Vérification

Altareit a fait appel à l'un de ses commissaires aux comptes, Ernst & Young afin d'effectuer la vérification de la sincérité des informations : indicateurs clés de performance et actions.

### Evolutions méthodologiques

#### Intégration des opérations Logement de Pitch Promotion

Les opérations de Pitch Promotion, acquis en février 2015, ont été intégré progressivement au *reporting* Groupe annuel. En 2018, Pitch Promotion est intégré à 100 % au périmètre de *reporting* et les données 2017 ont été retraitées pour assurer la comparabilité des indicateurs.

*Exhaustivité du reporting extra-financier d'Altareit*

ENTITÉ	ENVIRONNEMENT				SOCIAL
	COGEDIM		PITCH PROMOTION		ALTAREA COGEDIM
ACTIVITÉ	PROMOTION LOGEMENT	PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE	PROMOTION LOGEMENT	PROMOTION TERTIAIRE	CORPORATE
RÉFÉRENTIEL	Définition interne (chapitre « Méthodologie et vérification »)				GRI CRESS
PÉRIODE	au 30 septembre année N	1 <sup>er</sup> octobre année N-1 au 30 septembre année N			1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre année N
PÉRIMÈTRE	254 opérations 26 825 logements	19 opérations 339 909 m <sup>2</sup> SHON ou SDP	62 opérations 6 176 logements	23 opérations 224 062 m <sup>2</sup> SHON ou SDP	1 453 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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

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.

### Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

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 du Groupe est compatible avec les « Best Practices Recommendation on Sustainability Reporting » de l'European Public Real Estate Association (EPRA), parues en septembre 2011 et au supplément sectoriel GRI G4 CRESS (*Construction & Real Estate Sector Supplement*).

### Période de reporting

Altareit a fait le choix, dès que cela était possible, de baser son reporting extra-financier sur la même période que le reporting financier.

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 du Groupe (en particulier les emplois indirects). La méthodologie est détaillée ci-dessous.

### Précisions sur le périmètre de reporting Groupe

Les activités d'Histoire & Patrimoine, dont 100 % du capital a été acquis en 2018 ne sont pas encore incluses dans le reporting environnement et sociétal. Elles sont incluses au reporting social, sauf indication contraire dans le chapitre 5.4.

### Précisions sur le périmètre de reporting social

Le périmètre de reporting social inclut l'ensemble des entités juridiques du Groupe avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle.

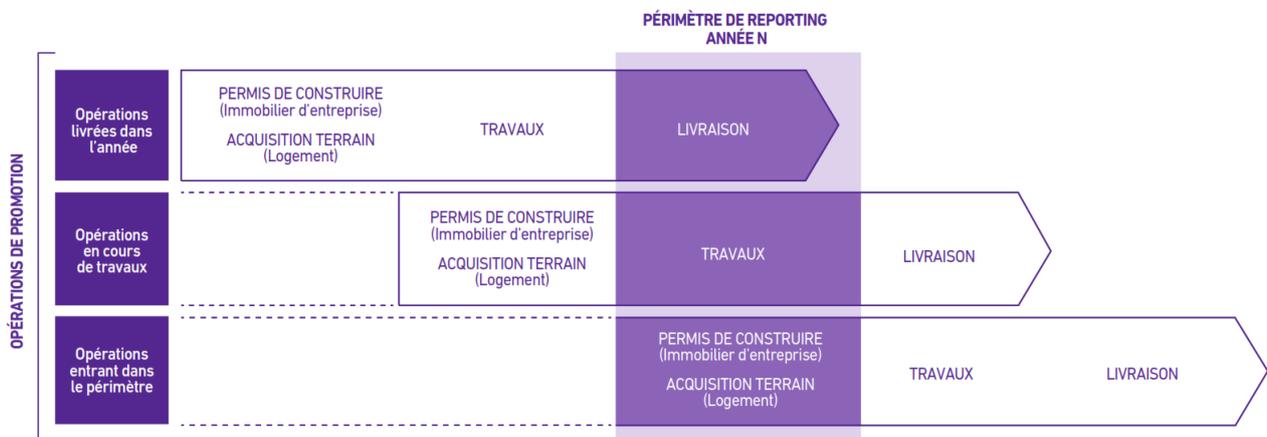
### Précisions sur le périmètre de reporting environnemental

Le périmètre de reporting pour l'activité de promotion comprend les opérations qui, pendant la période de reporting :

- ont été engagées (acquisition du terrain pour les opérations Logement et obtention du permis de construire pour les opérations Immobilier d'entreprise) ;
- sont en cours ;
- ont été livrées.

Le schéma ci-dessous récapitule le mode d'entrée et de sortie des opérations pour chacune des activités (Logement, Immobilier d'entreprise).

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



Pour faciliter la compréhension des indicateurs portant sur l'activité Promotion, le Groupe a fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification et label, bien que les dates clés d'obtention de la certification soient variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification.

### Méthodologie de reporting

Les données utilisées pour l'élaboration des indicateurs Logement et Immobilier d'entreprise (IE) sont recueillies auprès des filiales du Groupe. Ces données sont compilées puis vérifiées par la direction sur la base d'éléments de preuve auditable. Les éléments méthodologiques sont détaillés dans le tableau ci-après.

Des précisions peuvent éventuellement être demandées directement aux responsables de programme, notamment lors de la construction d'un programme immobilier dans une zone où l'adresse n'existe pas encore.

## Méthodologie des indicateurs

Thème	Indicateur	Activité concernée	Périmètre	Formule de calcul	Source de données
Projets urbains désirables et économie locale	Part des projets à moins de 500 mètres d'un arrêt de transports en commun	Logement	Opérations Cogedim et Pitch Promotion	Nombre de lots à moins de 500 mètres d'un arrêt de transports en commun / Nombre total de lots	Nombre de lots et adresse : base de données extraite du logiciel interne de gestion des opérations immobilières Arrêt de transport le plus proche : étude du prestataire Géolocaux ou plans indiquant la distance entre l'adresse du projet et l'arrêt de transport en commun le plus proche
		Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim et Pitch Promotion	Surfaces des projets IE à moins de 500 mètres d'un arrêt de transports en commun / Total des surfaces des projets IE	Surface et adresse : arrêté de permis de construire ou plan de situation Arrêt de transport le plus proche : étude du prestataire Géolocaux ou plans indiquant la distance entre l'adresse du projet et l'arrêt de transport en commun le plus proche
	Empreinte emploi	Toutes	Groupe	Méthodologie <i>Local footprint</i> , revue en 2017, pour notamment intégrer des éléments d'implantation locale (emplois supportés par métropole d'implantation).	En 2018, extrapolation de l'étude sur la base de la croissance des effectifs du Groupe.
	Part des achats locaux	Logement	Opérations Cogedim livrées pendant la période de reporting	Montants versés à des entreprises de travaux locales / Total des montants versés à des entreprises de travaux <sup>(a)</sup>	Base de données extraite du logiciel interne de gestion des opérations immobilières
Energie et Climat	Emissions de GES et ratios pour le siège social	Corporate	Siège social	Conversion des consommations énergétiques avec les facteurs d'émissions	Données de consommation d'énergie fournies par le propriétaire du bâtiment
	Part des projets avec une performance énergétique meilleure que la RT applicable	Logement	Opérations Cogedim et Pitch Promotion <sup>(b)</sup>	Nombre de lots bénéficiant d'un label énergétique / Nombre total de lots	Nombre de lots : base de données extraite du logiciel interne de gestion des opérations immobilières Performance énergétique : base de données de l'organisme certificateur Cerqual
		Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim maîtrisées	Surface des projets IE par niveau de performance énergétique donné / Total des surfaces des projets IE	Surface : arrêté de permis de construire Performance énergétique : résultat du calcul réglementaire ou de la simulation thermique dynamique
Economie circulaire	Part des projets réhabilités	Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim et Pitch Promotion	Surfaces des projets IE réhabilités / Total des surfaces des projets IE	Arrêté de permis de construire
Relation Client	Taux de recommandation	Logement	Opérations Cogedim	Nombre de clients interrogés recommandant Cogedim à des amis ou à des collègues / Nombre de clients interrogés	Etude annuelle réalisée avec KANTAR TNS
Qualité de vie et bien-être	Part des projets certifiés (ou en cours) WELL	Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim maîtrisées en Ile-de-France <sup>(c)</sup>	Surfaces des projets IE certifiées ou en cours de certification WELL / Total des surfaces des projets IE	Surface : arrêté de permis de construire WELL : contrat, lettre de mission ou rapport d'audit
Labellisation et certification durables	Part des projets certifiées ou labellisées (ou en cours)	Logement	Opérations Cogedim et Pitch Promotion <sup>(b)</sup>	Nombre de lots certifiés ou labellisés / Nombre total de lots	Nombre de lots : base de données extraite du logiciel interne de gestion des opérations immobilières Certification/label : base de données de l'organisme certificateur Cerqual
	Part des projets certifiées (ou en cours)	Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim maîtrisées	Surfaces des projets IE certifiés ou labellisés / Total des surfaces des projets IE	Surface : arrêté de permis de construire Certification/label : Certificats des organismes certificateurs, résultats d'audits ou lettre de mission
Nouveaux usages et innovation	Part des projets dont la qualité de connectivité numérique repose sur un label dédié	Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim maîtrisées en Ile-de-France	Surfaces des projets IE dont la qualité de la connectivité numérique repose sur un label dédié (WiredScore, Ready2Services, etc.) / Total des surfaces des projets IE	Surface : arrêté de permis de construire Label connectivité numérique : contrat, lettre de mission ou rapport d'audit

(a) Pour les opérations situées en Ile-de-France, les entreprises situées dans la même région sont également comptabilisées.

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

(c) Les projets en Ile-de-France représentent plus de 90 % des projets maîtrisés (en surface).

### Précisions relatives aux périmètres

#### Exclusion des opérations de co-promotion, de réhabilitation et de résidences gérées pour l'activité Logement

La stratégie de performance environnementale des opérations Logement du Groupe repose sur la certification NF Habitat et sa démarche HQE™. Cette certification concerne pour l'instant uniquement les opérations de logements neufs et ne s'applique pas aux opérations de résidences gérées. Dans le cas des opérations de co-promotion, le Groupe n'est pas le seul décisionnaire des ambitions de performance environnementale.

Ainsi, les opérations de co-promotion, de réhabilitation et de résidences gérées ont été exclues du périmètre des indicateurs relatifs aux thèmes « Energie et Climat » et « Labellisation et certifications durables ».

#### Exclusion des opérations Cogedim non maîtrisées et des opérations Pitch Promotion pour l'activité Immobilier d'entreprise

Le Groupe a des engagements ambitieux sur les opérations dites « maîtrisées », c'est à dire où il est décisionnaire, soit au travers d'une filiale de promotion immobilière, soit au travers d'un fonds.

Les ambitions sont différentes sur les opérations Pitch Promotion dont plus de 60 % ont une surface de plancher inférieure à 7 000 m<sup>2</sup>, et pour lesquelles les attentes du marché en termes de valeur verte sont différentes. Elles ne font donc pas l'objet d'engagements systématiques mais d'une approche au cas par cas adaptée au contexte.

Afin de faire état des engagements du Groupe, les opérations Pitch Promotion ainsi que les opérations Cogedim non maîtrisées ont été exclues du périmètre de certains indicateurs relatifs aux thèmes « Energie et Climat », « Qualité de vie et bien-être », « Labellisation et certifications durables » et « Nouveaux usages et innovation » (cf. tableau précédent).

#### **Méthodologie pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre**

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe correspondent à la somme des émissions de ses différents périmètres d'activités.

Le bilan carbone comprend les émissions directes mais aussi indirectes engendrées par son activité, et couvre les scopes 1, 2 et 3 du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). La

méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone®, le GHG Protocol et l'ISO 14064.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GhG Protocol sont pris en compte :

- Scope 1 : gaz, fioul et fluides frigorigènes utilisés par le Groupe, déplacements professionnels en voiture de fonction ;
- Scope 2 : électricité et vapeurs utilisées par le Groupe ;
- Scope 3 : énergie des chantiers et des utilisateurs des logements et bureaux vendus par le Groupe ; déplacements des prestataires et des salariés du Groupe 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 2018, le Groupe a mis à jour son bilan carbone en fonction des principales données d'activité de l'année : les surfaces des projets inclus au périmètre de *reporting* de l'année en promotion, et les 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 du Groupe, 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.

### 5.6.4 Table de concordance matrice de matérialité

Le tableau ci-dessous permet de retrouver les enjeux identifiés dans la matrice de matérialité.

Niveau d'importance	Enjeu de la matrice	Où le trouver
Capital	Relations Clients et utilisateurs	Axe Clients : 5.3.1, 5.3.2
Capital	Mixité et développement local	Axe Ville : 5.2.1
Capital	Energie et climat	Axe Ville : 5.2.2
Capital	Connectivité et mobilité	Axe Ville : 5.2.1 et 5.2.2
Capital	Bien-être des occupants	Axe Clients : 5.3.2
Capital	Ethique des affaires	Axe Clients : 5.3.6
Capital	Nouveaux usages et digitalisation	Axe Clients : 5.3.4
Capital	Management des talents et des compétences	Axe Talents : 5.4.4
Capital	Rémunération et partage de la valeur	Axe Talents : 5.4.3
Capital	Diversité et égalité des changes	Axe Talents : 5.4.2
Capital	Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles	Axe Clients : 5.3.7
Capital	Labellisation et certification durable	Axe Clients : 5.3.3
Capital	Economie circulaire	Axe Ville : 5.2.4
Capital	Partenariats	5.1.2 et Axe Ville : 5.2.6
Important	Bien-être au travail	Axe Talents : 5.4.5
Important	Achats responsables et relations fournisseurs	Axe Clients : 5.3.5
Important	Biodiversité et gestion des sols	Axe Ville : 5.2.3
Important	Santé et sécurité des salariés	Axe Talents : 5.4.6
Important	Gouvernance	Chapitre 7 du Document de référence 2018
Modéré	Gestion de l'eau	5.5.2
Modéré	Mécénat	Axe Ville : 5.2.6

## 5.7 Rapport de l'organisme tiers indépendant

### Rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur une sélection d'informations extra-financières

Aux Actionnaires,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant, et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur une sélection d'informations extra-financières relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2018 détaillées en Annexe 1 (ci-après les « Informations »), que l'entité a choisi d'établir et de présenter dans son rapport de gestion.

#### Responsabilité de l'entité

Dans le cadre de cette démarche volontaire, il appartient à l'entité d'établir les Informations, conformément aux référentiels utilisés par l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

#### Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient en réponse à la demande de l'entité, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur l'ensemble du rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, et notamment sur le respect par l'entité des dispositions légales et réglementaires applicables.

#### Nature et étendue des travaux

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2018 et mars 2019.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) et aux normes professionnelles applicables en France.

- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives présentées en Annexe 1.
- Nous avons mis en œuvre sur les informations quantitatives :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et des procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection de sites qui couvrent entre 10 % et 30 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests.
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble des informations extra-financières par rapport à notre connaissance de l'entité.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés 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.

### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 20 mars 2019

Le vérificateur indépendant  
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud  
Associé développement durable

Jean-François Bélorgey  
Associé

**Annexe 1 : informations vérifiées****Informations sociales**

L'effectif total  
 Le taux de turnover  
 Le taux d'absentéisme  
 Le taux de fréquence des accidents du travail  
 Le nombre moyen d'heures de formation par collaborateur formé  
 La part des employés exposés aux risques de corruption, d'ententes ou de fraude qui ont suivi une formation dédiée durant l'année  
 Représentativité des femmes dans les instances de management  
 Le développement des dispositifs de recrutement, d'intégration, et de formation de ses collaborateurs  
 Le renforcement du bien-être et de la qualité de vie au travail  
 La sensibilisation et la formation des collaborateurs à l'éthique des affaires

**Informations environnementales**

La performance énergétique et la part des surfaces dépassant les exigences de la réglementation thermique  
 La consommation d'énergie primaire maximale des projets  
 Les émissions de CO2 groupe (scopes 1 et 2 ainsi que l'évaluation faite du scope 3)  
 Le taux de valorisation des déchets de chantier  
 Part des surfaces ayant fait l'objet d'une étude d'écologie  
 Niveaux recherchés ou obtenus en BREEAM  
 Certifications recherchées en WELL, WiredScore et R2S  
 Une réduction de l'empreinte carbone directe  
 La production d'énergie renouvelable sur les projets  
 Le développement d'opérations connectées et de la réhabilitation  
 L'amélioration de l'efficacité énergétique des projets  
 La limitation de l'exposition au changement climatique  
 La valorisation des déchets de chantier et la réduction des consommations des matières premières  
 La préservation de la biodiversité existante  
 Le recours à l'innovation pour l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

**Informations sociétales**

La proportion de baux verts signés  
 La part des sites 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  
 La note de satisfaction des clients  
 L'empreinte emploi (emplois directs, indirects, induits et hébergés)  
 Le développement d'activités liées à l'économie sociale et solidaire  
 Le dialogue avec les clients  
 La mise en place de démarches bien-être et confort  
 Le renforcement de la valeur verte et la qualité environnementale (qualité, labels et certifications)  
 Le développement d'opérations connectées

# GESTION DES RISQUES

# 6

<b>6.1</b>	<b>ORGANISATION DU CONTROLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES .....</b>	<b>159</b>
6.1.1	Rappels des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques .	159
6.1.2	Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques .....	159
<b>6.2</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAITRISE .....</b>	<b>161</b>
6.2.1	Risques inhérents aux activités du groupe Altareit .....	161
6.2.2	Risques liés a la sûreté et aux systèmes d'information du Groupe .....	164
6.2.3	Risques liés a l'élaboration de l'information comptable et financière .....	165
6.2.4	Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances .....	167
6.2.5	Risques de fraude et de corruption.....	169
6.2.6	Risques sociaux et environnementaux.....	169
6.2.7	Risques associés a la politique de financement et aux capacités financières Altareit .....	171
6.2.8	Risque de conflits d'intérêts.....	171

## 6.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

### 6.1.1 Rappels 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.

### 6.1.2 Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques

#### 6.1.2.1 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 directeur juridique immobilier et de gestion des risques.

##### 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 ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (cf. partie 7.2.3 « Conseil de surveillance ») ;
- des systèmes d'information (cf. partie 6.2.3 « Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière », 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 fait l'objet d'une actualisation périodique, la prochaine devant être effectuée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

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 6.2 « Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise » du présent document.

### 6.1.2.2 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 l'ensemble des collaborateurs. Les éléments clés des procédures de contrôle interne se déclinent de la manière suivante :

- la charte éthique du groupe Altarea Cogedim, 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.

Le Groupe poursuit quotidiennement le renforcement de son environnement de contrôle au travers du développement de

son programme de conformité, conformément aux nouvelles exigences réglementaires.

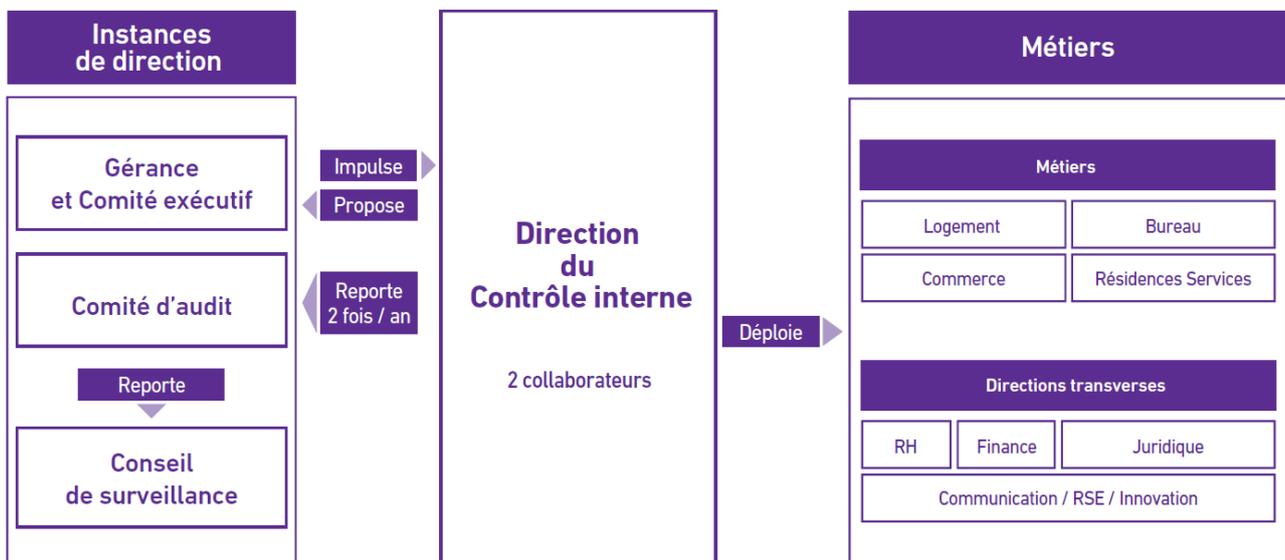
### 6.1.2.3 PILOTAGE DU CONTRÔLE INTERNE DU GROUPE

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 Cogedim, auquel appartiennent 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 7.2.3.2 « Fonctionnement, préparation et organisation des travaux », dans la section « 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.



### 6.1.2.4 MISSIONS PRIORITAIRES DE LA DIRECTION DU CONTRÔLE INTERNE

La direction du contrôle interne 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 ;
  - 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.

## 6.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise

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.

### 6.2.1 Risques inhérents aux activités d'Altareit

#### 6.2.1.1 RISQUES LIÉS A L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

##### Facteurs de risques

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.

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.

### Dispositifs de maîtrise

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.

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.

### 6.2.1.2 RISQUES LIÉS AUX ACQUISITIONS

#### Facteurs de risques

Dans le cadre de sa stratégie de croissance externe, le Groupe procède à des acquisitions de sociétés 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.

#### Dispositifs de maîtrise

Les risques générés par les acquisitions sont limités par la réalisation d'audits et de *due 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.

### 6.2.1.3 RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT

#### Facteurs de risques

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 d'immobilier d'entreprise, 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.

#### Dispositifs de maîtrise

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. infra paragraphe 7.2.3.2 « Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux » dans la section « 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.

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, et pour l'immobilier d'entreprise, la direction technique sont 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 autres : 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 corporate 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 (cf supra).
- 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 2018, 12 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 ...

### 6.2.1.4 RISQUES D'INSOLVABILITÉ DES LOCATAIRES ET ACQUÉREURS

#### Facteurs de risques

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. 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.

#### Dispositifs de maîtrise

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 pour suivi.

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.

## 6.2.2 Risques liés à la sûreté et aux systèmes d'information du Groupe

### 6.2.2.1 RISQUES LIÉS À LA SÛRETÉ

#### Facteurs de risques

La sécurité des biens et des personnes est un des facteurs d'impact sur la fréquentation des centres commerciaux. De même, la sérénité de l'espace de travail des collaborateurs 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 sont donc susceptibles de porter atteinte aux capacités financières du Groupe, de dégrader son image, d'entraîner une perte de marchés ou encore d'engager la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de ses collaborateurs ou de ses clients.

#### Dispositifs de maîtrise

La gestion des risques liés à la sûreté est assurée par le directeur sûreté du Groupe. Ce dernier est en charge du déploiement d'une politique globale de sûreté, basée sur une architecture (la structure et le périmètre d'actions), des outils et des procédures, avec une priorisation des risques à adresser. 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 sensibilisations 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).

La direction de la sûreté est en lien permanent avec les autorités publiques afin de suivre en temps réel l'existence et l'évolution de la menace. Des tests et exercices ont été réalisés dans centres afin de faire évoluer les dispositifs et d'adapter la réponse du Groupe aux éventuelles évolutions de la menace. De même, la réalisation de tests sur les systèmes et les procédures en vigueur, en corrélation avec l'optimisation de la procédure de gestion de crise et le renforcement du plan de continuité, sont dans les perspectives du Groupe cette année. Enfin, dans le cadre du futur changement de siège social, la direction de la sûreté est fortement impliquée dans les réalisations techniques du bâtiment.

### 6.2.2.2 RISQUES LIÉS AUX SYSTÈMES D'INFORMATION

#### Facteurs de risques

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 échappant à son contrôle (accidents, défauts de service) et susceptibles d'entraîner des interruptions de ses flux d'informations, des pertes de données ou des défaillances dans ses activités.

De plus, 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.

### Dispositifs de maîtrise

La gestion des risques informatiques au sein du groupe Altarea 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 2019 dans le cadre global du renforcement du plan de continuité d'activité (PCA).

Cette stratégie de reprise sera définie en fonction des orientations prises dans le cadre de deux projets connexes inscrits au calendrier 2019 :

- Stratégie de refonte du socle d'hébergement des systèmes.
- Revue des outillages de sauvegarde.

## 6.2.3 Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

### Facteurs de risques

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.

En parallèle, la DSI a internalisé en 2018 la fonction de 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 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, en fonction de la criticité des failles décourvertes, à des obligations de correction à travers la création de plans de remédiation, ou à des préconisations de sécurisation. Un suivi de ces plans de remédiation est effectué mensuellement. Enfin, le Groupe souscrit depuis 2017 à une assurance destinée à couvrir les risques cyber.

### 6.2.3.3 RISQUES LIÉS A LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

#### Facteurs de risques

Pour les besoins de ses activités, le Groupe via ses différentes entités, traite les données personnelles collectées auprès de tiers tels que des clients, des partenaires, des prospects et/ou de 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 (i) que ces données soient altérées ou transmises à des tiers par erreur ou par malveillance ou bien (ii) que les traitements réalisés sur les données personnelles puissent faire l'objet d'une plainte auprès de la CNIL. Ceci pourrait avoir un impact négatif significatif sur l'image du Groupe et un effet défavorable sur ses résultats.

#### Dispositifs de maîtrise

Le Groupe a pris en compte l'entrée en vigueur le Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGPD) dont les dispositions sont applicables depuis le 25 mai 2018. Il a ainsi désigné, un Délégué à la Protection des Données qui a réalisé une cartographie des traitements des données à caractère personnel réalisés au sein du Groupe. 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 personnelles.

#### Dispositifs de maîtrise

##### 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 ainsi que les responsables concernés, selon les problématiques abordées. 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 trimestriellement entre les directions financières corporate et opérationnelles afin de garantir un pilotage commun de l'activité et un renforcement des interconnexions. Ce comité rassemble tous les managers de la fonction finance et repose sur un partage des objectifs et des enjeux ainsi que sur une transversalité de l'information

### Organisation comptable et financière, et principales procédures de contrôle

#### (i) 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 et établit à chaque échéance semestrielle ou annuelle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

#### (ii) 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.

#### (i) 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 Sage et les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil métiers 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 Sage est en place depuis avril 2018.

**(ii) 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 Sage sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo du pôle promotion (budgets d'opérations, cumul des ventes) et/ou budgétaires (résultat net).

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.

**(iii) 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.

**(iv) Logiciel de trésorerie**

Le Groupe utilise le logiciel de trésorerie Sage 1000 pour la gestion de la trésorerie, interfacé automatiquement avec les logiciels de comptabilité sociale permettant ainsi le transfert automatisé des prévisions à court terme de la comptabilité vers la trésorerie ou encore la comptabilisation automatique de certaines données de la trésorerie vers la comptabilité.

Depuis mai 2018, le Groupe a changé son système de communication bancaire et a basculé l'ensemble de ses flux en signature électronique avec le protocole sécurisé EBICS TS. Ce module est interfacé avec l'ensemble des ERP du Groupe permettant ainsi la mise à disposition des relevés de comptes et autres relevés d'informations vers les ERP ou encore le transfert sécurisé des fichiers de paiements et de prélèvements depuis les ERP vers le système de communication bancaire.

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 : rapprochement des données bancaires avec les prévisions à court terme, contrôle des soldes, analyse de la variation quotidienne des positions bancaires.

**6.2.4 Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances****6.2.4.1 RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES****Facteurs de risques**

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 (cf chapitre 3.2 « Annexe aux comptes consolidés – Note 10). A chacun de ces risques est attaché un risque financier mais également un risque d'image pour le Groupe.

**Dispositifs de maîtrise**

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.

### 6.2.4.2 RISQUES FISCAUX

#### Facteurs de risques

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> 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 3.2 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.

#### Dispositifs de maîtrise

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Les régimes et obligations liés à la fiscalité sont contrôlés par la direction financière du groupe Altarea et donc du groupe Altareit.

### 6.2.4.3 RISQUES LIÉS AUX COÛTS LIÉS A LA DISPONIBILITÉ DES COUVERTURES D'ASSURANCE APPROPRIÉES

#### Facteurs de risques

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.

#### Dispositifs de maîtrise

##### 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. La direction juridique immobilier et de gestion des risques, 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 2018, 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 2018, le budget global des principales assurances du Groupe Altarea (hors protections sociales, Espagne et Italie mais y compris assurances construction) est estimé à environ 16 millions d'euros (contre 14.6 millions d'euros en 2017).

- **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.

## 6.2.5 Risques de fraude et de corruption

### Facteurs de risques

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.

### Dispositifs de maîtrise

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 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 5.3.6.

## 6.2.6 Risques sociaux et environnementaux

### 6.2.6.1 RISQUES SOCIAUX

#### Facteurs de risques

Les défis ambitieux portés par le Groupe reposent en partie sur le Capital Humain. Si Altareit ne parvenait plus à attirer les meilleurs profils et à garantir que les compétences des collaborateurs du Groupe soient à jour des meilleures pratiques et des nouveaux enjeux, cela pourrait avoir un impact négatif sur son activité et ses résultats.

La forte croissance des effectifs expose Altareit à des enjeux liés à l'intégration et à la formation des nouveaux collaborateurs. Les profils des nouveaux arrivants sont variés. 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 mais également de partager ce qui fait l'originalité de notre

entreprise, ses orientations stratégiques, ses objectifs et sa culture d'entreprise.

#### Dispositifs de maîtrise

Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, pilote au travers de différents plans d'action, une politique des ressources humaines permettant de faire face à ces 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 (220 mobilités et 99 promotions enregistrées sur l'année 2018 hors Pitch Promotion), ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 400

embauches, dont 308 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 représente 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. Une version dédiée spécifiquement aux alternants stagiaires, et un séminaire conçu pour les collaborateurs ayant plus de 2 ans d'ancienneté ont également été mis en place. 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, à travers une Académie développeur de Talents, par le biais d'actions (majoritairement le développement, les « nouveaux usages » dispensées par des organismes rigoureusement sélectionnés et une communauté de formateurs internes. Le budget de formation a été plus important qu'en 2017 pour financer des actions d'envergure telles que nos parcours managériaux, les programmes dédiés à la Satisfaction Client mais également l'accompagnement des jeunes à travers les contrats de professionnalisation en constante augmentation ;
- 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. Par ailleurs, une offre « Altawellness » est proposée à l'attention des collaborateurs du Groupe, cette offre permettant à chaque collaborateur d'accéder à des plateformes en matière de bien-être au travail (plateforme dédiée au service à la personne et plateforme dédiée aux activités sportives, culturelles et au bien-être sur site) ;
- en matière de dialogue social : la qualité du dialogue social est entretenue et formalisée avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu. Les partenaires sociaux sont également régulièrement tenus informés et consultés sur les projets importants du Groupe ayant des impacts sur les conditions de travail des salariés ; 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.

## 6.2.6.2 RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### Facteurs de risques

Le Groupe examine les risques liés aux effets du changement climatique pour ses activités, qui sont de deux natures principales :

- la nécessité d'atténuer le changement climatique : Le secteur immobilier étant responsable d'environ 25% des émissions en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions et les réglementations à venir (incluant taxations et normes plus strictes, comme la future réglementation environnementale). Il existe donc un risque lié à la transition des pratiques actuelles du Groupe dans ses métiers vers des pratiques de plus en plus décarbonées, que ce soit en matière de conception des bâtiments, d'exploitation, d'usages...
- la nécessité de s'adapter au changement climatique : le changement climatique provoque une aggravation des phénomènes climatiques (canicules, inondations...) qui affectent les villes et les bâtiments, et peuvent avoir un impact sur la sécurité des usagers ou le confort ressenti dans les bâtiments.

### Dispositifs de maîtrise

#### Atténuation du changement climatique

Le Groupe a conscience de la nécessité de contribuer à l'atténuation du changement climatique, et a anticipé les contraintes réglementaires, qu'elles soient de l'ordre de la réduction des émissions, d'une possible taxation du carbone, et de nouvelles normes constructives

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 met 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.

Sur son activité de promotion immobilière, ces actions portent principalement sur la performance énergétique des bâtiments, la connectivité aux transports afin de réduire les émissions liées aux déplacements, et la conception bas carbone (réhabilitation, réversibilité, nouveaux matériaux).

Enfin, concernant une possible tarification du carbone, le Groupe calcule depuis plusieurs années son exposition et mène une analyse des risques annuellement.

#### Adaptation climatique

Altareit a mené en 2018 des diagnostics approfondis de son exposition aux risques climatiques, que ce soit sur ses actifs ou dans ses opérations en développement, avec une approche détaillée par implantation sur le territoire français.

Sur cette base, le Groupe a engagé ses activités tertiaire et logement dans des démarches d'adaptation visant d'une part à protéger les actifs, et d'autre part à garantir aux acquéreurs confort et valeur patrimoniale de leurs biens.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillée dans le chapitre 5 du document de référence.

## 6.2.7 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières Altareit

### 6.2.7.1 RISQUE DE LIQUIDITÉS – CAPACITÉ D'ENDETTEMENT – RESPECT DES COVENANTS (RATIOS) BANCAIRES

#### Facteurs de risques

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.

#### Dispositifs de maîtrise

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 <sup>(1)</sup>.

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.

<sup>(1)</sup> Cf. Note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux consolidés (chapitre 3.2 du document de référence).

### 6.2.7.2 RISQUE DE TAUX ET DE CONTREPARTIE

#### Facteurs de risques

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.

#### Dispositifs de maîtrise

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.

### 6.2.7.3 RISQUE SUR ACTIONS

Au 31 décembre 2018, Altareit considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

### 6.2.7.4 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.

## 6.2.8 Risque de conflits d'intérêts

#### Facteurs de risques

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.

#### Dispositifs de maîtrise

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

<sup>(2)</sup> Les instruments financiers utilisés sont détaillés dans la Note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.2 du document de référence).

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.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

# 7

<b>7.1 CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE.....</b>	<b>174</b>	<b>7.4 DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL .....</b>	<b>187</b>
<b>7.2 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>174</b>	7.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé .....	187
7.2.1 Gérance .....	174	7.4.2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires du 23 mai 2019.....	188
7.2.2 Associé commandité.....	176	<b>7.5 MODALITÉS DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES .....</b>	<b>189</b>
7.2.3 Conseil de surveillance .....	176	<b>7.6 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE .....</b>	<b>189</b>
7.2.4 Direction.....	182		
7.2.5 Informations complémentaires .....	182		
<b>7.3 RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE .....</b>	<b>183</b>		
7.3.1 Principes et règles .....	183		
7.3.2 Information sur les rémunérations.....	184		

## 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 26 février 2019.

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 code 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 s'est réuni moins de 4 fois en 2018 (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 comprend deux catégories d'associés :

- un commandité, indéfiniment responsable des dettes sociales envers les tiers ;
- des commanditaires qui sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme : leurs actions sont négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité est limitée au montant de leur apport.

La Société 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.

### 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.

#### Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- *Gérant de SCA* : Altarea\*
- *Représentant Altareit, Présidente* : Alta Penthièvre\*, Alta Faubourg\*, Alta Concorde\*; Alta Percier\*

**Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années** : Néant

#### 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.

♦ société du Groupe Altarea ■ société cotée ● société étrangère

Alain Taravella ne détient directement aucune action de la Société.

### Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

#### Mandats sociaux dans le Groupe :

- *Gérant SCA* : Altarea<sup>♦</sup>
- *Président du conseil de surveillance* : Cogedim SAS<sup>♦</sup>; Altarea France SNC<sup>♦</sup>
- *Administrateur* : Pitch Promotion SAS<sup>♦</sup>
- *Président* : Foncière Altarea SAS<sup>♦</sup>
- *Représentant Altarea, Présidente* : Alta Blue<sup>♦</sup>; Alta Développement Italie<sup>♦</sup>; Alta Mir<sup>♦</sup>
- *Représentant Altarea, Gérante de sociétés étrangères* : Alta Spain Archibald BV<sup>♦♦</sup>; Alta Spain Castellana BV<sup>♦♦</sup>; Altalux Spain<sup>♦♦</sup>; Altalux Italy<sup>♦♦</sup>
- *Représentant Altafi 2, gérante* : Altarea<sup>♦</sup>; Altareit<sup>♦♦</sup>(Altareit est membre du conseil de surveillance de Cogedim<sup>♦</sup> et présidente d'Alta Faubourg<sup>♦</sup>, Alta Penthièvre<sup>♦</sup>, Alta Percier<sup>♦</sup> et Alta Concorde<sup>♦</sup>)
- *Représentant Alta Blue, présidente* : Aldeta<sup>♦</sup>
- *Représentant Atlas, gérante* : Altarea<sup>♦</sup>

#### Mandats sociaux hors Groupe :

- *Président* : Altafi 2 ; Altafi 3 ; Atlas ; Altafi 5 ; Altager ; AltaGroupe (Présidente d'Alta Patrimoine)
- *Représentant permanent d'Altarea, Administrateur* : Semmaris
- *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* : Aldeta<sup>♦</sup>
- *Président* : Alta Patrimoine
- *Gérant SNC* : Altarea Cogedim Entreprise Holding<sup>♦</sup>
- *Administrateur* : Alta Blue<sup>♦</sup>; Boursorama<sup>♦</sup>; Pitch Promotion SA<sup>♦</sup>; Altarea España<sup>♦♦</sup>
- *Représentant Altarea, Président* : Alta Delcassé<sup>♦</sup>; Alta Rungis<sup>♦</sup>

### 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.

♦ société du groupe Altarea ■ société cotée ● société étrangère

## 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 2018. 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

#### Composition au 31 décembre 2018

Nom ou dénomination sociale	Représentant permanent	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Expiration du mandat <sup>(a)</sup>	Indépendant	Comité des rémunérations
Christian de Gournay <i>Président du conseil</i>	-	07/05/2014	-	2020	Non	-
Altearea <i>Membre du conseil</i>	Florence Lemaire	26/06/2009	05/06/2015	2021	Non	-
Alta Patrimoine <i>Membre du conseil</i>	Léonore Reviron	16/01/2012	05/06/2015	2021	Non	-
Jacques Nicolet <i>Membre du conseil</i>	-	02/06/2008	07/05/2014	2020	Non	Président
Dominique Rongier <i>Membre indépendant</i>	-	26/06/2009	05/06/2015	2021	Oui	Membre

(a) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle

Le conseil de surveillance ne comprend au 31 décembre 2018 aucun membre représentant les salariés et aucun autre membre que ceux énoncés ci-dessus. Aucun changement dans la composition du conseil n'est intervenu au cours de l'exercice 2018.

#### Changements depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019

Date	Nom ou dénomination sociale	Evènement
26/02/2019	Altearea	Démission
26/02/2019	Alta Patrimoine	Démission
26/02/2019	Léonore Reviron	Cooptation par le Conseil de surveillance en remplacement d'Altearea
26/02/2019	Eliane Frémeaux	Cooptation par le Conseil de surveillance en remplacement d'Alta Patrimoine

Les cooptations de Léonore Reviron et d'Eliane Frémeaux en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance seront soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale du 23 mai 2019.

## Composition à la date du présent document

Nom ou dénomination sociale	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Expiration du mandat <sup>(a)</sup>	Indépendant	Comité des rémunérations
Christian de Gournay <i>Président du conseil</i>	07/05/2014	-	2020		-
Eliane Frémeaux <i>Membre indépendant</i>	26/02/2019	-	2021	✓	-
Jacques Nicolet <i>Membre du conseil</i>	02/06/2008	07/05/2014	2020		Président
Léonore Reviron <i>Membre du conseil</i>	26/02/2019	-	2021		-
Dominique Rongier <i>Membre indépendant</i>	26/06/2009	05/06/2015	2021	✓	Membre

(a) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle

## Représentation des femmes et des hommes

Le conseil de surveillance est composé de cinq membres dont deux femmes et trois hommes représentant respectivement 40% et 60% des membres.

## Age moyen des membres

A la date du présent document, l'âge moyen des membres du conseil s'élève à 62 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 26 février 2019, le conseil de surveillance a constaté que Dominique Rongier et Eliane Frémeaux remplissaient les critères d'indépendance proposés par le Code MiddleNext à cette date. En conséquence, la Société se conforme à la recommandation du Code MiddleNext, le conseil comportant au moins deux administrateurs indépendants.

Il est précisé que le conseil de surveillance d'Altarea, société mère de la Société, est composé à la date du présent document 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 d'Altarea, directement ou par l'intermédiaire de son comité d'investissement ou du président dudit comité selon l'importance de l'opération.

## Présentation des membres du conseil<sup>49</sup>

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.

### Christian de Gournay

Président du conseil de surveillance

Né en 1952 à Boulogne (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 10 avenue Delcassé à Paris 8<sup>ème</sup>

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.

**Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/18 : 1**

**Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018**

- *Président du conseil de surveillance de SCA* : Altarea<sup>♦</sup>
- *Gérant* : SCI Schaeffer-Erad
- *Administrateur* : Opus Investment BV<sup>♦</sup>

**Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années**

- *Président et membre du Directoire* : Cogedim<sup>\*</sup>
- *Gérant* : Cogedim Valorisation<sup>\*</sup>

### Eliane Frémeaux

Membre du conseil de surveillance

Née le 8 septembre 1941 à Paris (15<sup>ème</sup>)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 10 avenue Delcassé à Paris 8<sup>ème</sup>

Eliane Frémeaux a été Notaire associé au sein de la SCP Thibierge Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Chevalier dans l'ordre de la Légion d'Honneur, Eliane Frémeaux est membre de l'Institut d'Etudes Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat, de la Commission relative à la Copropriété en représentation du Conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au Conseil Supérieur des Installations Classées au Ministère du Développement Durable. Elle est membre d'Honneur du Cercle des Femmes de l'Immobilier et Membre de l'Association René Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Eliane Frémeaux participe régulièrement à de nombreux colloques et congrès en France et à l'Etranger, principalement sur des sujets liés au droit des sociétés, aux questions relatives au crédit, au crédit-bail, à la copropriété, au domaine public, à la fiscalité,

à la transmission de l'entreprise et du patrimoine ou à l'environnement.

**Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/18 : 0**

**Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018**

- *Co-Gérant* : SCI Palatin

**Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années**

Néant

### Léonore Reviron

Membre du conseil de surveillance

Née en 1985 à Meudon (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 10 avenue Delcassé à Paris 8<sup>ème</sup>

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.

**Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/18 : 0**

**Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018**

- *Représentant permanent (jusqu'au 26/02/2019) de Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance* : Altareit<sup>♦</sup>
- *Représentant permanent (jusqu'au 26/02/2019) de ATI, membre du conseil de surveillance* : Altarea<sup>♦</sup>

**Mandats sociaux échus au cours des 5 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<sup>ème</sup>

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.

**Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/2018 : 1**

**Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018**

**Mandats sociaux dans le Groupe :**

- *Membre du conseil de surveillance de SCA* : Altarea<sup>♦</sup>

**Mandats sociaux hors Groupe :**

- *Président de SAS* : Everspeed ; Ligier Automotive (anciennement Everspeed Motorsport) ; Proj 2018 ; Damejane Investissements
- *Directeur général* : SAS Circuit du Maine
- *Gérant* : SCI 14 rue des Saussaies ; SCI Damejane ; SNC JN Participations

<sup>49</sup> En exercice à la date du présent document

♦ société du groupe Altarea ■ société cotée ● société étrangère

- *Représentant Everspeed, président* : SAS Immobilière Damejane ; SAS Everspeed Learning ; SAS Everspeed Asset (Gérante de SCI Innovatech et SCI Les Fleurs) ; SAS Oak Invest ; SAS Everspeed Composites ; SAS Everspeed Media ; SAS HP Composites France ; SAS Everspeed Technology ; SAS Shootshareshow ; SAS Ecodime ; SAS Ecodime Academy ; SAS DPPI Media ; SAS DPPI Production ; SAS Onroak Collection ; SAS Onroak Automotive Classic ; SAS Proj 2017 ; SAS Proj 2018
- *Représentant de Everspeed, Directeur général de SAS* : AOT Tech ; SAS Les 2 Arbres
- *Représentant de Everspeed, Gérant de* : SCI Immotech
- *Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères* : Everspeed Connection\* ; HP Composites Sri\* ; Carbon Mind Sri\*
- *Représentant de Everspeed, Président de la société étrangère Ecodime Italia\**

#### Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années

- *Président du conseil de surveillance de SCA* : Altarea\*\* ; Altareit\*\*
- *Membre du conseil de surveillance* : Altarea France SNC\* ; Cogedim SAS\*
- *Représentant permanent d'Alta Rungis\**, Administrateur : Semmaris
- *Président et/ou administrateur de sociétés étrangères* : HPC Holding\* ; SSF III zhivago holding Ltd\*\* ; Altarea Italia\*\* ; Galleria Ibleo S.R.L.\*\* ; Altarea Espana\*\*
- *Représentant de Everspeed Motorsport, Président* : SAS Oak Racing
- *Représentant de Everspeed, Président SAS* : Onroak Automotive ; SODEMO
- *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<sup>ème</sup>

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.

Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/2018 : 10

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- *Membre du Conseil de Surveillance* : Altarea\*\*
- *Administrateur* : SA Search Partners

Mandats sociaux échus au cours des 5 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 bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires.

Dans le cas où la société n'aurait plus de gérant, ni de commandité, le conseil de surveillance a le pouvoir de nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidat pour le renouvellement des commissaires aux comptes. Il est consulté par le ou les associés commandités sur toute modification de la rémunération de la gérance après avis du comité de la rémunération désigné en son sein ; Il nomme l'expert du patrimoine immobilier de la société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement.

Conformément à la loi, le conseil de surveillance établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le conseil de surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la société proposée aux actionnaires.

Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

♦ société du groupe Altarea ■ société cotée ● société étrangère

## 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 § 7.2.3.1.) ; 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 infra § 7.3.1.3). Il définit les règles de constitution de comités spécialisés et leurs modalités de fonctionnement (cf infra § « Comités spécialisés »).

## Réunions et travaux du conseil de surveillance en 2018

En 2018, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois à l'occasion de l'examen des comptes annuels et des comptes semestriels. Cette fréquence a été jugée suffisante par le conseil lors de son évaluation annuelle, compte tenu des missions qui lui sont dévolues dans une société en commandite par actions.

Le taux de présence effective s'est établi à 90 % en 2018.

Au cours de ces réunions, le conseil a principalement statué sur les sujets suivants :

- Réunion du 5 mars 2018 :

Rapport d'activité de la gérance sur l'exercice 2017 ; Examen des projets de comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2017 ; 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 ; Attribution des jetons de présence ; Points de vigilance du Code Middlednext ; 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 26 juillet 2018 :

Examen des projets de comptes semestriels au 30 juin 2018, du rapport semestriel de la gérance 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, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2016.

### Évaluation des travaux du conseil

Lors de sa séance du 26 février 2019, 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).

## 7.2.5 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 2018 ou au cours d'un exercice antérieur dont les effets se seraient poursuivis au cours de l'exercice 2018.

### 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 2018, Philippe Jossé, président du directoire de Cogedim, et Adrien Blanc, gérant de Altarea Cogedim Entreprise Asset Management.

### 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 sera d'un montant fixe hors taxe de 600 000 €, indexée sur l'indice Syntec. Ce montant a été porté par l'associé commandité à 1 000 000 € à compter de l'exercice 2019, après consultation du conseil de surveillance le 26 février 2019 et avis préalable du comité des rémunérations du 14 février 2019, qui ont rendu un avis favorable unanime.

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 26 février 2019, 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 2018. 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.

Cette modalité de répartition des jetons de présence est conforme au Code MiddleNext, lequel recommande de prendre en compte l'assiduité des administrateurs et le temps qu'ils consacrent à leur fonction, y compris l'éventuelle présence à des comités.

### 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 2018 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

	Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Altafi 2, Gérant unique</b>				
Rémunérations dues au titre de l'exercice	609 K€ HT	609 K€ HT	628 K€ HT	628 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 <sup>(a)</sup> reçues de sociétés contrôlées par la Société <sup>(b)</sup> ou de sociétés qui la contrôlent	4 662 K€ HT <sup>(c)</sup>	3 208 K€ HT <sup>(d)</sup>	5 241 K€ HT <sup>(e)</sup>	4 726 K€ HT <sup>(f)</sup>
<b>Total</b>	<b>5 271 K€ HT</b>	<b>3 817 K€ HT</b>	<b>5 869 K€ HT</b>	<b>5 354 K€ HT</b>

(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 : 2 029 K€ de rémunération fixe et 2 633 K€ de rémunération variable 2017 versée en 2018 ; aucune rémunération due par les filiales de la Société.

(d) 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.

(e) Rémunération due par Altarea, société mère de la Société : 2 093 K€ de rémunération fixe et 3 148 K€ de rémunération variable 2018 (montant provisionnel) qui sera versée en 2019 ; aucune rémunération due par les filiales de la Société.

(f) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société : 2 093 K€ de rémunération fixe et 2 633 K€ de rémunération variable 2017 ; 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 2018. 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 2018

La Société a versé un montant total de 7 500 euros de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2018 (cf. §7.3.1.3 ci-dessus).

		Montants versés au cours de l'exercice 2017	Montants versés au cours de l'exercice 2018
<b>Christian de Gournay</b> Président du conseil de surveillance	Jetons de présence	N/A	N/A
	Autres rémunérations <sup>(a)</sup>	300 K€	300 K€
<b>Alteara<sup>(b)</sup></b> Membre du conseil de surveillance	Jetons de présence	0	0
	Autres rémunérations	0	0
<b>Florence Lemaire</b> Représentant permanent d'Alteara	Jetons de présence	0	0
	Autres rémunérations <sup>(c)</sup>	-	-
<b>Alta Patrimoine<sup>(b)</sup></b> Membre du conseil de surveillance	Jetons de présence	0	0
	Autres rémunérations	0	0
<b>Leonore Reviron</b> Représentant permanent d'Alta Patrimoine	Jetons de présence	1,5 K€	3 K€
	Autres rémunérations <sup>(d)</sup>	10 K€	12,5 K€
<b>Jacques Nicolet</b> Membre du conseil de surveillance	Jetons de présence	3 K€	1,5 K€
	Autres rémunérations <sup>(d)</sup>	10 K€	5 K€
<b>Dominique Rongier</b> Membre du conseil de surveillance	Jetons de présence	3 K€	3 K€
	Autres rémunérations <sup>(d)</sup>	15 K€	12,5 K€

(a) Rémunération versée par Alteara, société mère de la Société, au titre des fonctions de président du conseil de surveillance d'Alteara

(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) Florence Lemaire est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée au sein du Groupe Alteara au titre de ses fonctions salariées de directrice juridique corporate adjointe et perçoit à ce titre une rémunération qui n'a pas de lien avec l'exercice de son mandat. En conséquence, cette rémunération ne fait pas l'objet d'une publication.

(d) Rémunération versée par Alteara, société mère de la Société, à titre de jetons de présence du conseil de surveillance d'Alteara

## 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.

### 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<sup>50</sup> bénéficient toutefois du plan « Tous en actions » mis en place par la société mère, Alteara, pour l'ensemble des salariés titulaires d'un contrat à durée indéterminée au sein d'une société de son groupe, dont fait partie la Société et ses filiales (cf. §5.4.3.3 et note 6.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au §3.2 du présent document).

<sup>50</sup> y compris Florence Lemaire, représentante permanente d'Alteara au conseil de surveillance de la Société, en sa qualité de salariée (directrice juridique corporate adjointe), au même titre que l'ensemble des salariés

titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée, et ce sans lien avec l'exercice de son mandat.

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 2018, 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 2018, 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 2018	Date d'autorisation (AG)	Date d'expiration	Montant nominal maximal d'émission	Utilisation en 2018
<b>Programme de rachats d'actions</b>				
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 500 € par action et pour un montant maximal de 80 M€	15/05/2018 <sup>(v)</sup>	15/11/2019	Dans la limite de 10% du capital	Voir §8.3.2 ci-dessus
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/07/2020	Dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois	Aucune
<b>Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription</b>				
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 <sup>(i)(ii)</sup>	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/07/2020	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/07/2020	50 M€	Aucune
<b>Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription</b>				
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 <sup>(i)(ii)(iii)</sup>	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/07/2020	50 M€ pour les augmentations 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 <sup>(i)(ii)(iii)</sup>	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/07/2020	50 M€ et 20% du capital par an pour les augmentations 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 <sup>(i)</sup>	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/11/2019	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 <sup>(i)</sup>	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/07/2020	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 <sup>(i)</sup>	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/07/2020	50 M€	Aucune
<b>Autorisations au profit des salariés et dirigeants</b>				
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/07/2020	100 000 €	Aucune
Plans d'attribution gratuite d'actions	15/05/2018 <sup>(vii)</sup>	15/07/2021	65 000 actions <sup>(viii)</sup>	Aucune
Plans d'options d'achat d'actions <sup>(iv)</sup>	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/07/2021	65 000 actions <sup>(viii)</sup>	Aucune
Plan d'options de souscription d'actions <sup>(iv)</sup>	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/07/2021	65 000 actions <sup>(viii)</sup>	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) <sup>(i)(iv)</sup>	15/05/2018 <sup>(vi)</sup>	15/11/2019	65 000 actions <sup>(viii)</sup>	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 11 mai 2017, dont l'utilisation faite en 2018 est détaillée au paragraphe 8.3.2 ci-dessous

(vi) Autorisation mettant fin à celle de même nature consentie par l'assemblée générale mixte du 11 mai 2017, laquelle n'a pas fait l'objet d'une utilisation en 2018

(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 2018

(viii) Représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2018

## 7.4.2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires du 23 mai 2019

Délégations sollicitées à l'assemblée générale du 23/05/2019	Montant nominal maximal d'émission	Résolution	Durée / Date d'expiration
<b>Programme de rachats d'actions</b>			
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 1 000 € par action et pour un montant maximal de 80 M€ <sup>(a)</sup>	Dans la limite de 10% du capital	7 <sup>e</sup> résolution	18 mois 23/11/2020
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	Dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois	8 <sup>e</sup> résolution	26 mois 23/07/2021
<b>Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription</b>			
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 <sup>(b)</sup>	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	9 <sup>e</sup> résolution	26 mois 23/07/2021
Augmentation du capital par incorporation de réserves	50 M€	18 <sup>e</sup> résolution	26 mois 23/07/2021
<b>Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription</b>			
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 <sup>(b)</sup>	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	10 <sup>e</sup> résolution	26 mois 23/07/2021
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 <sup>(b)</sup>	50 M€ et 20% du capital par an pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	11 <sup>e</sup> résolution	26 mois 23/07/2021
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 <sup>(b)</sup>	20 M€ pour les augmentations de capital 100 M€ pour les titres de créances	15 <sup>e</sup> résolution	18 mois 23/11/2020
Autorisation à la gérance pour fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription <sup>(b)</sup>	10% du capital	12 <sup>e</sup> résolution	26 mois 23/07/2021
Emission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres <sup>(b)</sup>	10% du capital	14 <sup>e</sup> résolution	26 mois 23/07/2021
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 <sup>(b)</sup>	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	16 <sup>e</sup> résolution	26 mois 23/07/2021
<b>Plafond Global et autres autorisations</b>			
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	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	17 <sup>e</sup> résolution	26 mois 23/07/2021
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires <sup>(b)</sup>	-	13 <sup>e</sup> résolution	26 mois 23/07/2021
<b>Autorisations au profit des salariés et dirigeants</b>			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE <sup>(b)</sup>	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	19 <sup>e</sup> résolution	26 mois 23/07/2021
Plans d'attribution gratuite d'actions <sup>(b)(c)</sup>	65 000 actions	20 <sup>e</sup> résolution	38 mois 23/07/2022
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions <sup>(b)(c)</sup>	65 000 actions	21 <sup>e</sup> résolution	38 mois 23/07/2022
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) <sup>(b)</sup>	100 000 €	22 <sup>e</sup> résolution	18 mois 23/11/2020

(a) Voir paragraphe 8.3.2 ci-dessous

(b) Autorisation soumise aux plafonds d'émission (50 M€ pour les augmentations de capital et 200 M€ pour les titres de créances) prévue à la 17<sup>ème</sup> résolution

(c) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global spécifique de 65 000 actions (représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2018), 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 23 mai 2019, 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 8.2, 8.3, et 7.2 à 7.5.

# INFORMATIONS GENERALES

# 8

<b>8.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>191</b>	<b>8.4 MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ .....</b>	<b>197</b>
<b>8.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'EMETTEUR.....</b>	<b>192</b>	<b>8.5 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ .....</b>	<b>198</b>
8.2.1 Dénomination sociale.....	192	8.5.1 L'emetteur et son groupe.....	198
8.2.2 Forme juridique – législation applicable .....	192	8.5.2 Filiales importantes.....	198
8.2.3 Siège social.....	192	<b>8.6 POLITIQUE DE DIVIDENDES .....</b>	<b>199</b>
8.2.4 Date de constitution et durée .....	192	8.6.1 Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents .....	199
8.2.5 Objet social .....	192	8.6.2 Politique de distribution .....	199
8.2.6 RCS et autres éléments d'identification .....	192	8.6.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI ...	199
8.2.7 Exercice social .....	192	<b>8.7 AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>199</b>
8.2.8 Répartition statutaire des bénéfices et du boni de liquidation éventuel.....	192	8.7.1 Procédures judiciaires et d'arbitrage .....	199
<b>8.3 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR LE CAPITAL.....</b>	<b>193</b>	8.7.2 Informations commerciales.....	199
8.3.1 Capital social - Forme et négociabilité des actions.....	193	8.7.3 R&D et Innovation .....	200
8.3.2 Programme de rachat d'actions .....	194		
8.3.3 Répartition du capital .....	195		
8.3.4 Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires .	196		
8.3.5 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société.....	196		
8.3.6 Obligations ne donnant pas accès au capital.....	196		

## 8.1 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 ouvrirait des perspectives intéressantes.

A la fin du mois de décembre 2008, conformément à ces déclarations, Altarea a cédé à Altareit la totalité des actions composant le capital des deux entités du groupe Altarea extérieures à son métier de base de foncière en immobilier commercial. Altareit est ainsi devenue la société mère de Cogedim, acteur historique de la promotion en France, qui regroupe 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.

### 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.

### 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.

### 2012

Altareit est cotée sous le compartiment B d'Euronext Paris depuis le 26 janvier 2012 (Compartiment C jusqu'au 25 janvier 2012).

### 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<sup>e</sup> arrondissement de Paris un nouveau « quartier de ville ».

### 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.

### 2018

L'agence de notation S&P Global attribue à Altareit la notation *Investment Grade*, BBB, assortie d'une perspective stable. Réalisation d'une émission obligataire inaugurale d'un montant de 350 millions d'euros.

Acquisition du solde du capital d'Histoire & Patrimoine, désormais détenue à 100%.

Cogedim ressort à la 1<sup>ère</sup> place des marques immobilières au classement Les Echos / HCG / Evertest de l'Accueil-expérience Client et est élu Service client pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive. Le Groupe confirme l'excellence de sa démarche RSE en devenant n°2 mondial toutes catégories confondues (sociétés cotées et non cotées).

## 8.2 Renseignements de caractère général sur l'émetteur

### 8.2.1 Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altareit.

### 8.2.2 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.

### 8.2.3 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<sup>ème</sup>.

### 8.2.4 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.

### 8.2.5 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.

### 8.2.6 RCS 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.

### 8.2.7 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

### 8.2.8 Répartition statutaire des bénéfices et du boni de liquidation éventuel (articles 29 et 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.

## 8.3 Renseignements de caractère général sur le capital

### 8.3.1 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 2018, 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 § 3.2. 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 2018, tout comme au 31 décembre 2017.

### 8.3.2 Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 11 mai 2017 et celle du 15 mai 2018 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 à 500 euros.

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 2018, Altareit détenait 194 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 2018 ont été les suivantes :

Mois	Nombre d'actions achetées	Nombre d'actions vendues	Solde actions auto-détenus	Cours à la fin du mois
Janvier	31	21	218	282 €
Février	20	20	218	282 €
Mars	20	40	198	304 €
Avril	18	54	162	338 €
Mai	20	75	107	400 €
Juin	49	24	132	388 €
Juillet	39	62	109	460 €
Août	10	52	67	550 €
Septembre	0	2	65	515 €
Octobre	57	8	114	480 €
Novembre	50	21	143	482 €
Décembre	69	18	194	440 €

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 2018 se verra proposer le renouvellement de l'autorisation pour procéder à des rachats d'actions conférée par l'assemblée générale du 15 mai 2018, ce avec des plafonds identiques : dans la limite de 10% du nombre d'actions total composant le capital social et dans la limite d'un montant total de 80 millions d'euros. Le prix maximal par action serait porté à 1 000 euros et les objectifs de rachats seraient les suivants :

- annulation de tout ou partie des actions acquises ;
- remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés aux titres de créance ou de capital donnant droit à l'attribution d'actions de la Société ;
- attribution ou cession d'actions aux salariés et 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'actionariat ou d'épargne d'entreprise ;
- animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- conservation et remise ultérieure d'actions à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 225-209 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société dans ce cadre ne peut excéder 5 % de son capital ;
- affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

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.

### 8.3.3 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 2018

Actionnaires	Actions (et droits de vote théoriques)		Droits de vote réels aux AG	
	Nombre	%	Nombre	%
<i>Altarea</i>	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,75 %
<i>Altarea France</i>	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %
<i>Alta Faubourg*</i>	1 881	0,11 %	NA	NA
Total contrôle Altarea	1 747 862	99,85 %	1 745 981	99,86 %
Autodétention	194	0,01 %	NA	NA
Public	2 431	0,14 %	2 431	0,14 %
<b>Total</b>	<b>1 750 487</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1 748 412</b>	<b>100,00%</b>

\* 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 2018 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 que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 3, unique associé commandité.

#### 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 2018, 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 1,06% 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 d'Altarea depuis la cotation du groupe Altarea 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. Il ne tient donc pas compte (i) des plans d'actions gratuites attribuées sur la base d'une autorisation antérieure au 6 août 2015 et (ii) de la mise en place de nouveaux plans d'attribution gratuite d'actions en cours d'acquisition, visant à faire de chaque salarié un actionnaire à part entière du Groupe, à lui permettre de bénéficier du dividende versé aux actionnaires et de la plus-value procurée par une progression du cours de l'action Altarea.

#### 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 2018.

#### Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années

Actionnaires	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016	
	Nombre d'actions et DDV	% du capital	Nombre d'actions et DDV	% du capital	Nombre d'actions et DDV	% du capital
<i>Altarea</i>	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %
<i>Altarea France</i>	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %
<i>Alta Faubourg*</i>	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	194	0,01 %	208	0,01 %	162	0,01 %
Public	2 431	0,14 %	2 417	0,14 %	2 463	0,14 %
<b>Total</b>	<b>1 750 487</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1 750 487</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1 750 487</b>	<b>100,00 %</b>

\* 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 2018**

En 2018, 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<sup>ème</sup> 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.

## 8.3.4 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.

## 8.3.5 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 2018.

## 8.3.6 Obligations ne donnant pas accès au capital

Date d'émission	Montant de l'émission	Taux de souscription	Date d'échéance	Intérêt	Marché	Isin
02/07/2018	350 000 000 €	Souscription intégrale	02/07/2025	2,875%	Euronext Paris	FR0013346814

Le contrat d'émission des obligations visée dans le tableau ci-dessus contient une clause de changement de contrôle.

## 8.4 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 Reglement 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
2014	259,08 M€	165,00 €	140,00 €	148,01 €	152,84 €	1 015	155 224 €
2015	291,10 M€	181,00 €	148,00 €	174,01 €	166,27 €	1 018	169 266 €
2016	311,00 M€	194,01 €	166,00 €	194,01 €	177,70 €	1 156	205 421 €
2017	481,40 M€	315,01 €	194,01 €	275,01 €	264,70 €	1 013	260 583 €
<b>2018</b>	<b>770,21 M€</b>	<b>600,00 €</b>	<b>276,00 €</b>	<b>440,00 €</b>	<b>390,00 €</b>	<b>895</b>	<b>389 959 €</b>

	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
Janvier 2018	282 €	276 €	282 €	40	11 052 €
Février 2018	282 €	282 €	282 €	20	5 640 €
Mars 2018	304 €	282 €	304 €	40	11 912 €
Avril 2018	340 €	304 €	338 €	54	17 604 €
Mai 2018	400 €	338 €	400 €	102	38 220 €
Juin 2018	392 €	380 €	388 €	101	38 886 €
Juillet 2018	460 €	408 €	460 €	83	35 478 €
Août 2018	600 €	460 €	550 €	186	100 330 €
Septembre 2018	600 €	510 €	515 €	29	15 760 €
Octobre 2018	540 €	480 €	480 €	75	37 335 €
Novembre 2018	482 €	478 €	482 €	72	34 514 €
Décembre 2018	482 €	480 €	440 €	93	43 228 €

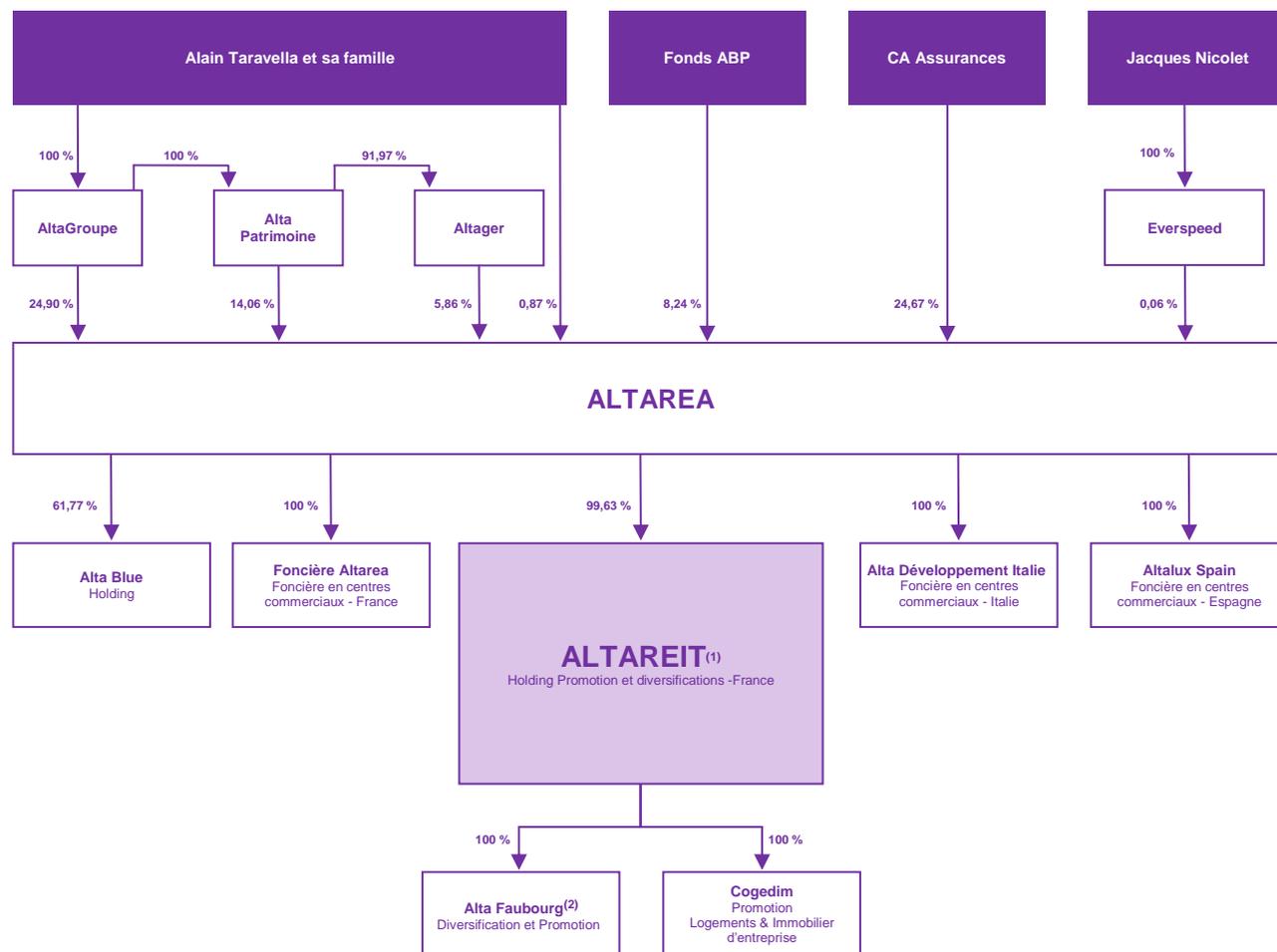
(source : Euronext)

## 8.5 Organigramme simplifié

### 8.5.1 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 2018 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.

(2) Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine, l'activité Résidences Services et la participation dans le fond AltaFund, sont notamment détenues par Alta Faubourg

### 8.5.2 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) et de promotion	France	100

Les principales données chiffrées concernant les filiales et participations de la Société figurent au § 4.2.3.5 du présent document de référence.

La liste des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation de la Société est présentée dans le § 3.2 note 4.2 de l'annexe des comptes consolidés.

La Société joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre Groupe.

Le § 3.2 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 2018, aucune prise de participation par la Société n'est intervenue.

## 8.6 Politique de dividendes

### 8.6.1 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 2015, 2016 et 2017.

### 8.6.2 Politique de distribution

La politique de la Société consiste à disposer de fonds propres nécessaires pour assurer son développement.

La Gérance proposera donc à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 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.

## 8.7 Autres informations

### 8.7.1 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.

### 8.7.2 Informations commerciales

#### 8.7.2.1 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 suivants<sup>51</sup> :

- dans le secteur de la promotion immobilière de logements<sup>52</sup>, les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : Nexity, Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, Kaufman & Broad, Icade Promotion, Pichet Groupe, Les Nouveaux Constructeurs, Sogeprom et BDP Marignan
- dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux, les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : Vinci Immobilier, Nexity, Bouygues Immobilier, Sixième Sens Immobilier, Adim, Duval Développement, Linkcity, Eiffage Immobilier et GA Promotion.

<sup>51</sup> En volume d'affaires global en millions d'euros – Palmarès 2018 - Classement des Promoteurs 2018 – Innovapresse – pages 14 et 16.

### 8.6.3 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 2018.

#### 8.7.2.2 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale

Depuis le premier janvier 2018, à l'exception de ce qui figure, le cas échéant, à la note 11 de l'annexe des comptes consolidés (§ 2 du chapitre 3 du présent document de référence), la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

#### 8.7.2.3 Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité de la Société

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 19 % du chiffre d'affaires du pôle promotion au 31 décembre 2018. L'activité d'hôtellerie connaît une clientèle nombreuse et diversifiée et son chiffre d'affaires ne dépend en conséquence pas d'un client ou d'un petit nombre de clients.

<sup>52</sup> En ce compris l'activité de résidences-services.

### 8.7.3 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 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 6 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. En interne, elle propose de nouveaux outils digitaux collaboratifs pour un meilleur partage d'informations.

Elle 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.

Afin de renforcer la culture d'innovation du Groupe, elle organise régulièrement des événements à destination des équipes avec des spécialistes externes pour prendre de la hauteur sur des signaux faibles qui vont venir impacter les métiers du Groupe.

Elle définit conjointement avec les directions opérationnelles les grandes orientations d'Innovations métiers. D'autre part, une organisation spécifique est mise en œuvre pour chaque ligne d'activité pour assurer une mise en œuvre opérationnelle des solutions imaginées.

# ANNEXES

# 9

<b>9.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET DU CONTRÔLE DES COMPTES .....</b>	<b>202</b>
9.1.1 Responsable du document de référence .....	202
9.1.2 Attestation du responsable du document de référence .....	202
9.1.3 Responsables du contrôle des comptes .....	202
<b>9.2 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....</b>	<b>203</b>
<b>9.3 DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE.....</b>	<b>203</b>
<b>9.4 TABLES DE CONCORDANCE .....</b>	<b>204</b>
9.4.1 Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n°809/2004 .....	204
9.4.2 Rapport financier annuel .....	206
9.4.3 Rapport de la gérance à l'assemblée générale .	206

## 9.1 Responsables du Document de référence et du contrôle des comptes

### 9.1.1 Responsable du document de référence

La société Altafi 2, gérante, représentée par son Président, Monsieur Alain Taravella.

### 9.1.2 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

### 9.1.3 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes <sup>(1)</sup>	Date de première nomination	Date de début et durée du mandat en cours	Expiration du mandat
<b>Titulaires</b>			
<u>Ernst &amp; 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<sup>(2)</sup></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 <sup>(2)</sup>	15 mai 2018	AGO sur les comptes de l'exercice 2019
<b>Suppléants</b>			
<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>IGEC<sup>(2)</sup></u>			
22 rue Garnier – 92200 Neuilly-sur-Seine	15 mai 2018	15 mai 2018	AGO sur les comptes de l'exercice 2019 <sup>(2)</sup>

(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. L'assemblée générale des actionnaires du 15 mai 2018 a décidé (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 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

## 9.2 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).

## 9.3 Documents incorporés par référence

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 35 et 80, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 85 et 100 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 19 du document de référence sur l'exercice 2017 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 15 mars 2018 sous le numéro D.18-0135 ;
- 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.

## 9.4 Tables de concordance

### 9.4.1 Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n°809/2004

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement européen n°809/2004	Sections	Pages
<b>1. Personnes responsables</b>	9.1.1	202
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	9.1.3	202
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	1.1 - 2.2 - 2.3	4 - 23 - 31
<b>4. Facteurs de risques</b>	3.2.8 - 6.2	74 - 161
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1. Histoire et évolution de la société	8.1	191
5.2. Investissements	2.2.2.1	28
<b>6. Aperçu des activités</b>		
6.1. Principales activités	1 - 2.1 - 2.2	4 - 20 - 23
6.2. Principaux marchés	1 - 2.2	4 - 23
6.3. Événements exceptionnels	1 - 2.1.2 - 3.2.4	4 - 21 - 60
6.4. Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5. Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	8.7.2	199
<b>7. Organigramme</b>		
7.1. Groupe dont l'émetteur ferait partie	8.5.1	198
7.2. Liste des filiales importantes	8.5.2	198
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	3.2.7	70
8.2. Questions environnementales	5.2	116
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1. Situation financière	2.3 - 2.4 - 3	31 - 34 - 37
9.2. Résultat d'exploitation	2.3 - 3	31 - 37
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
10.1. Capitaux de l'émetteur	2.4 - 3.1 - 3.2.6.1	34 - 41 - 67
10.2. Flux de trésorerie	3.1	40
10.3. Structure et conditions de financements	2.4 - 3.2.8 - 3.2.10	34 - 74 - 80
10.4. Restrictions à l'utilisation de capitaux - covenants	2.4 - 3.2.8 - 3.2.10	34 - 74 - 80
10.5. Sources de financements nécessaires	2.4 - 3.2.7 - 3.2.8	34 - 71 - 77
<b>11. Recherche et développement</b>	8.7.3	200
<b>12. Informations sur les tendances</b>		
12.1. Tendances depuis la fin de l'exercice 2018	3.2.11	82
12.2. Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2019 en cours	8.7.2.3	199
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	N/A	
<b>14. Organes d'administration et de direction</b>		
14.1. Informations générales	7.2	174
14.2. Conflits d'intérêts	7.2.5.1	182
<b>15. Rémunérations et avantages</b>		
15.1. Montant des rémunérations et avantages en nature	7.3	183
15.2. Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.2.6.3	69
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1. Date d'expiration du mandat	7.2	174
16.2. Contrats de service liant les membres	3.2.9	78
16.3. Comité d'audit	7.2.3.2	179
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7.1	174
<b>17. Salariés</b>		
17.1. Statistiques	5.4	139
17.2. Participation, stock-options et actions gratuites	3.2.6.1	67
17.3. Accords de participation dans le capital de l'émetteur	5.4.3	142
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
18.1. Détention et droits de vote	8.3.3	195
18.2. Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3. Contrôle et absence de contrôle abusif	8.3.4	196
18.4. Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	3.2.9 - 4.2.3.4	78 - 100

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement européen n°809/2004	Sections	Pages
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1. Informations financières historiques	1 - 3 - 4	4 - 37 - 89
20.2. Informations financières pro forma	N/A	
20.3. États financiers	3 - 4	37 - 89
20.4. Vérifications des contrôleurs	3.3 - 4.4 - 4.5 - 5.7	83 - 103 - 107 - 155
20.5. Date des dernières informations financières	3 - 4 - 9.3	37 - 89 - 203
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7. Politique de distribution des dividendes	8.6	199
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	8.7.1	199
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	8.7.2.2	199
<b>21. Informations complémentaires</b>		
21.1. Capital social		
21.1.1. Montant et caractéristiques	8.3.1	193
21.1.2. Actions non représentatives du capital	N/A	
21.1.3. Actions autodétenues	8.3.2	194
21.1.4. Titres donnant accès au capital	8.3.1	193
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	8.3.1	193
21.2. Actes constitutifs		
21.2.1. Objet social	8.2.5	192
21.2.2. Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	7.2	174
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	7.5 - 8.2.8	189 - 192
21.2.4. Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	N/A	
21.2.5. Convocation des assemblées et admission	7.5	189
21.2.6. Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	
21.2.7. Déclaration statutaire de franchissement de seuil	8.3.3	196
21.2.8. Conditions particulières de modification du capital	8.3.1	193
<b>22. Contrats importants</b>	3.2.8.3	77
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts</b>	N/A	
<b>24. Documents accessibles au public</b>	9.2	203
<b>25. Informations sur les participations</b>	3.2.4.2	61

## 9.4.2 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	89
2. Comptes consolidés	3	37
3. Rapport de gestion	Table de concordance ci-dessous (9.4.3)	
4. Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	7	173
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
Rapport sur les comptes annuels	4.4	103
Rapport sur les comptes consolidés	3.3	83
6. Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	9.1.2	202

## 9.4.3 Rapport de la gérance à l'assemblée générale (articles L.225-100-1, L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)

Rubrique	Sections	Pages
<b>I. Activités</b>		
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé	1 - 2 - 4	4 - 19 - 89
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé	1 - 2 - 3	4 - 19 - 37
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité	1 - 2.2 - 3.1 - 3.2.4.2 - 4.2.3.5	4 - 23 - 42 - 61 - 101
Activités en matière de recherche et de développement	8.7.3	200
Evolution prévisible	2.2	23
Evénements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice	3.2.11	82
<b>II. Risques et contrôle interne</b>		
Description des principaux risques et incertitudes	3.2.8 - 6.2	74 - 161
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	6.1	159
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie	3.2.8 - 6.2.7	74 - 171
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire	6.2.6.2	170
<b>III. Informations environnementales, sociales et engagements sociétaux</b>		
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité	5.4	139
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité	5.2	116
Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur de développement durable	5.2	116
<b>IV. Informations juridiques et liées à l'actionariat</b>		
Structure et évolution du capital	8.3	193
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	8.3.3	195
Identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	8.3.3	195
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	8.3.2	194
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	8.6	199
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	8.5	198
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)	8.3.5	196
<b>V. Autres informations</b>		
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	4.3.1	102
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	4.3.2	102

Image de couverture : L'Hospitalité, Le Kremlin-Bicêtre (94).  
Illustration : Stéphane Jungers.  
Crédits photo : Altarea Cogedim /  
Couverture : Maison Edouard François /  
P. 8-9 : Valode & Pistre, Architectes et Agence Raphia /  
P. 12-13 : DATA et DVVD /  
P. 16-17 : Jean-Paul Viguiier et Associés.

[WWW.ALTAREIT.COM](http://WWW.ALTAREIT.COM)

