



DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL
2019




ALTAREIT

L'ESSENTIEL	3		
1			
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019	7		
1.1 Pure player de la promotion immobilière en France	8		
1.2 Résultats consolidés	18		
1.3 Ressources financières	21		
2			
COMPTES CONSOLIDÉS 2019	25		
2.1 États financiers	26		
2.2 Annexe – Compte de résultat analytique	31		
2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés	32		
2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	74		
3			
COMPTES ANNUELS 2019	79		
3.1 Compte de résultat	80		
3.2 Bilan	82		
3.3 Annexe aux comptes annuels	84		
3.4 Autres informations sur les comptes annuels	91		
3.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	93		
3.6 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	96		
4			
RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)	97		
4.1 Une démarche RSE intégrée dans la stratégie Groupe	100		
4.2 Agir en partenaire d'intérêt général des villes	106		
4.3 Placer le client au cœur de nos actions	118		
4.4 Les talents au service de la croissance d'Altareit	129		
4.5 Performance RSE : notations et indicateurs	137		
4.6 Méthodologie et table de concordance	139		
4.7 Rapport de l'organisme tiers indépendant	143		
5			
GESTION DES RISQUES	145		
5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques	146		
5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise	151		
5.3 Assurances	158		
6			
GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	159		
6.1 Cadre du rapport et Code de référence	160		
6.2 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	161		
6.3 Rémunérations des organes d'administration, de direction et de surveillance	170		
6.4 Délégations en matière d'augmentation de capital	178		
6.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires	180		
6.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	180		
7			
CAPITAL ET ACTIONNARIAT	181		
7.1 Renseignements de caractère général sur le capital	182		
7.2 Marché des instruments financiers de la Société	186		
7.3 Organigramme simplifié	187		
7.4 Politique de dividendes	188		
8			
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	189		
8.1 Informations sur la Société	190		
8.2 Autres informations	192		
8.3 Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes	193		
8.4 Documents et informations	194		
TABLES DE CONCORDANCE	195		



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

(Nouvelle dénomination du Document de référence)
Intégrant le rapport financier annuel 2019

2019



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 30 mars 2020 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

L'ESSENTIEL

Pure player de la promotion immobilière

Une plateforme de compétences immobilières unique

Filiaire à 99,85% du groupe Altea, Altaireit 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 Altea. 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.

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



Grands projets urbains mixtes

► 1^{er} développeur français

Face à la métropolisation des territoires, Altaireit 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...).

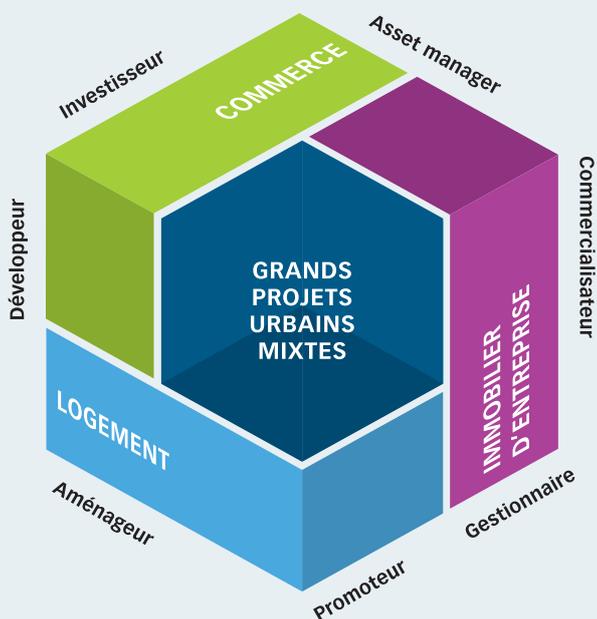


Logement

► 2^e promoteur français

Résolument tourné vers le client et la satisfaction de ses attentes, Altaireit 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.





1^{er}
développeur
de grands projets mixtes

2,9 Mds€
Chiffre d'affaires
+31%



17,1 Mds€
pipeline de projets en valeur
de marché potentielle

204,0 M€
Résultat opérationnel
récurrent
+14%

0,36 x
gearing



Immobilier d'entreprise

► 1^{er} 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.



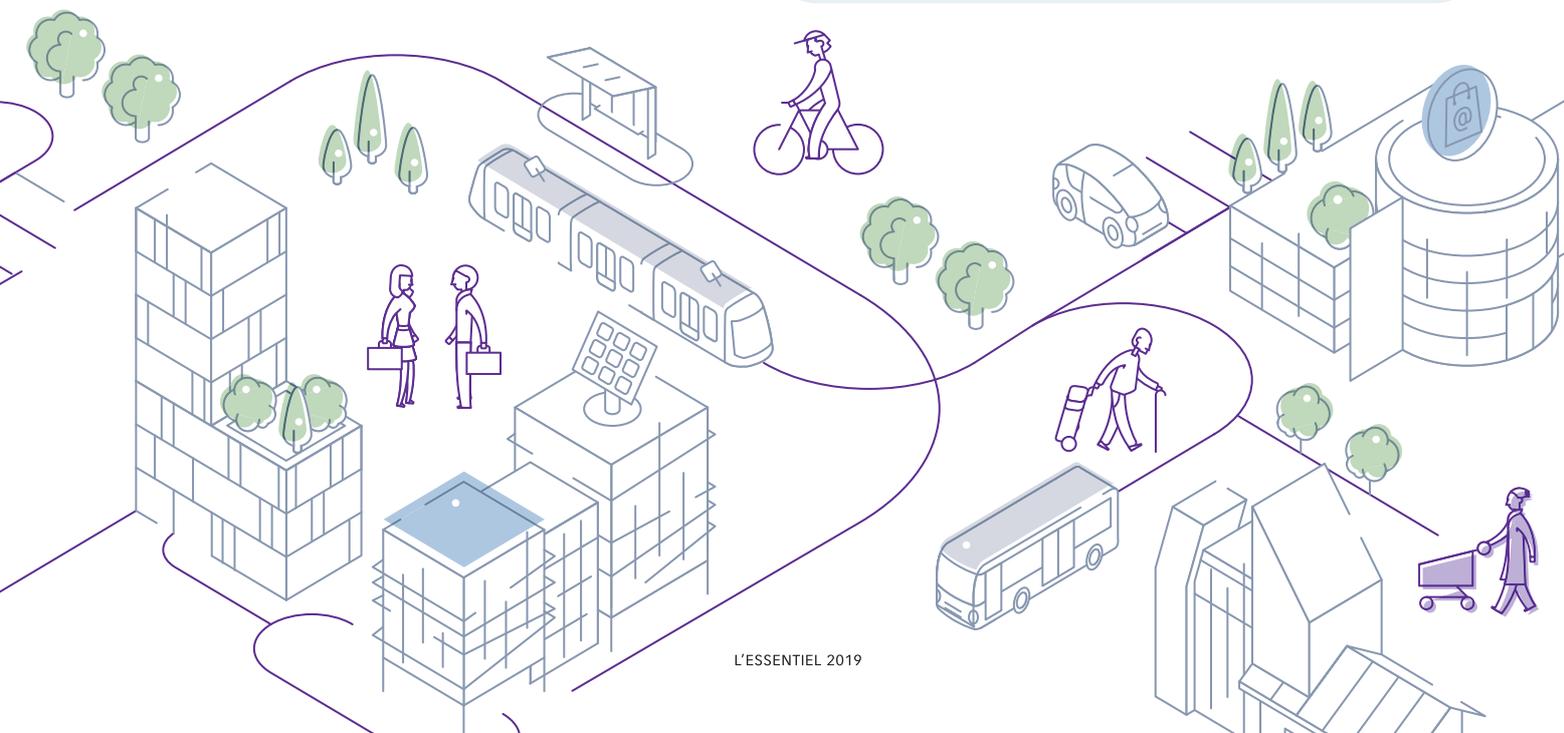
Green Star 5*
au classement
GRESB depuis 2016



N°1
Élu « Service Client de l'Année »
en 2018, 2019 et 2020, catégorie
« Promotion immobilière »



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



1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 31 DÉCEMBRE 2019

1.1	PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN FRANCE	8
1.1.1	Un modèle unique	8
1.1.2	Faits marquants 2019	9
1.1.3	Logement	11
1.1.4	Immobilier d'entreprise	15
1.2	RÉSULTATS CONSOLIDÉS	18
1.2.1	Application des normes IAS 23 et IFRS 16	18
1.2.2	Résultats financiers	19
1.3	RESSOURCES FINANCIÈRES	21

1.1 Pure player de la promotion immobilière en France

1.1.1 Un modèle unique

Filiale à 99,85 % du groupe Altarea, 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 villes⁽¹⁾.

En Logement, Altareit est le 2^e promoteur français, avec 12 128 lots vendus en 2019 (+ 3 %) pour 3 278 millions d'euros (+ 12 %).

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 promoteur⁽²⁾ pour des clients externes avec une position particulièrement forte sur le marché des « clés en main » utilisateurs ;
- en tant que développeur-investisseur à moyen terme dans certains actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession (en direct ou à travers le fonds AltaFund⁽³⁾).

La transformation des villes : un marché immense

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.

Les collectivités situées dans ces territoires sont confrontées à des enjeux multiples : inégalités, accès au logement, transports, pollution... Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues inadaptées et doivent être repensées pour répondre aux défis de la densification. Ce phénomène est à l'origine de l'essor des grands projets mixtes de reconversion urbaine, qui constituent un segment de marché particulièrement dynamique.

Sur ces tendances de long terme est venue se greffer l'urgence écologique qui bouleverse les attentes des citoyens en matière d'immobilier (performance énergétique, mobilités, réversibilité, mixité d'usages, nouvelles consommations...).

Tout le savoir-faire d'Altareit consiste à développer des produits immobiliers mixtes qui intègrent ces enjeux dans une équation économique complexe, lui donnant ainsi accès à un marché immense : la transformation des villes.

Fin 2019, Altareit maîtrise ainsi un important portefeuille de projets de plus de 4,2 millions de m² pour une valeur potentielle de plus de 17,1 milliards d'euros.

Grands projets mixtes : une longueur d'avance

Altareit est un pionnier en matière de développement de « nouveaux cœurs urbains ». Le Groupe développe des grands projets mixtes qui incluent toutes les classes d'actifs (résidentiel, commerce, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux...) pour améliorer la vie en ville. Ce segment de marché connaît un très fort dynamisme en lien avec le phénomène de métropolisation des territoires.

En 2019, Altareit a confirmé sa position et engrangé deux nouveaux grands projets près de Cannes (Cœur Mougins) et à Champigny-sur-Marne près de Paris (Quartier des Simonettes). Située au pied du futur métro ligne 15 du Grand Paris Express, cette dernière opération regroupera 28 000 m² de logements, 900 m² de commerces et services, 12 000 m² de tertiaire et 15 000 m² d'activités, dont 9 000 m² dédiés à la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France.

Au 31 décembre 2019, Altareit maîtrise ainsi 11 grands projets mixtes (pour 892 000 m² et 8 600 lots résidentiels) pour une valeur potentielle de 3,5 milliards d'euros.

Grands projets (à 100 %)	Surface	Logement (lots)	Résidences service	Bureau/Activité	Commerce	Cinéma	Loisir/Hôtel	Équip. publics	Date de livraison prévisionnelle
	totale (m ²) ^(a)								
Aerospace (Toulouse)	64 000	790	-	x	x	x	x	-	2020-2021
Cœur de Ville (Bezons)	67 000	730	-	-	x	x	-	-	2020-2021
Cœur de Ville (Issy-les-Moulineaux)	105 000	610	x	x	x	x	x	x	2020-2022
Joia Meridia (Nice)	47 000	600	x	-	x	-	x	-	2020-2023
Belvédère (Bordeaux)	140 000	1 275	x	x	x	-	x	x	2021-2024
Fischer (Strasbourg)	37 000	490	x	-	x	x	-	x	2021-2024
La Place (Bobigny)	104 000	1 265	x	x	x	x	-	x	2021-2024
Quartier Guillaumet (Toulouse)	101 000	1 200	x	x	x	-	-	-	2022-2023
Les Simonettes (Champigny/Seine)	56 000	450	-	x	x	-	-	-	2022-2023
Cœur Mougins (Mougins)	40 000	570	x	-	x	x	x	x	2022-2025
Quartier des Gassets (Val d'Europe) ^(b)	131 000	n.d.	x	x	x	-	x	-	2024
TOTAL (11 PROJETS)	892 000	> 8 600							

(a) Surface de plancher.

(b) Programmation détaillée en cours.

(1) 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-Anncéy, Eurométropole de Strasbourg, Nantes Métropole, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole et Métropole de Rennes.

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

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

1.1.2 Faits marquants 2019

Promotion : 4,1 Mds€ de placements consolidés

En 2019, Altareit a placé près de 4,1 milliards d'euros tous produits confondus⁽¹⁾, en croissance de + 18 %. Ces placements comprennent notamment Issy-Cœur de Ville, opération emblématique des

savoir-faire du Groupe en matière de grands projets mixtes comprenant logements, bureaux, commerces, cinémas...

Placements Promotion (en millions d'euros)	2019	2018	Var.
Logement	3 278	2 917	+ 12 %
Immobilier d'entreprise	601	529	+ 14 %
Commerce Grands projets mixtes	192	-	n.a.
TOTAL	4 071	3 436	+ 18 %

Logement : croissance des ventes dans un marché en baisse

Devant l'ampleur de la demande en zones tendues, le Groupe a décidé de fortement développer son offre dans une logique de conquête de parts de marché. Altareit vise ainsi un objectif de 18 000 à 20 000 lots vendus par an à moyen terme, et s'est lancé dans une importante phase d'investissement dans son outil de production.

Le Groupe poursuit sa stratégie de croissance basée sur une plateforme de marques (Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Cogedim Club). Altareit a renforcé son offre avec l'acquisition de 50 % de Woodeum en juillet, précurseur de la promotion résidentielle bas carbone (construction en bois) et l'acquisition de 85 % du capital de Severini, promoteur actif principalement en Nouvelle-Aquitaine, en janvier 2019.

2^e promoteur français⁽²⁾ : 3,3 Mds€ de réservations (+ 12 %)

En 2019, le Groupe enregistre de très bonnes performances commerciales et continue de gagner des parts de marché, dans un climat dominé par la proximité des élections municipales de mars 2020.

En 2019, les réservations progressent de + 12 % sur un an à 3 278 millions d'euros et de + 3 % en volume avec 12 128 lots réservés. Toutes les catégories de clients sont en progression, tant les Particuliers investisseurs (+ 14 % en valeur) que les primo-accédants (+ 13 %) et que les Institutionnels (+ 11 %).

À périmètre constant (hors Severini et Woodeum), les réservations progressent de + 9 % en valeur et + 1 % en volume. Cette performance confirme la pertinence de l'offre du Groupe, située quasi exclusivement dans les zones tendues éligibles notamment au dispositif Pinel⁽³⁾.

Portefeuille de projets en développement

Altareit a remporté de nombreux concours qui viennent renforcer son *pipeline* de projets :

- Cogedim et Histoire & Patrimoine ont conjointement remporté deux grands projets de restructuration avec les Tours Aillaud (« Tours Nuages ») au pied de La Défense (1 000 lots) et avec l'ex-campus IBM à la Gaude sur les hauteurs de Nice (950 lots) ;
- Cogedim et Pitch Promotion se sont particulièrement distingués en remportant 5 des 23 projets mis en appel d'offre lors de la seconde édition du concours « Inventons la métropole du Grand Paris ».

En matière de développement, le *pipeline* Logement (offre et portefeuille foncier) s'établit fin 2019 à 12,8 milliards d'euros (+ 13 % par rapport à fin 2018).

(1) Les placements constituent l'indicateur commercial de l'activité « Promotion ».

(2) Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31^e édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

(3) Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1.

Immobilier d'entreprise : rechargement du pipeline

Altareit est aujourd'hui le 1^{er} développeur d'immobilier d'entreprise en France avec un portefeuille de 69 projets représentant une valeur potentielle de 4,4 milliards d'euros à fin 2019.

Altareit intervient à la fois comme promoteur et/ou investisseur :

- sur des projets neufs, et des opérations de restructurations complexes de haute qualité environnementale, intégrant modularité et multi-usages ;
- sur une large gamme de produits (bureaux multi-occupants, sièges sociaux, plateformes logistiques, hôtel, établissements hospitaliers...);
- intégrant systématiquement un haut niveau de qualité environnementale et la prise en compte des plus hauts standards en matière de confort utilisateur.

En termes d'organisation, le Groupe est structuré pour adresser deux marchés complémentaires :

- sur le Grand Paris : dans un contexte de valeurs élevées et de rareté foncière, Altareit intervient sur des projets à forte intensité capitalistique (généralement en partenariat), ou bien alternativement en tant que prestataire afin d'accompagner les grands investisseurs et utilisateurs ;
- dans les grandes métropoles régionales : le Groupe intervient sur des opérations de promotion (VEFA ou CPI) généralement « sourcées » grâce au maillage territorial Logement de ses différentes marques.

Rechargement du pipeline à Paris et dans les métropoles régionales

En 2019, Altareit a engrangé 15 nouvelles opérations :

- 9 opérations de bureau dans les grandes métropoles régionales pour un total de 89 000 m², avec notamment le CPI du futur campus de l'EM Lyon Business School et des VEFA sur des sièges régionaux à Bordeaux, Aix, Nantes, Villeurbanne et Toulouse ;
- 5 opérations du Grand Paris pour près de 120 000 m² (en incluant le projet de transformation de l'actuel siège social de CNP Assurances situé au dessus de la gare Paris-Montparnasse) ;
- et 1 opération de logistique à Bordeaux pour près de 47 000 m².

Le Groupe a enregistré 601 millions d'euros de placements en 2019, en croissance de + 14 % sur un an.

Notation crédit confirmée : BBB

L'agence de notation S&P Global a confirmé le 25 septembre 2019, la notation Investment Grade, BBB, assortie d'une perspective stable, attribuée lors de sa première notation en juin 2018.

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 nette amélioration des ratios de dette suite à la cession de la Semmaris en 2018.

Le 27 mars 2020, S&P Global a confirmé la notation BBB d'Altarea et d'Altareit tout en abaissant la perspective de cette notation ramenée de stable à négative en lien avec l'augmentation des incertitudes provoquée par la pandémie de Covid 19.

Performance extra-financière

Reconnaissance de l'engagement auprès des Clients

Premier promoteur à avoir été « Élu Service Client de l'Année »⁽¹⁾, Cogedim a de nouveau été distingué en 2020, pour la 3^e année consécutive, pour le niveau de service et la qualité de sa relation clients.

Le Groupe est également le 1^{er} promoteur français dans le « Top 10 de l'Accueil Client » établi par Les Échos/HCG, et se classe à la 3^e place cette année tous secteurs confondus (6^e place en 2019).

GRESB⁽²⁾ 2019 : statut Greenstar confirmé

Altarea, dont Altareit est filiale à 99,85 %, confirme cette année encore son statut de « Green Star 5* ». Ce classement vient saluer la stratégie RSE de l'entreprise et atteste de sa performance dans la durée, le Groupe ayant une note égale ou supérieure à 90/100 depuis 2016. Par ailleurs, Altarea obtient la note A en transparence, un gage de qualité des publications institutionnelles, de fiabilité et d'exhaustivité du reporting RSE.

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™ « Excellent », et BREEAM® « Very good ».

(1) 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 ont été intégrés au panel en 2018.

(2) 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 (1 005 sociétés et fonds évalués en 2019 issus de 64 pays).

1.1.3 Logement

2019 : attentisme préélectoral dans un marché de pénurie

Le marché du logement des grandes métropoles françaises est marqué par une pénurie structurelle qui s'accroît et qui entraîne une forte augmentation des prix.

Les projets situés au cœur des zones tendues sont de plus en plus longs à monter (autorisations administratives notamment). Leur écoulement commercial est en revanche très rapide, compte tenu de la vigueur de la demande.

En 2019, le marché du logement neuf en France devrait atteindre 150 000 lots, en légère inflexion au regard du niveau élevé de 155 000 lots placés en 2018. La proximité des élections municipales de mars 2020 a accentué le déficit d'offre.

À fin septembre 2019, les mises en vente de programmes neufs reculent de - 14 % sur un an et le stock est inférieur à 9 mois de vente dans plusieurs métropoles majeures (Île-de-France, Nantes, Rennes, Strasbourg et Montpellier)⁽¹⁾.

Les moteurs du marché demeurent solides :

- un sous-jacent démographique très porteur, notamment dans les métropoles où Altareit est présent ;
- des taux d'emprunt durablement bas ;
- des dispositifs fiscaux puissants désormais recentrés sur les zones tendues (Pinel et PTZ) ;
- la nécessaire production de logements sociaux et la politique de relance attendue du gouvernement.

Le Groupe table sur une reprise des unités en vente au 2^e semestre 2020 qui devrait s'accroître en 2021.

Une stratégie gagnante

Devant l'ampleur de la demande en zones tendues, le Groupe a décidé de fortement développer son offre dans une logique de conquête de parts de marché. Altareit vise ainsi un objectif de 18 000 à 20 000 lots vendus par an à terme, et s'est lancé dans une importante phase d'investissement dans son outil de production.

Ainsi en 2019, le Groupe a :

- renforcé la taille de son *pipeline*⁽²⁾ qui est passé de 44 800 lots à 48 900 lots (+ 9 %) ; quasi exclusivement situés en zones tendues ;
- développé sa capacité opérationnelle, avec 119 recrutements nets effectués sur les fonctions opérationnelles (développeurs, vendeurs, responsables de programmes...) ;
- augmenté ses investissements commerciaux, publicitaires notamment ;

- intensifié son implantation au cœur des grandes métropoles grâce à la dynamique de ses projets mixtes, faisant ainsi d'Altareit un interlocuteur privilégié des collectivités pour leurs opérations de transformation urbaine ;
- élargi sa gamme de produits et préparé l'avenir en prenant en 2018 le contrôle complet d'Histoire & Patrimoine (Monuments historiques) et en rachetant 50 % de Woodeum, le leader français de la promotion résidentielle bas carbone en bois massif CLT en juillet 2019.

Cette stratégie porte ses premiers fruits : le Groupe est devenu le 2^e promoteur résidentiel français gagnant une place au classement⁽³⁾.

Le client au cœur de la démarche

Le Groupe se distingue par le niveau d'écoute qu'il porte aux attentes de ses clients pour développer ses gammes de produits. Il a à cette fin créé en 2016 une direction du service clients.

Depuis, Cogedim est devenu en 2018 le premier promoteur immobilier « Élu Service Client de l'Année » pour le niveau de service et de qualité de sa relation clients. Cette distinction a été renouvelée en 2019 et en 2020.

Cogedim est également le 1^{er} promoteur français dans le « Top 10 de l'Accueil Client » établi par Les Échos/HCG, et se classe à la 3^e place cette année tous secteurs confondus (6^e place en 2019).

Pour développer des produits pertinents et adaptés, le Groupe a concentré ses efforts sur trois axes :

Un accompagnement client global

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

- une personnalisation de l'offre 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. Le Groupe a ouvert à ce jour six stores dans les grandes métropoles (Paris, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Nantes et Marseille) et quatre espaces de choix (Montpellier, Strasbourg, Fréjus et Bayonne) ;
- « mon-cogedim.com », 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 ;
- un renforcement de l'offre de services auprès de la clientèle des particuliers, gestion locative et conseil en financement notamment.

(1) Source : Observatoire de l'immobilier de la FPI – T3 2019.

(2) Offre à la vente et portefeuilles d'options foncières.

(3) Source : Classement des Promoteurs réalisé par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31^e édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

Un engagement de qualité

Depuis 3 ans, 100 % des opérations du Groupe sont certifiées NF Habitat⁽¹⁾, véritable repère de qualité et de performance, garantissant aux utilisateurs un meilleur confort, des économies d'énergie et une certification environnementale.

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

Le Groupe a remporté en 2019, le Prix du Grand Public (GRDF) au concours des Pyramides d'argent organisé par la Fédération des Promoteurs d'Île-de-France pour son programme « Serigraf' » à Cachan, certifié NF Habitat.

Il a également reçu le Prix « Soutien à l'innovation » pour son village du réemploi à Montreuil, 1 750 m² dédiés à l'économie sociale et solidaire, implanté dans un projet comprenant 60 logements en accession, 22 logements sociaux et des logements en co-living pour jeunes travailleurs et familles monoparentales.

Des programmes innovants 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.

Altareit s'est distingué cette année en remportant 5 des 23 projets attribués lors de la seconde édition du concours « Inventons la métropole du Grand Paris », signe de la cohérence de ses projets avec les attentes des collectivités (3 projets pour Cogedim et 2 pour Pitch Promotion).

Un ciblage territorial pertinent

À 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 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, la stratégie géographique du Groupe vise à détenir des positions fortes sur les territoires des grandes métropoles régionales les plus dynamiques⁽²⁾. Il cible ainsi les zones tendues où le besoin de logements est le plus important. La reconduction de la loi Pinel jusqu'à fin 2021 et son resserrement sur ces zones tendues en 2018 a conforté le Groupe dans cette stratégie. Fin 2019, la totalité de l'offre à la vente et du portefeuille foncier est située dans les zones éligibles.

Une stratégie multimarques et multiproduits

Altareit 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 (Monuments Historiques), ainsi que par Woodeum (promotion résidentielle bas carbone) depuis juillet 2019.

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

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

- Haut de gamme⁽³⁾ : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité. Fin 2019, ils représentent 11 % des placements de l'année en volume ;
- Milieu et entrée de gamme⁽⁴⁾ : ces programmes, qui représentent 81 % des placements du Groupe en volume, sont conçus pour répondre spécifiquement :
 - au besoin de logements adaptés tant à l'accession (prix maîtrisés) qu'à l'investissement particulier (dispositif Pinel...),
 - 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 (4 %) : le Groupe développe une gamme étendue de résidences étudiantes, résidences tourisme affaires, résidences exclusives... Il conçoit et gère notamment 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 2019, 6 résidences Cogedim Club ont été inaugurées, portant à 18 le nombre de sites en exploitation. Fin 2019, 9 projets sont en cours de construction et 6 devraient être lancés en 2020 ;
- Produits de réhabilitation du patrimoine (4 %) : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe propose une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier. Cette offre est amenée à se développer. Ainsi en 2019, Histoire & Patrimoine et Altarea Grands Projets ont remporté l'Appel à Manifestation d'Intérêt concernant la restructuration et la reconversion des Tours Aillaud (« Tours Nuage ») situées à Nanterre à proximité directe du quartier de La Défense et labellisées « Architecture Contemporaine Remarquable ». Le Groupe a également intégré à son portefeuille une opération de restructuration lourde de l'ancien Campus IBM situé à La Gaude sur les hauteurs de Nice, qui proposera à terme 250 lots réhabilités par Histoire & Patrimoine et 700 lots développés par Cogedim ;
- Ventes en démembrement : le Groupe développe 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 alternatives aux collectivités.

(1) Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées. 100 % des opérations Cogedim.

(2) Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Anncely, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole et Rennes Métropole.

(3) Logements à plus de 5 000 € par m² en Île-de-France et plus de 3 600 € par m² en régions.

(4) Programmes dont le prix de vente est inférieur à 5 000 € par m² en Île-de-France et 3 600 € par m² en régions.

Réservations⁽¹⁾ : 3 278 M€ (+ 12 %)

Placements	2019	2018	Var.
Particuliers – Accession	1 011 M€	897 M€	+ 13 %
Particuliers – Investissement	1 174 M€	1 032 M€	+ 14 %
Ventes en bloc	1 093 M€	988 M€	+ 11 %
TOTAL EN VALEUR (TTC)	3 278 M€	2 917 M€	+ 12 %
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>181 M€</i>	<i>259 M€</i>	
Particuliers – Accession	2 865 lots	2 755 lots	+ 4 %
Particuliers – Investissement	4 671 lots	4 227 lots	+ 11 %
Ventes en bloc	4 592 lots	4 800 lots	(4) %
TOTAL EN LOTS	12 128 LOTS	11 782 LOTS	+ 3 %

En 2019, la dynamique de gain des parts de marché est restée soutenue, avec des réservations en hausse de + 12 % en valeur et + 3 % en volume.

Toutes les marques sont en croissance, confirmant ainsi l'adéquation de l'offre du Groupe auprès de toutes les catégories de clients, et la pertinence de son positionnement géographique.

À périmètre constant (hors Severini et Woodeum), les réservations progressent de + 9 % en valeur à 3 193 M€ et de + 1 % en volume (11 881 lots) sur un an.

À noter cette année, les très bonnes campagnes de commercialisation des grands projets mixtes du Grand Paris, notamment pour Issy-Cœur de Ville, qui expliquent la hausse du prix moyen par lot sur un an tant chez les particuliers que chez les institutionnels (respectivement + 5 % à 290 000 euros et + 16 % à 238 000 euros).

Dans un marché en baisse, les réservations du Groupe ont fortement progressé, toutes les marques ayant contribué à cette croissance.

Réservations par gamme de produit

En nombre de lots	2019	%	2018	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	9 782	81 %	8 497	72 %	+ 15 %
Haut de gamme	1 323	11 %	2 181	19 %	(39) %
Résidences Services	512	4 %	723	6 %	(29) %
Rénovation/Réhabilitation	511	4 %	381	3 %	+ 34 %
TOTAL	12 128		11 782		+ 3 %

Ventes notariées

En millions d'euros TTC	2019	%	2018	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 972	60 %	1 718	71 %	+ 15 %
Haut de gamme	958	29 %	526	22 %	+ 82 %
Résidences Services	182	6 %	96	4 %	+ 90 %
Rénovation/Réhabilitation	167	5 %	84	3 %	x2
TOTAL	3 279		2 425		+ 35 %

Chiffre d'affaires à l'avancement

En millions d'euros HT	2019	%	2018	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 550	68 %	1 277	69 %	+ 21 %
Haut de gamme	566	25 %	455	25 %	+ 24 %
Résidences Services	92	4 %	78	4 %	+ 18 %
Rénovation/Réhabilitation	74	3 %	33	2 %	x 2,2
TOTAL	2 283		1 844		+ 24 %

(1) Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Placements à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (placements en quote-part, dont Woodeum). Histoire & Patrimoine consolidé depuis le 1^{er} juillet 2018, Severini depuis le 1^{er} janvier 2019.

Perspectives

Approvisionnements⁽¹⁾

Approvisionnements	2019	2018	Var.
En millions d'euros TTC	5 126	5 094	+ 1 %
En nombre de lots	20 723	20 237	+ 2 %

Lancements commerciaux

Lancements	2019	2018	Var.
Nombre de lots	11 499	12 255	(6) %
Nombre d'opérations	166	202	(18) %
CA TTC (M€)	3 434	3 179	+ 8 %

Chantiers en cours

Le Groupe a lancé cette année de nombreux chantiers parmi lesquels ceux de deux grands projets mixtes : Issy-Cœur de Ville et Cœur Mougins, près de Cannes.

Fin 2019, 282 chantiers sont en cours, contre 254 fin 2018.

Backlog Logement⁽²⁾

En millions d'euros HT	2019	2018	Var.
CA acté non avancé	1 722	1 388	24 %
CA réservé non acté	2 057	1 781	15 %
BACKLOG	3 778	3 169	19 %
Dont MEE en QP	258	270	(4) %
En nombre de mois	20	21	

Le backlog Logement se maintient à un niveau élevé donnant une forte visibilité sur les prochains exercices.

Offre à la vente⁽³⁾ et portefeuille foncier⁽⁴⁾ : 47 mois de pipeline

En millions d'euros TTC du CA potentiel	31/12/2019	Nb. mois	31/12/2018	Var.
Offre à la vente	2 104	8	2 103	+ 0 %
Portefeuille foncier	10 659	39	9 192	+ 16 %
PIPELINE	12 764	47	11 295	+ 13 %
En nb de lots	48 885		44 835	+ 9 %
En m ²	2 737 600		2 510 800	+ 9 %

Le pipeline Logement représente près de 4 années d'activité avec près de 48 900 lots, quasi exclusivement situés dans les zones tendues éligibles au dispositif Pinel.

(1) Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent réservations potentielles (valeur TTC ou nombre de lots).

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

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

(4) 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 risques

Au 31 décembre 2019, l'offre à la vente s'élève à 2,1 milliards d'euros TTC (soit 8 mois d'activité), et se répartit comme suit selon le stade d'avancement des opérations :

Gestion des engagements fonciers

En millions d'euros	Chantier non lancé	Chantier en cours	En stock	Total
Montants engagés HT	171	776	25	972
Dont déjà décaissé ^(a)	171	329	25	525
Offre à la vente TTC^(b)	794	1 273	37	2 104
En %	38 %	60 %	2 %	100 %
Dont à livrer	en 2020	196		
	en 2021	597		
	≥ 2022	480		

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

(b) En chiffre d'affaires TTC.

38 % de l'offre à la vente (soit 794 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 plus récemment au coût du foncier.

60 % de l'offre est actuellement en cours de construction, dont une part limitée correspond à des lots à livrer d'ici fin 2020 (196 millions d'euros, soit 9 % 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.

1.1.4 Immobilier d'entreprise

Un marché attractif

En 2019, le marché de l'investissement bureaux en Île-de-France est resté très dynamique (en croissance de + 13 % sur un an à 21,7 milliards d'euros⁽¹⁾), confirmant le cycle haussier entamé en 2017. Les grandes transactions de plus de 200 millions d'euros ont participé à hauteur de 47 % dans le volume d'investissement. En régions, le marché de l'investissement a ralenti pour atteindre 2,7 milliards d'euros (- 11 % sur un an), mais reste très dynamique pour les implantations *prime* et dans les métropoles.

Concernant le marché locatif, la demande placée en Île-de-France s'est redressée au second semestre pour atteindre 2,3 millions de m², en retrait de 10 % sur un an (Immostat).

L'offre immédiate continue de diminuer à 2,7 millions de m² (- 8 % sur un an). Dans ce contexte de rareté d'une offre de qualité dans les zones les plus recherchées (Paris QCA et Croissant Ouest), la hausse des loyers faciaux se poursuit (+ 3 % sur un an pour les biens neufs ou restructurés et + 5 % pour les biens anciens).

Le secteur industriel poursuit sa croissance, soutenue par la logistique urbaine et le e-commerce. Le volume investi en Logistique atteint 4,1 milliards d'euros en 2019 (+ 24 % sur un an⁽²⁾), enregistrant sa meilleure performance de la décennie.

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). Il doit également incarner l'attractivité de la marque employeur de son occupant.

Altareit a développé ces dix dernières années des immeubles devenus de véritables emblèmes de la culture d'entreprise de leurs utilisateurs, tant pour leur signature architecturale que pour leur performance environnementale, leur connectivité et leur flexibilité (Tour First à La Défense, Kosmo à Neuilly-sur-Seine, Bridge à Issy-les-Moulineaux ou encore Richelieu futur siège social du groupe Altarea en 2020).

Pour garantir la valeur de ses projets dans le temps, Altareit 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, répondant ainsi aux attentes des collectivités locales.

(1) Source Immostat (GIE regroupant BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL et Cushman & Wakefield) – janvier 2020.

(2) Marketbeat France – Cushman&Wakefield.

Un modèle de promoteur investisseur

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

- en tant que promoteur⁽¹⁾ 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) ;
- et parfois également en tant qu'investisseur, en direct ou *via* AltaFund⁽²⁾, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés⁽³⁾.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur et gestionnaire⁽⁴⁾.

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...

1.1.4.1 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⁽⁵⁾ ;
- ventes d'actifs pour l'activité d'investissement, prises en compte pour le prix de vente TTC⁽⁶⁾.

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018	Var.
Signature VEFA/CPI	601	418	+ 44 %
Vente d'actifs (en quote-part)	-	111	n.a.
TOTAL	601	529	+ 14 %

En 2019, le Groupe a enregistré 601 millions d'euros TTC de placements en quote-part, en croissance de + 14 % sur un an, dont notamment :

- le CPI sur les trois immeubles de bureau d'Issy-Cœur de Ville, cédés à CNP qui y installera son futur siège social ;

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la double transaction réalisée entre le groupe Altarea et CDC Investissement Immobilier (pour le compte de la Caisse des Dépôts et Consignations) en octobre 2019, dont le second volet concerne l'actuel siège de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse (immeuble « PRD-Montparnasse ») qui fera l'objet d'une restructuration lourde. Cette

Une double stratégie de diversification

Localisation

Les projets d'Immobilier d'entreprise sont tous localisés dans les grands quartiers d'affaires à Paris et dans les grandes métropoles régionales.

Typologie de produits

Le Groupe développe une large gamme de produits : bureaux multi-occupants, sièges sociaux, plateformes logistiques, hôtels, cliniques...

Le fonds d'investissement Logistique, créé fin 2017 par Pitch Promotion, a permis au Groupe de devenir en quelques années un acteur majeur de la logistique en France avec près de 640 000 m² en développement fin 2019 (11 % du *pipeline* en valeur potentielle).

Qualité des produits

Que ce soit pour des projets tertiaires neufs ou des restructurations complexes, toutes les opérations du Groupe intègrent à la fois une exigence de haute qualité environnementale, la modularité et le multi-usages.

double opération a reçu le Prix spécial du Jury de CFNews Immo & Infra 2020.

- la VEFA de l'immeuble Convergence à Rueil-Malmaison, futur siège social du Groupe Danone ;
- le CPI pour l'EM Lyon Business School à Lyon-Gerland (29 000 m²) ;
- le CPI pour une plateforme logistique destinée à LIDL à Nantes (47 000 m²) ;
- la VEFA à Newton Offices d'un des quatre immeubles du programme Les Carrés du Golf à Aix-en-Provence. Ce projet de 11 000 m² au global, livrable en 2020, est désormais intégralement loué suite à la signature d'un BEFA avec EDF mi-octobre 2019.

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

(2) AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altarea est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

(3) Revente en blanc ou loué.

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

(5) 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.

(6) 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.

1.1.4.2 Rechargement du pipeline

Portefeuille : 69 projets en cours

Fin 2019, le portefeuille de projets comporte 69 opérations en cours de construction ou maîtrisées pour une valeur potentielle de 4,4 milliards d'euros (à 100 %).

Au 31/12/2019	Nb	Surface à 100 % (m ²)	CA (M€ HT)	Valeur potentielle à 100 % (M€ HT)
Investissements ^(a)	4	112 600	401	1 108
Promotion CPI/VEFA ^(b)	63	1 385 300	3 213	3 213
Dont Bureau – Île-de-France	12	318 700	1 461	1 461
Dont Bureau – Régions	43	428 200	1 286	1 286
Dont Logistique	8	638 400	466	466
MOD ^(c)	2	5 200	40	40
TOTAL	69	1 503 100	3 654	4 361

(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) CA HT = Valeur potentielle = honoraires de MOD capitalisés.

Livraisons 2019

Altareit a livré 6 opérations :

- 2 immeubles de bureaux restructurés (Paris Bergère et la MOD du 16, avenue Matignon), ainsi qu'un hôtel implanté au sein du grand projet mixte Massy Place du Grand Ouest ;
- et 3 opérations Logistique (10 700 m²) en Île-de-France.

Approvisionnements

En 2019, Altareit a fortement rechargé son *pipeline* avec 15 opérations, dont :

- la restructuration lourde d'un immeuble de bureau rue de Saussure à Paris dans lequel le Groupe est également investisseur ;

- des CPI, dont l'actuel siège de CNP Assurances à Paris-Montparnasse, l'EM Lyon Business School, un ensemble hôtelier de près de 700 chambres dans la métropole parisienne pour le compte d'un acteur économique de premier rang et une tranche de 46 500 m² venant compléter un projet de hub logistique en cours de développement à Bordeaux, pour le porter à 170 000 m² ;
- des VEFA dont les locaux d'activité du projet mixte des Simonettes à Champigny (14 000 m², dont la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France), et 8 400 m² pour la Technopôle de la Mer à Ollioules ;
- et la restructuration du siège d'une grande entreprise française près de la Concorde à Paris, en MOD.

Backlog Promotion IE⁽¹⁾ (VEFA/CPI et MOD)

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018	Var.
VEFA/CPI	668	855	
Dont MEE en quote-part	73	84	
Honoraires (MOD)	9	7	
TOTAL	677	862	(21) %

(1) Le backlog Promotion Immobilier d'entreprise 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.

Focus sur les 4 opérations d'investissement

À fin décembre 2019, le portefeuille de développement – investissement d'Altareit (dont le portage est partagé avec des investisseurs institutionnels de premier plan) comporte 4 opérations : le Groupe a intégré au 2^e semestre 2019 une opération de restructuration d'un immeuble de bureau situé rue de Saussure à Paris.

Le prix de revient de ces 4 opérations s'élève à 902 millions d'euros à 100 % (217 millions d'euros en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de 1,1 milliard d'euros (prix de vente estimé), soit un gain attendu d'environ 43 millions d'euros en part du Groupe.

Opérations de développement-investissement au 31 décembre 2019

Opération	QP Groupe	Surface (m ²)	Loyers estimés (M€) ^(a)	Prix de revient (M€) ^(b)	Valeur	Avancement ^(d)
					potentielle à 100 % (M€ HT) ^(c)	
Landscape (La Défense)	15 %	67 400				Travaux en cours
Tour Eria (La Défense)	30 %	25 000				Travaux en cours
Cocktail (La Défense)	30 %	18 100				Maîtrisé
Saussure (Paris)	100 %	2 100				Maîtrisé
TOTAL À 100 %	23 % (E)	112 600	56	902	1 108	
Dont quote-part Groupe			13	217	260	

(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 2019

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

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

Au 31 décembre 2019, Altareit est ainsi engagé pour un total de 195 millions d'euros en quote-part, dont 69 millions d'euros restant à décaisser.

1.2 Résultats consolidés

1.2.1 Application des normes IAS 23 et IFRS 16

Deux évolutions sur les normes comptables IFRS concernent les comptes publiés en 2019.

IAS 23 – Coûts d'emprunt

La clarification sur la norme IAS 23 entraîne la comptabilisation directement en charge des frais financiers sur les opérations de promotion (qui étaient antérieurement stockés).

D'application rétrospective obligatoire au 1^{er} janvier 2018, cette norme conduit à reclasser les frais financiers entre lignes du compte de résultat, avec un impact dès l'exercice 2018 qui doit être retraité à des fins de comparaison.

IFRS 16 – Contrats de location

La norme IFRS 16 met fin à la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Cette norme s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019.

Au bilan, cette norme conduit à constater un actif non courant correspondant à la valeur du droit d'utilisation de l'actif loué, sur la durée ferme du contrat. En contrepartie, un passif financier est comptabilisé sous l'agrégat Emprunts et dettes financières.

Pour Altareit, cette norme concerne les locations des bureaux et véhicules utilisés par les salariés du Groupe et conduit à la comptabilisation d'une Obligation locative de 26,5 millions d'euros au passif du bilan.

Au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des dotations aux amortissements du droit d'utilisation ou variations de valeur d'une part, et par des charges d'intérêts d'autre part.

Présentation des états financiers

Conformément à la clarification de la norme IAS 23, l'ensemble des variations 2019/2018 présentées ci-après ont été calculées sur base des résultats 2018 retraités. L'application de la norme IAS 23 entraîne ainsi un retraitement :

- de - 2,2 millions d'euros en capitaux propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2018 ; et
- de - 2,8 millions d'euros en résultat net part du Groupe au 31 décembre 2018 (décomposé entre - 3,6 millions d'euros de résultat FFO part du Groupe et + 0,8 million d'euros de charges calculées).

Par ailleurs, l'application de la norme IFRS 16 entraîne un retraitement :

- de + 0,1 million d'euros en capitaux propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2019 ;
- de - 1,5 million d'euros en résultat net part du Groupe au 31 décembre 2019 (décomposé entre + 24,2 millions d'euros de résultat FFO part du Groupe et - 25,7 millions d'euros de dotations aux amortissements).

1.2.2 Résultats financiers

Le chiffre d'affaires⁽¹⁾ d'Altareit consolidé 2019 s'élève à 2 883,9 millions d'euros en croissance de + 31,3 % sur un an (vs. 2018 publié) : + 24,1 % en Logement et + 70,3 % en Immobilier d'entreprise.

Le résultat opérationnel (FFO) progresse de + 14,3 % à 204,0 millions d'euros.

Le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe s'élève à 164,9 millions d'euros en 2019 (+ 12,9 % vs. 2018 publié, + 15,7 % vs. retraité), soit 94,30 € par action.

En millions d'euros	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres Corporate	Cash-Flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires et prest. de serv. ext.	2 294,3	587,9	1,6	-	2 883,9	-	2 883,9
Variation vs. 31/12/2018 publié	+ 24,1 %	+ 70,3 %	na	na	+ 31,3 %		+ 31,3 %
Loyers nets	-	-	0,8	-	0,8	-	0,8
Marge immobilière	207,7	12,9	-	(0,6)	219,9	(0,6)	219,3
Prestations de services externes	11,2	10,9	-	-	22,1	-	22,1
Revenus nets	218,9	23,8	0,8	(0,6)	242,9	(0,6)	242,3
Variation vs. 31/12/2018 publié	+ 21,5 %	(48,0) %	na	na	+ 7,1 %		+ 6,9 %
Production immobilisée et stockée	157,8	24,7	-	-	182,5	-	182,5
Charges d'exploitation	(217,1)	(34,9)	4,7	(2,4)	(249,7)	(20,5)	(270,1)
Frais de structure	(59,3)	(10,1)	4,7	(2,4)	(67,1)	(20,5)	(87,6)
Contributions des sociétés MEE	18,1	9,9	0,2		28,2	(8,9)	19,4
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Diversification						(1,2)	(1,2)
Var. valeurs Immeuble de placement						1,0	1,0
Charges calculées et frais de transaction						(26,7)	(26,7)
Résultat opérationnel	177,7	23,5	5,7	(3,0)	204,0	(56,8)	147,2
Variation vs. 31/12/2018 publié	+ 39,4 %	(48,6) %	na	na	14,3 %		(57,4) %
Coût de l'endettement net	(9,2)	(10,6)	(0,7)	-	(20,4)	0,7	(19,7)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Dividende Semmaris	-	-	0,6	-	0,6	-	0,6
Résultats de cession des participations	-	-	-	-	-	(1,7)	(1,7)
Impôts	(3,4)	(1,3)	-	-	(4,7)	(26,2)	(30,9)
Résultat net	165,1	11,7	5,7	(3,0)	179,4	(84,1)	95,3
Minoritaires	(19,3)	4,8	-	-	(14,5)	0,2	(14,3)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	145,7	16,5	5,7	(3,0)	164,9	(83,9)	81,0
Variation vs. 31/12/2018 publié	+ 41,2 %	(58,5) %	na	na	+ 12,9 %		
Variation vs. 31/12/2018 retraité	+ 43,3 %	(56,2) %	na	na	+ 15,7 %		
Nombre moyen d'actions dilué					1 748 489		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION					94,30		
Variation vs. 31/12/2018 publié					+ 12,9 %		
Variation vs. 31/12/2018 retraité					+ 15,7 %		

(1) Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes.

FFO⁽¹⁾ Logement

En millions d'euros	2019 publié	Variation	2018 retraité
Chiffre d'affaires à l'avancement	2 283,1		1 844,1
Coût des ventes et autres charges	(2 075,4)		(1 662,3)
Marge immobilière Logement	207,7	+ 14,2 %	181,8
% du chiffre d'affaires	9,1 %		9,9 %
Prestations de services externes	11,2		4,1
Production stockée	157,8		135,3
Charges d'exploitation	(217,1)		(200,9)
Contribution des sociétés MEE	18,1		12,5
Résultat opérationnel Logement	177,7	+ 33,6 %	133,0
% du chiffre d'affaires	7,8 %		7,2 %
Coût de l'endettement net	(9,2)		(13,3)
Autres	-		0,0
Impôt sur les sociétés	(3,4)		(4,0)
Minoritaires	(19,3)		(14,0)
FFO LOGEMENT	145,7	+ 43,3 %	101,7

La croissance du FFO Logement (+ 44,0 millions d'euros, soit + 43,3 %) enregistre l'effet des gains de part de marché des années précédentes, notamment :

- 25,8 millions d'euros d'augmentation de la marge immobilière ;
- et 18,9 millions d'euros d'amélioration de la couverture des charges d'exploitation.

FFO Immobilier d'entreprise

En millions d'euros	2019 publié	Variation	2018 retraité
Chiffre d'affaires à l'avancement	577,0		317,7
Coût des ventes et autres charges	(564,2)		(298,8)
Marge immobilière IE	12,9	- 31,8 %	18,9
% du chiffre d'affaires	2,2 %		5,9 %
Prestations de services externes	10,9		27,5
Production stockée	24,7		20,0
Charges d'exploitation	(34,9)		(47,1)
Contribution des sociétés MEE	9,9		23,8
Résultat opérationnel IE	23,5	- 45,4 %	43,1
% du (chiffre d'affaires + Prest. Serv. ext.)	4,0 %		12,5 %
Coût de l'endettement net	(10,6)		(3,6)
Impôt sur les sociétés	(1,3)		(2,0)
Minoritaires	4,8		0,1
FFO IMMOBILIER D'ENTREPRISE	16,5	- 56,2 %	37,7
Dont Promote AltaFund	4,6		18,0

Le modèle de revenu du pôle Immobilier d'entreprise est particulièrement diversifié. Il comprend les éléments suivants :

- marge immobilière issue des opérations de promotion (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.

Le FFO 2019 s'élève à 16,5 millions d'euros avec une contribution en baisse compte tenu d'un effet de base défavorable par rapport à 2018.

En 2018, le Groupe avait enregistré un honoraire de performance (Promote) lié aux opérations AltaFund (vente de Kosmo à Sogecap et avancement de Richelieu), pour un montant de 18,0 millions d'euros.

(1) 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.

1.3 Ressources financières

Confirmation de la notation crédit BBB

L'agence de notation S&P Global a confirmé le 25 septembre 2019 la notation Investment Grade, BBB, assortie d'une perspective stable d'Altareit, attribué lors de la 1^{re} notation en juin 2018.

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 nette amélioration des ratios de dette suite à la cession de la Semmaris en 2018.

Pour ces raisons et compte tenu des liens organiques avec le groupe Altarea dont elle constitue une filiale *core*, Altareit bénéficie de la même qualité de crédit que le groupe Altarea qui est l'une des principales foncières commerces françaises et qui s'est également vue confirmer par S&P Global la notation *Investment Grade*, BBB, perspective stable.

Le 27 mars 2020, S&P Global a confirmé la notation BBB d'Altarea et d'Altareit tout en abaissant la perspective de cette notation ramenée de stable à négative en lien avec l'augmentation des incertitudes provoquée par la pandémie de Covid 19.

Dette nette bancaire et obligataire : 334 M€

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dette corporate bancaire	148	108
Marché de crédit ^(a)	666	562
Dette promotion	205	258
DETTE BRUTE BANCAIRE ET OBLIGATAIRE	1 019	928
Disponibilités	(685)	(522)
DETTE NETTE BANCAIRE ET OBLIGATAIRE	334	406

(a) Ce montant inclut la dette obligataire, ainsi que 285 millions d'euros de NEU CP.

La dette nette bancaire et obligataire du Groupe s'élève à 334 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 406 millions d'euros au 31 décembre 2018 et 674 millions d'euros au 31 décembre 2017 (avant impact de la cession de la Semmaris fin juillet 2018).

Ratio ICR⁽¹⁾

Le ratio ICR d'Altareit ressort à 10,0x au 31 décembre 2019, contre 10,6x au 31 décembre 2018 retraité.

Covenants applicables

La dette corporate est assortie des covenants consolidés du groupe Altarea dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85 % (LTV ≤ 60 %, ICR ≥ 2). Altarea respecte ces covenants avec une marge de manœuvre importante (LTV à 33,2 % et ICR à 5,9x).

Par ailleurs, la dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

	Covenant	31/12/2019	31/12/2018	Delta
LTV ^(a)	≤ 60 %	33,2 %	34,9 %	- 1,7 pt
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	5,9 x	9,2 x	- 3,3 x

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

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

Le *gearing*⁽²⁾ Altareit s'élève à 0,36x au 31 décembre 2019, contre 0,48x au 31 décembre 2018 retraité.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'établissent à 918,0 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 838,2 millions d'euros au 31 décembre 2018 retraité, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

(1) ICR = Coût de l'endettement net FFO ramené au résultat opérationnel FFO

(2) Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2019

	31/12/2019			31/12/2018 retraité ^(a)		
	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	2 283,1	–	2 283,1	1 844,1	–	1 844,1
Coût des ventes et autres charges	(2 075,4)	(0,6)	(2 076,0)	(1 662,3)	–	(1 662,3)
Marge immobilière	207,7	(0,6)	207,1	181,8	–	181,8
Prestations de services externes	11,2	–	11,2	4,1	–	4,1
Production stockée	157,8	–	157,8	135,3	–	135,3
Charges d'exploitation	(217,1)	(16,3)	(233,5)	(200,9)	(12,0)	(212,9)
Frais de structure nets	(48,1)	(16,3)	(64,5)	(61,4)	(12,0)	(73,4)
Part des sociétés associées	18,1	(5,5)	12,6	12,5	19,1	31,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(18,3)	(18,3)	–	(4,1)	(4,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,5)	(1,5)	–	(1,7)	(1,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL LOGEMENT	177,7	(42,2)	135,5	133,0	1,3	134,3
Chiffre d'affaires	577,0	–	577,0	317,7	–	317,7
Coût des ventes et autres charges	(564,2)	–	(564,2)	(298,8)	–	(298,8)
Marge immobilière	12,9	–	12,9	18,9	–	18,9
Prestations de services externes	10,9	–	10,9	27,5	–	27,5
Production stockée	24,7	–	24,7	20,0	–	20,0
Charges d'exploitation	(34,9)	(3,7)	(38,6)	(47,1)	(2,4)	(49,6)
Frais de structure nets	0,8	(3,7)	(2,9)	0,4	(2,4)	(2,0)
Part des sociétés associées	9,9	(3,0)	6,9	23,8	(3,0)	20,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,2)	(3,2)	–	(1,4)	(1,4)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,3	1,3	–	–	–
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	23,5	(8,6)	15,0	43,1	(6,8)	36,3
Revenus locatifs	1,6	–	1,6	–	–	–
Autres charges	(0,8)	–	(0,8)	–	–	–
Loyers nets	0,8	–	0,8	–	–	–
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–
Charges d'exploitation	4,7	–	4,7	1,5	–	1,5
Frais de structure nets	4,7	–	4,7	1,5	–	1,5
Part des sociétés associées	0,2	(0,3)	(0,1)	5,0	(1,9)	3,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(5,1)	(5,1)	–	(1,1)	(1,1)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	–	(1,2)	(1,2)	0,8	176,0	176,8
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,0	1,0	–	–	–
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DIVERSIFICATION	5,7	(5,6)	0,1	7,3	172,9	180,3
Autres (Corporate)	(3,0)	(0,4)	(3,4)	(2,2)	–	(2,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	204,0	(56,8)	147,2	181,2	167,5	348,7
Coût de l'endettement net	(20,4)	(1,3)	(21,8)	(17,1)	(1,9)	(19,0)
Actualisation des dettes et créances	–	2,1	2,1	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,0)	(0,0)
Résultats de cession des participations	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,4)	(0,4)
Dividendes	0,6	–	0,6	0,0	–	0,0
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	184,1	(57,9)	126,3	164,2	165,0	329,1
Impôts sur les sociétés	(4,7)	(26,2)	(30,9)	(7,8)	(37,5)	(45,2)
RÉSULTAT NET	179,4	(84,1)	95,3	156,4	127,5	283,9
Minoritaires	(14,5)	0,2	(14,3)	(13,9)	0,0	(13,9)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	164,9	(83,9)	81,0	142,5	127,5	270,0
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 748 489</i>	<i>1 748 489</i>	<i>1 748 489</i>	<i>1 748 473</i>	<i>1 748 473</i>	<i>1 748 473</i>
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	94,3	(48,0)	46,3	81,5	72,9	154,4

(a) Retraité de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

Bilan au 31 décembre 2019

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité ^(a)
Actifs non courants	667,5	589,7
Immobilisations incorporelles	303,1	284,2
<i>dont Écarts d'acquisition</i>	192,1	178,6
<i>dont Marques</i>	105,4	100,7
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	5,0	4,9
Immobilisations corporelles	18,9	18,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	21,7	-
Immeubles de placement	31,1	37,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	4,1	-
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	22,0	37,6
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	5,0	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	283,1	237,4
Prêts et créances (non courant)	8,4	8,3
Impôt différé actif	1,3	4,0
Actifs courants	3 016,0	2 446,6
Stocks et en-cours nets	1 051,1	973,1
Actifs sur contrats	564,9	444,4
Clients et autres créances	686,4	463,6
Créance d'impôt sur les sociétés	6,4	11,2
Prêts et créances financières (courant)	22,1	32,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	685,0	521,9
TOTAL ACTIF	3 683,5	3 036,3
Capitaux propres	918,0	838,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	881,0	802,9
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	721,1	454,0
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	81,0	270,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	37,1	35,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	22,7	21,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	14,3	13,9
Passifs non courants	704,9	653,0
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	652,5	628,7
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	345,7	345,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	259,6	282,9
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	30,0	-
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	2,8	0,7
<i>dont Obligations locatives</i>	14,3	-
Provisions long terme	19,2	16,4
Dépôts et cautionnements reçus	2,1	1,2
Impôt différé passif	31,2	6,7
Passifs courants	2 060,5	1 545,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	478,6	375,8
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	5,1	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	91,6	79,6
<i>dont Billets de trésorerie (courant)</i>	285,0	212,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	2,2	3,5
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	82,5	75,6
<i>dont Obligations locatives</i>	12,2	-
Passifs sur contrats	168,8	105,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 407,8	1 057,9
Dettes d'impôt exigible	5,3	5,5
TOTAL PASSIF	3 683,5	3 036,3

(a) Retraité de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

COMPTES CONSOLIDÉS 2019

2.1	ÉTATS FINANCIERS	26
	État de la situation financière consolidée	26
	État du résultat global consolidé	27
	Autres éléments du résultat global	28
	État des flux de trésorerie consolidés	29
	État de variation des capitaux propres consolidés	30
2.2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	31
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	32
2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	74

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Actifs non courants		667,5	589,7
Immobilisations incorporelles	7.1	303,1	284,2
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		192,1	178,6
<i>dont Marques</i>		105,4	100,7
<i>dont Relations clientèle</i>		0,6	-
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		5,0	4,9
Immobilisations corporelles		18,9	18,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	21,7	-
Immeubles de placement	7.3	31,1	37,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		4,1	-
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		22,0	37,6
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		5,0	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	283,1	237,4
Prêts et créances (non courant)		8,4	8,3
Impôt différé actif	5.3	1,3	4,0
Actifs courants		3 016,0	2 446,6
Stocks et en-cours nets	7.4	1 051,1	973,1
Actifs sur contrats	7.4	564,9	444,4
Clients et autres créances	7.4	686,4	463,6
Créance d'impôt sur les sociétés		6,4	11,2
Prêts et créances financières (courant)		22,1	32,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	685,0	521,9
TOTAL ACTIF		3 683,5	3 036,3
Capitaux propres		918,0	838,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		881,0	802,9
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		721,1	454,0
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		81,0	270,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		37,1	35,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		22,7	21,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		14,3	13,9
Passifs non courants		704,9	653,0
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	652,5	628,7
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		345,7	345,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		259,6	282,9
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		30,0	-
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		2,8	0,7
<i>dont Obligations locatives</i>		14,3	-
Provisions long terme	6.3	19,2	16,4
Dépôts et cautionnements reçus		2,1	1,2
Impôt différé passif	5.3	31,2	6,7
Passifs courants		2 060,5	1 545,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	478,6	375,8
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		5,1	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		91,6	79,6
<i>dont Billets de trésorerie (courant)</i>		285,0	212,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		2,2	3,5
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		82,5	75,6
<i>dont Obligations locatives</i>		12,2	-
Passifs sur contrats	7.4	168,8	105,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 407,8	1 057,9
Dettes d'impôt exigible		5,3	5,5
TOTAL PASSIF		3 683,5	3 036,3

Retraité au 31 décembre 2018 de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Revenus locatifs		1,6	-
Charges locatives non récupérées		(0,8)	-
Loyers nets	5.1	0,8	-
Chiffre d'affaires		2 860,2	2 164,9
Coûts des ventes		(2 477,9)	(1 842,3)
Charges commerciales		(132,7)	(111,7)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(29,7)	(9,3)
Amortissement des relations clientèles		(0,6)	-
Marge immobilière	5.1	219,3	201,6
Prestations de services externes		22,1	31,7
Production immobilisée et stockée		182,5	155,3
Charges de personnel		(182,5)	(161,3)
Autres charges de structure		(87,8)	(92,4)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(20,0)	(4,5)
Frais de structure nets		(85,7)	(71,2)
Autres produits et charges		0,2	(9,5)
Dotations aux amortissements		(5,0)	(1,7)
Frais de transaction		(1,5)	(1,7)
Autres		(6,3)	(12,9)
Résultat sur cession d'actifs de placement		(1,2)	-
Variation de valeur des immeubles de placement		2,3	-
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,5)	(0,6)
Dotation nette aux provisions		(1,0)	0,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		127,8	117,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	16,6	14,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		144,4	132,0
Coût de l'endettement net	5.2	(21,8)	(19,0)
<i>Charges financières</i>		(25,7)	(23,9)
<i>Produits financiers</i>		3,9	4,9
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		(0,1)	(0,0)
Actualisation des dettes et créances		2,1	(0,2)
Résultats de cession des participations	5.2	1,0	216,3
Dividendes		0,6	0,0
Résultat avant impôts		126,3	329,1
Impôt sur les résultats	5.3	(30,9)	(45,2)
RÉSULTAT NET		95,3	283,9
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		81,0	270,0
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		14,3	13,9
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 489	1 748 473
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (en €)	5.4	46,31	154,42
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 489	1 748 473
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (en €)	5.4	46,31	154,42

Retraité, au 31 décembre 2018, de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018 retraité
RÉSULTAT NET	95,3	283,9
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,5)	0,2
<i>dont impôts</i>	0,2	(0,1)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,5)	0,2
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(0,5)	0,2
RÉSULTAT GLOBAL	94,8	284,1
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	80,5	270,2
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	14,3	13,9

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		95,3	283,9
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	30,9	45,2
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes		21,4	18,8
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		147,7	347,9
Élimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(16,6)	(14,9)
Élimination des amortissements et provisions		26,3	6,8
Élimination des ajustements de valeur		(2,9)	0,9
Élimination des résultats de cession		1,0	(216,9)
Élimination des produits de dividendes		(0,6)	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(3,5)	2,1
Marge brute d'autofinancement		151,4	125,8
Impôts payés		0,2	(9,6)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	24,0	(61,5)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		175,6	54,7
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(6,1)	(7,7)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.5	(83,0)	(43,9)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(16,2)	(34,2)
Autres variations de périmètre		2,2	2,4
Augmentation des prêts et des créances financières		(11,5)	(11,8)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		33,5	0,2
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.5	21,4	67,0
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		2,2	200,0
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		34,0	5,4
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		-	(0,0)
Dividendes reçus		14,7	27,5
Intérêts encaissés		4,3	6,0
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(4,5)	211,0
Flux de trésorerie des activités de financement			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		-	1,2
Augmentation de capital		(0,0)	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		-	-
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(12,4)	1,2
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	555,9	939,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(504,9)	(1 124,4)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(20,2)	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres		0,0	(0,0)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,8	0,2
Intérêts versés		(26,0)	(17,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(6,7)	(199,3)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE			
Trésorerie d'ouverture	6.2	518,4	452,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		521,9	452,8
Découverts bancaires		(3,5)	(0,8)
Trésorerie de clôture	6.2	682,8	518,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie		685,0	521,9
Découverts bancaires		(2,2)	(3,5)

Retraité, au 31 décembre 2018, de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2018	2,6	76,3	408,9	487,8	14,5	502,3
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 15 et IAS 23	-	-	43,5	43,5	5,3	48,8
<i>Résultat Net</i>	-	-	270,0	270,0	13,9	283,9
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	0,2	0,2	-	0,2
Résultat global	-	-	270,2	270,2	13,9	284,1
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	-	-	1,2	1,2
<i>Augmentation de capital</i>	-	-	-	-	1,2	1,2
<i>Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA</i>	-	-	9,2	9,2	-	9,2
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés</i>	-	-	(7,8)	(7,8)	-	(7,8)
<i>Élimination des actions propres</i>	-	-	(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)
AU 31 DÉCEMBRE 2018 RETRAITÉ	2,6	76,3	724,0	802,9	35,4	838,2
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 16	-	-	0,1	0,1	0,0	0,1
<i>Résultat Net</i>	-	-	81,0	81,0	14,3	95,3
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	(0,5)	(0,5)	(0,0)	(0,5)
Résultat global	-	-	80,5	80,5	14,3	94,8
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	-	-	(12,4)	(12,4)
<i>Augmentation de capital</i>	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	-	-	7,2	7,2	-	7,2
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés</i>	-	-	(9,8)	(9,8)	-	(9,8)
<i>Élimination des actions propres</i>	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	(2,5)	(2,5)	(12,4)	(14,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Autres	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
AU 31 DÉCEMBRE 2019	2,6	76,3	802,1	881,0	37,1	918,0

Retraité, au 31 décembre 2018, de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – Compte de résultat analytique

(en millions d'euros)	31/12/2019			31/12/2018 retraité		
	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	2 283,1	–	2 283,1	1 844,1	–	1 844,1
Coût des ventes et autres charges	(2 075,4)	(0,6)	(2 076,0)	(1 662,3)	–	(1 662,3)
Marge immobilière	207,7	(0,6)	207,1	181,8	–	181,8
Prestations de services externes	11,2	–	11,2	4,1	–	4,1
Production stockée	157,8	–	157,8	135,3	–	135,3
Charges d'exploitation	(217,1)	(16,3)	(233,5)	(200,9)	(12,0)	(212,9)
Frais de structure nets	(48,1)	(16,3)	(64,5)	(61,4)	(12,0)	(73,4)
Part des sociétés associées	18,1	(5,5)	12,6	12,5	19,1	31,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(18,3)	(18,3)	–	(4,1)	(4,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,5)	(1,5)	–	(1,7)	(1,7)
Résultat opérationnel Logement	177,7	(42,2)	135,5	133,0	1,3	134,3
Chiffre d'affaires	577,0	–	577,0	317,7	–	317,7
Coût des ventes et autres charges	(564,2)	–	(564,2)	(298,8)	–	(298,8)
Marge immobilière	12,9	–	12,9	18,9	–	18,9
Prestations de services externes	10,9	–	10,9	27,5	–	27,5
Production stockée	24,7	–	24,7	20,0	–	20,0
Charges d'exploitation	(34,9)	(3,7)	(38,6)	(47,1)	(2,4)	(49,6)
Frais de structure nets	0,8	(3,7)	(2,9)	0,4	(2,4)	(2,0)
Part des sociétés associées	9,9	(3,0)	6,9	23,8	(3,0)	20,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,2)	(3,2)	–	(1,4)	(1,4)
Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,3	1,3	–	–	–
Résultat opérationnel Immobilier d'entreprise	23,5	(8,6)	15,0	43,1	(6,8)	36,3
Revenus locatifs	1,6	–	1,6	–	–	–
Autres charges	(0,8)	–	(0,8)	–	–	–
Loyers nets	0,8	–	0,8	–	–	–
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–
Charges d'exploitation	4,7	–	4,7	1,5	–	1,5
Frais de structure nets	4,7	–	4,7	1,5	–	1,5
Part des sociétés associées	0,2	(0,3)	(0,1)	5,0	(1,9)	3,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(5,1)	(5,1)	–	(1,1)	(1,1)
Gains/pertes sur cessions d'actifs	–	(1,2)	(1,2)	0,8	176,0	176,8
Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,0	1,0	–	–	–
Résultat opérationnel diversification	5,7	(5,6)	0,1	7,3	172,9	180,3
Autres (corporate)	(3,0)	(0,4)	(3,4)	(2,2)	–	(2,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	204,0	(56,8)	147,2	181,2	167,5	348,7
Coût de l'endettement net	(20,4)	(1,3)	(21,8)	(17,1)	(1,9)	(19,0)
Actualisation des dettes et créances	–	2,1	2,1	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,0)	(0,0)
Résultats de cession des participations	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,4)	(0,4)
Dividendes	0,6	–	0,6	0,0	–	0,0
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	184,1	(57,9)	126,3	164,2	165,0	329,1
Impôts sur les sociétés	(4,7)	(26,2)	(30,9)	(7,8)	(37,5)	(45,2)
RÉSULTAT NET	179,4	(84,1)	95,3	156,4	127,5	283,9
Minoritaires	(14,5)	0,2	(14,3)	(13,9)	0,0	(13,9)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	164,9	(83,9)	81,0	142,5	127,5	270,0
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 489	1 748 489	1 748 489	1 748 473	1 748 473	1 748 473
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	94,30	(47,99)	46,31	81,47	72,94	154,42

Retraité, au 31 décembre 2018, de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	33	NOTE 6	PASSIFS	55
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	33	6.1	Capitaux propres	55
2.1	Référentiel comptable de la Société	33	6.2	Endettement financier net et sûretés	57
2.2	Principales estimations et jugements	33	6.3	Provisions	60
2.3	Autres principes de présentation des états financiers	34	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	61
2.4	Principes et méthodes comptables de la Société	34	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	61
2.5	Changements de méthode comptable intervenus en 2019	41	7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles	62
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	45	7.3	Immeubles de placement	62
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	45	7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	62
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	45	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	65
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	46	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	65
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique	47	8.2	Risque de taux	67
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	48	8.3	Risque de liquidité	68
4.1	Faits significatifs	48	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	69
4.2	Périmètre	49	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	71
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	51	10.1	Engagements hors bilan	71
4.4	Regroupements d'entreprises	51	10.2	Passifs éventuels	72
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	51	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	73
NOTE 5	RÉSULTAT	53	NOTE 12	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	73
5.1	Résultat opérationnel	53			
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	53			
5.3	Impôt sur les résultats	54			
5.4	Résultat par action	55			

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

Altareit est un acteur significatif des secteurs de la promotion 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 Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

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

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été arrêtés par la Gérance le 2 mars 2020, après avoir été examinés par le comité d'Audit et par le conseil de surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2019 et disponibles sur le site : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2019 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2018, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2019.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2018, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 2 avril 2019 sous le numéro D. 19-0251, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2019 :

- IFRS 16 – Contrats de location
- IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2015-2017)
- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé avec une pénalité
- Modifications d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Modifications d'IAS 19 – Modification, réduction ou liquidation d'un régime.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2019 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} janvier 2019 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2019 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2019 :

Néant.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union européenne en 2020 ou non encore approuvées par l'Union européenne :

- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Définition de la matérialité dans les états financiers
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme de la référence des taux.

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 (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 7.3 « Immeubles de placement »).
- L'évaluation des droits d'utilisation, et obligations locatives (se référer au paragraphe 2.5 « Changements de méthode intervenus en 2019 »).

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

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

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

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

Entités contrôlées exclusivement

Les filiales contrôlées exclusivement sont consolidées par intégration globale.

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 1^{er} janvier 2004.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Ainsi, 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. Par ailleurs, 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.

Selon la norme, 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.

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.

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 comptabilisées 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, Histoire & Patrimoine et Severini, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables ;
- 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.

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 « Évaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de 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) font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié (événements ou circonstances, internes ou externes, indiquant 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 (marques notamment) 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 (programme immobilier) qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

Les écarts d'acquisition et les marques sont affectés au regroupement d'U.G.T.s Logement et Immobilier d'entreprise.

La valeur d'utilité de l'U.G.T. ou du regroupement de plusieurs U.G.T.s est déterminée selon une méthode multicritères qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.

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

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

Conformément à la clarification d'IAS 23 sur l'exercice, les frais financiers affectables aux programmes ne sont plus incorporés aux stocks liés aux opérations de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou aux opérations de contrat de promotion immobilière (CPI). En effet, ces stocks sont en situation d'être vendus très rapidement.

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. 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.

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 Actifs ou Passifs sur contrats

Suite à la mise en œuvre d'IFRS 15, le Groupe est amené à reconnaître un actif ou un passif sur contrats dans l'état de la situation financière, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement. Cet actif ou passif correspond aux produits des activités ordinaires tirés des VEFA et CPI, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date. Il s'agit en quelque sorte, 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. Au sein de l'état de la situation financière, la présentation est la suivante :

- « Actifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés ;
- « Passifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont inférieures aux appels de fonds encaissés.

2.4.10 Actifs et Passifs financiers

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 :

Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- 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).
- 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 ». Ces créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de l'activité de promotion). 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 d'estimation intégrant le cas échéant des indicateurs de marché à la date de clôture.

À 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 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.

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 actuaire, dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste

valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calcul fondées sur des théories financières reconnues. Est prise en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment). 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 actuaire, 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 euros)

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 euros)

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) x (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) x (actualisation) x (coefficient de charges patronales) x (ancienneté acquise/ancienneté à la date du départ à la retraite).

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (Zone Euro) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 0,65 % ;
- 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 6 % et 10 % 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.

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.

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.

Le Groupe applique depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse progressive et programmée du taux selon la Loi de finances en vigueur.

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 sur une durée raisonnable.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

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

2.4.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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'état 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 actée 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... exclusion faite des loyers fixes versés désormais retraités selon la norme IFRS 16) 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

Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 – Contrats de location, qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette norme, du côté preneur, abandonne la distinction existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

Les contrats de location dans les états financiers de la Société en tant que preneur

La norme IFRS 16 impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière). Se référer au paragraphe 2.5 « Changements de méthode intervenus en 2019 ».

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.

Suite à la clarification apportée à la norme au cours de l'exercice, les frais financiers affectables aux programmes immobiliers en VEFA ou CPI, ne sont plus incorporés aux stocks, mais demeurent affectables aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif s'ils répondent à la définition « d'actifs qualifiés ».

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, sur les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, sur les obligations locatives (IFRS 16) 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)⁽¹⁾ ;
- 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 directement 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 :

- 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 opérationnels** 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, et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
- 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.

(1) *Fund From Operations*.

2.5 Changements de méthode comptable intervenus en 2019

2.5.1 IFRS 16 – Contrats de location

Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019.

Cette norme, du côté preneur, abandonne la distinction existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

Cette norme impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière).

Le Groupe a opté pour la méthode de transition rétrospective modifiée. Les effets de la transition sont donc inclus dans les capitaux propres à l'ouverture de cet exercice, soit le 1^{er} janvier 2019. Ainsi les états financiers du Groupe présentés en comparaison de ceux de la période, n'ont fait l'objet d'aucun retraitement conformément aux dispositions de la norme. Les impacts sur le bilan d'ouverture sont présentés ci-après.

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 ; et
- les locations de véhicules.

Les hypothèses clés de détermination de la dette et donc du droit d'utilisation sont la durée des contrats et le taux :

- les durées retenues à la date de transition sont les durées résiduelles des contrats en cours. Elles correspondent à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées ;
- les taux d'actualisation appliqués à la date de transition sont basés sur le taux marginal d'endettement de chaque société portant un contrat. Ces taux ont été déterminés en tenant compte des durées résiduelles des contrats à compter de la date de première application, soit le 1^{er} janvier 2019.

Le Groupe n'a pas appliqué de mesures de simplification à la date de transition.

La mise en œuvre de la norme a une incidence importante sur la comptabilisation des contrats de location et sur leur présentation au sein des états financiers du Groupe :

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnaît ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (lié à un contrat antérieurement contrat de location financement) en contrepartie d'obligations locatives,
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation ou variations de valeurs des immeubles de placement, et par des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restent

comptabilisées au 31 décembre correspondent principalement aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme IFRS 16, ne font pas l'objet de retraitement) ;

- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et par les charges d'intérêts.

La variation des montants est liée aux nouveaux contrats ou aux fins de contrats de la période et est présentée en note 7.2 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles ». Par ailleurs, au cours de la vie du contrat, la dette et le droit d'utilisation peuvent varier en fonction de l'évolution de l'indexation des loyers définie dans les baux. Les principaux indices sont : l'Indice national du coût de la construction, l'Indice des loyers des activités tertiaire, l'Indice des loyers commerciaux et l'Indice de référence des loyers.

2.5.2 IAS 23 – Coûts d'emprunt

La norme IAS 23 impose la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié en tant que coût de cet actif.

Dans le cadre de l'évolution des normes IFRS, l'IASB a apporté, durant l'année, une clarification concernant la capitalisation des frais d'emprunts pour les opérations immobilières réalisées sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou sous forme de contrat de promotion immobilière.

L'actif lié à ces programmes de promotion (tant en Logement qu'en Immobilier d'entreprise) ne répond plus à la définition d'un actif qualifié dans la mesure où, en VEFA, ce stock est en situation d'être vendu très rapidement et donc sans qu'une période de temps soit nécessaire à son développement ; le bien stocké est donc en condition de vente.

Une clarification a été apportée à IAS 23 et est applicable de manière rétrospective soit à compter du 1^{er} janvier 2018 pour le Groupe qui présente à cette date, les impacts sur ses capitaux propres d'ouverture. Les états financiers présentés en comparaison de ceux de la période ont donc fait l'objet d'un retraitement.

2.5.3 Interprétation IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux

L'interprétation IFRIC 23 clarifie l'application des dispositions IAS 12 – Impôts sur le résultat concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat. L'adoption de cette interprétation n'a eu aucun effet sur l'évaluation des impôts courants et différés du Groupe, à l'ouverture comme au 31 décembre 2019. Si des passifs d'impôts incertains ou liés à des positions fiscales incertaines venaient à être comptabilisés, ils seraient présentés au sein des dettes d'impôts.

2.5.4 Changement de présentation – Application IFRS 15 sur les actifs et passifs de contrats

Conformément à la norme IFRS 15, le Groupe présente au sein de l'état de la situation financière, les actifs et passifs sur contrats sur deux lignes distinctes à l'actif et au passif. Ces actifs et passifs étaient inclus dans les postes « Clients et autres créances » et « Dettes fournisseurs et autres dettes » et sont désormais présentés sur des lignes isolées. L'état de la situation financière a été retraité pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 (se référer au paragraphe 2.5.6).

2.5.5 Impact de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2018

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 publié	Impact IFRS 15	Impact IAS 23	01/01/2018
Actifs non courants	693,8	(19,2)	(2,3)	672,4
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	(2,3)	339,4
Prêts et créances (non courant)	6,8	-	-	6,8
Impôt différé actif	61,3	(22,9)	0,0	38,4
Actifs courants	2 260,0	(238,6)	0,2	2 021,6
Stocks et en-cours nets	1 275,4	(503,2)	0,2	772,4
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
Trésorerie et équivalents de trésorerie	452,8	-	-	452,8
TOTAL ACTIF	2 953,8	(257,8)	(2,1)	2 693,9
Capitaux propres	502,3	51,0	(2,2)	551,1
Passifs non courants	585,4	(0,2)	0,1	585,2
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	(0,0)
Passifs courants	1 866,2	(308,5)	-	1 557,7
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
TOTAL PASSIF	2 953,8	(257,8)	(2,1)	2 693,9

L'impact IFRS 15 présenté est l'impact de mise en œuvre de la norme au 1^{er} janvier 2018, explicité dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

2.5.6 Impact d'ouverture de l'application des normes IFRS 16 (au 1^{er} janvier 2019), IFRS 15 et de la clarification d'IAS 23 (au 31 décembre 2018)

(en millions d'euros)	31/12/2018 publié	Impact IAS 23	Impact IFRS 15	31/12/2018 retraité	Impact IFRS 16	01/01/2019
Actifs non courants	594,8	(5,2)	-	589,7	37,6	627,3
Immobilisations incorporelles	284,2	-	-	284,2	-	284,2
Immobilisations corporelles	18,2	-	-	18,2	-	18,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	-	-	-	-	38,1	38,1
Immeubles de placement	37,6	-	-	37,6	(0,0)	37,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	-	-	-	-	2,1	2,1
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	37,6	-	-	37,6	(7,8)	29,9
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	-	-	-	-	5,7	5,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	242,5	(5,2)	-	237,4	(0,2)	237,1
Prêts et créances (non courant)	8,3	-	-	8,3	-	8,3
Impôt différé actif	4,0	0,0	-	4,0	(0,2)	3,8
Actifs courants	2 446,5	0,1	-	2 446,6	(0,2)	2 446,5
Stocks et en-cours nets	973,0	0,1	-	973,1	-	973,1
Actifs sur contrats	-	-	444,4	444,4	-	444,4
Clients et autres créances	907,9	0,0	(444,4)	463,6	(0,2)	463,4
Créance d'impôt sur les sociétés	11,2	-	-	11,2	-	11,2
Prêts et créances financières (courant)	32,5	-	-	32,5	-	32,5
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	521,9	-	-	521,9	-	521,9
TOTAL ACTIF	3 041,3	(5,0)	-	3 036,3	37,5	3 073,7
Capitaux propres	843,3	(5,1)	-	838,2	0,1	838,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Alteara SCA	807,8	(5,0)	-	802,9	0,1	803,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	35,5	(0,1)	-	35,4	0,0	35,4
Passifs non courants	653,0	0,1	-	653,0	18,8	671,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	628,7	-	-	628,7	18,9	647,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>	345,0	-	-	345,0	-	345,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	282,9	-	-	282,9	(5,1)	277,9
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,7	-	-	0,7	-	0,7
<i>dont Obligations locatives</i>	-	-	-	-	23,9	23,9
Provisions long terme	16,4	-	-	16,4	-	16,4
Dépôts et cautionnements reçus	1,2	-	-	1,2	-	1,2
Impôt différé passif	6,7	0,1	-	6,7	(0,1)	6,7
Passifs courants	1 545,0	0,0	-	1 545,0	18,6	1 563,6
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	375,8	-	-	375,8	18,9	394,7
<i>dont Emprunts obligataires</i>	5,1	-	-	5,1	-	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	79,6	-	-	79,6	(0,5)	79,1
<i>dont Billets de trésorerie</i>	212,0	-	-	212,0	-	212,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	3,5	-	-	3,5	-	3,5
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	75,6	-	-	75,6	-	75,6
<i>dont Obligations locatives</i>	-	-	-	-	19,4	19,4
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	0,0	-	0,0
Passifs sur contrats	-	-	105,7	105,7	-	105,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 163,6	0,0	(105,7)	1 057,9	(0,3)	1 057,6
Dettes d'impôt exigible	5,5	-	-	5,5	-	5,5
TOTAL PASSIF	3 041,3	(5,0)	-	3 036,3	37,5	3 073,7

2.5.7 Rapprochement des obligations locatives à la date de transition avec les engagements hors bilan au 31 décembre 2018 (loyers minima à verser)

(en millions d'euros)

MONTANT DE L'ENGAGEMENT DES LOYERS À VERSER AU 31 DÉCEMBRE 2018	21,4
Engagements hors bilan non reconnus initialement	
■ inclus dans la juste valeur des Immeubles de placement détenus par crédit bail	5,5
■ impact des véhicules	2,0
■ impact autres	1,3
Effet durée et taux d'actualisation	13,1
MONTANT DES OBLIGATIONS LOCATIVES AU 1^{ER} JANVIER 2019	43,3

2.5.8 Impact de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur le compte de résultat analytique au 31 décembre 2018

(en millions d'euros)	31/12/2018 publié			Impacts IAS 23			31/12/2018 retraité		
	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Marge immobilière	176,1	–	176,1	5,8	–	5,8	181,8	–	181,8
Frais de structure nets	(61,4)	(12,0)	(73,4)	–	–	–	(61,4)	(12,0)	(73,4)
Part des sociétés associées	12,8	19,1	31,9	(0,3)	0,1	(0,2)	12,5	19,1	31,7
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)
Résultat opérationnel Logement	127,5	1,2	128,7	5,5	0,1	5,6	133,0	1,3	134,3
Marge immobilière	18,2	–	18,2	0,7	–	0,7	18,9	–	18,9
Frais de structure nets	0,4	(2,4)	(2,0)	–	–	–	0,4	(2,4)	(2,0)
Part des sociétés associées	27,2	(3,7)	23,5	(3,4)	0,7	(2,7)	23,8	(3,0)	20,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	–	–	–	(1,4)	(1,4)
Résultat opérationnel Immobilier d'entreprise	45,8	(7,5)	38,3	(2,7)	0,7	(2,0)	43,1	(6,8)	36,3
Résultat opérationnel diversification	7,3	172,9	180,3	–	–	–	7,3	172,9	180,3
Autres (corporate)	(2,2)	–	(2,2)	–	–	–	(2,2)	–	(2,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	178,4	166,6	345,0	2,8	0,8	3,6	181,2	167,5	348,7
Coût de l'endettement net	(10,5)	(1,9)	(12,4)	(6,6)	–	(6,6)	(17,1)	(1,9)	(19,0)
Autres éléments du résultat financier	0,0	(0,6)	(0,5)	–	–	–	0,0	(0,6)	(0,5)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	167,9	164,1	332,1	(3,8)	0,8	(2,9)	164,2	165,0	329,1
Impôts sur les sociétés	(7,8)	(37,4)	(45,2)	–	(0,0)	(0,0)	(7,8)	(37,5)	(45,2)
RÉSULTAT NET	160,1	126,7	286,8	(3,8)	0,8	(3,0)	156,4	127,5	283,9
Minoritaires	(14,1)	0,0	(14,1)	0,2	–	0,2	(13,9)	0,0	(13,9)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	146,0	126,7	272,8	(3,6)	0,8	(2,8)	142,5	127,5	270,0
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
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	83,52	72,49	156,01	(2,05)	0,46	(1,59)	81,47	72,94	154,42

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2019

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	281,6	21,5	0,0	303,1
Immobilisations corporelles	13,5	4,4	1,0	18,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	16,4	–	5,4	21,7
Immeubles de placement	–	31,1	–	31,1
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	204,2	77,0	1,9	283,1
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	773,5	(46,8)	(5,7)	721,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	1 289,1	87,2	2,6	1 378,9

Au 31 décembre 2018 retraité

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	262,7	21,5	–	284,2
Immobilisations corporelles	12,6	4,7	1,0	18,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	–	–	–	–
Immeubles de placement	–	37,6	–	37,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	171,9	63,4	2,1	237,4
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	728,4	(3,5)	(0,9)	724,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	1 175,6	123,7	2,1	1 301,4

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

3.3.1 État du résultat global décomposé selon le même axe que le compte de résultat analytique

	31/12/2019			31/12/2018 retraité		
	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
<i>(en millions d'euros)</i>						
Revenus locatifs	1,6	–	1,6	–	–	–
Charges locatives non récupérées	(0,8)	–	(0,8)	–	–	–
Loyers nets	0,8	–	0,8	–	–	–
Chiffre d'affaires	2 860,2	–	2 860,2	2 164,9	–	2 164,9
Coûts des ventes	(2 477,9)	–	(2 477,9)	(1 842,3)	0,0	(1 842,3)
Charges commerciales	(132,6)	(0,0)	(132,7)	(111,7)	–	(111,7)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(29,7)	–	(29,7)	(9,3)	–	(9,3)
Amortissement des relations clientèles	–	(0,6)	(0,6)	–	–	–
Marge immobilière	220,0	(0,6)	219,3	201,6	0,0	201,6
Prestations de services externes	22,1	–	22,1	31,7	–	31,7
Production immobilisée et stockée	182,5	–	182,5	155,3	–	155,3
Charges de personnel	(168,3)	(14,3)	(182,5)	(146,8)	(14,5)	(161,3)
Autres charges de structure	(81,4)	(6,4)	(87,8)	(92,4)	–	(92,4)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(20,0)	(20,0)	–	(4,5)	(4,5)
Frais de structure nets	(45,0)	(40,7)	(85,7)	(52,3)	(18,9)	(71,2)
Autres produits et charges	(0,0)	0,2	0,2	(9,5)	–	(9,5)
Dotations aux amortissements	–	(5,0)	(5,0)	–	(1,7)	(1,7)
Frais de transaction	–	(1,5)	(1,5)	–	(1,7)	(1,7)
Autres	(0,0)	(6,3)	(6,3)	(9,5)	(3,4)	(12,9)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	(1,2)	(1,2)	–	–	–
Variations de valeur des immeubles de placement	–	2,3	2,3	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,6)	(0,6)
Dotation nette aux provisions	–	(1,0)	(1,0)	–	0,2	0,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	175,7	(48,0)	127,8	139,8	(22,8)	117,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	25,5	(8,9)	16,6	21,3	(6,4)	14,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	201,3	(56,8)	144,4	161,1	(29,1)	132,0
Coût de l'endettement net	(20,4)	(1,3)	(21,8)	(17,1)	(1,9)	(19,0)
Charges financières	(24,4)	(1,3)	(25,7)	(22,0)	(1,9)	(23,9)
Produits financiers	3,9	–	3,9	4,9	–	4,9
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,0)	(0,0)
Actualisation des dettes et créances	–	2,1	2,1	–	(0,2)	(0,2)
Résultat de cession de participation ^(a)	2,7	(1,7)	1,0	20,1	196,2	216,3
Dividendes	0,6	–	0,6	0,0	–	0,0
Résultat avant impôts	184,1	(57,9)	126,3	164,2	165,0	329,1
Impôt sur les résultats	(4,7)	(26,2)	(30,9)	(7,8)	(37,5)	(45,2)
RÉSULTAT NET	179,4	(84,1)	95,3	156,4	127,5	283,9
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	164,9	(83,9)	81,0	142,5	127,5	270,0
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	14,5	(0,2)	14,3	13,9	(0,0)	13,9
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 489	1 748 489	1 748 489	1 748 473	1 748 473	1 748 473
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (EN EUROS)	94,30	(47,99)	46,31	81,47	72,94	154,42
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 489	1 748 489	1 748 489	1 748 473	1 748 473	1 748 473
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (EN EUROS)	94,30	(47,99)	46,31	81,47	72,94	154,42

(a) Le résultat de cession de participation a été 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.

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

Au 31 décembre 2019

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres (corporate)	Total
Loyers nets	–	–	0,8	–	0,8
Marge immobilière	207,1	12,9	(0,0)	(0,6)	219,3
Frais de structure nets	(79,6)	(6,1)	–	–	(85,7)
Autres	(3,7)	0,1	0,1	(2,8)	(6,3)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	–	(1,2)	–	(1,2)
Ajustements de valeurs	(0,5)	1,3	1,0	–	1,9
Dotations nettes aux provisions	(0,5)	(0,1)	(0,4)	–	(1,0)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	12,6	4,2	(0,1)	–	16,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ)	135,5	12,2	0,1	(3,4)	144,4
Résultat sur cession de parts de sociétés	–	2,7	–	–	2,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE)	135,5	14,9	0,1	(3,4)	147,2

Au 31 décembre 2018 retraité

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres (corporate)	Total
Marge immobilière	181,8	18,9	0,8	–	201,6
Frais de structure nets	(72,3)	1,1	–	–	(71,2)
Autres	(7,1)	(4,4)	0,7	(2,2)	(12,9)
Ajustements de valeurs	(0,5)	(0,1)	–	–	(0,6)
Dotations nettes aux provisions	0,7	(0,1)	(0,4)	–	0,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	11,1	0,7	3,1	–	14,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ)	113,7	16,2	4,3	(2,2)	132,0
Reclassement de résultats sur cession des participations	20,6	20,1	175,9	–	216,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE)	134,3	36,3	180,3	(2,2)	348,7

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

(en millions d'euros)	31/12/2019			31/12/2018		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	2 283,1	–	2 283,1	1 844,1	–	1 844,1
Prestations de services externes	11,2	–	11,2	4,1	–	4,1
Logement	2 294,3	–	2 294,3	1 848,2	–	1 848,2
Chiffre d'affaires	577,0	–	577,0	317,7	–	317,7
Prestations de services externes	10,4	0,5	10,9	26,9	0,6	27,5
Immobilier d'entreprise	587,4	0,5	587,9	344,6	0,6	345,2
Chiffre d'affaires	1,6	–	1,6	3,1	–	3,1
Diversification	1,6	–	1,6	3,1	–	3,1
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	2 883,3	0,5	2 883,9	2 196,0	0,6	2 196,6

En 2019, aucun client n'a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe.

La mise en application de la norme IAS 23 au 1^{er} janvier 2018 n'a aucun impact sur la répartition du chiffre d'affaires par zone géographique.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Acquisition et prise de participation

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

Le Groupe a également acquis 50 % du capital de Woodeum, leader de la promotion immobilière bas carbone en France au mois de juillet. Ce partenariat stratégique vise à accélérer la production de logements bas carbone, avec un objectif de 2 500 à 3 000 logements en bois massif CLT, par an, d'ici 2023. Cette opération renforce la stratégie du Groupe dans sa démarche de responsabilité sociétale et environnementale d'entreprise et vient compléter la plateforme de compétences et de développement du Groupe.

Grands projets mixtes

Pionnier français en matière de grands projets mixtes, le Groupe a confirmé sa position en 2019, en étant désigné lauréat du concours pour la réalisation d'une opération mixte de 56 000 m² dans le quartier des Simonettes à Champigny-sur-Marne (94). Située au pied du futur métro ligne 15 du Grand Paris Express, cette opération regroupera 28 000 m² de logements, 900 m² de commerces et services, 12 000 m² de tertiaire et 15 000 m² d'activités, dont 9 000 m² dédiés à la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France.

Le Groupe a démarré en juin les travaux d'Issy-Cœur de Ville, la plus grande opération mixte de la métropole du Grand Paris. Cet éco-quartier de 100 000 m² est un succès affichant un taux global de commercialisation de 76 % fin 2019, plus de deux ans avant la livraison du programme. Ainsi, la totalité des commerces de proximité ont été vendus ainsi que les 3 immeubles de bureaux. Réalisés en une seule tranche, les travaux devraient s'achever en 2022.

Logement : 3,3 milliards € de réservations (+ 12 %)

En 2019, le Groupe enregistre de très bonnes performances commerciales et continue de gagner des parts de marché, dans un marché en légère baisse sur l'année.

Le Groupe poursuit sa stratégie de croissance basée sur une plateforme de marques complémentaires en termes de positionnement produit et géographique (Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Cogedim Club). Altarea a renforcé son

offre avec l'acquisition de 50 % de Woodeum en juillet, promoteur résidentiel bas carbone (construction en bois) et l'acquisition de 85 % du capital de Severini, promoteur actif principalement en Nouvelle-Aquitaine, en janvier 2019.

En matière de développement, le pipeline Logement (offre et portefeuille foncier) s'établit fin 2019 à 12,8 milliards d'euros (+ 14 % par rapport à fin 2018).

Immobilier d'entreprise : livraisons majeures et rechargement du pipeline

Altarea est aujourd'hui le 1^{er} développeur d'immobilier d'entreprise en France⁽¹⁾. À la fois promoteur et investisseur, la stratégie du Groupe repose sur trois axes :

- la réalisation de projets tertiaires neufs, et des opérations de restructurations complexes de haute qualité environnementale, intégrant modularité et multi-usages ;
- le développement d'une large gamme de produits (bureaux multi-occupants, sièges sociaux, plateformes logistiques, hôtel, établissements hospitaliers...) ;
- une présence dans les grands quartiers d'affaires à Paris et dans les grandes métropoles régionales.

En 2019, Altarea a réalisé l'une des plus grandes transactions de l'année en signant avec CDC Investissement Immobilier (pour le compte de la CDC) une double opération : la VEFA à CNP Assurances des 3 immeubles de bureau de l'éco-quartier d'Issy-Cœur de Ville et l'acquisition, en vue de sa restructuration, de l'actuel siège de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse.

Par ailleurs, au cours de l'exercice, Altarea a notamment :

- livré 6 opérations, dont deux MOD pour des immeubles restructurés rue Bergère et 16, avenue Matignon (pour le compte d'Axa IM et Norges Bank), un hôtel implanté au sein du grand projet mixte Massy Place du Grand Ouest et 3 plateformes logistiques ;
- renforcé son pipeline avec 15 opérations pour un total de 240 000 m².

Parmi ces opérations, le Groupe est investi en direct dans deux projets à Paris : la restructuration du siège de CNP Assurances à Montparnasse et rue de Saussure dans le 17^e. En matière de promotion pour compte de tiers, on citera la création d'un ensemble hôtelier de 700 chambres en région parisienne et en Régions, le projet de l'EM Lyon Business School.

(1) Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31^e édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

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		31/12/2019			31/12/2018		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT SCA	552091050	société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Logement								
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0 %	65,0 %	ME	65,0 %	65,0 %
Altea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altea Cogedim Grands Projets	810926519		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altea 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 %
CŒUR MOUGINS SNC	453830663		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE SNC	830181079		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE COMMERCES SNC	828184028		IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HP SAS IG	480309731		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HP ALBATROS IG	803307354		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC HORIZONS IG	825208093		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC MÉRIMÉE IG	849367016		IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
Altea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC VITROLLES LION1	811038454		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC VITROLLES LION3	811038363		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC VITROLLES SALIN1	811038389		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 ARGENTEUIL SARRAZIN	822894432		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SCCV MAGNANVILLE MARE PASLOUE	823919287		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SCCV ANDRESY CHÂTEAUBRIANT	838432094		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
SCCV BEZONS CŒUR DE VILLE A1 & A2-LOGEMENTS	819929845		IG	100,0 %	100,0 %	IG	92,5 %	100,0 %
SCCV GIF MOULON A4	830886115		IG	25,0 %	100,0 %	IG	25,0 %	100,0 %
SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	821922564		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 %
SNC MAISONS ALFORT 2011	530224419	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV ISTRES TRIGANCE ÎLOT A2	812621324		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SCCV SPASSAS	817499361	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV BAGNOLET ALLENDE	821889151	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 MÉTROPOLE	319293916		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 MÉDITERRANÉE	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-PYRÉNÉES	447553207		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM AQUITAINE	388620015		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

Société	Siren	31/12/2019			31/12/2018			
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
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 %
SAS BAGNEUX 116	839324175	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV RADOIRE ORDET	808870323	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %	
SCCV DOMAINE MONT DUPLANL	832046544	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %	
SCCV RESPIRE	807582267	IG	90,0 %	100,0 %	IG	90,0 %	100,0 %	
SNC LYON LES MOTEURS	824866388	IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
SCCV MENTON HAUT CAREI	829544303	IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %	
SNC CALCADE DE MOUGINS	833132426	IG	51,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SCCV LE POULIGUEN LIBÉRATION	823860200	IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %	
SNC PROVENCE L'ÉTOILE	501552947	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SCCV MARSEILLE PARANQUES SUD	809939382	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SCCV HYRES L'AUFRENE	834122335	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %	
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIÈRE	530706936	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV SEVRES FONTAINES	789457538	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %	
SCCV CARDINAL LEMOINE	812133080	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 JOINVILLE PARIS LIBERTÉ	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	IG	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 MALAKOFF ALEXIS MARTIN	820300440	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SCCV BOULOGNE TILLEULS	820232700	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV JOINVILLE H.PINSON	821764107	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
SCCV LA GARENNE CHATEAU	822309753	IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %	
SCCV CRETEIL BOBILLOT	823592944	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %	
SCCV PIERRE BÉRÉGOVOY	829581651	IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %	
SCCV CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	829377894	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
SCCV BOURGET LECLERC	831267943	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV HORLOGE GASTON ROUSSEL	832294664	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV CROIX DE DAURADE	829774173	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV COTO	814221453	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV STRASBOURG RUE DE COLMAR	822392262	IG	85,0 %	100,0 %	IG	85,0 %	100,0 %	
SEVERINI	499459204	IG	85,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
WOODEUM RÉSIDENTIEL SAS (IS)	807674775	ME	50,0 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
Immobilier d'entreprise								
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 %	
AF INVESTCO ARAGO (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 Théâtre de l'Empire)	424007425	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 %

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2018	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2019
Filiales en intégration globale	253	50	27	–	(3)	3	330
Coentreprises ^(a)	89	33	2	–	(4)	(2)	118
Entreprises associées ^(a)	81	–	4	(3)	(5)	(1)	76
TOTAL	423	83	33	(3)	(12)	–	524

(a) Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

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

Le 4 janvier 2019, le Groupe a acquis 85 % du capital du promoteur immobilier de logements Severini, et accroît ainsi sa présence dans la région Nouvelle-Aquitaine (soit 60 sociétés acquises).

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 4 janvier 2019, le Groupe *via* sa filiale Alta Faubourg a acquis le promoteur Severini à hauteur de 85 % de son capital. À compter de cette date, l'ensemble Severini est consolidé par intégration globale et sa performance commerciale est intégrée au secteur d'activité Logement.

Le prix d'acquisition du bloc majoritaire de cette société s'élève à 10,3 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », les actifs acquis et les passifs assumés de la Société ont été évalués à la juste valeur. Une fois ces valeurs constatées dans l'état de la situation financière à la date d'acquisition, 19,4 millions d'actifs incorporels et goodwill ont été comptabilisés.

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

L'option de vente accordée aux minoritaires a été comptabilisée à la juste valeur au 31 décembre 2019 en autres dettes financières et sera réévaluée à chaque clôture.

Le Groupe intégré contribue à hauteur de 46,5 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe au 31 décembre 2019.

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)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Valeur en équivalence des co-entreprises	63,1	16,6
Valeur en équivalence des entreprises associées	27,3	30,2
Valeur des Participations mises en équivalence	90,4	46,9
Titres non consolidés	33,6	33,2
Créances sur co-entreprises	43,3	39,4
Créances sur entreprises associées	115,8	117,9
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	159,2	157,4
TOTAL TITRES ET CRÉANCES SUR LES SOCIÉTÉS EN ÉQUIVALENCE ET NON CONSOLIDÉES	283,1	237,4

Au 31 décembre 2019, l'augmentation de la valeur en équivalence des co-entreprises est notamment liée à la prise de participation du Groupe à hauteur de 50 % du capital de Woodeum.

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	31/12/2019	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2018 retraité
ÉLÉMENTS DU BILAN EN QUOTE-PART :						
Actifs non courants	107,4	139,1	246,5	7,4	115,3	122,7
Actifs courants	290,3	246,1	536,4	163,9	178,0	342,0
Total Actifs	397,6	385,2	782,8	171,3	293,3	464,7
Passifs non courants	87,9	158,1	246,1	18,3	117,1	135,5
Passifs courants	246,6	199,7	446,4	136,4	146,0	282,3
Total Dettes	334,6	357,9	692,5	154,7	263,1	417,8
Actif net en équivalence	63,1	27,3	90,4	16,6	30,2	46,9
ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT EN QUOTE-PART :						
Résultat opérationnel	10,5	15,9	26,4	7,6	17,5	25,1
Coût de l'endettement net	(3,4)	(5,4)	(8,8)	(0,4)	(4,7)	(5,1)
Variation de valeur des instruments de couverture	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,3)	(0,3)
Résultat net avant impôt	7,1	10,5	17,5	7,2	12,5	19,7
Impôts sur les sociétés	1,1	(2,0)	(0,9)	(1,9)	(2,9)	(4,7)
Résultat net en équivalence (après impôt)	8,2	8,5	16,6	5,3	9,6	14,9
Résultat hors Groupe	-	-	-	-	0,0	0,0
Résultat net, part du Groupe	8,2	8,5	16,6	5,3	9,6	14,9

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 58,6 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 11,7 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 33,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires, ces loyers demeurent en engagements.

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 63,4 et 1,9 millions d'euros au 31 décembre 2019.

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets s'établissent à 0,8 millions d'euros au 31 décembre 2019 et correspondent aux revenus tirés de l'exploitation de la galerie commerciale Reflets Compans située à Toulouse, actif cédé en fin d'année.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 31 décembre 2019 à 219,3 millions d'euros contre 201,6 millions d'euros en 2018. La croissance de + 17,7 millions d'euros (+ 8,8 %) est soutenue principalement par le Logement (le compte de résultat 2018 retraité est présenté au paragraphe 2.5 « Changement de méthode »).

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 520 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 595 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Intérêts obligataires et bancaires	(20,2)	(18,6)
Intérêts sur avance d'associés	(0,2)	(0,1)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	-	0,0
Commissions de non-utilisation	(1,4)	(0,7)
Autres charges financières	(1,5)	(3,3)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(1,1)	-
Frais financiers capitalisés	-	0,7
Charges financières FFO	(24,4)	(22,0)
Intérêts sur avance d'associés	3,9	4,8
Autres produits d'intérêts	0,0	0,1
Produits financiers FFO	3,9	4,9
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	(20,4)	(17,1)
Étalement des frais d'émission d'emprunt(a)	(1,3)	(1,9)
Charges financières calculées	(1,3)	(1,9)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(21,8)	(19,0)

(a) Étalement 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. La clarification apportée à la norme IAS 23 – Coûts d'emprunt (voir paragraphe 2.5 « Changements de méthode ») entraîne la non capitalisation des frais financiers sur les programmes de promotion immobilière (stocks).

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.

Suite à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, pour les contrats de location entrant son champ d'application, la charge de loyers est remplacée par une charge d'amortissement/variation de valeurs des droits d'utilisation et une charge d'intérêts sur obligations locatives comptabilisées en charges financières.

5.2.2 Résultats de cession des participations

Cette ligne enregistrait principalement l'impact de la cession de la Semmaris en 2018.

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)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Impôt courant	(4,7)	(7,8)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(19,0)	(25,1)
Écarts d'évaluation	0,2	0,0
Juste valeur des immeubles de placement	(0,5)	-
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,0	(0,0)
Marge à l'avancement	(7,1)	(4,7)
Autres différences temporelles	0,2	(7,7)
Impôt différé	(26,2)	(37,5)
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	(30,9)	(45,2)

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	109,6	314,2
Économie (charge) d'impôt du Groupe	(30,9)	(45,2)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	(28,24) %	(14,40) %
Taux d'impôt en France	32,02 %	34,43 %
Impôt théorique	(35,1)	(108,2)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	4,1	62,9
Écarts liés au traitement des déficits	(1,9)	(3,5)
Autres différences permanentes et différences de taux	6,0	66,4

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Déficits fiscaux activés	66,5	84,8
Écarts d'évaluation	(27,4)	(26,0)
Juste valeur des immeubles de placement	(1,2)	-
Juste valeur des instruments financiers	0,0	0,0
Marge à l'avancement	(68,1)	(60,2)
Autres différences temporelles	0,2	(1,4)
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	(29,9)	(2,8)

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

Les impôts différés sont calculés au taux de 28,92 %, taux fixé par la loi de finances pour 2020, et non pas au taux de 32,02 % en vigueur en 2019.

La loi de finances prévoit la baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés, qui serait fixé à 28,92 % en 2020, 27,37 % en 2021, et 25,83 % à compter du 1^{er} janvier 2022.

Pour anticiper l'incidence de ces baisses futures au-delà de 2020, 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 autodétenus.

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	81,0	270,0
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 489	1 748 473
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	-	-
Droits d'attribution d'actions gratuites	-	-
Effet dilutif potentiel total	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 489	1 748 473
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (EN EUROS)	46,31	154,42
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (EN EUROS)	46,31	154,42

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en euros)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2017	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur l'exercice 2018			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2018	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur l'exercice 2019			
NOMBRE D'ACTIONNAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2019	1 750 487	1,50	2 626 731(a)

(a) Le capital social incorpore un montant de 1 000 € correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité.

Gestion du capital

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

Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société Altarea SCA, société cotée qui contrôle Altareit.

Le règlement peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie, toutefois les plans portant sur le titre Altarea SCA seront réglés exclusivement en actions.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 10,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 13,7 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2018	Attributions	Livraisons	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2019
Plan d'attribution sur titres Altarea							
10 novembre 2016	3 500 ^(b)	11 avril 2019	1 500		(1 050)	(450)	
14 décembre 2016	21 585 ^(b)	10 avril 2019	19 887		(14 795)	(5 092)	
6 avril 2017	11 500 ^(b)	30 avril 2019	11 500		(8 050)	(3 450)	
15 février 2018	21 040	15 février 2019	19 778		(19 276)	(502)	
19 février 2018	21 591	19 février 2019	20 871		(20 612)	(260)	
21 février 2018	7 916	21 février 2020	7 675			(251)	7 424
2 mars 2018	18 504 ^(b)	2 mars 2020	17 434			(1 699)	15 735
6 mars 2018	2 705	6 mars 2019	2 615		(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
15 mars 2019	29 069	15 mars 2020		18 580		(131)	18 449
18 mars 2019	9 461	18 mars 2021		6 750		(38)	6 712
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022		23 687		(1 092)	22 595
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022		1 355			1 355
18 décembre 2019	3 000 ^(b)	31 mars 2021		3 000			3 000
TOTAL	263 063		171 567	53 372	(71 985)	(12 965)	139 989

(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 en 2019 au titre de l'exercice 2018.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2018 au titre de l'exercice 2017.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

(en millions d'euros)	31/12/2018	Flux de trésorerie	Variation « non cash »				31/12/2019	
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode		Reclassement
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	345,0	(7,4)	0,3	7,8	-	-	-	345,7
Billets de trésorerie et Titres négociables à moyen terme	212,0	103,0	-	-	-	-	-	315,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	361,8	(39,1)	1,0	32,4	-	(5,6)	-	350,5
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	918,8	56,4	1,3	40,2	-	(5,6)	-	1 011,2
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	5,9	(1,6)	-	1,5	-	-	-	5,8
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	924,7	54,8	1,3	41,7	-	(5,6)	-	1 017,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(521,9)	(163,1)	-	-	-	-	-	(685,0)
Découverts bancaires	3,5	(1,3)	-	-	-	-	-	2,2
Trésorerie nette	(518,4)	(164,4)	-	-	-	-	-	(682,8)
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	406,3	(109,5)	1,3	41,7	-	(5,6)	-	334,3
Avances Actionnaire, Groupe et associés	76,4	(5,4)	-	14,3	-	-	0,0	85,3
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligations locatives	-	(20,2)	-	0,4	-	43,3	3,0	26,5
ENDETTEMENT FINANCIER NET	482,6	(135,1)	1,3	56,5	-	37,8	3,0	446,1

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 334,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 16 – Contrats de location, les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires, diminuent de 5,6 millions d'euros : la dette de location financement a été reclassée en « Obligations locatives ».

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 165,0 millions d'euros, contre 131,8 millions d'euros au 31 décembre 2018 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 185,5 millions d'euros, contre 224,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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

- remboursé par anticipation des crédits à terme pour un montant de 40 millions d'euros ;
- mise en place des crédits à terme pour un montant 80 millions d'euros ;

- augmenté ses émissions de billets de trésorerie (plus 103 millions d'euros sur l'exercice). Le Groupe a continué de recourir à des ressources court terme ou moyen terme *via* des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2019.

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 0,1 million d'euros au 31 décembre 2019, contre 0,1 million d'euros au 31 décembre 2018.

Les variations de périmètre sont liées à la prise de contrôle du promoteur Severini et à des mouvements au sein de l'activité Promotion, notamment la prise de contrôle de la société portant la galerie commerciale Reflets Compans sur le premier semestre.

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 (d'un montant non significatif au niveau du Groupe) sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
< 3 mois	185,8	173,4
De 3 à 6 mois	65,3	47,2
De 6 à 9 mois	112,1	49,2
De 9 à 12 mois	20,6	30,4
À moins d'1 an	383,9	300,2
À 2 ans	126,4	133,9
À 3 ans	76,9	76,1
À 4 ans	15,9	59,6
À 5 ans	68,0	9,9
De 1 à 5 ans	287,2	279,5
Plus de 5 ans	352,4	352,3
Frais d'émission restant à amortir	(4,3)	(3,9)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	1 019,3	928,2

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique par l'augmentation des billets de trésorerie et leur échéancier.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Promesses d'hypothèques	184,3	213,6
Privilège de prêteur de denier	13,7	24,6
Nantissement de créances	-	5,6
Cautions données par Altarea SCA	150,0	109,0
Non garanti	675,6	579,3
TOTAL	1 023,6	932,0
Frais d'émission restant à amortir	(4,3)	(3,9)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	1 019,3	928,2

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 2019	668,5	350,8	1 019,3
Au 31 décembre 2018	578,1	350,1	928,2

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 382,0 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 358,9 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
< 3 mois	1,2	1,3
De 3 à 6 mois	1,2	1,3
De 6 à 9 mois	6,2	6,3
De 9 à 12 mois	1,1	1,2
À MOINS D'1 AN	9,7	10,1
À 2 ans	13,4	13,9
À 3 ans	11,9	12,1
À 4 ans	11,2	11,0
À 5 ans	10,3	10,3
DE 1 À 5 ANS	46,8	47,3

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments financiers et sont présentées hors intérêts courus non échus.

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes relatives aux contrats de locations immobilières, de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe) et la dette reclassée de l'ancien contrat de location financement.

Le montant de ces obligations s'élève à 26,5 millions d'euros au 31 décembre 2019, à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et des droits d'utilisation sur immeubles de placement.

Ventilation par échéance des obligations locatives

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
< 3 mois	4,8	-
De 3 à 6 mois	2,7	-
De 6 à 9 mois	2,3	-
De 9 à 12 mois	2,3	-
À moins d'1 an	12,2	-
À 2 ans	5,2	-
À 3 ans	2,9	-
À 4 ans	1,5	-
À 5 ans	1,3	-
De 1 à 5 ans	10,9	-
Plus de 5 ans	3,4	-
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	26,5	-

6.2.3 Éléments repris de l'endettement net dans le tableau de flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	Flux de trésorerie
Émission d'emprunts et autres dettes financières	555,9
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(504,9)
Variation des emprunts et autres dettes financières	51,0
Remboursement des obligations locatives	(20,2)
Variation de trésorerie	164,4
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	195,2
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	56,4
Trésorerie nette	164,4
Avances Actionnaire, Groupe et associés	(5,4)
Obligations locatives	(20,2)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	195,2

6.3 Provisions

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Provision pour indemnité de départ en retraite	11,2	8,9
Autres provisions	8,0	7,4
TOTAL PROVISIONS	19,2	16,4

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, voir note 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'entraînerait 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

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2019	31/12/2018
Écarts d'acquisition	435,8	(243,7)	192,1	178,6
Marques	105,4		105,4	100,7
Relations clientèles	192,9	(192,3)	0,6	-
Logiciels, brevets & droits similaires	21,9	(17,0)	4,9	4,7
Droit au bail	2,2	(2,2)	-	-
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	24,2	(19,2)	5,0	4,9
TOTAL	758,3	(455,3)	303,1	284,2

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Valeur nette en début de période	284,2	233,7
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1,9	2,1
Cession et mise au rebut	(0,0)	
Variation de périmètre et autres	19,5	49,8
Dotations nettes aux amortissements	(2,5)	(1,6)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	303,1	284,2

Écarts d'acquisition

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.

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

- le taux d'actualisation est égal à 9,0 % ;
- les *cash-flows* libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;
- le taux de croissance perpétuelle est égal à 1,5 %.

Au 31 décembre 2019, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise sont supérieures à leurs valeurs nettes

comptables à la même date quel que soit le taux d'EBITA retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Une sensibilité de + ou - 1 % sur le taux d'actualisation et de + ou - 0,5 % sur le taux de croissance perpétuelle, conduirait à des évaluations des actifs économiques (tenant compte du BFR moyen de la période) des secteurs Logement d'une part et Immobilier d'entreprise d'autre part, toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 31 décembre 2019.

Marques

Le Groupe détient les marques suivantes : Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et depuis début 2019, Severini. Ces marques, d'un montant total de 105,4 millions d'euros, sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

Les marques ont été testées et aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2019.

7.2 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles

(en millions d'euros)	Terrains et constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. terrains et constructions	Amort. véhicules	Amort. Autres	Total amortissements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Changement de méthode	41,5	2,5	1,7	45,7	(6,7)	(0,6)	(0,4)	(7,7)	38,1
Nouveaux contrats/dotations	1,8	1,1	0,0	3,0	(17,8)	(1,1)	(0,5)	(19,5)	(16,5)
Résiliations de contrats/reprises	(0,8)	(0,3)	(0,1)	(1,2)	0,6	0,2	0,1	1,0	(0,2)
Variations de périmètre	0,5	-	-	0,5	(0,0)	-	-	(0,0)	0,4
AU 30 JUIN 2019	43,1	3,3	1,6	48,0	(23,9)	(1,5)	(0,8)	(26,2)	21,7

Les sociétés du Groupe ayant signé des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, reconnaissent à l'actif du bilan, sous la forme d'un droit d'utilisation, tous les contrats (locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, location de véhicules essentiellement) en contrepartie d'une obligation locative. La durée retenue correspond à la période non résiliable de l'engagement ainsi qu'aux périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées.

7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent :

- des actifs à usage de bureaux évalués au coût ;
- et un droit d'utilisation sur immeubles de placement d'un crédit-bail précédemment comptabilisé sous IAS 17 en immeubles de placement au coût et désormais valorisé selon IFRS 16.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	1 051,1	973,1	62,5	15,5	0,0
Actifs sur contrats	564,9	444,4	141,2	(20,6)	-
Créances clients nettes	257,6	93,0	131,6	32,9	-
Autres créances d'exploitation nettes	424,0	366,1	94,2	(36,2)	(0,2)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	681,5	459,1	225,8	(3,2)	(0,2)
Passifs sur contrats	(168,8)	(105,7)	(63,1)	-	-
Dettes fournisseurs	(1 001,3)	(712,9)	(276,3)	(12,1)	-
Autres dettes d'exploitation	(406,4)	(334,0)	(114,1)	41,3	0,3
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 407,8)	(1 046,9)	(390,4)	29,1	0,3
BFR D'EXPLOITATION	721,0	724,0	(24,0)	20,8	0,2

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 du promoteur Severini.

7.4.1 Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2018	1 283,1	(7,7)	1 275,4
Changement de méthode	(503,0)	-	(503,0)
Variation	153,3	(0,0)	153,3
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
Au 31 décembre 2018 retraité	982,0	(8,9)	973,1
Variation	75,9	(0,0)	75,9
Dotations	-	(17,2)	(17,2)
Reprises	-	3,8	3,8
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,0	0,2	0,2
Variation de périmètre	17,9	(2,6)	15,3
AU 31 DÉCEMBRE 2019	1 075,8	(24,7)	1 051,1

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

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation de sociétés et la prise de contrôle du promoteur Severini.

En 2018, le changement de méthode correspond à la mise en œuvre de la norme IFRS 15 et à l'impact de la clarification de la norme IAS 23.

7.4.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Créances clients et comptes rattachés brut	258,4	93,8
Perte de valeur à l'ouverture	(0,8)	(1,1)
Dotations	0,0	(0,1)
Variations de périmètre	(0,1)	0,1
Reprises	0,1	0,3
Autres variations	0,0	0,0
Perte de valeur à la clôture	(0,8)	(0,8)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	257,6	93,0
Avances et acomptes versés	54,1	40,1
Créances de TVA	293,9	253,5
Débiteurs divers	23,4	24,4
Charges constatées d'avance	50,2	42,4
Comptes mandants débiteurs	5,2	6,0
Total autres créances d'exploitation brutes	426,8	366,4
Perte de valeur à l'ouverture	(0,3)	(0,4)
Dotations	(2,6)	(0,2)
Variations de périmètre	(0,1)	(0,0)
Reprises	0,2	0,2
Perte de valeur à la clôture	(2,9)	(0,3)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	424,0	366,1
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	681,5	459,1
Créances sur cession d'immobilisations	4,9	4,4
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	686,4	463,6

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)	31/12/2019
Total brut créances clients	258,4
Dépréciations sur créances clients	(0,8)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	257,6
Clients factures à établir	(23,4)
Décalage clients à l'avancement	(38,5)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	195,7

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	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	195,7	146,1	2,4	12,7	2,3	32,3

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.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 001,3	712,9
Avances et acomptes reçus des clients	2,2	0,6
TVA collectée	261,2	215,5
Autres dettes fiscales et sociales	44,3	40,5
Produits constatés d'avance	1,7	3,0
Autres dettes	91,8	68,3
Comptes mandants créditeurs	5,2	6,0
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	406,4	334,0
Dettes sur immobilisations	0,1	11,0
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 407,8	1 057,9

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 2019

	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)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	291,4	90,4	167,5	-	33,6	-	-	-	33,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	283,1	90,4	159,2	-	33,6	-	-	-	33,6
Prêts et créances (non courant)	8,4	-	8,4	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 393,5	-	1 391,6	-	-	1,9	1,9	-	-
Clients et autres créances	686,4	-	686,4	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	22,1	-	22,1	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	685,0	-	683,1	-	-	1,9	1,9	-	-
PASSIFS NON COURANTS	654,6	-	-	654,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	652,5	-	-	652,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2,1	-	-	2,1	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 886,4	-	-	1 886,4	0,0	-	0,0	-	-
Emprunts et dettes financières	478,6	-	-	478,6	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 407,8	-	-	1 407,8	-	-	-	-	-

(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 se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. À chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur 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 2018 retraité

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti					Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	245,7	46,9	165,7	-	33,2	-	-	-	33,2
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	237,4	46,9	157,4	-	33,2	-	-	-	33,2
Prêts et créances (non courant)	8,3	-	8,3	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 018,0	-	1 016,0	-	-	1,9	1,9	-	-
Clients et autres créances	463,6	-	463,6	-	-	-	-	-	-
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	-	-
PASSIFS NON COURANTS	629,9	-	-	629,9	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	628,7	-	-	628,7	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,2	-	-	1,2	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 433,8	-	-	1 433,8	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	375,8	-	-	375,8	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 057,9	-	-	1 057,9	-	-	-	-	-

(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. À chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur 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.

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 d'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 actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2019.

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 2019

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(350,8)	(345,7)	(345,7)	(345,7)	(345,7)	(345,7)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(668,5)	(289,6)	(163,2)	(86,3)	(70,4)	(2,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	685,0	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(334,3)	(635,4)	(508,9)	(432,0)	(416,1)	(348,1)
Swap	-	-	-	-	-	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	(334,3)	(635,4)	(508,9)	(432,0)	(416,1)	(348,1)

Au 31 décembre 2018

(en millions d'euros)	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	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(406,3)	(628,0)	(494,1)	(418,0)	(358,3)	(348,4)
Swap	-	-	-	-	-	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	(406,3)	(628,0)	(494,1)	(418,0)	(358,3)	(348,4)

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
31/12/2019	+ 50	- 1,0 million d'euros	-
	- 50	+ 1,7 million d'euros	-
31/12/2018	+ 50	- 1,2 million d'euros	-
	- 50	+ 1,7 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 685,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 521,9 millions au 31 décembre 2018, 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 2019, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 484,6 millions d'euros.

Au 31 décembre 2019, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 200,4 millions d'euros, le Groupe dispose également de 283,3 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, certains covenants sont relatifs à des indicateurs consolidés de ce dernier.

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 150,2 millions.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (350 millions).

	Covenants Groupe Altarea	31/12/2019	Covenants Altareit consolidé	31/12/2019
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	33,2 %		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou <i>cash-flow</i> des opérations)/ coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,3		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,4
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	10,0

Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

Risque de change

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

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionariat d'Altareit

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

(en pourcentage)	31/12/2019 % capital	31/12/2019 % droit de vote	31/12/2018 % capital	31/12/2018 % 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	–
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,85	99,86
Autocontrôle	0,01	–	0,01	–
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

* Actions d'auto-contrôle.

Transactions avec les parties liées

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

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea, la holding de contrôle du Groupe, et ses filiales notamment celles prestataires de services ;
- Altafi 2, gérant non associé de la Société, 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, Alta Patrimoine, Altager, contrôlées par M. Alain Taravella.

Jacques Ehrmann, ayant rejoint le Groupe en tant que directeur général Groupe en charge notamment de l'animation générale et la mise en œuvre de la stratégie du Groupe, a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 1^{er} juillet 2019.

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. En 2019, elles concernent également la vente de terrains dans le cadre du grand projet mixte Issy-Cœur de ville.

Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusqu'à 433 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	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation	0,1	57,6	57,7	9,3
Charges d'exploitation	(1,0)	(46,3)	(47,3)	(39,0)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(0,9)	11,4	10,4	(29,7)
Coût de l'endettement net	–	(0,9)	(0,9)	(3,1)
RÉSULTAT NET	(0,9)	10,4	9,5	(32,9)

Rémunération de la Gérance

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Altafi 2 SAS	
	31/12/2019	31/12/2018
Rémunération fixe de la Gérance	1,0	0,6
TOTAL	1,0	0,6

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Salaires bruts ^(a)	1,5	1,5
Charges sociales	0,5	0,6
Paiements fondés sur des actions ^(b)	1,8	1,7
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	9 816	7 712
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	-	-
Contribution patronale 20 % s/AGA	0,5	0,3
Prêts consentis	-	-
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,1

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

<i>(en nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	25 833	38 656
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-
Stock-options sur actions Altarea	-	-

Les informations présentées 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 ÉVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intragroupe, 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)	31/12/2018	31/12/2019	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	12,1	2,0	-	-	2,0
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	4,1	7,8	7,8	-	-
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	4,1	7,8	7,8	-	-
Garanties de paiement reçues des clients	-	-	-	-	-
TOTAL	16,2	9,8	7,8	-	2,0
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	57,4	44,3	-	44,3	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 481,4	2 139,3	691,7	1 444,5	3,2
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 395,0	1 909,7	584,6	1 325,1	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	14,0	189,4	77,7	109,9	1,8
Cautions d'indemnités d'immobilisation	49,2	38,9	28,6	9,0	1,4
Autres cautions et garanties données	23,2	1,3	0,8	0,5	-
TOTAL	1 538,9	2 183,6	691,7	1 488,7	3,2

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe bénéficie 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 2 millions d'euros donné par les cédants du promoteur Severini. 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 2018, et ce jusqu'au 31 décembre 2025 inclus.

Le Groupe et Woodeum Holding ont organisé une liquidité potentielle sur leurs titres et notamment la capacité pour le Groupe d'acquiescer s'il le souhaite, le solde des actions non détenues. Le Groupe a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés 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 Immobilière 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 40,9 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.

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.

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

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en millions d'euros)	E&Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
■ Altareit SCA	0,0	0,1	3 %	9 %	0,1	0,1	32 %	32 %	-	-	0 %	0 %	0,1	0,2	8 %	10 %
■ Filiales intégrées globalement	0,9	1,0	97 %	89 %	0,2	0,1	68 %	59 %	0,1	0,3	100 %	96 %	1,2	1,4	92 %	86 %
Services autres que la certification des comptes																
■ Altareit SCA	-	0,0	0 %	2 %	-	0,0	0 %	9 %	-	-	0 %	0 %	-	0,0	0 %	2 %
■ Filiales intégrées globalement	-	0,0	0 %	1 %	-	-	0 %	0 %	-	0,0	0 %	4 %	-	0,0	0 %	1 %
TOTAL	0,9	1,1	100 %	100 %	0,2	0,2	100 %	100 %	0,1	0,3	100 %	100 %	1,3	1,7	100 %	100 %

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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.

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 1er janvier 2019 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.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.5 « Changements de méthode intervenus en 2019 » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose notamment les impacts relatifs à la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

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

Au 31 décembre 2019, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 298, dont M€ 192 relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions de Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et M€ 105 principalement relatifs aux marques Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Severini.

Les écarts d'acquisition et les marques font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

Comme indiqué dans la note 2.4.7 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.

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.

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.

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.

Notre réponse

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.).

Nos travaux ont également consisté à :

- 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 ;
- rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux U.G.T. testées avec les données comptables de votre groupe ;
- 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 ;
- 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. À ce titre, nous avons également comparé les estimations des projections de flux de trésorerie des périodes précédentes avec les réalisations effectives correspondantes afin d'évaluer la pertinence et la fiabilité du processus de prévisions, de corroborer les résultats des analyses de sensibilité conduites par la direction en les comparant à ceux réalisés par nos soins ;
- tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par votre groupe.

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

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 67.

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.

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.

Notre réponse

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.

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.

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.

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2019, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 1 051 et la marge immobilière s'élève à M€ 219 pour l'exercice 2019.</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>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.</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> <p>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.</p> <p>L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait l'objet d'une attention particulière 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.</p>

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 2019, nos cabinets étaient dans la douzième 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.

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.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 23 mars 2020

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein



3

COMPTES ANNUELS 2019

3.1	COMPTE DE RÉSULTAT	80
3.2	BILAN	82
3.3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	84
3.3.1	Faits significatifs de l'exercice	84
3.3.2	Principes, règles et méthodes comptables	84
3.3.3	Commentaires, chiffres, et tableaux annexes	85
3.4	AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS	91
3.4.1	Information sur les délais de paiement de la Société	91
3.4.2	Résultats des cinq derniers exercices	92
3.5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	93
3.6	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	96

3.1 Compte de résultat

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2019	2018
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue (biens et services)	1 222,7	589,7
Chiffre d'affaires net	1 222,7	589,7
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	-	-
Autres produits	0,0	-
Produits d'exploitation	1 222,7	589,7
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	-	-
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	-	-
Autres achats et charges externes	6 244,0	7 466,2
Impôts, taxes et versements assimilés	0,7	0,5
Salaires et traitements	-	-
Charges sociales	-	-
Dotations d'exploitation		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	-	-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	-	-
Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	-
Autres charges	63,2	7,5
Charges d'exploitation	6 307,9	7 474,2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(5 085,2)	(6 884,5)
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte transférée	-	-
Perte ou bénéfice transféré	-	-
Produits financiers		
Produits financiers de participations	6 288,5	34 583,6
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	40,4	53,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Produits financiers	6 328,9	34 636,8
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	473,1	264,0
Intérêts et charges assimilées	13 945,6	8 881,1
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Charges financières	14 418,6	9 145,2
RÉSULTAT FINANCIER	(8 089,7)	25 491,7
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(13 174,9)	18 607,2

Rubriques (en milliers d'euros)	2019	2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	5,7	31,9
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	-
Produits exceptionnels	5,7	31,9
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,9	0,8
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	550,6	
Charges exceptionnelles	551,5	0,8
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(545,8)	31,1
Participation des salariés aux résultats	-	-
Impôts sur les bénéfices	(16 247,9)	(16 098,8)
Total des produits	7 557,4	35 258,4
Total des charges	5 030,1	521,3
BÉNÉFICE OU PERTE	2 527,3	34 737,1

3.2 Bilan

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2019	31/12/2018
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en-cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en-cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Participations	248 727,3	88 598,4	160 128,9	160 144,4
Créances rattachées à des participations	773 420,4	24 727,6	748 692,9	593 886,5
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	1 022 147,7	113 326,0	908 821,8	754 030,9
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production (biens et services)	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres	126 058,5	-	126 058,5	126 009,1
Capital souscrit - appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 47 886,48)	47,9	-	47,9	92,2
Disponibilités				
Disponibilités	97 826,6	-	97 826,6	101 655,8
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	42,5	-	42,5	99,0
ACTIF CIRCULANT	223 975,5		223 975,5	227 856,0
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	2 021,4	-	2 021,4	2 388,5
Écarts de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 248 144,6	113 326,0	1 134 818,7	984 275,4

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2019	2018
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
Écarts de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	214 453,3	179 716,0
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	2 527,3	34 737,1
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
CAPITAUX PROPRES	300 987,3	298 459,9
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	550,6	
PROVISIONS	550,6	
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
AUTRES FONDS PROPRES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	355 087,2	355 087,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	150 204,7	109 172,3
Emprunts et dettes financières diverses	327 883,4	221 453,6
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	-	-
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105,4	94,9
Dettes fiscales et sociales		
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	-	7,5
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	-	-
DETTES	833 280,7	685 815,5
Écarts de conversion passif	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 134 818,7	984 275,4

3.3 Annexe aux comptes annuels

Code de commerce articles L 123-13 à L. 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, 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 99,86 % et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du groupe Altarea Cogedim et ses activités de diversification.

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

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

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 2 mars 2020 après examen par le conseil de surveillance.

3.3.1 Faits significatifs de l'exercice

Néant.

3.3.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 2014 adopté par le Comité de réglementation comptable (CRC) dans son règlement 2014-03 le 5 juin 2014 et modifié par le règlement de l'ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016 et homologué par arrêté ministériel du 29 décembre 2016.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018. 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.

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.

3.3.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.3.3.1 Notes sur le bilan actif

3.3.3.1.1 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations financières (en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Titres de participations	248 727,3	–	–	248 727,3
Créances financières	618 523,6	1 362 719,9	1 207 823,0	773 420,4
Créances rattachées à des participations	618 523,6	1 362 719,9	1 207 823,0	773 420,4
Prêts et autres immobilisations	–	–	–	–
TOTAL	867 250,9	1 362 719,9	1 207 823,0	1 022 147,7

L'évolution du poste « Créances rattachées à des participations » est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (en augmentation de 76 256 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (en augmentation de 78 550 milliers d'euros).

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

3.3.3.1.2 Créances

Tableau des provisions des immobilisations financières

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2018	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2019
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	88 582,9	15,5	–	–	88 598,4
Dépréciations des autres immobilis. financières	24 637,1	90,5	–	–	24 727,6
Autres dépréciations	–	–	–	–	–
TOTAL	113 220,0	106,0	–	–	113 326,0

Tableau des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2019	Provision	Montant net 2019	Montant net 2018
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	126 101,0	–	126 101,0	126 108,0
Personnel et comptes rattachés	–	–	–	–
Avances et acomptes	–	–	–	–
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 378,8	–	2 378,8	1 821,3
État, autres collectivités : créances diverses	1 450,9	–	1 450,9	4 262,1
Groupe et associés	122 228,8	–	122 228,8	119 925,5
Débiteurs divers	–	–	–	0,1
Charges constatées d'avance	42,5	–	42,5	99,0
TOTAL	126 101,0	–	126 101,0	126 108,0

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2019	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 378,8	2 378,8	-	-
État, autres collectivités : créances diverses	1 450,9	1 450,9	-	-
Groupe et associés	122 228,8	122 228,8	-	-
Débiteurs divers	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	42,5	42,5	-	-
TOTAL	126 101,0	126 101,0	-	-

3.3.3.1.3 Produits à recevoir

Néant.

3.3.3.1.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 48 milliers d'euros.

Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2019
Actions propres	92	37	81	-	48
TOTAL	92	37	81	-	48
Nb Actions	194	81	169	-	106

Au 31 décembre 2019, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

3.3.3.2 Notes sur le bilan passif

3.3.3.2.1 Capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux propres (en milliers d'euros)	31/12/2018	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2019	31/12/2019
Capital social	2 626,7	-	-	-	-	2 626,7
Prime d'émission/apport/écart de réévaluation	76 312,0	-	-	-	-	76 312,0
Réserve légale	262,6	-	-	-	-	262,6
Réserve disponible	4 805,4	-	-	-	-	4 805,4
Report à nouveau	179 716,2	34 737,1	-	-	-	214 453,3
Résultat de l'exercice	34 737,1	(34 737,1)	-	-	2 527,3	2 527,3
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-
TOTAL	298 460,1	-	-	-	2 527,3	300 987,3

Le capital au 31 décembre 2019 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.

3.3.3.2 Provisions

Tableau des Provisions pour Risques et Charges

Provisions pour risques & charges (en milliers d'euros)	31/12/2018	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2019
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-
Provisions pour amendes et pénalités	-	-	-	-	-
Provisions pour impôts	-	547,7	-	-	547,7
Autres provisions pour risques et charges	-	2,9	-	-	2,9
TOTAL	-	550,6	-	-	550,6

3.3.3.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres dettes (en milliers d'euros)	31/12/2019	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2018
Dettes financières	833 175,3	353 175,3	130 000,0	350 000,0	685 713,1
Autres emprunts obligataires	355 087,2	5 087,2	-	350 000,0	355 087,2
Emprunts bancaires	150 204,7	20 204,7	130 000,0	-	109 172,3
Emprunts et dettes financières divers	315 000,0	315 000,0	-	-	212 090,8
Groupe et associés	12 883,4	12 883,4	-	-	9 362,8
Autres dettes	-	-	-	-	-
Dettes et autres dettes	105,4	105,4	-	-	102,4
Fournisseurs et comptes rattachés	105,4	105,4	-	-	94,9
Dettes Personnel et organismes sociaux	-	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-	-
Autres dettes	-	-	-	-	7,5
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
TOTAL	833 280,7	353 280,7	130 000,0	350 000,0	685 815,5

Les emprunts et les dettes financières divers correspondent à des billets de trésorerie et des titres négociables à moyen terme.

Tableau des primes de remboursements des obligations

Variation de l'amortissement sur la prime (en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Prime de remboursement des obligations	2 388,5	-	367,1	2 021,4
TOTAL	2 388,5	-	367,1	2 021,4

L'emprunt obligataire a fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 367 milliers d'euros au titre de l'exercice 2019.

Au 31 décembre 2019, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 150 millions d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts et dettes financières	5 291,9	5 259,4
Fournisseurs et comptes rattachés	54,4	94,9
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Charges de personnel	-	-
Disponibilité, banque – charges à payer	-	-
Divers	-	7,5
TOTAL	5 346,3	5 361,8

3.3.3.3 Notes sur le compte de résultat

3.3.3.3.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement de *management fees* facturés à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour respectivement 1 146 milliers d'euros et 76 milliers d'euros.

Tableau de ventilation du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Prestations de services	1 222,7	589,7
Autres	-	-
TOTAL	1 222,7	589,7

3.3.3.3.2 Charges d'exploitation

Tableau de détail des charges d'exploitation

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'activité courante	12,6	6,3
Commissions et honoraires	3 942,7	3 485,3
Publicité et relations publiques	50,0	53,2
Services bancaires et comptes assimilés	2 209,6	3 921,5
Impôts & taxes	0,7	0,5
Autres charges	92,3	7,5
CHARGES D'EXPLOITATION	6 307,9	7 474,3

Les commissions et honoraires correspondent notamment à la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 1 000 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 2 680 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 2019 s'élève à 62,5 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

3.3.3.3 Résultat financier

Tableau du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers		
■ Dividendes	4 000,0	31 640,0
■ Produits de comptes courants	2 288,5	2 943,6
■ Autres Intérêts et produits assimilés	40,4	53,2
■ Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	-	-
■ Différences positives de change	-	-
■ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL	6 328,9	34 636,8
Charges financières		
■ Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	473,1	264,0
■ Intérêts et charges assimilées	13 945,6	8 881,1
■ Différences négatives de change	-	-
■ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL	14 418,6	9 145,2
RÉSULTAT FINANCIER	(8 089,7)	25 491,7

Les produits financiers 2019 correspondent principalement aux dividendes versés par Cogedim SAS pour un montant de 2 000 milliers d'euros, aux dividendes versés par Alta Faubourg SAS pour un montant de 2 000 milliers d'euros et à des produits de compte courant pour un montant de 2 288 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts sur emprunt pour un montant de 12 651 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent principalement à la dépréciation des créances de la société Alta Penthièvre pour un montant de 90 milliers d'euros et à l'amortissement de la prime d'émission pour un montant de 367 milliers d'euros.

3.3.3.4 Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
■ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
■ Produits exceptionnels sur opérations en capital	5,7	31,9
■ Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
TOTAL	5,7	31,9
Charges exceptionnelles		
■ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
■ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,9	0,8
■ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	550,6	-
TOTAL	551,5	0,8
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(545,8)	31,1

3.3.3.4 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 1^{er} 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 48 724 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Ventilation de la charge d'impôt

	Résultat avant impôt	Produit d'intégration fiscale	Impôt IS	Résultat net
Résultat courant avant impôt	(13 174,9)	(20 506,9)	4 258,9	3 073,1
Résultat exceptionnel	(545,8)	-	-	(545,8)
TOTAL	(13 720,7)	-	4 258,9	2 527,3

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2019 est d'un montant net de 16 248 milliers d'euros. Il est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 20 507 milliers d'euros, correspondant aux contributions des filiales et à une charge d'impôt d'un montant de 4 259 milliers d'euros (charge d'impôt du Groupe intégré de

4 262 milliers d'euros sous déduction d'un produit de crédit d'impôt de 3 milliers d'euros).

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

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2018	Variations	31/12/2019
Allègements	-	+	-
Organic	-	-	-
Déficit fiscal	(319 459,6)	-	57 738,2
Base Totale	(319 459,6)	-	57 738,2
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (28 %)	(89 448,7)	-	16 166,7
			(73 282,0)

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.

Engagements hors bilan

Engagements reçus

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit. Le montant nominal tiré est de 150 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Engagements donnés

La société Altareit SCA s'est porté garante envers diverses sociétés du Groupe pour des paiements à terme de terrain et des garanties financières d'achèvement. Ces garanties représentent 107 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Instruments financiers

Néant.

3.3.3.5 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société	CAHT
FILIALES (+ 50 %)										
ALTA FAUBOURG	15 000,0	312 100,3	100 %	44 294,3	44 294,3	169 817,4	169 817,4	59 183,5	2 000,0	-
COGEDIM SAS	30 000,0	152 071,5	100 %	115 750,0	115 750,0	578 875,4	578 875,4	30 189,8	2 000,0	-
ALTA PENTHIÈVRE	2,0	(24 731,1)	100 %	88 582,9	-	24 727,6	-	(88,4)	-	-
ALTA PERCIER	1,0	83,5	100 %	100,0	84,5	-	-	(3,1)	-	-
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)										
TOTAL	-	-	-	248 727,3	160 128,9	773 420,4	748 692,9	-	-	-

3.4 Autres informations sur les comptes annuels

3.4.1 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					Total 1 jours et +	Factures émises non réglées au 31/12/2018 dont le terme est échu					Total 1 jours et +
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	1					-						-
Montant total des factures concernées (TTC)	-	50 957	-	-	-	50 957-	-	-	-	-	-	-
% du montant total des achats TTC de l'exercice	-	0,76 %	-	-	-	0,76 %						
% du montant total du CA TTC de l'exercice							-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement (délais contractuels ou légaux)												
Délais de paiement de référence				légaux					légaux			

3.4.2 Résultats des cinq derniers exercices

Nature des indications	2019	2018	2017	2016	2015
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731
Nombre d'actions	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487
■ ordinaires	-	-	-	-	-
■ à dividende prioritaire	-	-	-	-	-
Nombre maximum d'actions à créer					
■ par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
■ par droit de souscription	-	-	-	-	-
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 222 705	589 667	471 802	694 564	644 655
Résultat avant impôt, participation, dot, amortissements et provisions	(12 697 010)	18 902 316	(1 127 280)	3 430 821	28 969 383
Impôts sur les bénéfices	(16 247 946)	(16 098 813)	(7 302 191)	(12 121 240)	(18 459 103)
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Dot. Amortissements et provisions	1 023 684	264 026	(4 039 351)	2 206 654	26 388 709
Résultat net	2 527 252	34 737 104	10 214 263	13 345 408	21 049 215
Résultat distribué	-	-	-	-	-
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot, amortissements, provisions	2,03	20,00	3,53	8,88	27,1
Résultat après impôt, participation dot, amortissements et provisions	1,44	19,84	5,84	7,62	12,02
Dividende versé par action (en €)	-	-	-	-	-
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	-	-	-	-	-

3.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

À 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 2019, 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.

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 1er janvier 2019 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 2019 pour un montant net de M€ 909, représentent un des postes les plus importants du bilan (80 % 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 3.3.2 « 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"> ■ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ; ■ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ; ■ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ; ■ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société. <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"> ■ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ■ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. 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 2019, nos deux cabinets étaient dans la douzième 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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 23 mars 2020

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

Associé

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein

Associée

3.6 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

À 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 réglementées.

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 dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions 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 déjà approuvées 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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 déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 23 mars 2020

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

Associé

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein

Associée

RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

4.1	UNE DÉMARCHE RSE INTÉGRÉE DANS LA STRATÉGIE GROUPE	100	4.4	LES TALENTS AU SERVICE DE LA CROISSANCE D'ALTAREIT	129
4.1.1	Démarche RSE du Groupe	102	4.4.1	Effectifs et organisation	129
4.1.2	Gouvernance et mise en œuvre de la RSE	104	4.4.2	Recrutement des talents, diversité et égalité des chances	131
4.2	AGIR EN PARTENAIRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DES VILLES	106	4.4.3	Rémunération et partage de la valeur	133
4.2.1	Développer des projets urbains désirables et contribuer à l'économie locale	106	4.4.4	Management des talents et des compétences	134
4.2.2	Énergie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente	109	4.4.5	Bien-être au travail	135
4.2.3	Protéger la biodiversité et les sols	114	4.4.6	Sécurité et santé des salariés	136
4.2.4	Encourager l'économie circulaire	115	4.5	PERFORMANCE RSE : NOTATIONS ET INDICATEURS	137
4.2.5	Autres enjeux environnementaux et sanitaires	117	4.5.1	Notations RSE	137
4.2.6	Mécénat et partenariats	117	4.5.2	Indicateurs environnementaux	137
4.3	PLACER LE CLIENT AU CŒUR DE NOS ACTIONS	118	4.5.3	Indicateurs sociaux	138
4.3.1	Le dialogue au service de la relation clients et utilisateurs	118	4.6	MÉTHODOLOGIE ET TABLE DE CONCORDANCE	139
4.3.2	La qualité de vie et le bien-être dans les opérations	120	4.6.1	Établissement de ce document	139
4.3.3	Les labels et certifications, créateurs de valeur verte	122	4.6.2	Le système de management de la RSE	139
4.3.4	Nouveaux usages et innovation	123	4.6.3	Méthodologie et vérification	140
4.3.5	Achats responsables et relations fournisseurs	125	4.6.4	Table de concordance matrice de matérialité	142
4.3.6	Éthique professionnelle	127	4.7	RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT	143
4.3.7	Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles	128			

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

Faits marquants 2019

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 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 2019

- **ville bas carbone** : en 2019, le Groupe a poursuivi son travail sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre de ses activités. Le Groupe travaille à définir des trajectoires carbone ambitieuses et chiffrées pour tous ses métiers, compatibles avec l'accord de Paris, permettant de limiter de réchauffement planétaire en dessous des 2°C. Le Groupe a pris de premiers engagements concrets dans ce sens cette année, avec le renouvellement et l'élargissement de son engagement dans la charte Paris Action Climat, au niveau Or ;
- **matériaux biosourcés** : le groupe Altarea a annoncé cette année son partenariat stratégique avec Woodeum, avec pour ambition de développer la promotion résidentielle bas carbone à grande échelle ;
- **adaptation au changement climatique** : le Groupe a poursuivi la mise en œuvre de son plan d'actions sur l'adaptation au changement climatique. Celui-ci vise à garantir le confort et la sécurité des occupants, et assurer une valeur patrimoniale pérenne ;
- **biodiversité** : le Groupe poursuit ses actions en faveur de la nature en ville, en particulier dans ses projets de quartiers ;
- **économie sociale et solidaire** : le Groupe a lancé l'intégration de SoCo, la première foncière commerciale solidaire, en collaboration avec le Crédit Coopératif et Baluchon dans seconde opération à Bondy. SoCo est destinée à accompagner dans la durée des entreprises à vocation sociale et solidaire ;
- **ville inclusive** : le Groupe a renouvelé son engagement auprès d'Habitat et Humanisme en soutenant le développement du programme « habitat intergénérationnel et inclusif ». Le Groupe affirme ainsi son engagement pour une ville plus inclusive et sa contribution à l'innovation dans l'habitat des plus fragiles.

En 2019, le groupe Altarea a confirmé son statut de « Green Star 5* » au GRESB et maintient une note égale ou supérieure à 90/100 depuis 2016.

Clients

Modes de vie, usages, aspirations... les attentes des clients évoluent et 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 2019

- **satisfaction clients** : le Groupe a été pour la 3^e année consécutive « Élu Service Client de l'Année », dans la catégorie Promotion immobilière ;
- **qualité de vie et bien-être des occupants** : Altareit continue à certifier 100 % de ses logements NF Habitat. Par ailleurs, 86 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens visent la certification WELL et le Groupe développe deux quartiers WELL Community Standard ;
- **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 90 % 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 2019 son engagement en matière de création d'emplois et de management des talents.

Faits marquants 2019

- **effectifs** : les effectifs croissent de 11 % en 2019 ; le Groupe compte 1 611 collaborateurs au 31 décembre 2019 ;
- la politique du Groupe en matière de **recours à l'alternance** se renforce encore et, en 2019, le Groupe accueille 239 alternants ;
- **développement des compétences** : près de 3 300 jours de formation ont été dispensés.



La démarche RSE d'Altarea

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

Écouter 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

4.1 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, publiée dans le

document d'enregistrement universel d'Altarea, intègre également les éléments présentés ci-dessous.

Principaux indicateurs

Villes : agir en partenaire d'intérêt général

Scope	Engagements	Résultats 2019	Tendance
Développer des projets urbains désirables et contribuer à l'économie locale			
Groupe	Mettre l'accent sur les opérations mixtes dans leurs usages, intégrant immobilier d'entreprise, logements et commerces	11 opérations de grands quartiers mixtes 83 % des projets d'Immobilier d'entreprise sont multi-usage	↗
Groupe	Améliorer l'empreinte emploi des activités du Groupe	Plus de 40 500 emplois soutenus en France	NA ^(a)
Groupe	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	99 % des surfaces en développement sont situées à moins de 500 mètres des transports en commun	=
Logement	Piloter la part d'achat local	73 % des achats des chantiers sont locaux	↘
Énergie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente			
Groupe	Mettre en place une stratégie d'adaptation des activités du Groupe aux risques physiques induits par le changement climatique	Déploiement d'outils métiers	↗
Immobilier d'entreprise	Maintenir un niveau élevé de performance énergétique	100 % des surfaces ont une performance meilleure que la RT d'au moins 30 %	=
Protéger la biodiversité et les sols			
Quartiers	Généraliser la certification BiodiverCity®	Le Groupe vise la certification sur 7 projets de quartiers	↗
Encourager l'économie circulaire			
Immobilier d'entreprise	Favoriser les réhabilitations, pour réduire la consommation de ressources et les émissions de gaz à effet de serre	La part de réhabilitation est de 55 % en Île-de-France	↘

(a) La méthodologie de calcul de cet indicateur ayant évolué depuis le dernier exercice de reporting grâce à une modélisation plus fine des comportements économiques des fournisseurs et entreprises, la comparaison avec les données n'est pas pertinente.

Clients : placer le client au cœur de nos actions

Scope	Engagements	Résultats 2019	Tendance
Le dialogue au service de la relation clients et utilisateurs			
Groupe	Agir au service de la satisfaction clients dans tous les métiers	3 ^e 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 3 ^e année consécutive ^(a)	=
Logement	Garantir la qualité avec la certification NF Habitat ^(b)	100 % des opérations certifiées NF Habitat	=
La qualité de vie et le bien-être dans les opérations			
Quartiers	Développer des lieux de vie agréables	Développement de 2 quartiers WELL Community Standard dont Issy Cœur de ville, 1 ^{er} projet pilote en France	↗
Immobilier d'entreprise	Certifier WELL 100 % des projets en Île-de-France	86 % des projets franciliens certifiés ou en cours de certification WELL	=
Les labels et certifications, créateurs de valeur verte			
Logement	100 % des nouveaux projets NF Habitat ^(b)	100 % de surfaces certifiées	=
Immobilier d'entreprise	100 % des nouveaux projets franciliens HQE « Excellent » et BREEAM® « Very Good » <i>a minima</i>	100 % de surfaces certifiées	=
Immobilier d'entreprise	Déployer les labels de connectivité numérique	90 % des projets franciliens visent un label sur la connectivité numérique	↗

(a) Catégorie Promotion immobilière – Étude BVA Group – Viseo CI – mai à juillet 2019 – Plus d'infos sur escda.fr.

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

Talents : accompagner nos talents vers l'excellence opérationnelle

Scope	Engagements	Résultats 2019	Tendance
Management des talents et des compétences			
Groupe	Soutenir la croissance du Groupe	Effectif de 1 611 collaborateurs avec 349 recrutements	↗
Groupe	Déployer le plan de formation stratégique	Près de 3 300 jours de formation	↘
Diversité et égalité des chances			
Groupe	Favoriser l'emploi des jeunes	239 jeunes en alternance	↗

4.1.1 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 tous les cinq ans, et actualisée 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. 4.1.2) ;
- et validée par la gérance fin 2016.

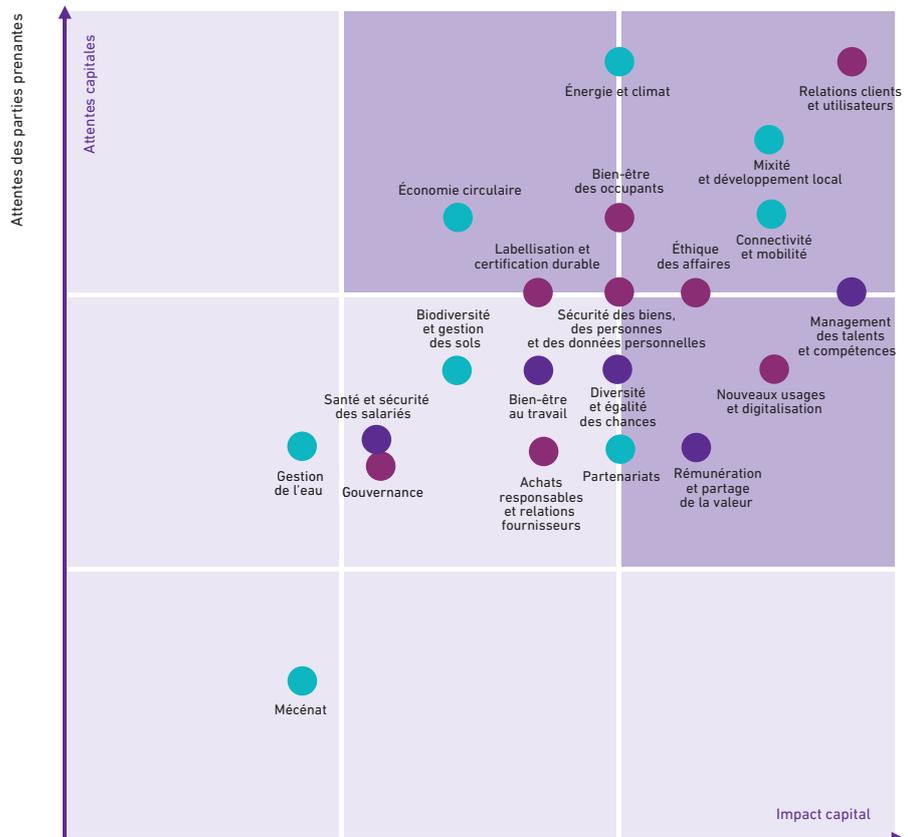
Cette matrice positionne 21 enjeux RSE identifiés sur deux axes :

- 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



La démarche RSE d'Altarea

CARTOGRAPHIE DES PRINCIPALES PARTIES PRENANTES D'ALTAREIT

Clients	Acquéreurs de logements	Grands comptes utilisateurs de bureaux
ENJEUX Pour aller plus loin, cf. chapitre	Satisfaire leurs attentes et les conseiller tout au long du parcours 4.3.1	Accompagner la performance et la culture de l'entreprise 4.3.1

Partenaires	État et collectivités	Investisseurs et analystes	Collaborateurs et candidats	Fournisseurs, prestataires, sous-traitants
ENJEUX Pour aller plus loin, cf. chapitre	Des partenariats de long terme pour le dynamisme et l'aménagement des territoires 4.2.1	Maintenir la performance financière et extra-financière du Groupe et de ses offres 4.5.1	Proposer un parcours professionnel d'excellence dans un cadre attractif 4.4	Renforcer les exigences RSE du Groupe dans ses relations d'affaires 4.3.5 et 4.3.6

4.1.2 Gouvernance et mise en œuvre de la RSE

Organisation

La direction de la RSE est intégrée à la direction de la RSE, de l'innovation et de la communication corporate Groupe. 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 19 référents représente toutes les activités et filiales 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 2019, des groupes de travail ont notamment été constitués sur les sujets de la réduction de l'impact carbone des activités ou d'adaptation au changement climatique.

Contact de l'équipe RSE : developpementdurable@altareacogedim.com

Participation à des organisations sectorielles

Le groupe Altarea 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.

Le Groupe 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. Le Groupe participe depuis 2016 à un *think tank* dédié à l'entreprise pollinisatrice, avec Utopies et une dizaine de partenaires (cf. 4.2.1).

Relations avec les incubateurs de *start-up*

Altareit déploie une démarche d'*open innovation*, et est partenaire de l'incubateur Paris & Co, spécialisé dans l'innovation dans l'immobilier (cf. 4.3.4).

Engagements externes

Pacte Mondial des Nations unies

Le groupe Altarea est engagé auprès de l'initiative de responsabilité sociétale du Global Compact des Nations unies et de ses principes autour des droits de l'homme, des normes du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.



Objectifs de développement durable

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

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Paris Action Climat

Le Groupe est engagé auprès de la Ville de Paris dans le cadre de son Plan Climat Énergie : il est signataire de la Charte Paris Action Climat depuis 2015. En 2019, le Groupe a renouvelé son engagement dans la charte au niveau Or. À travers ce renouvellement, le Groupe s'engage à soutenir la vision de Paris d'une ville neutre en carbone et 100 % à énergie renouvelable d'ici 2050.

Quelques exemples des engagements du Groupe dans ce cadre :

- travail sur les matériaux pour les constructions : le Groupe s'engage à utiliser des matériaux biosourcés, et notamment le bois pour 100 % de ses opérations de logements à Paris à moyen terme. Son récent partenariat avec Woodeum témoigne de cette volonté. Le Groupe s'engage également à limiter l'apport de matériaux neufs en privilégiant les restructurations de bâtiments et l'économie circulaire ;
- mobilité : 99 % des projets développés par le Groupe sont situés à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun. L'enjeu est de favoriser la circulation des mobilités non carbonées en raisonnant à l'échelle d'un quartier.

4.2 Agir en partenaire d'intérêt général des villes

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

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Résultats 2019	Évolution 2018-2019	Commentaire
Groupe	Mettre l'accent sur les opérations mixtes dans leurs usages, intégrant immobilier d'entreprise, logements et commerces	Continu	11 opérations de grands quartiers mixtes	Un projet supplémentaire : Les Simonettes (Champigny-sur-Marne)	Le Groupe propose de la mixité d'usages sur toutes ses opérations significatives, pour favoriser la proximité et l'animation des villes
Immobilier d'entreprise	Mettre l'accent sur les opérations mixtes dans leurs usages, intégrant immobilier d'entreprise, logements et commerces	Continu	83 % des projets d'Immobilier d'entreprise sont multi-usage	Stable	
Groupe	Mesurer et améliorer l'empreinte emploi des activités du Groupe	Continu	48 500 emplois soutenus en France	Non applicable^(a)	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	Continu	73 % des achats des chantiers sont locaux	En légère baisse	Altareit suit cet indicateur pour renforcer sa contribution économique locale
Logement	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	Continu	99 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun	Stable	La proximité aux transports reste stable depuis 2016 pour le Logement, 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	Continu	100 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun	Stable	

(a) La méthodologie de calcul de cet indicateur ayant évolué depuis le dernier exercice de reporting grâce à une modélisation plus fine des comportements économiques des fournisseurs et entreprises, la comparaison avec les données 2018 n'est pas pertinente.

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. Le Groupe prend en compte de nouveaux défis et opportunités :

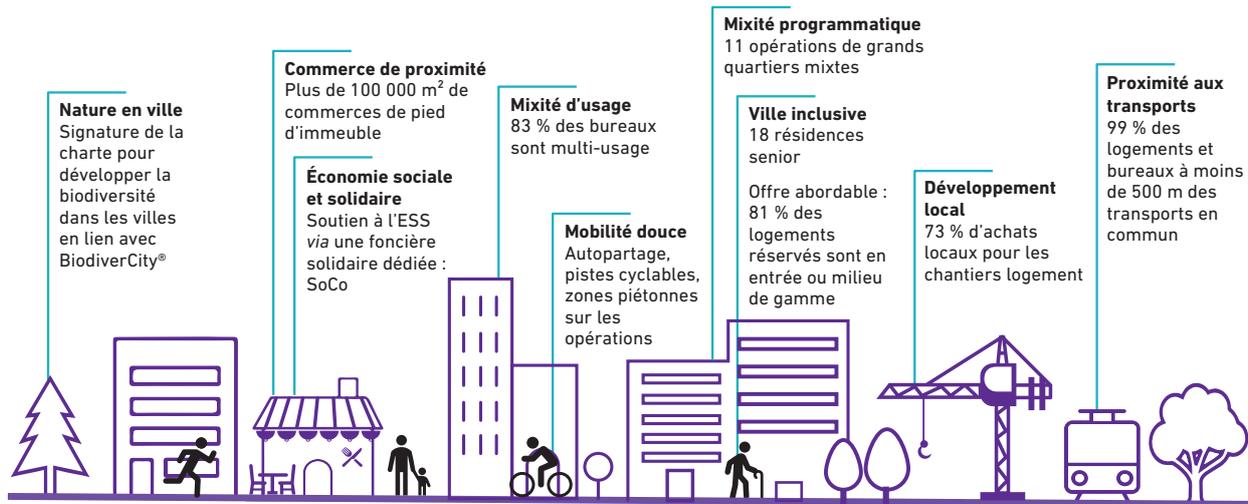
- les territoires souhaitent favoriser et ancrer la création de richesses en leur sein. Les centres-villes sont repensés pour gagner en dynamisme, des hubs de commerces et de services sont créés. La collectivité attend de sa ville qu'elle soit génératrice d'emplois et d'activités. Les projets urbains 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 ;
- 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. 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. 4.3.1). 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



4.2.1.1 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 11 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, etc.) ;
- 78 000 m² de logements, dont une résidence intergénérationnelle Habitat et Humanisme ;
- 13 300 m² de commerces, services, bureaux, 10 000 m² d'équipements (tiers-lieu, équipement culturel de loisirs, équipements sportifs), 17 200 m² 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 m² de voiries réalisées avec des matériaux provenant de grave de béton recyclé ;
- 5 certifications visées : HQE Aménagement, BiodiverCity®, Écojardin 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 1 du document d'enregistrement universel – Rapport d'activité 2019).

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

- 83 % 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 trentaine d'opérations pour plus de 100 000 m². 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 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 aux 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 d'Altareit représentent en effet la principale source d'émissions indirectes de gaz à effet de serre du Groupe.

4 RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

Agir en partenaire d'intérêt général des villes

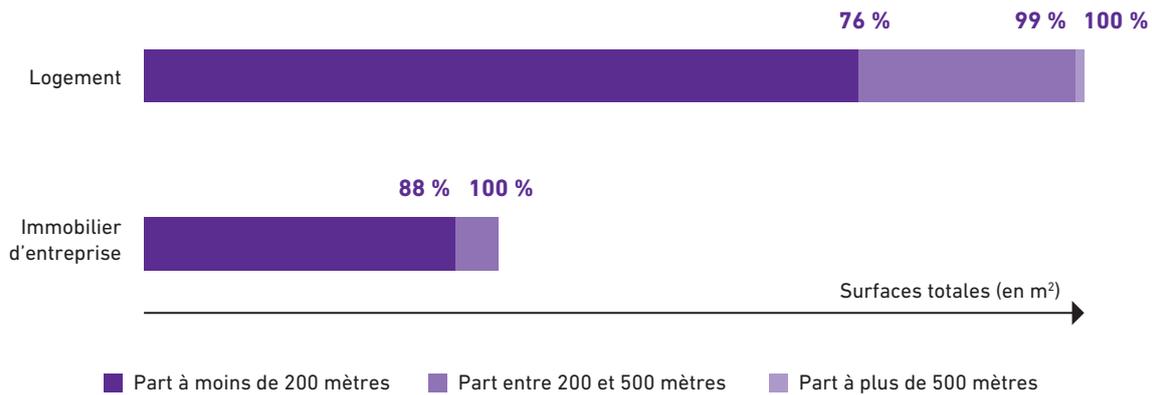
Ainsi, sur ses nouveaux projets, dans l'ensemble de ses métiers, Altareit s'engage depuis plusieurs années pour assurer une proximité avec les réseaux de transport en commun, et mettre à disposition des solutions de mobilité durables, pratiques et économiques (autopartage, parking partagés...).

Altareit œuvre donc pour une connectivité importante de ses projets, afin de relier les différents lieux de vie entre eux. Le Groupe a réaffirmé son engagement en ce sens avec notamment la signature de la charte Paris Action Climat cette année.

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. Altareit a été l'un des premiers acteurs à être transparent sur ce thème en publiant des indicateurs sur chacune de ses activités. En 2019, 99 % des surfaces développées par le Groupe sont situées à moins de 500 mètres à pied d'un arrêt de transport en commun.

Ces chiffres sont stables depuis 2017.

PROXIMITÉ DES PROJETS AUX TRANSPORTS EN COMMUN



4.2.1.2 Contribuer au développement économique 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-faire 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 2019.

En parallèle, le Groupe quantifie la part des achats locaux pour son activité Logement. En 2019, 73 % des achats ont été effectués auprès d'entreprises basées dans le même département que le chantier⁽¹⁾. Ce chiffre en baisse de 4 points⁽²⁾ par rapport à 2018 s'explique par la forte activité dans les territoires de Paris, Méditerranée et Midi-Pyrénées 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.

Sur les chantiers, le Groupe fait appel à de l'insertion. En 2019, 47 % des projets Immobilier d'entreprise maîtrisés lancés au cours des deux dernières années ont une clause d'insertion. Sur l'opération Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux, 100 000 heures de travail en insertion sont prévues.

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 : dynamisation des pieds d'immeubles, renouveau des centres commerciaux et création de nouveaux quartiers. 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 plusieurs événements sur le thème de l'ESS : une *learning expedition* dans une ressourcerie à Montreuil et un *Meet-up* ESS. Cet événement interne et ouvert à tous a permis de présenter quelques acteurs de l'ESS, de nouer des liens et de donner des éléments concrets sur des collaborations déjà en place au sein du Groupe. Par ailleurs, à l'occasion du mois de l'ESS, un quiz de sensibilisation a été organisé durant quatre semaines consécutives et a enregistré environ 800 participations ;
- mis à jour et diffusé un guide sur l'ESS pour faciliter le passage à l'action des collaborateurs. Il rassemble des informations générales sur l'ESS et des listes de partenaires potentiels.

(1) Pour les opérations situées en Île-de-France, les entreprises situées dans la même région sont également comptabilisées.

(2) La méthodologie de calcul de l'indicateur relatif à la part des achats locaux a été revue en 2018.

LA FONCIÈRE SOLIDAIRE SOCO : NOUVEL OUTIL AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

En collaboration avec le Crédit Coopératif et Baluchon, Altareit 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 baptisée « Bouillon Club » ouvrira en 2021 sur 230 m² au rez-de-chaussée du projet « Nudge » dans le XIII^e arrondissement de Paris. Dans le cadre d'un concours remporté par Altareit 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) Resto-passerelle, la SCIC Petit Bain et la régie de quartier Tela 13.

SoCo va également être intégré à une deuxième opération à Bondy.

immobilière (métiers de la construction, des études et de la maintenance), à l'origine d'un coefficient multiplicateur très important. Ainsi, en 2019, un emploi direct d'Altareit en France permet de soutenir 23 emplois supplémentaires dans l'économie française.

Pour 1 emploi chez Altareit,
23 emplois soutenus dans l'économie française

Au total, plus de 40 500 emplois sont directement soutenus par l'activité du Groupe (achats, salaires, fiscalité...).

40 500 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 macroéconomique 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 collectées par les équipes d'Altareit, la méthodologie permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur le territoire français et dans les métropoles d'implantation du Groupe.

Les indicateurs suivis par l'étude sont les suivants :

- près de 22 000 emplois indirects : les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe ;
- plus de 17 000 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 (29 % des emplois), la santé, l'éducation et le social (15 % des emplois) et les prestations intellectuelles (consulting, experts : 10 % des emplois).

4.2.1.3 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 intègrent désormais 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

4.2.2 Énergie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Indicateur	Résultats 2019	Évolution 2018-2019	Commentaire
Groupe	Mettre en place une stratégie d'adaptation des activités du Groupe aux risques physiques induits par le changement climatique	Continu	Déploiement de plans d'actions opérationnels par métier	Déploiement d'outils métiers	En progression	Sur la base des analyses des risques climatiques effectuées en 2018, déploiement en 2019 de plans d'actions et d'outils opérationnels pour l'activité Logement
Immobilier d'entreprise	100 % des projets affichent un niveau élevé de performance énergétique	2020	Part des surfaces avec une performance meilleure que la RT applicable	100 %	Stable	Depuis 2016, 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'îlot 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 de réduction des émissions en 2017, intégrant les Scopes 1 et 2 ainsi que le Scope 3 (cf. 4.2.2.1). Avec sa réflexion sur ses impacts indirects, Altareit propose des réponses proportionnées à la contribution de chaque poste et adaptées à chaque métier.

En 2019, Altareit a travaillé à de nouveaux objectifs, pour aller encore plus loin dans les trajectoires carbone de l'ensemble de ses métiers à moyen terme, et être compatible avec l'accord de Paris, permettant de limiter de réchauffement planétaire en dessous des 2°C. Le Groupe a pris de premiers engagements concrets dans ce sens cette année, avec le renouvellement et l'élargissement de son engagement dans la charte Paris Action Climat, au niveau Or. Le Groupe s'engage ainsi à soutenir sur Paris la vision d'une ville neutre en carbone et 100 % à énergie renouvelable d'ici 2050 (cf. 4.1.2).

Le Groupe a également annoncé cette année son partenariat avec Woodeum, avec pour ambition de développer la promotion résidentielle bas carbone à grande échelle. Ce partenariat stratégique et financier est un signal et un engagement fort, allant vers la transformation des modes constructifs, et l'ambition d'un monde décarboné.

Par ailleurs, l'adaptation a fait cette année encore l'objet d'une attention particulière, avec la mise en œuvre de plans d'actions concrets de résilience climatique, en particulier pour l'activité de Logement.

4.2.2.1 La démarche d'Altareit pour lutter contre le changement climatique

L'empreinte carbone du Groupe

Altareit mesure son empreinte carbone conformément à 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 6 954 ktCO₂e 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.

En ce qui concerne la partie « amont », le Groupe réalise des Bilans Carbone® et des analyses de cycle de vie (ACV) pour identifier des variantes à impact environnemental plus faible. La diffusion progressive de cette pratique depuis 2011 a permis de progresser sur la maîtrise des enjeux carbone dans le bâtiment. Ces études sont particulièrement utilisées dans les projets de réhabilitation ou dans les projets de grande ampleur.

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 partagée 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.

LE GROUPE A POSÉ LES BASES D'UNE FEUILLE DE ROUTE CARBONE COMPATIBLE AVEC L'ACCORD DE PARIS

Afin de continuer à réduire ces émissions, le Groupe est actuellement engagé dans le processus de définition d'une nouvelle stratégie climat ambitieuse. Pour cela, Altareit met en place des groupes de travail afin de définir des engagements carbone forts et chiffrés pour tous les métiers du Groupe. Le Groupe a l'intention de les soumettre à la Science-Based Target (SBT) initiative, pour avoir une feuille de route carbone compatible avec l'accord de Paris, et contribuer à une limitation du réchauffement planétaire en dessous des 2°C.

À ce jour, deux trajectoires carbone ont été étudiées sur le périmètre Altareit : mobilité des futurs occupants et construction dans la Promotion (incluant les matériaux et l'énergie des bâtiments), soit 99 % des émissions du Groupe. En 2020, ces trajectoires seront affinées avec les directions métiers associées : définition d'objectifs précis, ambitieux et atteignables, suivis de plans d'actions opérationnels chiffrés.

Ce travail a également permis en 2019 de mettre à jour la méthodologie de calcul des émissions, avec les meilleures pratiques actuelles, de manière à préparer la stratégie opérationnelle 2020-2030 de réduction des émissions.

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^{er} 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 4.2.1), 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 développées en Île-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 « Crescendo » à Villeurbanne propose plus de 250 m² de locaux pour les vélos ; à Bobigny Cœur de ville, le quartier sera piéton et doté d'un pôle de mobilité proposant des services autour des mobilités douces comme des ateliers vélos.

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 mobilité sur le nouveau siège du Groupe. Ce dernier prévoit un nombre limité de places de parkings et l'établissement d'un pack mobilité.

Réduire le 2^e poste d'émissions : les émissions de gaz à effet de serre liées aux matériaux

La réduction de ce poste d'émissions fait l'objet d'actions et revues spécifiques des projets, qui passent par :

- la substitution des matériaux émetteurs de CO₂ (béton notamment) par des matériaux moins carbonés (bois, biosourcés, béton bas carbone...) ;
- la réutilisation de matériaux existants : réhabilitation (permettant une consommation moindre de matériaux), économie circulaire (réemploi, valorisation des matériaux)... ; et
- 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. Par exemple, le programme « U-Care » (Paris XIII^e) présente une structure en bois. En régions, le Groupe utilise un procédé de construction modulaire en bois, 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.

Le Groupe a également recours à d'autres matériaux biosourcés. À titre d'exemple, le projet « Brunet/Prévoyance » (Paris XIX^e) a été étudié pour limiter l'usage du béton : en plus d'intégrer une ossature métallique et des éléments préfabriqués en bois, cette opération utilise également des isolants biosourcés.

PARTENARIAT AVEC WOODEUM : ACCÉLÉRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS BAS CARBONE

En juillet 2019, le Groupe est entré à hauteur de 50 % au capital de Woodeum Résidentiel, filiale du groupe Woodeum, avec l'ambition partagée de développer la promotion résidentielle bas carbone à grande échelle. L'objectif est de produire 2 500 à 3 000 logements en bois massif lamellé contrecroisé (CLT) par an, d'ici 2023. Ce matériau biosourcé a d'excellentes propriétés (techniques et environnementales) et permet de stocker le carbone sur la vie du bâtiment.

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. Par exemple, Altareit propose des appartements 5 pièces qui peuvent se diviser en deux appartements, avec deux portes indépendantes, deux tableaux électriques et 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, mis en place sur le futur siège Richelieu, afin de garantir l'adaptabilité du bâtiment aux usages numériques futurs.

Réduire le 3^e 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^e 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, équipements performants, outils de suivi des consommations, etc.) : un haut niveau de performance énergétique est un prérequis pour les projets développés par Altareit. L'ensemble des mesures d'optimisation énergétique mises en œuvre sont détaillées au 4.2.2.3 ;

- le Groupe a recours aux énergies renouvelables lorsque cela est possible. En phase conception, Altareit examine les possibilités de se raccorder aux réseaux de chaleur existants et réalise des études de faisabilité d'approvisionnement en énergie sur les projets tertiaires importants. Ces études permettent de comparer différentes solutions énergétiques envisageables pour couvrir les besoins d'un bâtiment et ainsi identifier la possibilité d'approvisionnement en énergie renouvelable (cf. 4.2.2.3). Ainsi, le projet « Issy Cœur de Ville » (92) utilisera la géothermie ;
- pour compléter le dispositif, Altareit travaille sur la sensibilisation des occupants des bâtiments à l'impact fort de leur comportement sur les performances énergie et carbone des bâtiments. Concrètement, les équipes Logement généralisent le livret « Gestes Verts » auprès des acquéreurs, dans le cadre de la certification NF Habitat. Ce dernier a été mis à jour en 2019, en développant conseils et idées pratiques pour une meilleure utilisation du logement. 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^e 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 afin de 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.

4.2.2.2 L'adaptation des projets aux impacts du changement climatique

Ces deux dernières années, Altareit a mené des analyses approfondies des risques liés aux effets du changement climatique sur ses activités, avec une attention particulière à l'intensification des phénomènes climatiques (vagues de chaleur, inondations, sécheresses, vents violents, etc.) et leurs répercussions sur l'évolution des modes de vie et sur le bâti. Ces analyses ont pris en compte deux scénarios d'évolution du climat issus du GIEC : un optimiste (RCP4.5), et un pessimiste (RCP8.5).

L'objectif du Groupe est de mettre en place une stratégie d'adaptation de ses activités à ces risques. En 2019, des plans d'actions opérationnels et des outils métiers ont été déployés. Dans ce cadre, le Groupe a travaillé sur des estimations de coûts financiers associés aux solutions d'adaptation au changement climatique.

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.

En 2019, ce plan d'actions a été mis en œuvre et sera poursuivi pour intégrer au mieux ces enjeux dans les développements du Groupe.

D'ores et déjà, des programmes intègrent ces enjeux, comme par exemple le projet « Crescendo » à Villeurbanne, qui a bénéficié d'une conception bioclimatique pour fournir un meilleur confort à ses occupants, notamment en été. À Grenoble, le projet « Up » est équipé de parois coulissantes permettant d'optimiser les apports de chaleur en hiver et de les modérer en été. Le Groupe travaille également sur la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en intégrant par exemple des revêtements perméables et la première forêt urbaine au sein de son projet « Issy Cœur de Ville » (92).

4.2.2.3 La maîtrise énergétique des activités 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. Le Groupe développe des solutions économes en énergie également pour des raisons économiques, à la fois pour ses acquéreurs, les utilisateurs mais aussi pour une gestion optimisée de son patrimoine.

Un haut niveau de performance énergétique est un prérequis pour les projets développés par Altareit. Depuis le 1^{er} janvier 2013, la production du Groupe est soumise à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Cette réglementation, 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, passant d'une approche thermique à une approche environnementale plus complète.

Le Groupe se prépare et anticipe ces futures évolutions réglementaires, notamment par l'organisation de formations et d'actions de sensibilisation des équipes techniques et construction. 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 et HQE™ comme par exemple les différents labels E+C-, Effinergie et les niveaux « RT 2012 - 10 % » et « RT 2012 - 20 % » accordés dans le cadre d'une certification NF Habitat.

En 2019, 54 % des projets de Logement en cours de développement bénéficient d'un label 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).

54 % des projets Logement bénéficient d'un label énergétique

Pour les opérations faisant l'objet d'une réhabilitation, la performance énergétique est systématiquement améliorée. Les labels énergétiques étant peu applicables aux réhabilitations à fortes contraintes patrimoniales, le Groupe vise une performance énergétique supérieure dans la mesure du possible. En 2019, 18 % des projets Logement en cours de réhabilitation présentent des exigences de performance énergétique globale dépassant celles de la réglementation.

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 2019, 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 2019, 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 2019, tous les projets hôteliers dépassent les exigences de la réglementation thermique applicable avec un gain moyen de 15 % (en surface, pour Cogedim et Pitch Promotion).

Ces chiffres sont stables par rapport à 2018.

Par ailleurs, le Groupe a recours aux énergies renouvelables lorsque cela est possible. En 2019, 86 % des projets Immobilier d'entreprise maîtrisés ont recours aux énergies renouvelables et 38 % en produisent sur site.

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'État, 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.

Tableau de synthèse : les solutions climat du Groupe

Leviers	Description des solutions et résultats principaux
Mobilité bas carbone	<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"> ■ 99 % des logements et 100 % des bureaux sont à moins de 500 m des transports en commun <p>Proposer des solutions complémentaires de mobilité durable sur les territoires</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ex : le projet « La Bastide de la grande Duranne » (13) prévoit la piétonisation complète du quartier et de nouvelles pistes cyclables
Réduction des émissions liées aux matériaux	<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"> ■ 55 % des projets Immobilier d'entreprise en Île-de-France sont des réhabilitations ■ Ex : Cogedim Club® a ouvert une résidence seniors à Arras (62) dans l'ancienne caserne Schramm, un site historique réhabilité par Histoire & Patrimoine (filiale du Groupe dédiée à la réhabilitation) <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"> ■ 83 % des projets Immobilier d'entreprise sont multi-usage <p>Privilégier des matériaux bas-carbone sur les projets</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ex : Sur les Grands Moulins de Paris (59), les matériaux de la démolition vont être réutilisés pour les structures des chaussées
Sobriété énergétique	<p>Concevoir des bâtiments à haut niveau de performance énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 100 % des projets Immobilier d'entreprise dépassent de plus de 30 % les exigences de la RT ■ 54 % des projets Logement bénéficient d'un label énergétique <p>Sensibiliser les occupants des bâtiments pour réduire les émissions en exploitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ex : Dans l'immeuble « Nudge » (Paris XIIIe), le Groupe encourage les gestes écologiques

4.2.3 Protéger la biodiversité et les sols

Scope	Objectifs/engagements	Horizon	Résultats 2019	Évolution 2018-2019	Commentaire
Quartiers	Généraliser la certification BiodiverCity®	Continu	Le Groupe vise la certification sur 7 projets de quartiers	En hausse	Le Groupe a pris cet engagement 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 ses clients.

Les activités du Groupe ne donnent pas lieu de manière directe à des rejets toxiques ou pollutions dans l'environnement ou l'eau. Sur les chantiers, le Groupe fait signer à ses prestataires une charte chantiers faibles nuisances afin de garantir qu'ils maîtrisent leurs rejets.

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...), présentant des solutions techniques et des bonnes pratiques en matière de biodiversité.

Enfin, Altareit 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.

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 réhabilitations 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 2019, 55 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens 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 de grande ampleur, 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. À titre d'exemple, le phasage des travaux de restauration de l'opération « Cour des Cavaliers » d'Histoire & Patrimoine située à Compiègne a été adapté aux périodes de nidification des hirondelles et de nouveaux nids ainsi qu'une mare naturelle vont être installés. Un suivi écologique est prévu pour évaluer l'impact des mesures.

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 Île-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. 4.3.2).

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. 4.2.2) 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.

4.2.4 Encourager l'économie circulaire

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Indicateur	Résultats 2019	Évolution 2018-2019	Commentaire
Immobilier d'entreprise	Favoriser les réhabilitations, pour réduire la consommation de ressources et les émissions de gaz à effet de serre	Continu	Part des surfaces d'Île-de-France qui sont des réhabilitations	55 %	En baisse	Le Groupe considère systématiquement la possibilité de mener une réhabilitation, à performance et confort égal, plutôt qu'une démolition-reconstruction complète. Bien qu'en baisse depuis 2018, le chiffre présente une hausse de + 18 % par rapport à 2016

Le secteur de la construction (bâtiment et travaux publics) est à l'origine de 70 % de la production de déchets en France⁽¹⁾. 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'écoconception (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 d'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, etc.) 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.

Les activités du Groupe ne donnent pas lieu de manière directe à la production de déchets dangereux. Sur les chantiers, les prestataires du Groupe peuvent être confrontés à des déchets dangereux, notamment en cas de démolition/réhabilitation. Le correct traitement de ces déchets est imposé notamment via la signature d'une charte chantier propre.

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 spécialisée dans la réhabilitation et la restauration de biens immobiliers résidentiels anciens partout en France depuis plus de 15 ans. Les façades et la structure porteuse des bâtiments sont systématiquement conservés, sauf désordre structurel avéré. En 2019, cette activité représente plus de 135 000 m² en cours de réhabilitation ou réhabilités dans l'année.

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.

Le recours à des matériaux recyclés et/ou locaux permet également de réduire l'impact environnemental d'une opération. En 2019, 73 % des achats des chantiers sont locaux (cf. 4.2.1).

LES GRANDS MOULINS DE PARIS À MARQUETTE-LEZ-LILLE (59)

Issu de l'architecture industrielle du début du XX^e siècle, cet ensemble de 1921 fait l'objet d'une réhabilitation et conversion en un ensemble de 246 logements et un commerce.

Un travail a été réalisé afin de minimiser les démolitions et privilégier le réemploi sur site. Ainsi, une grande partie des planchers béton et la charpente en béton ont pu être conservés. D'autre part, les pavés seront réutilisés pour la réalisation des aménagements extérieurs. Enfin, les deux silos en béton datant des années 70 seront démolis et concassés pour être réutilisés en couche de forme pour les structures des chaussées (environ 10 000 t).

(1) « 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 2019, 93 % des projets Logement (en nombre de logements) sont concernés par une 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 conception comme en phase exploitation, le Groupe recherche l'intensification de l'usage pour limiter la sous-utilisation des espaces. Ainsi, les espaces de stationnement de certaines résidences, comme ceux prévus sur l'opération « Les 5 jardins » à Villemomble, pourront être accessibles au public lorsqu'ils ne seront pas utilisés par les résidents. D'autre part, 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 et matériaux recyclés

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 55 % des projets Immobilier d'entreprise en Île-de-France (en surface), un chiffre en hausse (+ 18 %) par rapport à 2016.

55 % des projets Immobilier d'entreprise en Île-de-France sont des réhabilitations

L'impact environnemental est aussi réduit grâce au recours à des matériaux de construction réutilisés, recyclés et/ou locaux. À titre d'exemple, l'isolant de l'opération Richelieu, futur siège du Groupe, a été fabriqué à base de fibres de coton recyclé.

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 2019, les projets Immobilier d'entreprise affichent un objectif de valorisation des déchets de chantier *a minima* de 70 %. L'objectif est dépassé car les projets maîtrisés livrés en 2019 affichent un taux réel de valorisation de 99 % dont 94 % matière (en tonne).

Intensification de l'usage et réversibilité

Grâce au savoir-faire multi-activités du Groupe, 83 % des surfaces de projets en Immobilier d'entreprise sont multi-usage : bureaux, commerces, équipements, services, etc. Par exemple, une partie des espaces en rez-de-chaussée de l'opération de bureaux Kosmo à Neuilly-sur-Seine sont transformables en commerces. En développant des espaces adaptables et évolutifs, le Groupe réduit l'obsolescence des bâtiments.

83 % des projets Immobilier d'entreprise sont multi-usage

Corporate

Les collaborateurs du Groupe sont sensibilisés à la réduction de leur impact environnemental, en particulier celui lié aux déchets. En 2019, les opérations de pré-tri au siège ont permis d'atteindre un taux de recyclage de 76 % des déchets de bureau, principalement papier/carton.

D'autre part, des bourses d'échange d'objets entre collaborateurs ont été organisées en juin 2019 à l'occasion de la semaine du développement durable dans différentes directions régionales du Groupe.

Dans le cadre du déménagement des bureaux situés en Île-de-France dans le nouveau siège « Richelieu » (Paris 11^e), des journées *Cleaning days* sont programmées en 2020 pour anticiper les départs et permettre un tri et une valorisation qualitatifs des affaires individuelles qui ne seraient pas conservées.

Tableau de synthèse : les enjeux de l'économie circulaire dans l'immobilier

Étape	Description des enjeux et résultats clés
Conception	L'étape la plus importante : 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.) <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Kosmo, une réhabilitation de bureau aux performances égales à celles du neuf</i>
Construction	Sur le chantier : réduire la production de déchets, trier et valoriser, privilégier les matériaux recyclés ou locaux <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>94 % des déchets des chantiers Immobilier d'entreprise valorisés par valorisation matière</i> Dans le cas d'une démolition : valoriser les matériaux, favoriser leur réemploi <i>in situ</i> ou via le recours à des plateformes d'échange de matériaux <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Sur les Grands Moulins de Paris (59), les matériaux de la démolition ont été réutilisés pour réaliser les chaussées</i>
Exploitation	Intensifier l'usage du bâtiment (diversification des usages, capacité d'évolution, etc.) <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>83 % des projets Immobilier d'entreprise sont multi-usage</i>
Fin de vie	Prolonger la durée de vie du bâtiment ou faire évoluer l'usage <p>Si ce n'est pas possible, évaluer la solution la plus pertinente entre réhabilitation ou démolition</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Ex. : Certains espaces bureaux de Kosmo en rez-de-chaussée sont transformables en commerces</i>

4.2.5 Autres enjeux environnementaux et sanitaires

Les éléments sont à retrouver dans le chapitre Gestion des risques (chapitre 5 du document d'enregistrement universel), paragraphes « Risques liés à la santé ou la sécurité publique ».

Le Groupe n'a connu aucune condamnation sur les sujets environnementaux sur l'année.

4.2.6 Mécénat et partenariats

Poursuite de la politique de mécénat Groupe

La politique de mécénat d'Altarea s'applique à Altareit. En 2019, le Groupe a poursuivi la diffusion et l'application de sa politique de mécénat, en accord avec sa volonté d'avoir un impact positif dans les territoires autour des trois grandes thématiques qui renforcent notamment les liens du Groupe localement :

- la 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 (ESS)...), pour accroître l'impact positif de ses activités sur l'économie locale, notamment en matière d'emploi ;
- les 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 lien social localement ;
- le soutien à la culture et à la création artistique, accès à l'art pour un public élargi, ancrage des projets immobiliers du Groupe dans leur environnement culturel.

Contribution au développement économique des territoires

En 2019, le Groupe s'est engagé auprès de l'association les Canaux, notamment pour le déploiement de son programme de soutien au commerce éthique. Ce partenariat a donné lieu à une rencontre entre les collaborateurs du Groupe et des acteurs de l'ESS au cours d'un *Meet-up* organisé à l'occasion du mois de l'ESS en novembre.

Actions sociales – Partenariat renouvelé avec Habitat et Humanisme

Le Groupe a renouvelé son soutien à Habitat et Humanisme, avec un nouveau contrat de partenariat de trois ans, pour un montant de 373 000 euros par an. À l'occasion de ce renouvellement, le Groupe a souhaité orienter son partenariat en faveur de l'habitat inclusif et intergénérationnel. À travers cette action, le Groupe affirme son engagement pour une ville plus inclusive et sa contribution dans l'habitat des plus fragiles.

Le renouvellement de cet engagement permettra également de renforcer les liens locaux entre les associations Habitat et Humanisme et les différentes filiales du Groupe.

Le Groupe est grand partenaire depuis 2007 d'Habitat et Humanisme pour œuvrer de concert, dans la durée, à trouver des réponses au logement des personnes défavorisées. La contribution du Groupe est multiple :

- la participation au financement de 15 résidences sociales (pensions de famille et maisons intergénérationnelles), représentant plus de 350 logements ;

- le financement depuis 8 ans de trois postes de cadres d'Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France et interventions de mécénat de compétences pour amplifier leur action ;
- l'implication des collaborateurs d'Altareit à la vie du partenariat avec, en 2019, la participation à la sélection de deux projets à soutenir sur la plateforme de *crowdfunding* de l'association. Les dons pour les projets « jardin partagé pour développer le vivre-ensemble » au sein de la maison intergénérationnelle d'Habitat et Humanisme de Toulouse et « renouvellement du matériel frigorifique pour la cuisine commune » de la pension de famille La Forêt, à Nice, ont été abondés à hauteur de 100 % par le Groupe. Par ailleurs, 2019 a également compté la participation de certains collaborateurs à la Soli'Run, course en faveur du lien social dont les bénéfices sont reversés à Habitat et Humanisme Île-de-France pour faire vivre une nouvelle résidence.

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 partenariat depuis 2015 avec le 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. Ces valeurs sont partagées par Altareit : une entreprise responsable, engagée et ayant à cœur de faire partager au plus grand nombre sa passion pour l'art. Le Groupe est également partenaire des Rencontres Économiques d'Aix-en-Provence, rendez-vous de réflexion sur le monde économique ;
- la restauration et la révélation au public des fresques Vasarely de la gare Montparnasse, à la suite de la convention de partenariat établie dans le cadre du réaménagement des espaces commerciaux de la gare, afin de préserver l'œuvre d'art et de valoriser le patrimoine du XX^e siècle ;
- le partenariat avec la Cité de l'architecture et du patrimoine, avec le soutien de l'exposition « Éloge de la méthode ». C'est la proximité des préoccupations de l'institution et du Groupe concernant la construction de la ville qui a conduit à ce mécénat. L'exposition met en perspective la démarche spécifique de l'opération de la gare d'Auteuil, fruit d'un concours international lancé par la ville de Paris et réalisé par un collectif d'auteurs constitué de quatre architectes ;
- le don à la Fondation du Patrimoine pour la reconstruction de la cathédrale Notre-Dame de Paris à la suite de l'incendie qui a détruit la toiture, la charpente du XIII^e siècle, la flèche de Viollet-le-Duc et plusieurs voûtes. Le Groupe a également abondé les dons de ses collaborateurs.

4.3 Placer le client au cœur de nos actions

4.3.1 Le dialogue au service de la relation clients et utilisateurs

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Résultats 2019	Évolution 2018-2019	Commentaire
Groupe	Agir au service de la satisfaction clients dans tous les métiers	Continu	3^e place du classement de l'accueil client du cabinet HCG	En hausse	En 2019, 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	Continu	Élu Service Client de l'Année^(a)	Stable	En 2018, 2019 et 2020, le Groupe a reçu ce prix qui récompense les efforts du Groupe en faveur des clients depuis plusieurs années
Logement	Garantir la qualité : certifier 100 % des opérations certifiées NF Habitat ^(b)	Continu	100 % des opérations certifiées NF Habitat	Stable	Le Groupe est 100 % NF Habitat depuis 4 ans, reflet de ses efforts continus pour la qualité
Résidences services	Établir un dialogue formalisé avec les résidents pour améliorer les prestations	Continu	Au moins 1 rencontre mensuelle avec les résidents dans chacune des résidences	Stable	Le Groupe s'engage depuis plusieurs années à assurer un dialogue continu avec les résidents

(a) Catégorie Promotion immobilière – Étude BVA Group – Viseo CI – mai à juillet 2019 – Plus d'infos sur escda.fr.
(b) Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées.

Évolution 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.

TOUS ENGAGÉS POUR LA SATISFACTION CLIENT

La satisfaction clients guide l'action du Groupe. En 2018, le Groupe a créé et 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, le dispositif continuera d'être déployé dans les autres métiers du Groupe.

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 privilégié, le responsable de la relation clients, de la signature chez le notaire à la livraison. À la remise des clés, un responsable SAV, également unique, prend le relais 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'acquereur 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 fiches pratiques ou des FAQ (par exemple : personnalisation, avancement 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.

LE RÉSEAU DES STORE COGEDIM

Le Store Cogedim est un espace innovant allant plus loin qu'un espace de vente classique. Il permet aux clients 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.

Par ailleurs, le Groupe est associé à Sourline, 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.

Enfin, un guide sur les gestes verts est remis aux futurs habitants peu avant leur entrée dans le logement afin de les guider pour améliorer leur confort (qualité de l'air, bruit, confort d'été, végétalisation...) et réduire leur impact environnemental (consommations d'énergie et d'eau, tri des déchets...).

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 : dans les 6 mois après la signature de l'acte d'achat et 6 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 ou réaliser un nouvel achat. Le Groupe s'est fixé comme objectif d'atteindre 70 % de taux de recommandation pour chacune des directions régionales. En 2019, la démarche porte ses fruits avec une progression de 12 points depuis 2015.

En complément, le pôle Client suit les avis spontanés de ses clients sur la plateforme Immodvisor. Cet outil indépendant recense et vérifie les avis déposés par les clients. En 2019, plus de 2 000 avis ont été vérifiés. Ils affichent un taux de satisfaction de 90 % et un taux de recommandation de 98 %.

Enfin, 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 troisième année consécutive, le Groupe obtient la récompense « Élu Service Client de l'Année 2020 »⁽¹⁾ 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 et réseaux sociaux).

En janvier 2020, le Groupe gagne 3 places et arrive 3^e du classement 2020 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 2019, l'étude a porté spécifiquement sur le « bien-vieillir » : santé, autonomie, entourage, 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 propose une offre sur-mesure en imaginant 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.

En 2019, le Groupe structure son offre en créant l'entité Altarea Entreprise Studio avec l'objectif de répondre de manière cohérente et efficiente aux évolutions des usages et des nouveaux modes de travail et ce afin de proposer aux utilisateurs des produits innovants et répondant à leurs attentes. Sa mission est d'imaginer des immeubles capables d'évoluer dans le temps par leur architecture, leur conception technique mais également leurs services.

Altarea Entreprise Studio opère en amont des opérations dans la définition des besoins et des usages en anticipant les évolutions des modes de travail et en dessinant le futur d'un bureau à usages multiples. Elle intègre notamment à sa réflexion les phénomènes de fragmentation des modes de travail et de *coworking* ou l'immeuble de bureau comme élément d'attractivité de la marque employeur.

(1) Catégorie Promotion immobilière – Étude BVA Group – Viseo CI – mai à juillet 2019 – Plus d'infos sur escda.fr.

4.3.2 La qualité de vie et le bien-être dans les opérations

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Résultats 2019	Évolution 2018-2019	Commentaire
Quartiers	Développer des lieux de vie agréables	Continu	Développement de 2 quartiers WELL Community Standard dont Issy Cœur de ville, 1 ^{er} projet pilote en France	En hausse	Grâce à ces projets, 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 ^(a)	2020	100 % des projets certifiés ou en cours de certification	Stable	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 Île-de-France	2020	86 % des projets franciliens certifiés ou en cours de certification WELL	Stable	Cet indicateur traduit l'objectif que s'est fixé le Groupe pour concrétiser son ambition sur le bien-être. Sa progression est stable depuis sa mise en place en 2017

(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 sont 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'utilisateur. 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. 4.2.3).

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'une forêt urbaine, 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. 4.3.3). En 2019, 100 % des projets Logements Cogedim et Pitch Promotion 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*.

À titre d'exemple, Altareit déploie le label « IntAIRieur » sur plusieurs projets, notamment 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.

Sur l'opération Vallon Regny à Marseille, les logements seront équipés d'un système connecté pour le pilotage du chauffage. Ce système permettra de détecter les pics d'humidité ou de CO₂ dans l'air et proposer des mesures correctives aux résidents.

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 ergonome.

LE PROGRAMME « GRANDS-PARENTS & RÉSIDENTS »

En 2019, le Groupe a lancé le programme « Grand-Parent & Résident » aux côtés du média « Grand Mercredi ». Dans un esprit « maison de famille », les familles des résidents sont invitées à participer à des ateliers autour de la littérature et de la transmission. Une newsletter mensuelle donne également des nouvelles des résidents à leurs proches.

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. 4.3.3).

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 à 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. 4.3.4).

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 Île-de-France WELL Core&Shell niveau silver *a minima*. En 2019, 86 % des projets ont atteint cet objectif.

86 % des projets Immobilier d'entreprise en Île-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...).

Tableau de synthèse : les leviers bien-être dans les projets du Groupe

Leviers	Description des solutions et résultats principaux
Qualité de la localisation	Développer des projets à proximité d'une offre de services et des transports en commun <ul style="list-style-type: none"> ■ Les résidences Cogedim Club® sont situées en centre-ville à proximité des transports, des commerces, des services de santé et d'une offre culturelle ■ 99 % des logements et 100 % des bureaux sont à moins de 500 m des transports en commun
Qualité intrinsèque du bâtiment	Développer des immeubles sains et confortables favorisant le lien social, le bien-être et la convivialité <ul style="list-style-type: none"> ■ La grande majorité des projets et centres du Groupe repose sur une certification (NF Habitat, VISEHA, WELL...) ou un référentiel interne sur la qualité et le bien-être ■ L'opération Cours des Arts à Mougins (06) est l'une des premières résidences en France à viser le label « IntAIRieur » dédié à la qualité de l'air intérieur Garantir la qualité d'usage du bâtiment et flexibilité pour s'adapter aux usages d'aujourd'hui et de demain <ul style="list-style-type: none"> ■ Les plateaux de Kosmo (92) sont réversibles pour accueillir différents types d'utilisateurs ■ 90 % des projets Immobilier d'entreprise offrent des conditions optimales de connectivité numérique en s'appuyant sur un label connectivité numérique
Services complémentaires à l'offre locale	Compléter l'offre locale avec une crèche, des commerces d'alimentation de qualité, une offre de loisirs... <ul style="list-style-type: none"> ■ Chaque résidence Cogedim Club® offre un programme d'activités hebdomadaires adaptées au public sénior et complémentaire à l'offre locale Réintégrer la nature en ville <ul style="list-style-type: none"> ■ Aménagement d'un parc d'un hectare sur le projet Campus de l'enfance à Bourg-la-Reine (92)

4.3.3 Les labels et certifications, créateurs de valeur verte

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Indicateur	Résultats 2019	Évolution 2018-2019	Commentaire
Logement	100 % des nouveaux projets NF Habitat ^(a)	2020	Part des nouveaux projets certifiés	100 %	Stable	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	2020	Part des nouveaux projets certifiés	100 %	Stable	

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

La montée en puissance des exigences des clients en matière de confort et d'usages 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 plus de la moitié de sa production la certification NF Habitat HQE™ (qui va au-delà du NF Habitat en matière environnementale) ou encore un label environnemental complémentaire, tel que E+C- ou biosourcé. En 2019, 55 % des projets Logement du Groupe sont concernés par la certification NF Habitat HQE™ ou un label environnemental.

100 % des projets Logement NF Habitat, gage de qualité et de performance environnement et confort

55 % vont plus loin avec une certification ou label environnemental additionnel

Certains projets peuvent bénéficier de démarches de certification complémentaires. L'opération Cœur de ville à Bobigny, déjà engagée dans la labellisation Écoquartier 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.

Après la labellisation d'une première résidence à Suresnes fin 2018, la résidence Cogedim Club® Villa d'Helios située à Montpellier s'est vu attribuer le label en 2019. Ce label continuera d'être 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 2019, 100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim sont certifiés HQE et/ou BREEAM®.

En Île-de-France, qui représente près de 80 % de la production nationale, l'ambition est plus importante avec une double certification systématique à haut niveau de performance. En 2019 :

- 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 69 % obtiennent un niveau « Excellent ».

100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim en Île-de-France sont doublement certifiés a minima HQE « Excellent » et BREEAM® « Very Good »

Par ailleurs, en 2019, 94 % des projets Immobilier d'entreprise Pitch Promotion et 85 % des opérations d'hôtellerie s'appuient sur certification HQE et/ou BREEAM® (en surface). L'hôtel Hilton, situé Place du Grand Ouest à Massy et livré en octobre 2019, a obtenu la certification HQE niveau « Excellent ». Enfin, 100 % des projets Logistique en développement en 2019 visent une certification BREEAM®.

Ces chiffres sont stables par rapport à 2018.

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. 4.2.3 et 4.3.2).

4.3.4 Nouveaux usages et innovation

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Résultats 2019	Évolution 2018-2019	Commentaire
Immobilier d'entreprise	Renforcer la connectivité numérique des projets	Continu	90 % des projets franciliens visent un label sur la connectivité numérique	En hausse	Le Groupe continue d'offrir une performance de long terme à ses clients en matière technologique

L'immobilier développe 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 au nouveau parcours résidentiel des français, 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 attractivité à long terme.

Altareit dispose d'une direction 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.

Augmenter la compétitivité du Groupe par de nouveaux produits, services et process

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 de quatre 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*.

Elle s'appuie sur un réseau de correspondants répartis dans toutes les régions où le Groupe est présent.

En 2019, elle a organisé quatre événements thématiques :

- restitution de la participation du Groupe au Consumer Electronics Show (CES) de Las Vegas (présentation de l'application *Easy Village* pour laquelle le Groupe a reçu le Trophée de la Transformation digitale, catégorie Promotion/Aménagement) ;
- atelier « D'Homo sapiens à Homo urbanicus : le nouvel âge de l'humanité » (avec l'intervention de Pascal Picq, anthropologue) ;
- atelier « *Low tech* & Immobilier : Quelles perspectives ? » (avec l'intervention de Philippe Bihoux, ingénieur) ;
- matinée *Open Innovation* (incluant des *pitchs* de *start-ups*).

Par ailleurs, 2019 s'est caractérisée par la seconde saison du *Youth Comity*, réunissant une quinzaine de jeunes collaborateurs 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 espace de *comeeting* flexibles et attractifs, destinés à des usages professionnels ponctuels (réservation de salles, événements professionnels d'exception, etc.).

COLIVING VOLPELIER

Première expérimentation du *coliving* avec les équipes de Cogedim Paris Métropole

Lauréat de l'appel à projets lancé par la ville de Montreuil et l'établissement public foncier d'Île-de-France, le Groupe expérimente le *coliving*. Il s'agit de proposer une offre de logements économique, destinée aux jeunes travailleurs et aux familles monoparentale. Cette offre est née de plusieurs constats : d'une part la volonté des jeunes d'accéder à une solution d'hébergement compétitive et de bénéficier de plus d'échange et de convivialité ; d'autre part, le besoin des familles monoparentales d'accéder à un logement souple, adapté aux situations de transition.

Cette expérimentation s'inscrit dans une réflexion plus globale sur la manière dont le Groupe peut se positionner sur l'habitat partagé. Aujourd'hui, 60 % des Français éprouvent des difficultés à se loger. Le *coliving* propose une alternative au logement traditionnel.

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.

Le futur siège social du Groupe « Richelieu » à Paris vise ainsi le label WiredScore et fait partie des 11 opérations pilote R2S. En 2019, 90 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens en développement (en surface) visent un label sur la connectivité numérique tel que WiredScore ou R2S.

90 % des projets Immobilier d'entreprise en Île-de-France visent un label sur la connectivité numérique

RICHELIEU

Business center Richelieu

Le Groupe se dote d'un espace de *comeeting* innovant dans le futur siège du Groupe dédié à l'accueil de séminaires, de présentations pour des sociétés externes et des équipes du Groupe. L'objectif étant de proposer de nouvelles manières de travailler.

Application Services

Le Groupe développe pour son futur siège une application immeuble permettant aux collaborateurs d'accéder à l'ensemble des services disponible au sein du bâtiment. Cette application a pour ambition d'accompagner au mieux les collaborateurs dans leur nouvel environnement de travail, améliorer leur efficacité et favoriser leur bien-être au quotidien.

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. 4.2.2).

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 2019, plusieurs partenariats fructueux avec des *start-ups* ont été menés tant sur les projets qu'à destination des collaborateurs :

Issy Open Design

Dans le cadre de l'écoquartier Issy Cœur de Ville, Altareit souhaite créer un lieu d'expérience et d'innovation de 1 500 m² qui a l'ambition de créer une nouvelle destination au service des entreprises et des particuliers. Le Groupe a lancé une nouvelle démarche de conception collaborative d'*Open Design*, qui vise à inventer une nouvelle manière de concevoir des lieux rassembleurs, innovants, multifonctionnels et coconstruits.

Cette démarche d'*Open Design* propose une consultation d'acteurs de tous horizons à qui elle pourra apporter des ressources destinées à développer leur proposition et s'insérer dans le futur espace.

In fine, cette démarche a pour objectifs de :

- détecter et croiser les idées pour créer un lieu de découverte, d'échange et d'apprentissage ;
- co-concevoir le futur espace avec les participants : étudiants, entreprises innovantes et acteurs d'intérêt général ;
- renforcer l'attractivité du lieu et assurer la visibilité de ses partenaires privés comme publics.

Lors d'une première phase, « Issy Open Design » a rassemblé 1 035 participants qui ont proposé 452 projets. Une seconde phase d'approfondissement est prévue à partir de février 2020 après analyse des dossiers par un jury transverse, représentant les activités du Groupe.

Promolead

Après une expérimentation réussie auprès de nos équipes d'Annecy, le Groupe déploie l'outil de prospection foncière « Promolead » à tous les développeurs fonciers de Cogedim. Ce nouvel outil leur permet de gagner du temps en supprimant les tâches sans valeur ajoutée, cibler leurs actions de relances et sécuriser les données de prospection. Il s'inscrit dans la stratégie d'optimisation des process internes.

Landscape

Dans le cadre du projet Landscape, restructuration d'un immeuble de grande hauteur de 70 000 m², le Groupe définit une offre de service innovante à destination des futurs utilisateurs de la tour, située à la Défense, en faveur du bien-être des collaborateurs.

Cette programmation de services s'articule autour du concept « Retrouvez Paris à la Défense » et comprend entre autres une offre de restauration nouvelle génération (partenariat avec les marques Michalak, Jonh Weing, Fuxia, King Marcel) ; un *business center* conçu en partenariat avec la société Comet Meeting ; une offre de sport en partenariat avec Wellness training et un accueil à l'inspiration hôtelière.

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, par exemple Paris & Co, spécialisé dans l'innovation dans l'immobilier. 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.

Implémenter des solutions et outils innovants accélérateurs de *business*

L'équipe 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, l'équipe innovation a lancé Altawiki, outil collaboratif répertoriant aujourd'hui plus de 120 projets (incluant les dossiers de concours gagnés et perdus), et plus de 1 200 partenaires et fournisseurs innovants du Groupe. La plateforme 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.

Enfin, 100 % des projets Immobilier d'entreprise d'Altareit en Île-de-France 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.

4.3.5 Achats responsables et relations fournisseurs

Le Groupe est un donneur d'ordre important avec près de 2 milliards 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 principalement composé des frais généraux du Groupe.

Altareit mène des actions en matière d'achats responsables sur l'ensemble de ses métiers, incluant notamment des clauses dans les contrats, l'évaluation d'une sélection de fournisseurs et la mise en place d'une charte d'achats responsables.

Une démarche Groupe

En 2018, Altareit a lancé une démarche de structuration et d'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 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 afin d'identifier la nature et l'organisation de ces derniers. La deuxième étape a consisté à réaliser une identification des zones principales de risques (risques sociaux, environnementaux...) associés. Ces zones de risques ont été rapprochées des catégories

d'achats préalablement identifiées afin de fixer un plan d'actions pour 2019 et les années à venir, déterminant les premiers postes d'achats sur lesquels travailler. 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...), en travaillant de concert avec les directions techniques et de la performance.

Par ailleurs, le Groupe participe au groupe de travail sur les Achats responsables de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Également, une charte d'achats responsables portant sur des exigences sociales, de santé/sécurité, de lutte contre la corruption, de respect des données personnelles et de prise en compte des enjeux environnementaux a été rédigée en 2019 et mise à disposition de l'ensemble des collaborateurs.

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. À titre d'exemple, Altareit fait systématiquement appel au prestataire extérieur reconnu « Attestation légale » 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.

Enfin, concernant la dépendance de et envers ses fournisseurs : Altareit réalise plus de la moitié de ses achats de construction avec plusieurs acteurs très importants du secteur. Ces derniers n'affichent donc pas un taux de dépendance au Groupe significatif et, inversement, Altareit n'est pas dépendant de ces derniers.

RICHELIEU EXEMPLAIRE

Pour la construction et l'aménagement de son nouveau siège, le Groupe a porté attention à la performance des matériaux et à leurs caractéristiques environnementales et sanitaires. Par exemple, l'isolant des murs est fait de jeans recyclés et est d'origine locale, une attention a été portée à minimiser la pollution de l'air engendrée par le nouveau mobilier, ou encore l'origine des plantes a été étudiée et les terreaux utilisés seront biologiques.

Pour l'exploitation du bâtiment, le Groupe a intégré des critères RSE dans le choix de la majorité de ses partenaires : *facility management* et restauration notamment. Quelques applications concrètes : l'utilisation de produits chimiques pour l'entretien des locaux sera réduite au minimum, un recours aux entreprises adaptées (comptant au moins 80 % de personnes en situation de handicap) sera retenu pour l'entretien des espaces extérieurs et la valorisation des déchets, les tenues des agents d'entretien seront en coton Oeko-Tex® et leur matière valorisée en fin de vie, etc.

Logement et Immobilier d'entreprise

Ces activités bénéficient d'actions complémentaires à celles réalisées au niveau Groupe. À titre d'exemple, la stratégie de certification ambitieuse et systématique de l'ensemble des projets permet de généraliser des critères RSE tout au long du cycle de vie du bâtiment : conception durable, qualité environnementale et sanitaire des matériaux, pratiques responsables en phase chantier, *commissioning*, etc.

En phase marché, les activités bénéficient de contrats type (architecte, bureau d'études pluridisciplinaires et maîtrise d'œuvre) qui contractualisent les objectifs de développement durable d'un projet. Par ailleurs, le Groupe quantifie la part des achats locaux pour son activité Logement (cf. 4.2.1.2).

Tout en prenant en compte le contexte de tension du marché de la construction, le Groupe souhaite poursuivre sa démarche d'achats responsables en 2020, en l'associant à la trajectoire carbone en cours d'élaboration (corrélation entre la démarche d'achats responsables et le choix des matériaux à plus faible empreinte carbone).

Charte chantier faibles nuisances

Une charte chantier faibles nuisances est également 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.

Le contenu de la charte fait l'objet de pédagogie à la fois en interne et auprès des prestataires. Le Groupe a mis en place un dispositif de surveillance afin de vérifier le respect des engagements, en particulier des audits en phase chantier.

Sécurité sur les chantiers

Le Groupe est particulièrement vigilant au sujet de la sécurité sur les chantiers.

Les données sont maîtrisées dans le périmètre de responsabilité directe du Groupe, permettant de suivre les pratiques sur les chantiers, dans une logique d'amélioration continue. Sur l'activité Logement, un important *reporting* permet la remontée des données relatives aux accidents de chantier au niveau national. En Immobilier d'entreprise, les données sont suivies au niveau local. En 2019, le taux de fréquence des accidents de chantier des opérations en cours de réhabilitation est de 20,7 depuis le début des travaux. Une mise en cohérence des informations est en cours afin de consolider les données au niveau Groupe.

Au niveau de la responsabilité partagée, le Groupe mène des actions pour accompagner les entreprises à de meilleures pratiques (sensibilisation, affichage...).

Pour la gestion de la sécurité sur les chantiers, le Groupe s'appuie sur le maître d'œuvre d'exécution et le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS) qui est responsable de la gestion de la co-activité des entreprises sur le plan de la sécurité sur le chantier. Des préventeurs et logisticiens interviennent également sur les projets de grande ampleur ou plus complexes.

En 2019, un dispositif d'audit approfondi a été mené afin d'améliorer durablement le management de la sécurité sur les chantiers. Un plan d'actions sur trois ans a été mis en place et concerne les équipes internes comme les prestataires. Parmi les premières actions lancées : la mise à jour des contrats de mission de maîtrise d'œuvre d'exécution et de sécurité et protection de la santé qui intègrent désormais les recommandations de la Caisse Régionale d'Assurance Maladie d'Île-de-France (CRAMIF) et de la CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail). Le Groupe participe également à la création d'un club à la CRAMIF dédié au sujet de la sécurité pour les maîtres d'ouvrages. Plusieurs réunions par an sont prévues à partir de 2020 pour partager les bonnes pratiques.

Dispositif de suivi des exigences

Afin de contrôler la bonne application des exigences en phase chantier, différents intervenants, tels que le référent « chantier propre » ou le CSPS sont missionnés. Des contrats-cadres nationaux ont été signés avec des prestataires bureaux de contrôle technique, CSPS et AMO Environnement dans le but 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 a porté sur les fournisseurs des équipements des logements Cogedim. À la suite de la première évaluation, le Groupe a formalisé un dispositif d'accompagnement des fournisseurs pour les faire progresser sur les enjeux environnementaux et sociaux afin de réduire les zones de risques. À chaque réévaluation, les fournisseurs sont sensibilisés aux enjeux RSE et les moins avancés bénéficient d'un accompagnement individualisé.

L'évaluation Ecovadis est obligatoire pour les nouveaux fournisseurs depuis 2019.

4.3.6 Éthique professionnelle

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Résultats 2019	Évolution 2018-2019	Commentaire
Groupe	Poursuivre le renforcement du programme de lutte anti-corruption	Continu	Finalisation d'une cartographie des risques de corruption	Poursuite de la démarche	Les travaux de renforcement se poursuivront sur l'exercice 2020
Groupe	Former et sensibiliser les salariés les plus exposés sur des sujets comme la corruption ou la fraude	Continu	6 journées d'intégration des nouveaux collaborateurs avec un quiz sur les « droits et devoirs » Sensibilisation à la fraude 2 fois par an au niveau Groupe	Poursuite de la démarche	Par ailleurs, une campagne de communication a été initiée fin 2019 sur la cybersécurité et devant se poursuivre en 2020 sur les thèmes de la fraude et de la conformité

Valeurs et éthique

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux d'Altareit se doit de respecter les principes établis par la charte éthique, annexe des règlements intérieurs. Tout manquement à ces 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, 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 2 ans, 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.

Lutte contre la fraude, le blanchiment, le financement du terrorisme et la corruption

La direction générale d'Altareit a réaffirmé son engagement dans la démarche de lutte contre la fraude en général et les sujets de blanchiment des capitaux et de corruption au travers de plusieurs chantiers dont :

- le renforcement du programme de lutte anti-corruption au sein de l'ensemble de ses activités avec l'élaboration d'une cartographie des risques de corruption ;
- le renforcement des clauses anti-blanchiment et anti-corruption intégrées dans l'ensemble des contrats ;
- la nomination d'un déclarant et correspondant TRACFIN (organisme du ministère de l'Économie et des Finances, chargé de la lutte contre la fraude, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme) pour l'ensemble du Groupe.

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. Les principes suivants doivent 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.

Afin d'accompagner le bon déploiement de l'ensemble de la démarche d'éthique professionnelle du Groupe, des campagnes de sensibilisation aux infractions concernant les manquements au devoir de probité ont été menées lors d'exercices précédents auprès des collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés, et devraient être reconduites dès 2020. Ainsi, avec l'aide de cabinets d'avocats spécialisés, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêts, trafic d'influence, favoritisme et risques pénaux pouvant y être associés, notamment dans les relations avec la sphère publique, sont mises en place. Cette sensibilisation se poursuit également par le biais de messages délivrés aux collaborateurs par les cadres dirigeants lors d'évènements tels que séminaires, comités, et lors des journées d'intégration des nouveaux entrants.

Par ailleurs, la direction juridique veille à ce que des clauses spécifiques à la législation anti-corruption soient intégrées dans les contrats conclus avec des tiers.

Dans le cadre de la loi Sapin 2, une cartographie des risques de corruption a été élaborée en 2019. 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) depuis le 30 avril 2018, une déclaration annuelle d'activités de représentants d'intérêts a ainsi été déposée le 30 mars 2019.

Altareit fait appel à de nombreuses entreprises externes dans le cadre de ses activités. Leur sélection est régie par des dispositifs

formalisés et généralement encadrés d'appels d'offres (pas de monopole d'un prestataire, recours limités aux contrats pluriannuels...). Lors de la dernière actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2019, le risque de fraude, tout en restant limité, a été évalué légèrement à la hausse en terme d'impact. Ceci s'explique notamment par la couverture médiatique toujours plus importante des cas de fraude et par l'augmentation des tentatives de « fraudes au président » et de « fraudes au changement de RIB » 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 diffusés régulièrement, et depuis le second semestre 2019 des formations sont délivrées aux services comptables. À la date de dépôt du présent document, aucun cas de non-conformité avec les politiques internes n'a été identifié et aucune amende n'a été payée sur le sujet de la corruption.

Enfin, de par ses activités de gestion pour compte de tiers et de transactions, le Groupe est assujéti à la 4^e Directive (lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme). Ainsi, la direction juridique veille à ce que des clauses spécifiques à la législation anti-blanchiment soient intégrées aux contrats concernés. Un déclarant et correspondant TRACFIN est en place au niveau du Groupe, et le renforcement des procédures liées à la connaissance client est en cours de finalisation. Tout versement ou paiement dont l'origine des fonds n'est pas justifiée doit être communiqué au déclarant TRACFIN qui se charge de la déclaration de soupçon auprès de TRACFIN.

4.3.7 Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles

Les éléments relatifs à la sécurité des biens, des personnes et des données personnelles sont décrits au chapitre Gestion des risques

(chapitre 5 du document d'enregistrement universel), paragraphe Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise.

4.4 Les talents au service de la croissance d'Altareit

Altareit regroupe 1 611 collaborateurs fin 2019, soit 158 collaborateurs de plus qu'il y a un an. Cette augmentation significative des effectifs (+ 10,9 %) accompagne la forte croissance de l'entreprise.

Ainsi, 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 propre au Groupe, ou encore de gestion des carrières et de qualité de vie au travail.

Rattachée au président fondateur et en tant que membre du comité exécutif du Groupe, la direction des ressources humaines (DRH) du Groupe a pour première mission de piloter la transformation sociale. Son activité est organisée de la manière suivante :

- des directeurs RH Opérationnels de proximité capables d'accompagner au quotidien l'ensemble des collaborateurs et managers des marques d'Altareit ;
- des experts qui travaillent main dans la main avec les RH de proximité sur les projets transverses. Les pôles d'expertise sont : le contrôle de gestion sociale, la rémunération, l'administration du personnel & la paie, le capital humain et le pôle juridique et social.

4.4.1 Effectifs et organisation

4.4.1.1 Évolution de l'organisation

Évolution des structures Altareit

En 2019, la progression de l'activité Logement s'est poursuivie. Son offre multimarque permet de proposer aux collectivités locales des offres différenciées, et à ses collaborateurs de poursuivre des parcours professionnels plus larges.

L'année 2020 verra se structurer le pôle Logement afin de garantir la coordination entre toutes les marques, optimiser les actions de tous et la complémentarité des *business models*.

L'objectif est de favoriser la transversalité entre les marques de la promotion et d'apporter aux clients d'Altareit des services complémentaires, tels que la gestion locative ou encore le financement/courtage.

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, en plaçant au cœur de ses préoccupations la satisfaction de ses collaborateurs.

Dans ce contexte, en 2019, de nombreuses initiatives ont été prises. Les équipes comptables des marques de la promotion ont été regroupées, le système d'information ressources humaines (SIRH) Groupe a été déployé sur l'ensemble des entités.

L'année 2020 contribuera à l'amélioration de l'expérience du collaborateur avec la mise en place de la dématérialisation. Un portail RH sera proposé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe rassemblant plusieurs sujets : coffre-fort électronique, demande de document, demande d'acompte...

Toutes ces actions de modernisation fournissent au quotidien un support toujours plus efficace aux opérationnels. Pour y parvenir, le Groupe 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.

Vers un nouveau siège commun en 2020

L'année 2020 sera portée par un projet d'entreprise majeur : le déménagement de l'ensemble des collaborateurs franciliens vers le nouveau siège social du Groupe situé rue de Richelieu à Paris. Il bénéficiera d'une adresse en plein cœur de Paris, entre la Bourse et l'Opéra Garnier.

Richelieu sera, au-delà de la démonstration du savoir-faire en Immobilier d'entreprise du Groupe, un lieu connecté, favorisant les interactions en mode collaboratif. Il permettra de travailler en plusieurs endroits (espaces de travail, salles de réunion, espaces collaboratifs, espaces de restauration, tisaneries, terrasses...), au plus proche de nos collègues.

Toutes les filiales du Groupe seront réunies, tout en conservant l'identité de chacune. Les fonctions supports seront centralisées, les systèmes d'informations harmonisés.

Les aménagements du bâtiment sont conçus pour permettre et renforcer le travail collaboratif, la transversalité et permettront dans le temps par sa flexibilité de toujours pouvoir répondre à l'évolution de nouvelles méthodes de travail en phase avec les attentes évolutives des collaborateurs et la qualité de vie au travail.

Les collaborateurs du Groupe ont été impliqués dans la conception du bâtiment, grâce à de nombreux ateliers de co-construction des futurs espaces de travail et services ou le choix des mobiliers, mis au vote des salariés.

4.4.1.2 Évolution des effectifs

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Résultats 2019	Évolution 2018-2019
Altareit	Soutenir la croissance d'Altareit	Continu	Un effectif en progression de 10,9 %	↗
Altareit	Favoriser la rétention des talents	Continu	Formalisation d'un « Exit Form » et mise en œuvre des entretiens de suivi	NA

Pour assurer le développement de l'activité, le niveau des recrutements est resté élevé en 2019 avec une augmentation significative des effectifs + 10,9 % par rapport à l'an dernier. Cette croissance est en partie due à l'intégration, début 2019 de la société Severini au pôle Logement (31 collaborateurs).

Croissance et enjeux

Les forts niveaux de recrutement depuis 4 ans et les intégrations de sociétés ont permis d'enrichir Altareit de méthodes et de compétences venues de nombreux horizons. Tout cela, constitue aujourd'hui la meilleure plateforme de compétences du secteur. L'objectif est de conserver l'ADN d'Altareit : esprit d'entreprendre, 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 DRH dans un groupe qui accueille des collaborateurs de 18 ans à plus de 70 ans ; récemment intégrés ou avec plus de 20 ans d'ancienneté. C'est 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 formateurs internes pour l'Académie formation, animateurs dans les séminaires d'intégration dédiés aux nouveaux embauchés, ou tuteurs pour les alternants. Altareit prend une part active dans la formation des jeunes. L'alternance progresse chaque année et 239 alternants ont été accueillis en 2019.

AMBITIONS 2025

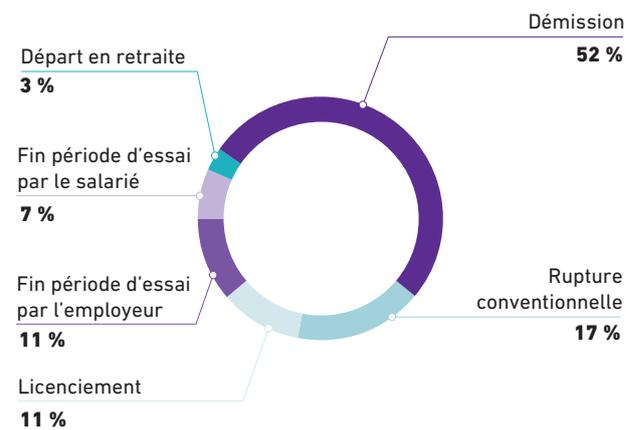
Un concept innovant de « ré-onboarding » qui embarque les collaborateurs d'Altareit plus anciens dans les évolutions d'un Groupe en forte croissance.

Mouvements d'effectifs

Altareit a recruté 349 collaborateurs en CDI, confirmant sa forte attractivité et ses atouts dans un marché très concurrentiel. Fin 2019, 96 % des collaborateurs sont en CDI, Altareit maintient son engagement en faveur des emplois pérennes. Les enjeux d'attraction et de rétention des Talents concernent donc essentiellement les CDI.

L'année 2019 a été charnière du fait de la consolidation de notre organisation répondant à un besoin opérationnel notamment sur nos nouvelles marques. Couplée à la tension forte sur les métiers du secteur de l'immobilier et au plein emploi des cadres sur la région francilienne, le taux de départ des salariés en CDI a atteint 15,9 %.

CAUSES DE DÉPART DES COLLABORATEURS



La principale cause de départ des collaborateurs en CDI est la démission. Pour y faire face, Altareit a renouvelé et renforcé son parcours d'intégration et a généralisé les entretiens de départ. L'idée est d'adapter le parcours d'intégration aux évolutions et nouveaux besoins d'Altareit. Ces différentes actions s'inscrivent dans un ensemble de mesure de rétention des collaborateurs tels que le développement des compétences, la transversalité des métiers ou encore le partage de la création de valeur.

4.4.2 Recrutement des talents, diversité et égalité des chances

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Résultats 2019	Évolution 2018-2019
Altareit	Favoriser l'emploi des jeunes	Continu	Un nombre de transformation d'alternant/stagiaire en CDD et CDI qui progresse de 30 % en 2019	↗

Le Groupe 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.

Politique de recrutement

Le pôle d'expertise « Capital humain » de la direction ressources humaines du Groupe, mène une politique de recrutement inspirée des valeurs de créativité, de transversalité et d'esprit entrepreneurial du Groupe : non-discrimination, intégrité, éthique, objectivité, diversité et caractère intergénérationnel.

Depuis décembre 2013, le Groupe 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 d'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 socioprofessionnelle.

UN ENGAGEMENT EN MATIÈRE DE DIVERSITÉ ÉTENDU

Le Groupe est partenaire de l'association « Nos quartiers ont des talents ». Cet investissement fait suite au constat, qu'en 2019, selon les derniers rapports, l'origine reste le premier facteur d'inégalité dans l'accès à l'emploi à compétences égales en France.

Le Groupe s'engage avec NQT pour :

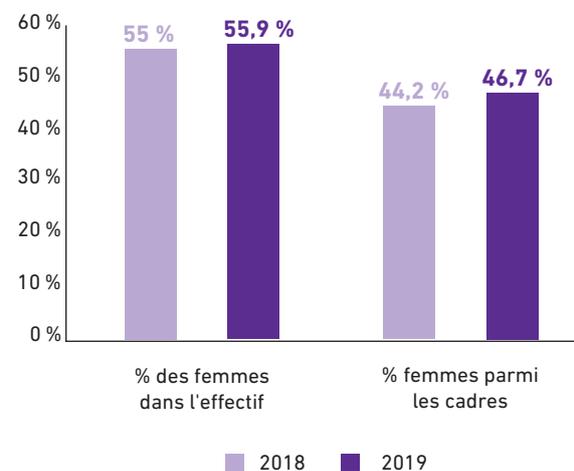
- renforcer l'action du Groupe sur le désenclavement des territoires ;
- proposer aux collaborateurs de s'engager via un dispositif ciblé, souple et multiforme (parrainage ; coaching ponctuel) ;
- rencontrer des profils issus de la diversité en participant à des forums de recrutement NQT.

La direction recrutement, relations écoles et mobilité interne développe des liens de proximité avec les étudiantes et étudiants en s'associant avec des partenaires emplois présents au sein des grandes écoles et universités. La politique « École » passe aussi par une communication sur les métiers d'Altareit via des articles dans la presse étudiante ou par sa présence sur de nombreux forums. En 2019, le Groupe était présent à une dizaine d'événements Relations Écoles. Les opérationnels accompagnent les RH sur ces rencontres. Comme chaque année, le Groupe a participé au Forum des Métiers de l'Immobilier (FMII). Une initiative de *jobdating* sur les métiers de l'immobilier a également vu le jour en mai 2019 pour ouvrir nos recrutements et créer des liens directs entre les salariés et les étudiants. Enfin, des groupes d'étudiants de l'EDHEC et de Sciences Po – École Urbaine ont été impliqués dans des projets stratégiques du Groupe et ont accompagné nos équipes opérationnelles sur leurs projets et réflexions en cours.

Promotion de la parité professionnelle

La parité entre les femmes et les hommes est une valeur essentielle pour Altareit. Chaque entité a donc mis en œuvre des plans d'action sur l'égalité professionnelle 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 DANS LE GROUPE



Le pourcentage de femmes parmi les cadres s'améliore avec une augmentation de 2 points.

En 2019, Altareit a formalisé son engagement en faveur de la mixité au travers du partenariat avec l'association « Elles Bougent ». Une action sur « la carrière au féminin » a également vu le jour lors du premier Forum Interne des Métiers et de la Mobilité Interne.

UN PARTENARIAT AMBITIEUX

S'associer à la cause d'association « Elles bougent » pour :

- contribuer à une mixité future dans les professions de l'immobilier en donnant envie aux lycéennes de rejoindre des parcours techniques ;
- faire connaître Altareit via l'impact du réseau de l'association qui présente dans les lycées, les écoles et les grands groupes et entreprises françaises ;
- développer un réseau entre les collaboratrices Altareit ;
- offrir une piste d'engagement volontaire aux collaboratrices en valorisant leurs savoirs et leur capacité à transmettre.

Accès à l'emploi des jeunes et des seniors

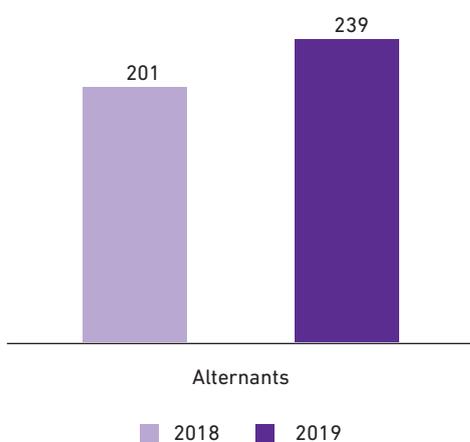
Agissant en entreprise responsable, Altareit considère l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors comme une priorité. Il a pour objectifs de faciliter l'insertion durable dans l'emploi des jeunes âgés de moins de 27 ans par leur accès à un CDI, de favoriser l'embauche et le maintien en emploi des salariés ayant au moins 55 ans et d'assurer la transmission des savoirs et des compétences.

Au 31 décembre 2019, les collaborateurs d'Altareit de plus de 50 ans et de moins de 30 ans représentent un tiers des effectifs d'Altareit : respectivement 19 % et 17 % de l'effectif global. 29 salariés de plus de 50 ans ont été embauchés en CDI en 2019 (contre 23 en 2018).

La politique d'Altareit en matière d'alternance se renforce encore cette année. En 2019, Altareit a accueilli 239 alternants, contre 201 en 2018 (+ 19 %). En complément des kits d'information, Altareit a mis en place un séminaire d'intégration d'une journée pleinement dédié aux stagiaires et alternants. L'objectif est de leur transmettre toutes les clés pour réussir dans leur mission. 26 alternants ou stagiaires se sont vu proposer un contrat à durée déterminée à la suite de leur stage et 13 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).

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ALTERNANTS



L'ensemble de ces actions a contribué à l'obtention, dès sa première année de participation, du label Happy Trainees et engagement jeunes. Cette gratification vient d'être renouvelée pour l'année 2020. Altareit figure ainsi parmi les meilleures entreprises où effectuer un stage ou une alternance.

UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DES JEUNES TALENTS

Séminaire d'intégration spécialement dédié à nos alternants stagiaires, kits pratiques à destination des jeunes et de leurs tuteurs, formations tuteurs... autant de démarches pour un accueil réussi et un suivi optimal récompensé par 2 labels en 2019 : Engagement Jeunes et Happy Trainees.

Politique handicap

Au 31 décembre 2019, 8 collaborateurs sont déclarés travailleurs handicapés.

Par ailleurs, le recours aux ESAT (Établissements 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 renouvelée à l'occasion de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (affiches, quiz sur le Smartportail...).

Dialogue avec les représentants du personnel

La qualité du dialogue social est au cœur des priorités de la politique sociale d'Altareit. Au-delà des échanges réguliers avec les représentants du personnel, notamment lors des réunions des DP, des CE et des CHSCT (plus de 20 réunions en 2019), l'année 2019 a été marquée par la mise en place de 4 Comités Social Économique (CSE) au sein d'Altareit.

La direction et l'ensemble de ces CSE ont entendu organiser cette nouvelle instance pour la rendre plus efficace et cohérente avec la réalité économique et sociale de l'entreprise. De nouvelles modalités de fonctionnement et des moyens ont été mis en place pour permettre aux élus d'assurer leurs missions avec efficacité. Ces derniers ont été régulièrement informés et consultés sur les projets de mise en place de nouvelles organisations et les nouveaux projets.

Au-delà de ce travail d'harmonisation du fonctionnement des instances, Histoire & Patrimoine et Pitch Promotion relèvent désormais d'un socle social commun au groupe Altarea.

Altareit considère l'égalité professionnelle comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Des plans d'actions en matière d'égalité professionnelle ont ainsi été mis en place en avril 2019 après consultation et avis favorables des instances. Ils confirment la volonté et l'engagement de l'entreprise à maintenir voire développer des actions en faveur de la mixité dans toutes les actions. Elle constitue un enjeu de performance et est vecteur de richesse.

Le respect des 8 conventions de l'OIT

Altareit est engagé au respect des huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail et veille à leur application dans ses opérations, et en particulier en ce qui concerne :

- le respect de la liberté d'association et de droit de négociation collective ;
- l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession (OIT) ;
- l'élimination du travail forcé ou obligatoire ;
- l'abolition effective du travail des enfants.

Altareit se conforme également aux Principes Régissant les Entreprises dans le Domaine des Droits de l'enfant.

Enfin, la charte éthique du Groupe rappelle les droits et les devoirs réciproques des collaborateurs et de l'entreprise et souligne le principe de respect des lois et réglementations. Elle est disponible sur l'intranet et jointe au dossier d'accueil des nouveaux embauchés.

4.4.3 Rémunération et partage de la valeur

La politique de rémunération demeure offensive et ciblée avec un budget d'augmentation alloué de près de 2 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 2018 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.

Politique salariale

La campagne salariale 2020 a été marquée par la poursuite d'une politique salariale offensive afin de récompenser les collaborateurs après une année 2019 intense et de fidéliser les talents. Une enveloppe d'augmentation globale de près de 3 % de la masse salariale a été distribuée.

Altareit renforce ses engagements sociaux et sociétaux au travers de sa campagne qui cible plusieurs populations. 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 femme/homme 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.

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 2020 (au titre de 2019) a été maintenu par rapport à l'an passé.

Une politique d'actionariat salarié originale et ambitieuse

Le dispositif « Tous en Actions ! » a permis à chaque collaborateur en CDI d'être associé au développement et aux résultats d'Altareit en permettant à chacun s'il le souhaite d'être actionnaire du Groupe.

Par ailleurs, chaque collaborateur d'Altareit, peut depuis 2016, monétiser jusqu'à dix jours de RTT par an avec une majoration associée de 25 % ou les placer sur les PERCOG (plan d'épargne pour la retraite collectif Groupe).

L'année 2019 a été marquée par une opération d'augmentation de capital réservée aux salariés. Ce support d'actionariat salarié a permis aux collaborateurs d'Altareit de bénéficier d'une décote sur le prix de référence des actions Altarea ; d'un abondement de l'entreprise ; des dividendes éventuels liés aux actions Altarea qui seront réinvestis dans le FCPE (fonds commun de placement d'entreprise), augmentant ainsi la valeur de leurs parts. Ce dispositif a été massivement plébiscité par les collaborateurs de toutes les filiales avec un taux de participation de 64 %.

PACKAGE DES RÉMUNÉRATIONS



4.4.4 Management des talents et des compétences

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Résultats 2019	Évolution 2018-2019
Altareit	Poursuivre l'évolution des compétences en fonction des besoins métier et développer l'employabilité des collaborateurs	Continu	87 % des collaborateurs ont suivi au moins une formation dans l'année	↗
Altareit	Favoriser/Contribuer à la mobilité des collaborateurs	Continu	25 % des postes pourvus au travers de la mobilité	NA

L'Académie « Développeur de Talents » : une vision d'entreprise apprenante

Le Groupe a créé une Académie interne début 2017, comme un dispositif unique de « *learning & development* ». Elle s'appuie sur un plan de développement des compétences stratégiques initié en amont avec les dirigeants d'Altareit à partir des enjeux *business* de chaque pôle d'activité. Ses bénéficiaires : accélérer et développer la performance individuelle et collective, développer un « patrimoine » de compétences des filières métiers, renforcer la Marque Employeur et ainsi attirer les bons profils et 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, un format renouvelé en septembre 2019, 100 % transverse et 100 % « home made » ! Celui-ci mobilise de nombreux intervenants internes ainsi que les membres de la direction Générale, tous soucieux d'expliquer et de partager leur vision du *business* et de l'entreprise. Afin de « réembarquer » les collaborateurs plus anciens au sein du Groupe, un séminaire leur est spécifiquement dédié ainsi que pour les Alternants et Stagiaires, chaque année plus nombreux.

En 2019, l'Académie a continué à enrichir son offre : conférences, expéditions urbaines, parcours métiers...

URBAN EXPEDITIONS

L'objectif est de permettre à un groupe d'une vingtaine de collaborateurs de partager et développer leurs connaissances en matière d'immobilier et d'usages dans l'espace urbain, voire même d'être inspirés pour les futurs projets en tant qu'entrepreneur de la ville. Ces visites sont guidées par un expert référent permettant de profiter pleinement du site.

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.

Les actions de formation (classées sous 200 thématiques) sont recensées dans le catalogue « L'offre de formation de L'Académie », disponible dans le SIRH pour un suivi des demandes 100 % digitalisé.

En mars 2019, le groupe Altarea a reçu le trophée « Groupe en croissance » dans le cadre du Printemps des Universités d'Entreprise, pour la cohérence de sa politique de formation et ses actions innovantes telles que les *Urban Expeditions*.

Une mise en œuvre impactante

Environ 3 300 jours de formation ont été dispensés en 2019 avec en moyenne 17 actions apprenantes organisées par jour. Ainsi 87 % des collaborateurs ont bénéficié d'une des 4 095 actions organisées cette année (contre 83 % en 2017 et 85 % en 2018.) Altareit continuera de piloter cet indicateur pour tendre vers 100 %.

L'accompagnement des collaborateurs et des managers a concerné aussi bien les évolutions techniques, managériales et digitales de leurs métiers.

L'investissement formation pour 2019 a représenté comme en 2018 plus de 3 % de la masse salariale (hors Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Severini). Un investissement significatif pour financer des actions d'envergure : thématiques « cœur de métier » qui restent majoritaires, ateliers dédiés à la satisfaction client, parcours managériaux, formations certifiantes, ou encore l'accompagnement des jeunes en contrats d'alternance.

En novembre 2019, le groupe Altarea a reçu une seconde récompense et reconnaissance pour sa politique RH et ses innovations en se voyant attribuer le trophée « Leadership & Talent Management » par LeaderLeagues.

Mobilités et promotions

À l'instar de la formation, la dynamique de mobilité et de promotion interne a été significative. Par nature, la diversité des métiers inhérente au secteur de l'immobilier favorise la mobilité des collaborateurs.

En 2019, Altareit a pourvu près de 25 % de ses postes ouverts au travers de mobilité métier ; géographique ; interservice ; société. 110 mobilités ont été réalisées pour 349 recrutements externes. À cela s'ajoutent les 102 collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion.

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 2019, 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 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.

Pour faciliter les mobilités internes au sein d'Altareit, un comité Carrières mensuel est organisé entre les DRH filiales pour interagir autour des collaborateurs et des postes à pourvoir. Cette réunion facilite les interactions et transversalités entre les opportunités à pourvoir et les potentiels internes identifiables.

En juin 2019 a eu lieu la 1^{re} édition du Forum des Métiers et de la Mobilité Interne au sein du Groupe. Plus de 250 personnes ont participé au Forum parisien : conférence prospective, ateliers RH, tables-rondes métiers, stands filiales, entretiens carrières. 7 événements se sont aussi tenus dans les grandes métropoles où le Groupe est présent pour faciliter les échanges locaux : plus de 70 collaborateurs ont répondu présents.

Cet événement a été sponsorisé par le président-fondateur, Alain Taravella qui met un accent sur la transversalité au sein du Groupe et sur l'accès à la carrière multiple.

Le magazine interne AltaStory a consacré un Hors-série en octobre 2019 pour synthétiser et partager le contenu du Forum à l'ensemble des collaborateurs et rappeler les bonnes pratiques de la mobilité interne et les services associés (accès la formation, conseils RH, découverte des métiers, Séminaire Ambitions 2025).

4.4.5 Bien-être au travail

Scope	Objectif/engagement	Horizon	Résultats 2019	Évolution 2018-2019
Altareit	Poursuivre le développement de l'offre Altawellness	Continu	Forte augmentation du taux d'usage	↗
Altareit	Maîtriser l'absentéisme	Continu	Stable	=

La qualité de vie, la santé et le bien-être au travail sont des préoccupations majeures pour Altareit en matière de rétention des meilleurs talents et d'attractivité de nouveaux collaborateurs.

Une marque qui regroupe les initiatives

L'offre Altawellness créée en 2018 regroupe les principales actions en matière de bien-être au travail. Elle s'est développée en 2019 avec une forte augmentation du taux d'usage.

L'offre Yoopies (plateforme dédiée aux services à la personne) a permis à 400 salariés inscrits sur la plateforme de réserver près de 1 150 prestations journalières réservées essentiellement sur la garde d'enfants, le soutien scolaire et le ménage. Des heures de garde d'enfants ont également été offertes aux salariés qui en ont fait la demande durant la période des grèves en Île-de-France.

Yuco, notre plateforme dédiée aux activités sportives, culturelles et au bien-être sur site, n'est pas en reste puisque 500 sessions ont été réalisées en 2019 pour plus de 250 utilisateurs réguliers, sur une dizaine de sites en France, avec un taux de satisfaction à 100 % !

Charte télétravail

À 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 charte, mais aussi l'emménagement dans le nouveau siège social en 2020, va encore faire évoluer les pratiques professionnelles en résonance avec les attentes des collaborateurs et des managers, pour toujours plus d'efficacité.

Un nouveau siège social

Courant 2020, Richelieu sera le nouveau siège parisien du Groupe. 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 du Groupe. 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 2019, des actions d'accompagnement au changement ont été 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 et l'ethnologie seront mises en œuvre pour permettre à chacun de se projeter dans un environnement de travail renouvelé.

Autres actions

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 chez Altareit. Au-delà des nombreuses actions déjà 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. Depuis 2018, 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. À 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. Il est ainsi précisé que les salariés n'ont pas l'obligation, hors plages de travail habituelles, de répondre aux courriels et appels téléphoniques. 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.

4.4.6 Sécurité et santé des salariés

Sécurité, santé et bien-être des salariés

Les activités d'Altareit ne présentant pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel, aucun accord collectif n'a été conclu en 2018 dans ce domaine. Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein d'Altareit.

Des actions récurrentes visant à promouvoir un environnement de travail sûr et veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs sont assurées, telles que l'actualisation du document unique d'évaluation des risques professionnels, ou la sensibilisation liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle auprès des salariés intervenant sur les chantiers.

La DRH met également en place au niveau Groupe des recommandations en matière de postures et des espaces de travail en lien avec le médecin du travail et les commissions hygiène et sécurité des CSE.

Les collaborateurs du siège bénéficient d'une infirmerie depuis 2017, avec présence d'un infirmier à mi-temps qui délivre des soins pour les maux bénins. Les collaborateurs d'Altareit 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 2019, une campagne de vaccination contre la grippe pour les collaborateurs du siège a été menée. Plus de 100 salariés ont été vaccinés gratuitement par l'entreprise.

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 2019 reste inférieur à 3 % et stable par rapport aux années précédentes.

UNE POLITIQUE RH PLÉBISCITÉE EN INTERNE ET RECONNUE EN EXTERNE



La DRH a remporté en 2019 4 labels et récompenses :

- entreprise de choix pour l'accueil des jeunes avec Engagement Jeunes doublé du label Happy Trainees obtenu pour la 2^e année consécutive ;
- Trophée d'Or dans la catégorie « Groupe en croissance », lors de la 4^e édition de U-Spring ;
- Trophée d'Or 2019 dans la catégorie « Leadership et Talent Management » décerné par LeadersLeague.

4.5 Performance RSE : notations et indicateurs

4.5.1 Notations RSE

La performance RSE du groupe Altarea 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 lui permet d'améliorer sa performance de façon continue.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Depuis 2011, le Groupe participe de manière volontaire au *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), *benchmark* de référence du secteur immobilier en matière de développement durable avec 1 005 sociétés et fonds évalués en 2019 dans le monde.

En 2019, le Groupe a confirmé son statut de « Green Star 5* » et maintient une note supérieure à 90/100 depuis 2016. 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-ESG

ISS-ESG est l'une des principales agences de notation extra-financière dans le monde. En 2019, 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.

4.5.2 Indicateurs environnementaux

Indicateurs siège social

	tCO ₂ e	kgCO ₂ e/m ²
Émissions de gaz à effet de serre 2019	198,5	21
Émissions de gaz à effet de serre 2018	158,1	16
Variation 2018-2019	26 %	26 %

	GWhep	kWhep/m ²
Consommations d'énergie 2019	6,27	651
Consommations d'énergie 2018	4,68	486
Variation 2018-2019	34 %	34 %

Les consommations 2019 proviennent pour 73 % du réseau électrique et pour 27 % du réseau urbain. En énergie finale, elles s'élèvent à 2,4 GWh.

	m ³	L/m ²
Consommations d'eau 2019	7 635	793
Consommations d'eau 2018	7 719	801
Variation 2018-2019	- 1 %	- 1 %

	t	kg/m ²	Pourcentage de valorisation
Déchets générés 2019	52,8	5,5	76 %
Déchets générés 2018	75,6	7,9	79 %
Variation 2018-2019	- 30 %	- 30 %	- 5 %

4.5.3 Indicateurs sociaux

		2018	2019
Effectif total	Effectif total en fin de mois	1 453	1 611
Répartition par contrat	Nombre de salariés en CDI	1 403	1 545
	Nombre de salariés en CDD	50	66
Répartition par sexe	Part des femmes dans l'effectif total	55 %	56 %
Répartition par tranche d'âge	- de 30 ans		19 %
	de 30 à 50 ans		64 %
	+ de 50 ans		17 %
Répartition par statut	Part de salariés cadres	72 %	73 %
	Part de salariés non cadres	28 %	27 %
Embauches	Nombre d'embauches CDI	308	349
	Part de salariées femmes embauchées en CDI	57 %	58 %
	Part de cadres embauchés en CDI	68 %	68 %
Départs	Nombre de départs des salariés en CDI hors mobilité et transferts administratifs	192	238
	Taux départ total	14,1 %	15,9 %
Motifs Départs	Part de démissions	46 %	52 %
	Part de licenciements	8 %	10,5 %
	Part de ruptures conventionnelles	23 %	17 %
	Part de départs en retraite ou en préretraite	4 %	3 %
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employeur	12 %	10,5 %
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employé	6 %	7 %
Organisation temps de travail	ETP CDI/CDD en ETP		1 543,4
	Effectif moyen fin de mois CDI	1 357	1 501
	Nombre d'heures théoriques travaillées hors heures supplémentaires	1 932 487	2 469 440
Égalité H/F	Part des femmes parmi les cadres	44,2 %	46,7 %
Lutte contre les discriminations	Nombre de contrats d'alternance période	201	239
Promotions	Nombre de salariés promus dans l'année	99	102
	Pourcentage de salariés promus dans l'année	7,1 %	6,6 %
Mobilités	Nombre de salariés ayant bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilités	220	110*
	Pourcentage de salariés ayant bénéficié d'une ou plusieurs formes de mobilité	15,1 %	6,8 %
	Part des mobilités sur les postes pourvus	41,7 %	24,0 %
Absentéisme/ Accidentologie	Taux d'absentéisme hors congés maternité/paternité/autres causes	1,9 %	2,5 %
	Nombre d'accident du travail (avec arrêt de travail hors accident de trajet)		6
	Taux de fréquence des accidents de travail	4,14	2,43
	Taux de gravité des accidents de travail	0,07	0,08

* Définition de la mobilité affinée en 2019.

4.6 Méthodologie et table de concordance

4.6.1 Établissement de ce document

Le groupe Altarea publie pour la seconde 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.

4.6.2 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, guide ESS, 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⁽¹⁾. 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, *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* (BREEAM®) ou *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED®) à chaque étape du projet, et les accompagner dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (Immobilier d'entreprise).

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

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.

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 et 2019 avec une montée en compétence progressive de 100 % des équipes techniques avec 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 ! ».

Des sensibilisations sont également organisées lors de comités internes ou des séminaires.

À l'occasion de la semaine du développement durable, la direction RSE organise des conférences et ateliers autour d'une thématique chaque année. En 2019, une matinée d'information dédiée à l'économie circulaire avec l'intervention d'un architecte spécialisé et de porteurs de projets en interne. Des ateliers ludiques autour de ce thème ont également été organisés au siège et dans chacune des directions régionales. Ces événements ont été complétés par la diffusion d'un hors série du journal interne dédié à la RSE.

Guides thématiques

Chaque année, la direction RSE réalise et diffuse des outils et guides pour sensibiliser les collaborateurs aux différents thèmes du développement durable et faciliter leur prise en compte. Par exemple :

- un d'entre eux ont pour but d'informer sur les moyens de développer et valoriser la biodiversité dans les projets de quartiers (développements de logement, immobilier d'entreprise, hôtel et projets mixtes) ;
- un, dédié à l'économie sociale et solidaire (ESS) et mis à jour en 2019, informe sur le monde de l'ESS et inclut une cartographie et les coordonnées des acteurs mobilisables sur les projets du Groupe avec des déclinaisons régionales (cf. 4.2.1) ;
- enfin, un guide sur les multiples certifications et labels présents sur le marché renseigne, par thématique, les collaborateurs sur les essentiels et les contraintes techniques et financières.

4.6.3 Méthodologie et vérification

Vérification

Altareit fait appel à un organisme tiers indépendant afin d'effectuer la vérification de la sincérité des informations : indicateurs clés de performance et actions.

Évolutions méthodologiques

Intégration des opérations de Histoire & Patrimoine

En juillet 2018, le Groupe a acquis le solde du capital d'Histoire & Patrimoine, dont il avait acquis les premiers 55 % en juin 2014. Dans ce cadre, les données d'Histoire & Patrimoine sont progressivement

intégrées au *reporting* Groupe. Une première intégration sur les données sociales a été réalisée en 2018. L'intégration continue en 2019 avec une première collecte des données environnementales et sociétales afin d'établir une base de comparaison pour l'avenir.

Exhaustivité des périmètres de reporting et référentiels utilisés

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

EXHAUSTIVITÉ DU REPORTING EXTRA-FINANCIER D'ALTAREIT

ENVIRONNEMENT ET SOCIÉTAL							SOCIAL
ENTITÉ	ALTAREA	COGEDIM		PITCH PROMOTION		HISTOIRE & PATRIMOINE	ALTAREA
ACTIVITÉ	CORPORATE	PROMOTION LOGEMENT	PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE	PROMOTION LOGEMENT	PROMOTION TERTIAIRE	PROMOTION LOGEMENT	CORPORATE
RÉFÉRENTIEL	GRI CRESS	Définition interne (chapitre « Méthodologie et vérification »)					GRI CRESS
PÉRIODE	1 ^{er} septembre année N-1 au 31 août année N	au 30 septembre année N	1 ^{er} octobre année N-1 au 30 septembre année N	au 30 septembre année N	1 ^{er} octobre année N-1 au 30 septembre année N		1 ^{er} janvier au 31 décembre année N
PÉRIMÈTRE	Siège social 9 631 m ² utiles	193 opérations 18 040 logements	30 opérations 463 374 m ² SHON ou SDP	53 opérations 5 823 logements	19 opérations 177 493 m ² SHON ou SDP	52 opérations 1 878 logements	1 611 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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 Construction & Real Estate Sector Supplement (CRESS).

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 et induits).

Lors de la collecte, sur la période de reporting, de données plus précises pour les années antérieures, les indicateurs sont recalculés avec ces nouvelles données.

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

Corporate

Le périmètre de reporting corporate comprend les données environnementales du siège social d'Altareit, situé au 8, avenue Delcassé, à Paris.

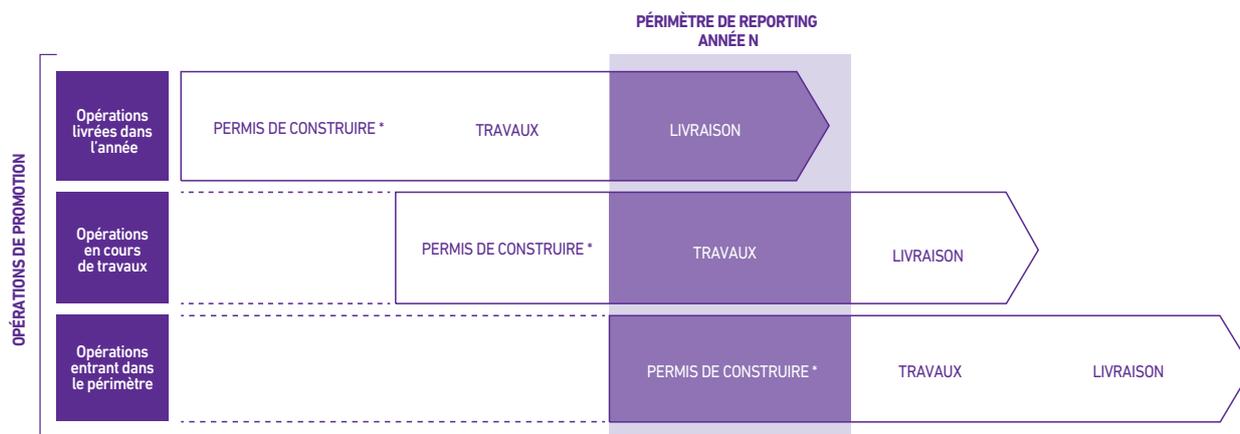
Promotion

Le périmètre de reporting pour l'activité de promotion comprend les opérations qui, pendant la période de reporting :

- ont obtenu un permis de construire (sauf pour les opérations logements Cogedim et Pitch Promotion, pour lesquelles il s'agit de acquisition du terrain) ;
- 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



* L'acquisition du terrain pour les opérations logements Cogedim et et Pitch Promotion.

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.

4.6.4 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 : 4.3.1 et 4.3.2
Capital	Mixité et développement local	Axe Villes : 4.2.1
Capital	Énergie et climat	Axe Villes : 4.2.2
Capital	Connectivité et mobilité	Axe Villes : 4.2.1 et 4.2.2
Capital	Bien-être des occupants	Axe Clients : 4.3.2
Capital	Éthique des affaires	Axe Clients : 4.3.6
Capital	Nouveaux usages et digitalisation	Axe Clients : 4.3.4
Capital	Management des talents et des compétences	Axe Talents : 4.4.4
Capital	Rémunération et partage de la valeur	Axe Talents : 4.4.3
Capital	Diversité et égalité des changes	Axe Talents : 4.4.2
Capital	Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles	Axe Clients : 4.3.7
Capital	Labellisation et certification durable	Axe Clients : 4.3.3
Capital	Économie circulaire	Axe Villes : 4.2.4
Capital	Partenariats	4.1.3 et Axe Villes : 4.2.6
Important	Bien-être au travail	Axe Talents : 4.4.5
Important	Achats responsables et relations fournisseurs	Axe Clients : 4.3.5
Important	Biodiversité et gestion des sols	Axe Villes : 4.2.3
Important	Santé et sécurité des salariés	Axe Talents : 4.4.6
Important	Gouvernance	Chapitre 6 du Document d'enregistrement universel 2019
Modéré	Gestion de l'eau	4.5.2
Modéré	Mécénat	Axe Villes : 4.2.6

4.7 Rapport de l'organisme tiers indépendant

Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur une sélection d'informations extra-financières

À l'Assemblée Générale,

À 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 2019 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 le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

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 2019, 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 quatre personnes et se sont déroulés entre septembre 2019 et mars 2020 sur une durée totale d'intervention d'environ neuf semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à la norme ISAE 3000⁽¹⁾ 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 procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection de sites qui couvrent entre 18 % et 40 % 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'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

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 17 mars 2020

Le vérificateur indépendant

EY & Associés

Éric Duvaud

Associé développement durable

Jean-François Bélorgey

Associé

(1) Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

Annexe 1 : informations vérifiées

Informations sociales

- L'effectif total
- Le taux d'absentéisme
- Le taux de départ
- La part des collaborateurs ayant suivi au moins une formation dans l'année
- Le nombre de jours de formation
- Représentativité des femmes dans les instances de management
- Nombre d'alternants recrutés sur l'année
- Le développement des dispositifs d'attraction, de recrutement et de formation de ses collaborateurs
- La promotion de la mixité, la diversité et l'égalité des chances
- 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
- 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 directe
- 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 le recours à des matériaux moins carbonés
- Le développement d'activités liées à la construction en bois
- La préservation et l'amélioration de la biodiversité existante
- Le renforcement de la culture d'innovation du groupe

Informations sociétales

- L'empreinte emploi (emplois directs, indirects, induits et hébergés)
 - La part des achats locaux des projets en développement
 - La note de satisfaction des clients
 - La part des sites favorisant le bien-être et le confort des usagers (certifications NF Habitat et WELL pour les activités de logement et d'immobilier d'entreprise)
 - La proportion de baux verts signés
 - Le développement d'activités liées à l'économie sociale et solidaire
 - La contribution à l'économie locale
 - Le dialogue avec les clients
 - La mise en place de démarches bien-être et confort dans chaque métier
 - Le renforcement de la valeur verte et la qualité environnementale (qualité, labels et certifications)
 - Le développement d'opérations connectées
-

5

GESTION DES RISQUES

5.1	ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES	146
5.1.1	Rappels des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	146
5.1.2	Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques	146
5.1.3	Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe	148
5.1.4	Gestion du risque de taux et de contrepartie	150
5.1.5	Gestion du risque de fraude et de corruption	150
5.1.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	150
5.2	FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE	151
5.2.1	Risques liés au secteur d'activité	151
5.2.2	Risques liés aux opérations de développement des logements et bureaux	153
5.2.3	Risque de liquidité et respect des covenants	154
5.2.4	Risques légaux et réglementaires	154
5.2.5	Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	156
5.3	ASSURANCES	158
5.3.1	Politique générale de couverture	158
5.3.2	Synthèse des couvertures d'assurances	158

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.1 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.

5.1.2 Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.2.1 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 du Groupe.

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 6.2.3 « Conseil de surveillance ») ;
- des procédures et modes opératoires propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe, avec séparation des fonctions ;
- 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 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 5.2 « Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise » du présent document.

5.1.2.2 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, 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.

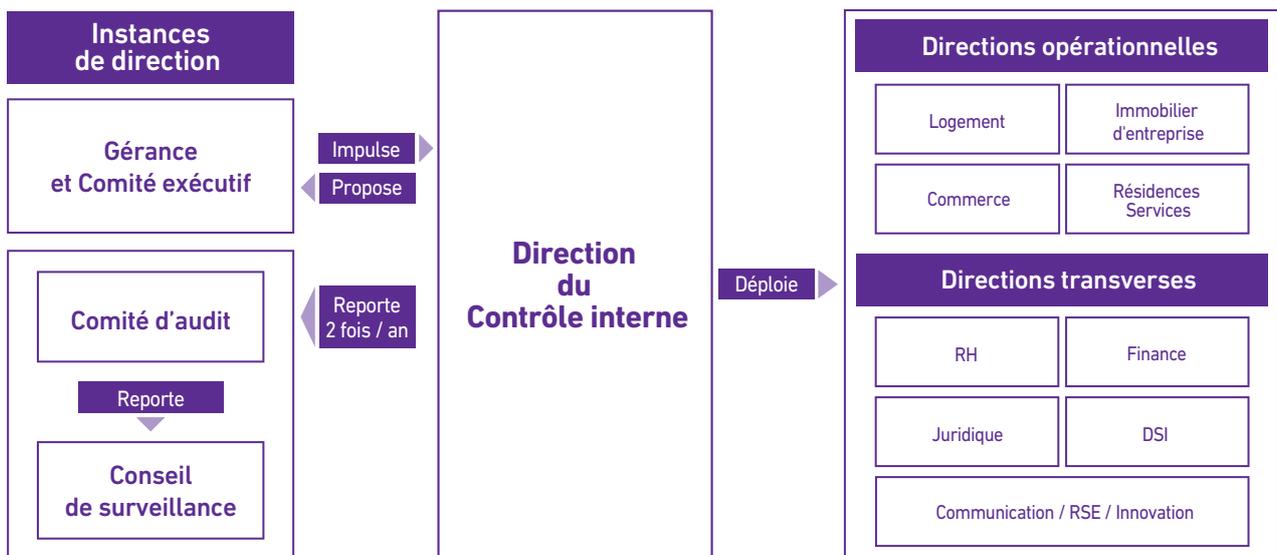
5.1.2.3 Pilotage du contrôle interne du Groupe

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, auquel appartient Altareit et ses filiales qui, pour la mise en œuvre de sa vision stratégique, 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 6.2.3.2 « Fonctionnement du conseil, préparation et organisation es 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.



5.1.2.4 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.

5.1.3 Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe

Le Groupe est particulièrement sensible à la fiabilité des processus budgétaires, à la correcte consolidation des données comptables, ainsi qu'à la qualité des données financières publiées. La clarté de l'information financière et la conformité des méthodes comptables utilisées font l'objet d'une étroite surveillance par les commissaires aux comptes, ainsi que par le comité d'audit et le conseil de surveillance. Le groupe Altarea estime ainsi les risques liés à l'élaboration de l'information financière comme étant modérés, compte tenu de l'ensemble des processus en place.

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 (holdings 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. Les principaux éléments constitutifs font l'objet d'échanges en amont de chaque clôture avec les commissaires aux comptes ;
- 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 intercompagnies...);
- 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.

Une revue de l'activité et des résultats financiers prévisionnels est par ailleurs réalisée deux fois par an avec le président du comité d'audit, comité spécialisé du conseil de surveillance, en préparation des clôtures semestrielles et annuelles.

Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers performants. 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.

(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 logiciel 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 2018, le Groupe 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.

5.1.4 Gestion du risque de taux et de contrepartie

Compte tenu de la souscription d'emprunts et de dettes auprès d'établissements de crédits à taux variable, Altarea est exposé au risque lié à la fluctuation des taux d'intérêts.

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.

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe Altarea, auquel appartiennent Altareit et ses filiales, 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⁽¹⁾.

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.

5.1.5 Gestion du risque de fraude et de corruption

Lutte contre la fraude

Afin de limiter les risques de détournement de fonds, la gestion de la trésorerie et des 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 également 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 sur ces sujets.

Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Le dispositif de prévention s'articule principalement autour de :

- l'intégration systématique de clauses anti-blanchiment dans nos contrats avec les tiers ;

- la nomination d'un déclarant/correspondant TRACFIN pour l'ensemble du Groupe ;
- un processus d'évaluation du niveau des risques des clients et partenaires commerciaux ;
- la formation et sensibilisation des collaborateurs les plus exposés au risque.

Par ailleurs, en Espagne un manuel de prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme fait l'objet d'un rapport annuel établi par un cabinet externe.

Lutte contre la corruption

Le Groupe travaille continuellement sur le renforcement du dispositif de lutte contre la corruption afin de prévenir ce risque et de répondre aux dispositions de la loi Sapin 2. La cartographie des risques de corruption établie permet de définir les actions prioritaires qui doivent être menées.

Des campagnes de sensibilisation sont organisées de façon périodique auprès des collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés. Ainsi, par exemple, avec l'aide de cabinets d'avocats spécialisés, des formations sont délivrées, 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.

5.1.6 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 autre que ceux pour

lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions » du chapitre 2.3 du présent document) 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 » du chapitre 2.3 susvisé).

(1) Les instruments financiers utilisés sont détaillés dans la Note 8 « Gestion des risques financiers » du chapitre 2.3 « Autres éléments des annexes aux comptes consolidés » du présent document.

5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise

Le groupe Altarea, auquel appartient la Société, a procédé à l'identification des principales catégories et des risques les plus importants, présentés dans un ordre que le Groupe considère être l'ordre d'importance décroissant au sein de chaque catégorie. Les cinq catégories identifiées sont les suivantes :

- risques liés au secteur au secteur d'activité ;
- risques liés aux opérations de développement des logements et bureaux ;
- risques de liquidité et respect des covenants ;
- risques légaux et réglementaires ;
- risques sociaux, environnementaux et de gouvernance.

Cette présentation correspond, après prise en compte des moyens de maîtrise mis en place par la Société, à la perception actuelle du Groupe de l'importance de ces facteurs de risque, fondée sur la probabilité actuellement perçue que ces risques se matérialisent, et de l'ampleur estimée de leur impact négatif.

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 d'enregistrement universel*, peuvent exister et pourraient avoir une incidence négative sur l'activité du Groupe.

Synthèse des risques nets significatifs et spécifiques au Groupe

		FAIBLE	MOYEN	ELEVE
Risques liés au secteur d'activité	Risques liés au changement climatique			
	Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique			
Risques inhérents aux activités du Groupe	Risques liés aux opérations de développement des logements et bureaux			
Risques liés à la situation financière du Groupe	Risques de liquidité et respect des covenants			
Risques légaux et réglementaires	Risques liés aux autorisations administratives			
	Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité / droit du travail			
	Risques liés à la protection des données personnelles			
Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	Risques liés à la sûreté			
	Risques liés aux systèmes d'information			
	Risques sociaux			
	Risque de dépendance aux personnes clés			
	Risque d'image			

5.2.1 Risques liés au secteur d'activité

5.2.1.1 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
- 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.

Il 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). Sur son patrimoine, ces actions sont étroitement liées aux actions concernant la réduction des consommations d'énergie.

Le Groupe travaille à une trajectoire carbone de ses activités compatible avec l'accord de Paris, pour contribuer à limiter le réchauffement climatique à 2 °C.

Adaptation au changement 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, en 2019, 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 détaillé dans la Déclaration de performance extra-financière chapitre 4 du présent document d'enregistrement universel.

5.2.1.2 Risques liés à 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.

Une évolution des règles fiscales n'est pas à exclure, avec des impacts plus ou moins favorables à l'activité de promotion immobilière. Les principaux dispositifs économiques et fiscaux en vigueur 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. 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 s'applique aux acquisitions réalisées avant le 31 décembre 2021 dans les « zones tendues » (A, A bis, 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. Ce dispositif modulé en fonction des zones géographiques est reconduit en 2020 et 2021 à 40 % pour les « zones tendues », et réduit à 20 % pour les autres zones.

Il est à noter que la majorité du *pipeline* de logement Altarea Promotion est composé d'opérations présentes en zone A et B1 ;

- le dispositif « Malraux », actuellement non limité dans le temps, est destiné, dans les sites patrimoniaux remarquables classés et notamment au sein des périmètres couverts par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé, à faciliter la réhabilitation complète des immeubles. Les biens immobiliers acquis doivent être loués en habitation principale ou en location commerciale pendant une durée minimale de 9 ans ;
- le dispositif « Monument Historique » est destiné à faciliter l'entretien et la réhabilitation des immeubles classés ou inscrits « Monuments Historiques ». L'avantage fiscal qui en résulte est une déduction dont l'intérêt varie en fonction du taux d'imposition effectif de l'investisseur.

Ce dispositif n'est pas limité géographiquement et n'est actuellement pas limité dans le temps.

Par ailleurs, l'année 2020 a débuté par les incertitudes liées à l'épidémie de Covid-19. À la date de dépôt du présent document, il est encore difficile d'évaluer ses effets tangibles sur les activités du Groupe. Cependant, d'un point de vue macro-économique, un impact prolongé et aggravé de l'épidémie pourrait avoir une incidence certaine sur les activités du Groupe en 2020.

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.

Le Groupe a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, conformément aux décisions gouvernementales, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Une cellule de crise a également été constituée pour coordonner les différentes actions et les adapter à un contexte extrêmement évolutif.

5.2.2 Risques liés aux opérations de développement des logements et bureaux

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 agréments bureaux et des permis de construire et recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- le risque de construction lié aux surcoûts de travaux, à la pénurie d'entreprises de travaux conformes en raison notamment du nombre de chantiers sur le territoire national et du contexte de taille des chantiers de plus en plus importante, 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 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.

Dispositifs de maîtrise

Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

Immobilier résidentiel et d'entreprise

En matière d'immobilier résidentiel, il existe le Guide de Management des Opérations (GMO), 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 le garant de la cohérence du montage technique, de la qualité du mode de dévolution des projets, de l'adéquation des coûts de construction et de la valorisation des différents risques (risques techniques, produits, environnementaux, commerciaux). Elle est donc systématiquement consultée lors des comités d'engagements ;
- 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 d'opération de suivre l'avancement des programmes dont il a la charge. Enfin, un état de l'activité commerciale de chaque programme 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, 18 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 exécutives...

5.2.3 Risque de liquidité et respect des covenants

Facteurs de risques

Altarea, auquel appartiennent 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 prudentielle des *cash-flows* prévisionnels permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations consentis au profit des institutions financières au titre des conventions de crédit est particulièrement suivi par le Groupe notamment concernant les covenants bancaires⁽¹⁾.

5.2.4 Risques légaux et réglementaires

5.2.4.1 Risques liés aux autorisations administratives

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 dix 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 et dans un contexte de complexité croissante des projets en développement, le Groupe pourrait se trouver confronté à des clauses contractuelles défavorables ou insuffisamment protectrices. Il pourrait également être impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs (cf. chapitre 2.3 « Autres éléments des annexes aux comptes consolidés – Note 10. À 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.

(1) Cf. Note 8 « Gestion des risques financiers » du chapitre 2.3 du présent document d'enregistrement universel.

Direction juridique immobilière

La direction juridique immobilière (DJI) du Groupe 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 Immobilière 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 complexes, 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 en relation avec la DJI.

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.

5.2.4.2 Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité/droit du travail

Facteurs de risques

Dans un contexte en lien avec les difficultés croissantes à trouver des entreprises de travaux conformes et adaptées à des projets complexes, la responsabilité du Groupe en tant que maître d'ouvrage pourrait être mise en cause en cas d'accident.

Les activités de construction impliquent en effet l'exposition potentielle du personnel de chantier à de tels risques.

Dispositifs de maîtrise

Afin de prévenir des risques d'accidents, notamment sur les chantiers, et a minima d'en limiter la survenance et la gravité, de nombreuses actions sont réalisées au travers notamment de la systématisation du recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité (SPS et coordinateurs sécurité) et à la réalisation d'audits et de visites de contrôles aléatoires sur les chantiers.

De plus, le Groupe veille au respect de ses obligations légales en tant que maître d'ouvrage : suivi de la bonne exécution par les entreprises de travaux de leur obligation contractuelle, vérification de la complétude des dossiers de demande d'agrément des sous-traitants et de la correcte mise à jour des pièces administratives.

5.2.4.3 Risques liés à 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 élaboré une cartographie des traitements des données à caractère personnel réalisés au sein du Groupe. En parallèle, il est en charge de conseiller les équipes, de les sensibiliser sur la réglementation, et de veiller à la conformité des traitements réalisés par le Groupe *via* ses différentes entités.

5.2.5 Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance

5.2.5.1 Risques liés à la sûreté

Facteurs de risques

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 découlant 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 la direction sûreté du Groupe. Elle 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 infrastructures et locaux du Groupe, en augmentant les moyens de contrôles d'accès, de vidéosurveillance et en déployant des procédures *ad hoc*, ou encore en renforçant les capacités de gestion de crise du Groupe (aménagement d'une salle de crise, procédure d'alerte et de gestion de crise).

La direction de la sûreté 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 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, la direction de la sûreté est en charge de la mise en place des mesures de sûreté du futur siège social du Groupe, tant au niveau des préconisations de réalisations techniques du bâtiment, que de la définition des procédures et du futur service de sécurité.

5.2.5.2 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 est assurée par la direction de la sûreté dont dépend le responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI). Les missions de ce dernier sont :

- de suivre le respect de la politique de sécurité répondant aux besoins du Groupe (PSSI) ;
- de développer une culture de sécurité au sein de l'entreprise, à travers des communications de sensibilisation aux collaborateurs et d'un module d'e-learning ;
- d'intégrer la sécurité en amont des projets, en accompagnant les responsables applicatifs métiers dès la phase de conception ;
- de mettre en œuvre les bonnes pratiques et procédures de gestion des utilisateurs et des applications métiers, telles que définies conjointement avec les responsables 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 des exercices 2019 et 2020 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 2020 :

- stratégie de refonte du socle d'hébergement des systèmes ;
- revue des outillages de sauvegarde.

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.

Une procédure de gestion des alertes incidents cyber permet par ailleurs le traitement en temps réel des événements en fonction de leur gravité.

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 découvertes, 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.

5.2.5.3 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 (110 mobilités et 102 promotions enregistrées sur l'année 2019), ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 349 embauches 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 chacune et de chacun ;
- en matière d'intégration : l'intégration représente l'un des axes phares de la politique RH. Un entretien d'intégration formalisé ainsi qu'un séminaire collectif dispensé dans les 3 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 s'appuyant sur un plan de développement des compétences stratégiques définies à partir des enjeux de chaque ligne d'activité. Le Groupe continue d'investir dans la formation 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 d'alternance en constante augmentation. ;
- en matière de fidélisation : la politique salariale du Groupe mise en place depuis 4 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 permettant à chaque collaborateur d'accéder à des plateformes en matière de bien-être au travail ;

- 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.

5.2.5.4 Risque de dépendance aux personnes clés

Facteurs de risques

Certaines fonctions clés sont remplies par des dirigeants dont le départ pourrait impacter le Groupe. Il ne peut être garanti que le Groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants, et certains d'entre eux pourraient par ailleurs être amenés à faire valoir leurs droits à la retraite, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité.

Dispositifs de maîtrise

La politique RH du Groupe et la formalisation et le suivi d'un plan de succession sur ces postes clés permettent de sécuriser de manière significative ce risque de dépendance.

5.2.5.5 Risque d'image

Facteurs de risques

L'utilisation croissante des réseaux sociaux multiplie le risque d'exposition aux critiques ou aux messages négatifs et accélèrent leur diffusion. Le Groupe pourrait donc être confronté à des situations/événements dont les impacts peuvent nuire à sa réputation et à son image vis-à-vis de ses parties prenantes.

Dispositifs de maîtrise

En prévention, un Guide du bon usage des réseaux sociaux en entreprise a été élaboré et diffusé aux collaborateurs du Groupe.

Par ailleurs, des dispositifs de suivi, de détection et de réaction notamment par la mise en place d'outils diffusés auprès des collaborateurs, permettent au Groupe d'anticiper et de gérer les risques liés à sa réputation et à son image :

- le suivi des réseaux sociaux *via* des community managers ;
- le suivi quotidien des litiges et réclamations avec une évaluation de l'impact réputationnel ;
- l'existence d'un plan de communication de crise et de formations afférentes des dirigeants ;
- la conduite d'enquêtes annuelles de satisfaction clients au sein notamment du pôle logement.

5.3 Assurances

5.3.1 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 immobilière et de gestion des risques, assistée de la direction du contrôle interne, 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, 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.

5.3.2 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 2019, valides à la date d'émission du présent document. 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 2019, le budget global des principales assurances du groupe Altarea (hors protections sociales, Espagne et Italie mais y compris assurances construction) est estimé à plus de vingt millions d'euros.

- **Actifs en construction** : des polices « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » sont souscrites 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** : le groupe Altareit 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** : Altareit et ses différentes filiales sont assurées pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs, et notamment GENERALI et MMA.
- **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

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1	CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE	160	6.4	DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	178
6.2	COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	161	6.4.1	Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé	178
6.2.1	Gérance	161	6.4.2	Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires du 19 mai 2020	179
6.2.2	Associé commandité	163	6.5	MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES	180
6.2.3	Conseil de surveillance	164	6.6	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE	180
6.2.4	Direction	169			
6.2.5	Informations complémentaires	169			
6.3	RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	170			
6.3.1	Principes et règles	170			
6.3.2	Politique de rémunération au titre de l'exercice 2020	171			
6.3.3	Informations sur les rémunérations de l'exercice 2019	173			
6.3.4	Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2020	177			

6.1 Cadre du rapport et Code de référence

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi par le conseil de surveillance avec de la direction financière du Groupe qui a participé à sa rédaction. Il a été adopté par le conseil lors de sa réunion du 2 mars 2020.

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 l'absence de comité d'audit et le fait que le conseil se soit réuni moins de 4 fois en 2019 (cf. *infra* § 6.2.3.2).

6.2 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.

6.2.1 Gérance

Composition

L'unique gérant de la Société est Altafi 2. Le président d'Altafi 2 est Alain Taravella, président fondateur du groupe Altarea auquel la Société fait partie. Jacques Ehrmann, gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % d'Altarea, a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 1^{er} juillet 2019.

Altafi 2

Gérant

Altafi 2 est une société par actions simplifiée dont le siège social est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506, détenue en totalité par la société AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella.

Le président d'Altafi 2 est Alain Taravella, président fondateur du groupe Altarea. Jacques Ehrmann ayant rejoint le groupe Altarea en tant que Gérant d'Altarea Management, a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 1^{er} juillet 2019. Les fils d'Alain Taravella, Gautier et Matthieu Taravella sont également directeurs généraux d'Altafi 2 depuis le 21 février 2019.

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.

Altafi 2 est depuis le 21 décembre 2011 co-gérante d'Altarea, dont elle est l'unique associée commanditée. Elle est également depuis le 25 septembre 2019 gérante et unique commanditée de la société NR21, filiale cotée d'Altarea.

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, qu'il dirige depuis lors. Nommé cogérant de la société Altarea le 26 juin 2007 lors de la transformation en société en commandite par actions, il a été renouvelé dans ces fonctions en 2017 pour une nouvelle durée de 10 ans. Alain Taravella est Chevalier de la Légion d'Honneur.

Jacques Ehrmann

Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Jacques Ehrmann est né en 1960. Il est diplômé d'HEC et a débuté sa carrière au sein de la Société des Hôtels Méridien dont il a été le Secrétaire Général en 1989. Il a ensuite rejoint successivement les directions générales d'Euro Disney (1995-1997) et de Club Méditerranée (1997-2002). Entré en 2003 dans le groupe Casino en tant que directeur général des activités immobilières et développement, il y pilote la création de Mercialis et de Green Yellow et en est le président-directeur général pendant 7 ans. En 2013, Jacques Ehrmann rejoint la direction générale du groupe Carrefour comme directeur exécutif en charge du Patrimoine, du Développement International et de l'Innovation. En avril 2014, il ajoute à cette fonction celle de président-directeur Général de Carmila, foncière SIIC de centres commerciaux. En juillet 2019, Jacques Ehrmann rejoint le groupe Altarea en tant que gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % d'Altarea. Il est également président du Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC).

Liste des mandats sociaux exercés au 31 décembre 2019

Dirigeants	Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2019		Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années
	Au sein du Groupe	Hors du Groupe	
Altafi 2 Gérant	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gérante de SCA : Altareit ♦■(2) ■ Gérante commanditée de SCA : Altarea ♦■(1) ; NR21 ♦■ 	Néant	Néant
Alain Taravella Président d'Altafi 2	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gérant de SCA : Altarea ♦■(1) ■ Président du Conseil de Surveillance : Cogedim SAS ♦ ; Altarea France SNC ♦ ; ■ Président : Foncière Altarea SAS ♦ ; ■ Administrateur : Pitch Promotion SAS ♦ ; ■ Censeur au conseil de surveillance : Woodeum SAS ♦ ; ■ Représentant Altafi 2, gérante : Altarea ♦■(1) ; NR21 ♦■ ; Altareit ♦■(2) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Président : Altafi 2 ; Altafi 3 ; Atlas ; Altafi 5 ; Altafi 6 ; Altager ; AltaGroupe (Présidente d'Alta Patrimoine et Gérante de SCI Sainte Anne) ; ■ Représentant permanent d'Altarea, Administrateur : Semmaris ; ■ Représentant Alta Patrimoine, gérante : SNC ATI ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel ; SNC Altarea Commerce 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Président : Alta Patrimoine ; ■ Gérant : Altarea Cogedim Entreprise Holding ♦ ; ■ Administrateur : Alta Blue ♦ ; Boursorama ■ ; Pitch Promotion SA ♦ ; Altarea España ♦♦ ; ■ Représentant Altarea, Président : Alta Delcassé ♦ ; Alta Rungis ♦
Jacques Ehrmann Directeur général d'Altafi 2	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gérant : Altarea Management SNC ♦ ■ Directeur général d'Altafi 2, gérante : Altarea ♦■(1) ; NR21 ♦■ ; Altareit ♦■(2) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Directeur général : Altafi 2 ■ Membre du Directoire : Frojal (SA) ■ Président : Tamlet (SAS) ; CNCC (Conseil national des Centres Commerciaux) ■ Administrateur : Edmond de Rothschild S.A. ■ Membre du Conseil de Surveillance : Edmond de Rothschild (France) ■ Cogérant : Jakerevo (SCI) et Testa (SC) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Président-Directeur Général et membre du Comité Stratégique et d'Investissement : Carmila ■ ■ Président-Directeur Général : Carmila SAS ■ Administrateur : Atacadao SA ♦ (Brésil) ; Carrefour Property España ♦ (Espagne) ; Carrefour SA ♦ (Turquie) ■ Président du Conseil d'Administration : Carrefour Property Italia ♦ (Italie) ■ Membre du Comité de Direction et du Comité des Nominations : Adialéa (SAS) ■ Membre du Comité Stratégique, du Comité Ressources Humaines et Président du Comité d'Audit : Atacadao SA ♦ (Brésil) ■ Membre du Conseil de Surveillance : Frojal (SA)

♦ Société du groupe Altarea ■ Société cotée ● Société étrangère.

(1) Altarea est notamment gérante de Foncière Altarea Montparnasse ♦, présidente d'Alta Blue ♦ (présidente d'Aldeta ♦) d'Alta Développement Italie ♦ et d'Alta Mir ♦ ; et co-gérante de sociétés étrangères : Alta Spain Archibald BV ♦, Alta Spain Castellana BV ♦, Altalux Spain ♦ et Altalux Italy ♦.

(2) Altareit est membre du conseil de surveillance de Cogedim ♦ et présidente d'Alta Faubourg ♦, Alta Penthièvre ♦, Alta Percier ♦ et Alta Concorde ♦.

La détention du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2019 par Alain Taravella et Jacques Ehrmann est exposée au paragraphe 7.3.1 ci-dessus.

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, *pro rata 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.

6.2.2 Associé commandité

Identité

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée, sise 8, avenue Delcassé à Paris 8^e, identifiée sous le n° 503 374 464 RCS Paris, dont le capital social de 38 000 € 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 2019. 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.

6.2.3 Conseil de surveillance

6.2.3.1 Composition

Composition au 31 décembre 2019

Nom	Age	Sexe	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Expiration du mandat ^(a)	Indépendant	Comité des rémunérations	Assiduité ^(b)
Christian de Gournay <i>Président du conseil</i>	67	H	07/05/2014	-	2020		-	100 %
Éliane Frémeaux <i>Membre indépendant</i>	78	F	26/02/2019	-	2021	√	-	100 %
Jacques Nicolet <i>Membre du conseil</i>	63	H	02/06/2008	07/05/2014	2020		Président	100 %
Léonore Reviron <i>Membre du conseil</i>	34	F	26/02/2019	-	2021		-	100 %
Dominique Rongier <i>Membre indépendant</i>	74	H	26/06/2009	05/06/2015	2021	√	Membre	100 %

(a) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

(b) Taux d'assiduité aux réunions du conseil de surveillance et de ses comités au cours de l'exercice 2019.

Le conseil de surveillance ne comprend au 31 décembre 2019 aucun membre représentant les salariés et aucun autre membre que ceux énoncés ci-dessus. Le conseil de surveillance de son actionnaire de référence, Altarea, comprend quant à lui deux salariés représentant les salariés du groupe Altarea, auquel la Société fait partie.

Aucun changement dans la composition du conseil n'est intervenu depuis le 31 décembre 2019.

Changements depuis le 1^{er} janvier 2019

Date	Nom ou dénomination sociale	Événement
26/02/2019	Altarea	Démission
26/02/2019	Alta Patrimoine	Démission
26/02/2019	Léonore Reviron	Cooptation par le conseil de surveillance en remplacement d'Altarea
26/02/2019	Éliane Frémeaux	Cooptation par le conseil de surveillance en remplacement d'Alta Patrimoine

Les cooptations de Léonore Reviron et d'Éliane Frémeaux en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance ont été ratifiées par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 23 mai 2019.

Les mandats de membres du conseil de surveillance de Christian de Gournay et de Jacques Nicolet, arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale du 19 mai 2020. Il sera proposé à cette assemblée de les renouveler pour une nouvelle durée de six exercices.

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

À la date du présent document, l'âge moyen des membres du conseil s'élève à 63 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 2 mars 2020, le conseil de surveillance a constaté que Dominique Rongier et Éliane 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 significatifs 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.

Le conseil de surveillance estime que sa composition est satisfaisante et équilibrée tant en termes d'expertise et de compétence, d'âge, de parité homme/femme et de présence de membres indépendants, en particulier au regard de sa situation de société contrôlée à 99,85 % par Altarea. Il se fixe comme objectif de la maintenir en proposant notamment à la prochaine assemblée générale des actionnaires devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de renouveler les mandats de membres du conseil de surveillance de Christian de Gournay et de Jacques Nicolet arrivant à échéance. La politique sociale de la Société en matière de mixité figure au paragraphe 4.4.2 ci-dessus. À noter qu'en matière de mixité dans les postes à plus forte responsabilité, le pourcentage de femmes au sein du groupe Altarea, auquel font partie la Société et ses filiales, parmi le comité manager s'élève à 28,0 % en 2019 (stable par rapport à 2018, 28,1 %), et à 22,6 % parmi le Comex élargi (en progression de 4 points par rapport à 2018, 18,7 %).

Présentation des membres du conseil

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^e

Ancien élève d'HEC et de l'ENA, Christian de Gournay a commencé sa carrière au Conseil d'État en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 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 des conseils de surveillance d'Altarea et d'Altareit.

Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/19 : 1

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2019

- Président du conseil de surveillance de SCA : Altarea♦■NR21♦■(1)
- Gérant : SCI Schaeffer-Erad
- Administrateur : Opus Investment BV♦

Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années

- Gérant : Cogedim Valorisation♦

Léonore Reviron

Membre du conseil de surveillance

Née en 1985 à Meudon (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 10, avenue Delcassé à Paris 8^e

Diplômée de l'EDHEC Business School, Léonore Reviron a successivement occupé les postes d'auditeur financier chez Ernst & Young (2008-2011), d'Analyste Financier Corporate (2011-2013) puis de Responsable Gestion des Risques Financiers (2014-2015) dans un groupe foncier coté.

Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/19 : 1

Autres mandats sociaux exercés au 31/12/2019

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea♦■ ; NR21♦■

Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années :

- Représentant permanent de Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance d'Altareit♦■
- Représentant permanent d'ATI, membre du conseil de surveillance d'Altarea♦■

Jacques Nicolet

Membre du conseil de surveillance

Né en 1956 à Monaco

De nationalité française

Adresse professionnelle : 3, rue Bellanger à Levallois-Perret (92309)

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 31/12/2019 : 1

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2019

Mandats sociaux dans le Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea♦■ ; NR21♦■

Mandats sociaux hors Groupe :

- Président de SAS : Everspeed ; Ligier Automotive ; Damejane Investissements ; Ecodime
- Directeur général : SAS Circuit du Maine
- Gérant : SCI Damejane ; SNC JN Participations
- Représentant de Everspeed, président : SAS Immobilière Damejane ; SAS Everspeed Asset (Gérante de SCI Innovatech et SCI Les Fleurs) ; SAS Oak Invest ; SAS Everspeed Composites ; SAS Everspeed Media ; SAS Shootshareshow ; SAS DPPI Media ; SAS DPPI Production ; SAS Onroak Automotive Classic et SAS Proj 2018
- Représentant de Everspeed, président et administrateur de : SAS Everspeed Composites
- Représentant de Everspeed, directeur général de : SAS AOT Tech et SAS Les 2 Arbres
- Représentant de Everspeed, Gérant de : SCI Immotech
- Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères : Everspeed Connection♦ ; HP Composites Spa♦ ; Carbon Mind Srl♦
- Représentant de Everspeed, président de la société étrangère Ecodime Italia Srl♦

Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années

- Membre du conseil de surveillance : Altarea France SNC♦ ; Cogedim SAS♦
- Représentant permanent d'Alta Rungis♦, Administrateur : Semmaris
- Gérant : SCI 14, rue des Saussaies
- Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : HPC Holding♦ ; Altarea España♦♦
- Représentant de Everspeed Motorsport, président : SAS Oak Racing
- Représentant de Everspeed, président de : SAS Onroak Automotive ; SAS Sodemo ; SAS Ecodime ; SAS Everspeed Learning ; SAS Ecodime Academy ; SAS Oak Invest ; SAS HP Composites France ; SAS Everspeed Technology ; SAS Onroak Collection et SAS Proj 2017
- Représentant permanent de Ecodime, président : Mind Values

♦ Société du groupe Altarea ■ Société cotée ♦ Société étrangère.

Éliane Frémeaux**Membre du conseil de surveillance**

Née le 8 septembre 1941 à Paris (15^e)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 10, avenue Delcassé à Paris 8^e

Éliane 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, Éliane Frémeaux est membre de l'Institut d'Études Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat. Elle a été membre 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. 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. Éliane Frémeaux participe régulièrement à de nombreux colloques et congrès en France et à l'Étranger, 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 31/12/19 : 1

Autres mandats sociaux exercés au 31/12/2019

- Co-Gérant : SCI Palatin
- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea*■ ; NR21*■

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années : Néant

Dominique Rongier**Membre du conseil de surveillance**

Né à Paris (75016) en 1945

De nationalité française

Adresse : 25, rue du Four à Paris 6^e

Diplômé d'HEC. en 1967, Dominique Rongier a successivement occupé les postes d'auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976), de directeur financier groupe de Pierre & Vacances (1976-1983), de directeur financier groupe de Brossette SA (1983-1987). En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour et devient secrétaire général de Bélier, membre du réseau Havas-Eurocom de 1988 à 1990, puis directeur financier de la société holding Oros Communication de 1991 à 1993, laquelle contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication. Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & associés, SARL dont il est le gérant et associé majoritaire. Entre-temps, il a assumé l'intérim de la direction générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain d'Arcy) pendant plus de deux ans. Son activité principale est le conseil en stratégie, et la gestion financière. Jusqu'au 31 mars 2009, il a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/2019 : 10

Autres mandats sociaux exercés au 31/12/2019

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea*■ ; NR21*■

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Gérant : DBLP & Associés
- Administrateur : SA Search Partners

6.2.3.2 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 nomme l'expert du patrimoine immobilier de la Société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et pouvoir 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.

Il a par ailleurs un rôle important en matière de rémunération des organes sociaux :

- il est consulté par le ou les associés commandités sur la politique de rémunération de la gérance ;
- il détermine la politique de rémunération des membres du conseil ;
- il détermine les éléments de rémunération de la gérance et des membres du conseil.

Pour l'exercice de ces prérogatives, il prend préalablement avis du comité des rémunérations désigné en son sein.

Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

Convocations des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le conseil est convoqué par son président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

◆ Société du groupe Altarea ■ Société cotée ● Société étrangère.

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, lors de 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* § 6.2.3.1.) ; 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* § 6.3.3.2.). Il définit les règles de constitution de comités spécialisés et leurs modalités de fonctionnement (cf. *infra* § 6.2.3.2.).

Réunions et travaux du conseil de surveillance en 2019

En 2019, 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 conseil estime en particulier que la périodicité et la durée des séances du conseil permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de sa compétence, laquelle diffère sensiblement de celle d'un conseil d'administration ou de surveillance de sociétés anonymes. En outre, les investissements significatifs réalisés par la Société et ses filiales sont examinés par le conseil de surveillance d'Alteara, directement ou par l'intermédiaire de son comité d'investissement ou du président dudit comité selon l'importance de l'opération, rôle qui est d'ailleurs exorbitant du droit des sociétés en commandite par actions puisque le Code de commerce ne lui confère aucune compétence en la matière.

Le taux de présence effective s'est établi à 100 % en 2019.

Au cours de ces réunions, le conseil a principalement statué sur les sujets suivants :

- réunion du 26 février 2019 :
 - rapport d'activité de la gérance sur l'exercice 2018 ; Examen des projets de comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2018 ; Affectation du résultat proposée à l'assemblée ; examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions à soumettre à de l'assemblée générale mixte des actionnaires ; Établissement du rapport du conseil de surveillance à mettre à la disposition de l'assemblée générale annuelle ; Examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du conseil ; Examen des critères d'indépendance des membres du conseil et du comité de la rémunération ; Attribution des jetons de présence ; Points de vigilance du Code Middlenext ; Approbation du rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne ; Délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ; Examen du rapport social et environnemental ; Examen des documents de gestion prévisionnelle ; Examen des conventions réglementées ;
- réunion du 1^{er} août 2019 :
 - Examen des projets de comptes semestriels au 30 juin 2019, 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 (Alteara) 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. Il émet également un avis sur la rémunération des membres du conseil.

■ Membres du comité :

À 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* § 6.2.3.1.). 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 14 février 2019, a émis un avis sur la rémunération de la gérance à compter de l'exercice 2019. 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 26 février 2019, les recommandations du comité de la rémunération qui proposait de porter la rémunération de la gérance, composé uniquement d'une partie fixe, à la somme annuelle 1 000 000 € HT, non révisable, à compter du 1^{er} janvier 2019, contre 628 000 € en 2018.

Cette augmentation significative est justifiée par l'accroissement important de l'activité de promotion. Il a également été tenu compte du fait qu'Altafi 2, gérante d'Altareit, est également gérante de son actionnaire de référence, Altarea, et percevrait une rémunération à ce titre revue, sur sa proposition, significativement à la baisse à compter de 2019.

Le 2 mars 2020, le comité de la rémunération a émis un avis sur la politique de rémunération de la gérance établie par le commandité et devant être soumise à l'assemblée générale 2020. Il a également émis une proposition relative à la politique de rémunération du conseil de surveillance. Le conseil de surveillance qui s'est tenu ce même jour a adopté sans modification les propositions du comité.

Évaluation des travaux du conseil

Lors de sa séance du 2 mars 2020, 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.

6.2.4 Direction

6.2.4.1 Direction générale

Altareit étant une société en commandite par actions, la direction est assumée par Altafi 2 en sa qualité de gérante (cf. *supra* § 6.2.1).

6.2.4.2 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 dirigeants opérationnels du Groupe constitué par Altareit et ses filiales étaient, au 31 décembre 2019, Philippe Jossé, président du directoire de Cogedim, et Adrien Blanc, gérant d'Altarea Cogedim Entreprise Asset Management.

6.2.5 Informations complémentaires

6.2.5.1 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 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 2019 ou au cours d'un exercice antérieur dont les effets se seraient poursuivis au cours de l'exercice 2019.

6.2.5.3 Conventions entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales

À la date du présent document, 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.

6.2.5.4 Procédure d'évaluation des conventions courantes

Lors de sa séance du 2 mars 2020, le conseil de surveillance a mis en place une procédure d'évaluation régulière des conditions de conclusion des conventions courantes, les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation.

6.2.5.2 Condamnations, faillites, incriminations

À 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).

6.3 Rémunérations des organes d'administration, de direction et de surveillance

6.3.1 Principes et règles

6.3.1.1 La gérance

L'Ordonnance du 27 novembre 2019 relative à la rémunération des mandataires sociaux des sociétés cotées, prise en application de la Loi Pacte du 22 mai 2019, instaure de nouvelles règles applicables aux sociétés en commandites par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, à compter de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019. Elles sont codifiées aux articles L. 226-8-1 et suivants du Code de commerce et prévoient notamment un régime de consultation des actionnaires ex ante et ex post.

Règles applicables jusqu'en 2019

Conformément aux dispositions de l'article L. 226-8 du Code de commerce applicables avant l'entrée en vigueur de l'Ordonnance du 27 novembre 2019 précitée, les statuts de la Société prévoyaient aux termes de ses articles 14.1, 17.6 et 18, que la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction était 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.

Règles applicables à compter de l'exercice 2020

Les nouvelles règles issues de l'Ordonnance du 27 novembre 2019 susvisée, codifiées aux articles L. 226-8 et suivants du Code de commerce, sont applicables à la Société à compter de l'exercice 2020 et tant qu'elle demeurera cotée.

En application de ces règles, la rémunération de la gérance sera désormais déterminée conformément à une politique de rémunération, décrivant toutes les composantes de la rémunération fixe et variable et expliquant le processus de décision suivi pour sa détermination, sa révision et sa mise en œuvre.

Cette politique de rémunération devra être établie par l'associé commandité après avis consultatif du conseil de surveillance statuant sur recommandation du comité des rémunérations.

Elle fera ensuite l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'assemblée générale, chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération (vote ex ante).

Les éléments de la rémunération, proprement dite, seront ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale.

En définitive, les actionnaires seront consultés a posteriori pour statuer en assemblée générale sur les éléments de rémunération effectivement versés ou attribués à la gérance (vote ex post).

La modification des statuts de la Société sera soumise à l'assemblée générale du 19 mai 2020 aux fins de mise en conformité avec les dispositions issues de cette nouvelle réglementation.

Description simplifiée du processus de fixation de la rémunération de la gérance



6.3.1.2 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.

6.3.1.3 Le conseil de surveillance

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du conseil de surveillance était jusqu'à présent précisée par l'article 19 des statuts de la Société. Cet article 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 de fixer à 200 000 € le montant global des rémunérations à répartir entre les membres du conseil de surveillance, et ce 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 rémunération au titre de la présence de 1 500 € par séance à laquelle ils auront assisté, à compter du 1^{er} janvier 2016.

Lors de sa réunion du 2 mars 2020, le conseil de surveillance a constaté qu'une somme globale de 15 000 € avait été allouée aux membres habilités à en percevoir au titre de l'exercice 2019. 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.

En application des nouvelles règles introduites par l'Ordonnance du 27 novembre 2019 présentées ci-dessus, le conseil de surveillance établira désormais chaque année une politique de rémunération de ses membres qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Les éléments de la rémunération des membres du conseil de surveillance, proprement dite, seront ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale.

6.3.2 Politique de rémunération au titre de l'exercice 2020 soumise à l'assemblée générale du 19 mai 2020

Conformément aux nouvelles dispositions applicables aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, introduites par l'ordonnance du 27 novembre 2019 susvisée et codifiées aux articles L. 226-8 et suivants du Code de commerce, l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 19 mai 2020 sera appelée à statuer sur la politique de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2020.

Les éléments de cette politique, décrite ci-dessous, ont été arrêtés le 2 mars 2020 par le conseil de surveillance pour la rémunération de ses membres, et par le commandité, après avis du conseil de surveillance, pour la rémunération de la gérance, le conseil de surveillance ayant statué sur recommandation du comité des rémunérations.

La politique de rémunération des mandataires sociaux doit être conforme à l'intérêt social de la Société, compétitive et adaptée à la stratégie commerciale de la Société, tout en permettant de contribuer à sa pérennité et de promouvoir ses performances financières et extrafinancière.

6.3.2.1 Politique de rémunération de la gérance

La politique de rémunération de la gérance décrite ci-après, a été établie par le commandité et a fait l'objet d'un avis favorable unanime du conseil de surveillance du 2 mars 2020, après examen des propositions du comité des rémunérations :

- La détermination des éléments de la rémunération de la gérance, à titre d'honoraires, relève de la responsabilité du conseil de surveillance et se fonde sur les propositions du comité des rémunérations en prenant en compte les principes figurant dans le Code MiddleNext ;
- Le conseil de surveillance et le comité des rémunérations prendront en compte toute étude d'analyse des pratiques de marché (*benchmark*) ainsi que tous éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice ;
- La rémunération de la gérance, versée sous forme d'honoraires, est composée d'une rémunération annuelle fixe. Une rémunération variable, établie dans le respect des recommandations du Code MiddleNext, peut également être prévue ;

- Le montant de la rémunération annuelle fixe doit permettre à la gérance d'assurer la continuité et la qualité des prestations fournies à la Société et son Groupe. Il ne doit en principe être revu qu'à intervalle de temps relativement long. Il doit prendre en compte les autres éléments de rémunération, notamment fixe, versés le cas échéant par d'autres sociétés du Groupe auquel appartient la Société au titre des fonctions et responsabilités exercées dans ces sociétés.

Pour l'exercice 2020, il devra être fixé dans une fourchette comprise entre 1 M€ et 2 M€, en tenant compte de ce qui précède. Il convient de rappeler que le montant de la rémunération annuelle fixe de la gérance a été portée, à compter du 1^{er} janvier 2019, de 628 k€ à 1 000 k€, par le commandité. Cette augmentation apparaît cohérente et justifiée au regard de mise en œuvre pleinement réussie de la stratégie fixée par la Gérance qui s'est traduit par une croissance importante et constante des performances financières et extrafinancière du Groupe depuis plusieurs années. Il convient de souligner que la rémunération de la gérance attribuée par Altarea avait été dans le même temps significativement réduite afin notamment de tenir compte de cette hausse ;

- Dans le cas où elle serait mise en place, la rémunération variable doit être conditionnée à la performance du Groupe. Elle est établie sur une base annuelle et peut également prévoir une composante long terme visant à aligner au mieux les intérêts de la gérance sur ceux des actionnaires dans le but de créer de la valeur dans la durée.

Le conseil de surveillance doit définir de manière précise les critères quantifiables et les critères qualitatifs permettant de déterminer les conditions d'attribution de la rémunération variable de la gérance.

Les critères quantifiables doivent être simples, pertinents et adaptés à la stratégie de l'entreprise. Ils doivent être prépondérants. Ils devront porter sur les principaux indicateurs financiers habituellement retenus pour évaluer la performance financière du Groupe et en particulier ceux couramment communiqués au marché tels que le FFO (Funds From Operations). Dans l'hypothèse où le critère du FFO serait retenu, la rémunération variable annuelle y afférente serait égale à un pourcentage progressif d'une partie du montant du FFO par action multiplié par le nombre moyen d'actions dilué de l'exercice.

Les critères qualitatifs doivent être définis de manière précise et doivent notamment être fonctions d'objectifs en matière de développement durable et de responsabilité sociétale et environnementale, auxquels le Groupe attache une grande importance, tels que la notation ou le statut attribué par le GRESB⁽¹⁾. Au sein de la rémunération variable annuelle, lorsque des critères qualitatifs sont utilisés, une limite doit être fixée à la part qualitative. Le montant de la rémunération variable dépendant de critères qualitatifs pourra être comprise entre 50 % et 100 % de la rémunération fixe annuelle.

Les éléments de rémunération variables ou exceptionnels attribués au titre de l'exercice ne pourront être versés à la gérance qu'après approbation par l'assemblée générale des actionnaires (vote ex post) et accord du commandité.

- En cas de pluralité de gérants, ceux-ci font leur affaire de la répartition de la rémunération entre eux. Ce principe de globalité de la rémunération de la gérance est fixé par l'article 14 des statuts de la Société.

- Le cas échéant, les personnes physiques, représentants légaux des personnes morales composant la gérance de la Société, qui sont amenés à exercer des fonctions distinctes de celles liées à la gérance de la Société, peuvent être rémunérés sur la base d'un mandat social au sein de la filiale concernée. Les éléments de cette rémunération, fixes et éventuellement variables (y compris par voie d'attribution gratuites d'actions), doivent être déterminés en considération des fonctions et responsabilités assumées.

- Les éléments de rémunération de la gérance doivent être suffisamment compétitifs pour attirer et retenir les meilleurs profils et talents et aligner au mieux les intérêts des bénéficiaires sur ceux des actionnaires dans un objectif de création de valeur dans la durée. Il est tenu compte le cas échéant de l'expérience des bénéficiaires et des pratiques de marché des sociétés comparables.

- Ils font l'objet d'un examen annuel afin de vérifier qu'ils sont toujours adaptés à la stratégie de l'entreprise et à son actualité, le comité des rémunérations veillant en particulier à la stabilité de l'appréciation des conditions de performance sur plusieurs années et à ce que le poids des critères quantitatifs de la rémunération variable soit plus important que celui des critères qualitatifs.

6.3.2 Politique de rémunération des membres du conseil de surveillance

Après avis du comité des rémunérations, le conseil de surveillance a établi la politique de rémunération de ses membres comme suit :

- La rémunération des membres du conseil de surveillance se compose de rémunérations allouées à raison de la participation aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés, dont le montant maximum est voté par l'assemblée générale et dont la répartition est décidée par le conseil de surveillance, conformément aux recommandations du Code Middlednext. Elle doit permettre d'inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance ;
- Le président du conseil de surveillance perçoit une rémunération fixe de la part d'Altarea, société mère de la Société. Cette rémunération étant globale et exclusive de toute autre rémunération, il ne percevra pas de rémunération de la part de la Société. Le président du conseil de surveillance ne dispose d'aucune rémunération variable annuelle ou pluriannuelle et ne bénéficie d'aucun dispositif d'intéressement long terme sous forme d'options d'actions ou d'actions de performance ;
- Il peut également être alloué aux autres membres du conseil de surveillance, en sus de leur rémunération liée à la présence effective aux réunions, une rémunération au titre de missions ponctuelles confiées par le conseil de surveillance conformément à la réglementation en vigueur ;
- Le montant annuel de l'enveloppe globale pour la rémunération des membres du conseil de surveillance, fixé à 200 000 euros par l'assemblée générale du 26 juin 2009, constitue un plafond global qui demeurera inchangé pour l'exercice 2020, sauf décision contraire de l'assemblée ;
- Les membres du conseil de surveillance peuvent en outre être remboursés de tous les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs fonctions, sous réserve de la production de tous les justificatifs nécessaires.

(1) Classement de référence international, le GRESB (Global Real Estate Sustainability) évalue chaque année la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde.

6.3.3 Informations sur les rémunérations de l'exercice 2019

En application des dispositions du nouvel article L. 226-8-2 du Code de commerce, issu de l'Ordonnance du 27 novembre 2019, l'assemblée générale du 19 mai 2020 sera appelée à statuer sur les éléments de rémunérations versés ou attribués au titre de l'exercice 2019 au travers (i) d'une résolution globale concernant l'ensemble des rémunérations versées aux mandataires sociaux et (ii) de résolutions distinctes pour la Gérance et pour le président du conseil de surveillance, étant rappelé que celui-ci ne bénéficie d'aucune rémunération ni d'aucun avantage versé ou attribué par la Société au titre de ses fonctions.

Les informations fournies ci-après appliquent les recommandations de l'AMF relatives à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux, mis en ligne le 2 décembre 2014, du rapport de l'AMF du 18 novembre 2013 sur

le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites ainsi que des Recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son rapport complémentaire à celui du 12 juillet 2010 sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext (les « Recommandations »), lesquelles Recommandations, tout comme le Code MiddleNext, distinguent entre les dirigeants mandataires sociaux et les autres mandataires sociaux.

Étant rappelé que la Société a adopté la forme juridique de société en commandite par actions dotée d'un conseil de surveillance et dirigée par un gérant, il est précisé que la gérance est assurée par la société Altafi 2.

Synthèse des rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2019 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

Altafi 2, Gérant unique	Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunérations (honoraires) dues au titre de l'exercice	628 K€ HT	628 K€ HT	1 000 K€ HT	1 000 K€ HT
Dont rémunération fixe				
Dont rémunération variable				
Dont rémunération exceptionnelle				
Dont avantages en nature				
Dont jetons de présence				
Valorisation des options attribuées				
Valorisation des actions de performance attribuées				
Options de souscription ou d'achat d'actions levées				
Rémunérations de toute nature ^(a) reçues de sociétés contrôlées par la Société ^(b) ou de sociétés qui la contrôlent	5 208 K€ HT ^(c)	4 726 K€ HT ^(d)	2 713 K€ HT ^(e)	4 615 K€ HT ^(f)
TOTAL	5 836 K€ HT	5 354 K€ HT	3 713 K€ HT	5 615 K€ HT

(a) En ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance.

(b) Au sens des dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

(c) Honoraires dus au titre de l'exercice 2018 par Altarea, société mère de la Société : 2 093 K€ d'honoraires fixes et 3 115 K€ d'honoraires variables annuels 2018 versés en 2019 ; aucune rémunération due par les filiales de la Société.

(d) Honoraires versés en 2018 par Altarea, société mère de la Société : 2 093 K€ d'honoraires fixes 2018 et 2 633 K€ d'honoraires variables annuels 2017 ; aucune rémunération versée par les filiales de la Société.

(e) Honoraires dus au titre de l'exercice 2019 par Altarea, société mère de la Société : 1 000 K€ d'honoraires fixes et 1 713 K€ d'honoraires variables annuels 2019 (montant provisionnel) dont 1 213 K€ qui sera versée en 2020 ; aucune rémunération due par les filiales de la Société.

(f) Honoraires versés en 2019 par Altarea, société mère de la Société : 1 000 K€ d'honoraires fixes et 3 615 K€ d'honoraires variables annuels dont 2 133 K€ dus au titre de 2018 et 500 K€ au titre de 2019 ; 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 2019. 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.

Les montants présentés dans le tableau ci-dessus correspondent aux honoraires versés exclusivement à la personne morale Altafi 2, laquelle ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Ils ne traduisent donc pas le montant des rémunérations personnelles d'Alain Taravella, président de la société Altafi 2 détenue en totalité par AltaGroupe. En effet, AltaGroupe expose chaque année des

dépenses et charges d'exploitation courantes à hauteur d'environ 1,5 M€. AltaGroupe rémunère au total cinq personnes.

La diminution des honoraires globaux de la Gérance entre 2018 et 2019 résulte de la modification des modalités de rémunération chez la Société et chez Altarea, société mère de la Société, alors même que l'action de la gérance se traduisait par une croissance importante et constante des performances financières et extrafinancière du Groupe depuis plusieurs années. Cette proposition visait notamment à tenir compte de l'impact financier du recrutement de Jacques Ehrmann, gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % d'Altarea, société mère de la Société. Ses fonctions opérationnelles consistent notamment à assurer l'animation et la mise en œuvre de la stratégie fixée par la gérance.

Rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2019

La Société a versé aux membres du conseil de surveillance un montant total de 15 000 euros de rémunération au titre de la présence aux réunions du conseil et de son comité des rémunération au cours de l'exercice 2019 (cf. § 6.3.1.3 ci-dessus). Le président du conseil de surveillance perçoit une rémunération fixe de la part d'Altarea, société mère de la Société. Cette rémunération étant globale et exclusive de toute autre rémunération, il ne perçoit pas de rémunération de la part de la Société.

		Montants versés au titre de l'exercice 2018	Montants versés au titre de l'exercice 2019
Christian de Gournay Président du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	0	0
	Autres rémunérations ^(a)	300 K€	275 K€
Éliane Frémeaux Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	N/A	3 K€
	Autres rémunérations ^(b)	N/A	12 K€
Jacques Nicolet Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	1,5 K€	4,5 K€
	Autres rémunérations ^(b)	5 K€	6 K€
Léonore Reviron Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	3 K€	3 K€
	Autres rémunérations ^(b)	12,5 K€	12 K€
Dominique Rongier Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	3 K€	4,5 K€
	Autres rémunérations ^(b)	12,5 K€	15 K€

(a) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, au titre des fonctions de président du conseil de surveillance d'Altarea.

(b) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, à titre de jetons de présence du conseil de surveillance d'Altarea.

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 bénéficient toutefois du plan « Tous en actions » mis en place par la société mère, Altarea, pour l'ensemble des salariés titulaires d'un contrat à durée indéterminé au sein d'une société de son groupe, dont fait partie la Société et ses filiales (cf. § 4.4.3 et note 6.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au § 2.3 du présent document).

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 2019, aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'était en vigueur.

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

Autres informations

En application des nouvelles dispositions de l'article L. 225-37-3, 6° du Code de commerce introduites par l'Ordonnance du 27 novembre 2019 relative à la rémunération des mandataires sociaux des sociétés cotées, prise en application de la Loi Pacte du 22 mai 2019, le tableau ci-dessous présente pour la gérance et le président du conseil de surveillance, les ratios entre le niveau de leur rémunération fixe

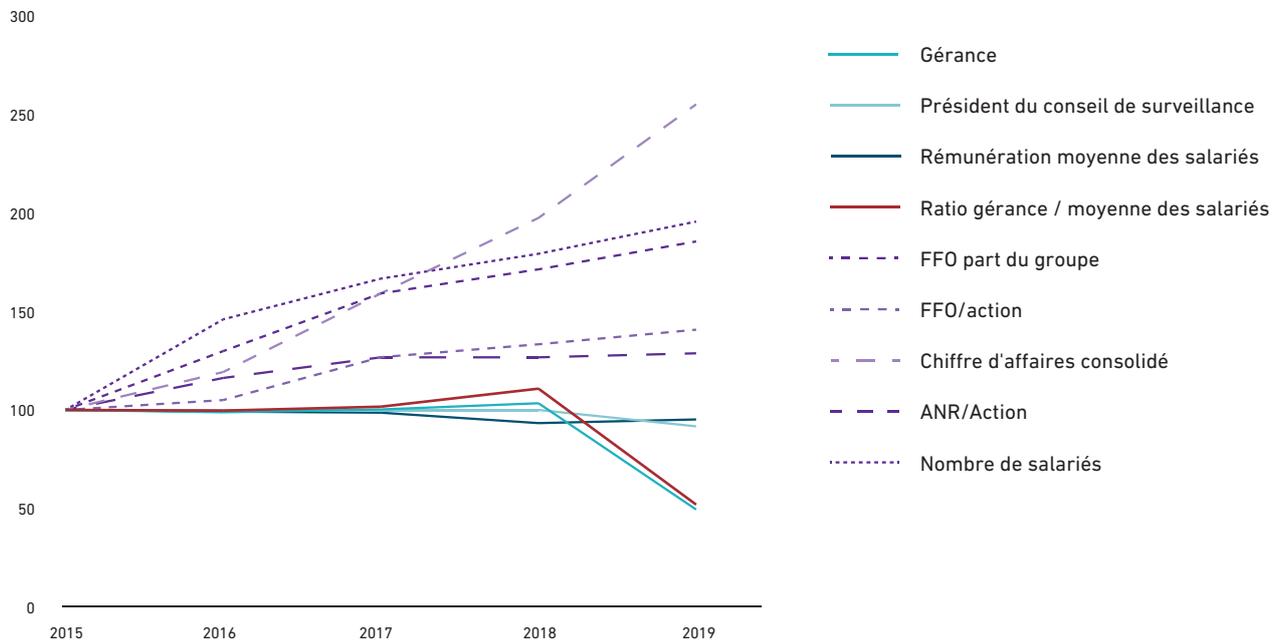
annuelle versées par la Société, sous forme d'honoraires pour la gérance, et les rémunérations fixes annuelles moyenne et médiane, toutes charges sociales comprises, des salariés du groupe Altarea (dont fait partie la Société et ses filiales) autres que les mandataires sociaux, sur une base équivalent temps plein.

Ratios	2015	2016	2017	2018	2019
Gérance (honoraires)					
avec la rémunération moyenne des salariés	23	23	24	26	12
avec la rémunération médiane des salariés	28	28	28	30	14
Président du conseil de surveillance					
avec la rémunération moyenne des salariés	3	3	3	4	3
avec la rémunération médiane des salariés	4	4	4	4	4

Pour la gérance, il faut souligner qu'il s'agit de comparer entre (i) les honoraires annuels fixes versés par Altarea à la société Altafi 2, personne morale qui ne verse aucune rémunération à ses dirigeants et faisant partie d'un groupe supportant ses propres coûts et charges de fonctionnement et (ii) des salaires de personnes physiques. Ces ratios ne reflètent donc pas fidèlement les écarts de rémunérations entre personnes physiques (cf. *supra*).

Il est rappelé qu'en 2019, le montant global des honoraires de la gérance, versés par la Société et sa société mère, a été significativement réduit par rapport aux exercices précédents, alors même que l'action de la gérance se traduisait par une croissance importante et constante des performances financières et extrafinancière du Groupe depuis plusieurs années. Cette réduction est particulièrement visible dans ce tableau ci-dessus et le graphique ci-après.

En application des nouvelles dispositions de l'article L. 225-37-3, 7° du Code de commerce précité, le graphique suivant présente de manière synthétique l'évolution annuelle des honoraires fixe de la Gérance et du président du conseil de surveillance au cours des cinq exercices les plus récents, au regard des performances du groupe Altarea (dont font partie la Société et ses filiales), de la rémunération fixe moyenne des salariés du Groupe autres que les dirigeants (sur une base équivalent temps plein), et des ratios mentionnés ci-dessus :



6.3.4 Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2020

En application des dispositions du nouvel article L. 226-8-1 du Code de commerce, issu de l'Ordonnance du 27 novembre 2019, le conseil de surveillance détermine et attribue les éléments de rémunération des mandataires sociaux conformément à la politique de vote adoptée par l'assemblée générale des actionnaires (vote *ex ante*).

Lors de sa réunion du 2 mars 2020, il a établi pour l'exercice en cours la politique de rémunération des membres du conseil de surveillance et donné son avis favorable à la politique de rémunération de la gérance établie par le commandité, sur propositions du comité des rémunérations. Ces politiques de rémunération exposées au paragraphe 6.3.2 ci-dessus seront soumises au vote *ex ante* de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 19 mai 2020.

À cette occasion, sous réserve de l'adoption de ces politiques de rémunération pour l'exercice 2020 par l'assemblée générale des actionnaires, le conseil de surveillance, sur proposition du comité des

rémunérations a établi comme suit les éléments de rémunération de la gérance, sous forme d'honoraires, et des membres du conseil de surveillance au titre de cet exercice.

L'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires chargée de l'approbation des comptes de l'exercice 2020, qui se tiendra en 2021, sera appelée à statuer (i) sur un projet de résolution portant sur les informations relatives aux éléments de rémunération attribués ou versés au titre de cet exercice et (ii) sur des projets de résolutions distinctes pour le président du conseil de surveillance et la gérance portant sur les éléments de rémunération attribués ou versés au titre dudit exercice. Les éléments de rémunération variables ou exceptionnels attribués au titre de l'exercice écoulé ne pourront être versés aux bénéficiaires qu'après approbation des éléments de rémunérations de la personne concernée par l'assemblée générale des actionnaires et accord du commandité.

Éléments de rémunération de la gérance au titre de l'exercice 2020

Éléments de rémunération	Principes et critères	Objectifs/Observations
Honoraire fixe	Montant annuel : 1 000 000 € HT Payable par quart trimestriellement	Rémunération permettant à ses bénéficiaires d'assurer la continuité et la qualité des prestations fournies à la Société et son Groupe. Cohérence et stabilité par rapport à la rémunération fixe de l'exercice précédent. Conforme aux pratiques de marché de sociétés comparables constatées avec l'appui de conseils spécialisés. Tient compte de la rémunération versée à Altafi 2 par Altarea, société mère d'Altareit, au titre des fonctions et responsabilités exercées dans cette société.

La gérance ne bénéficie pas de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle, d'intéressement à long terme, d'avantages en nature, d'indemnité de départ ou de non concurrence ou de régime de retraite.

Éléments de rémunération des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2020

	Éléments de rémunération Principes et critères	Objectifs/Observations
Président du conseil	Aucune rémunération	Rémunération globale, exclusive de toute autre rémunération au sein du groupe Altarea, prélevée sur l'enveloppe globale de rémunération des membres du conseil de surveillance allouée par l'assemblée générale des actionnaires. Cohérent avec les fonctions et responsabilités assumées par le président du conseil. Stabilité de la rémunération. Conforme aux pratiques de marché de sociétés comparables et aux recommandations du Code Middenext.
Membres du conseil de surveillance	Montant de 1 500 euros pour chaque présence effective aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés Bénéficiaires : Membres personnes physiques et représentants permanent des membres personnes morales, à l'exception du président du conseil dont la rémunération fixe est globale et des personnes, autres que les représentant des salariés, bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'un contrat de travail ou d'un mandat social au sein du groupe Altarea.	Part variable prépondérante Incitatif pour la participation effective aux réunions Conforme aux pratiques de marché de sociétés comparables et aux recommandations du Code Middenext

6.4 Délégations en matière d'augmentation de capital

6.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires du 23 mai 2019

Délégations en cours de validité en 2019	Date d'expiration	Montant nominal maximal d'émission	Utilisation en 2019
Programme de rachats d'actions			
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€	23/11/2020	Dans la limite de 10 % du capital	Voir § 7.1.2 ci-dessous
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	23/07/2021	Dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois	Aucune
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription			
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	23/07/2021	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves	23/07/2021	50 M€	Aucune
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription			
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	23/07/2021	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'un placement privé ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	23/07/2021	50 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes ⁽ⁱ⁾	23/11/2020	20 M€ pour les augmentations de capital 100 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ⁽ⁱ⁾	23/07/2021	10 % du capital	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société ⁽ⁱ⁾	23/07/2021	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ⁽ⁱ⁾	23/07/2021	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	Aucune
Plans d'attribution gratuite d'actions ⁽ⁱ⁾	23/07/2022	65 000 actions ^(v)	Aucune
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ^{(i)(iv)}	23/07/2022	65 000 actions ^(v)	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ^{(i)(iv)}	23/11/2020	65 000 actions ^(v)	Aucune

(i) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global nominal de 50 M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 200 M€ 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) Représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2019.

6.4.2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires du 19 mai 2020

Délégations sollicitées à l'assemblée générale du 19/05/2020	Montant nominal maximal d'émission	Résolution	Durée/Date d'expiration
Programme de rachats d'actions			
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€ ^(a)	Dans la limite de 10 % du capital	13 ^e résolution	18 mois 19/11/2021
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	14 ^e résolution	26 mois 19/07/2022
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription			
Émission 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 ^(b)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	15 ^e résolution	26 mois 19/07/2022
Augmentation du capital par incorporation de réserves	50 M€	24 ^e résolution	26 mois 19/07/2022
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription			
Émission 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 autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1 ^o du Code monétaire et financier ^(b)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	16 ^e résolution	26 mois 19/07/2022
Émission 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 visée à l'article L. 411-2, 1 ^o du Code monétaire et financier ^(b)	50 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	17 ^e résolution	26 mois 19/07/2022
Émission 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 ^(b)	20 M€ pour les augmentations de capital 100 M€ pour les titres de créances	21 ^e résolution	18 mois 19/11/2021
Autorisation à la gérance pour fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription ^(b)	10 % du capital	18 ^e résolution	26 mois 19/07/2022
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ^(b)	10 % du capital	20 ^e résolution	26 mois 19/07/2022
Émission 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 ^(b)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	22 ^e résolution	26 mois 19/07/2022
Plafond Global et autres autorisations			
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 50 M€ de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et à 200 M€ 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	23 ^e résolution	26 mois 19/07/2022
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires ^(b)	-	19 ^e résolution	26 mois 19/07/2022
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ^(b)	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	25 ^e résolution	26 mois 19/07/2022
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(b)(c)}	65 000 actions	26 ^e résolution	38 mois 28/08/2022
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ^{(b)(c)}	65 000 actions	27 ^e résolution	38 mois 28/08/2022
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ^(b)	100 000 €	28 ^e résolution	18 mois 19/11/2021

(a) Voir paragraphe 7.1.2 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^e 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 6.4.1 ci-dessus.

6.5 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.

6.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce figurent aux chapitres 6 et 7 du présent document, notamment aux paragraphes 6.2 à 6.5, 7.1 et 8.1.

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. À 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

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7.1	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR LE CAPITAL	182
7.1.1	Capital social – Forme et négociabilité des actions	182
7.1.2	Programme de rachat d'actions	183
7.1.3	Répartition du capital	184
7.1.4	Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires	185
7.1.5	Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	185
7.1.6	Obligations ne donnant pas accès au capital	185
7.2	MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	186
7.3	ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ	187
7.3.1	L'émetteur et son groupe	187
7.3.2	Filiales importantes	187
7.4	POLITIQUE DE DIVIDENDES	188
7.4.1	Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents	188
7.4.2	Politique de distribution	188
7.4.3	Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI	188

7.1 Renseignements de caractère général sur le capital

7.1.1 Capital social – Forme et négociabilité des actions

Montant du capital social (article 6 des statuts)

À la date du présent document, 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.

Évolution 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. À la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'observation 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 2019, accordées par les assemblées générales des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figure au rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du présent document.

Titres donnant accès au capital

À la date d'enregistrement du présent document, 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 § 2.3 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 Altea.

Stocks options

Il n'existe aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société en circulation au 31 décembre 2019, tout comme au 31 décembre 2018.

7.1.2 Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 15 mai 2018 et celle du 23 mai 2019 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 1 000 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) l'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 ;
- (2) l'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'actionnariat ou d'épargne d'entreprise ;

- (3) la 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 ;
- (4) l'annulation de tout ou partie des actions acquises ;
- (5) la conservation et remise ultérieure 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 ;
- (6) l'affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

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 2019, Altareit détenait 106 actions propres, toutes affectées à l'objectif n° 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 2019 ont été les suivantes :

Mois	Nombre d'actions achetées	Nombre d'actions vendues	Solde actions autodétenues	Cours à la fin du mois
Janvier	41	22	213	436 €
Février	25	93	145	540 €
Mars	-	18	127	550 €
Avril	-	26	101	600 €
Mai	-	-	101	595 €
Juin	-	-	101	550 €
Juillet	-	-	101	580 €
Août	-	-	101	510 €
Septembre	-	1	100	550 €
Octobre	-	3	97	550 €
Novembre	15	3	109	530 €
Décembre	-	3	106	530 €

Sur l'ensemble de l'année 2019, 81 actions ont été achetées pour un prix global de 36 826 euros, 169 actions ont été vendues pour un prix global de 85 950 euros.

La note 6.1.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au § 2.3 du présent document donne des précisions sur les actions autodétenues par la Société.

L'assemblée générale ordinaire chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2019 se verra proposer le renouvellement de l'autorisation pour procéder à des rachats d'actions conférée par l'assemblée générale du 23 mai 2019, ce avec des plafonds identiques.

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.

7.1.3 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 2019

Actionnaires	Actions (et droits de vote théoriques)		Droits de vote réels aux AG	
	Nombre	%	Nombre	%
Altarea	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,75 %
Altarea France	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %
Alta Faubourg*	1 881	0,11 %	NA	NA
Total contrôle Altarea	1 747 862	99,85 %	1 745 981	99,86 %
Autodétention	106	0,01 %	NA	NA
Public	2 519	0,14 %	2 519	0,14 %
TOTAL	1 750 487	100,00 %	1 748 500	100,00 %

* actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce

À la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 31 décembre 2019 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.

Actionariat 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 2019, 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 de son groupe.

Les actions détenues par les salariés d'Altarea et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce,

y compris celles du groupe Altareit, représentent 1,60 % des actions composant le capital social d'Altarea.

Il faut souligner que ce pourcentage ne traduit pas le caractère volontariste de la politique d'actionariat 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

À la connaissance de la Société, aucun nantissement portant sur ses actions n'était en vigueur au 31 décembre 2019.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années

Actionnaires	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	Nombre d'actions et DDV	% du capital	Nombre d'actions et DDV	% du capital	Nombre d'actions et DDV	% du capital
Altarea	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %
Altarea France	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %
Alta Faubourg*	1 881	0,11 %	1 881	0,11 %	1 881	0,11 %
Total contrôle Altarea	1 747 862	99,85 %	1 747 862	99,85 %	1 747 862	99,85 %
Autodétention	106	0,01 %	194	0,01 %	208	0,01 %
Public	2 519	0,14 %	2 431	0,14 %	2 417	0,14 %
TOTAL	1 750 487	100,00 %	1 750 487	100,00 %	1 750 487	100,00 %

Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce.

Franchissements de seuils

Franchissements de seuils légaux au cours de l'exercice 2019

En 2019, 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^e jour de négociation suivant le franchissement de seuil, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

À défaut d'avoir été déclarés dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

7.1.4 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, la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires.

7.1.5 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 2019.

7.1.6 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.

7.2 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)	96950040APTHOKN99645
Présence dans les indices	CAC All Shares – CAC Sociétés Financières
Système de Règlement Différé (SRD)	Non éligible
PEA	Éligible
PEA PME	Non éligible
Classification sectorielle ICB	Real Estate Holding & Development, 8633

	Capitalisation boursière	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Capitaux échangés
2015	291,10 M€	181,00 €	148,00 €	174,01 €	1 018	169 266 €
2016	311,00 M€	194,01 €	166,00 €	194,01 €	1 156	205 421 €
2017	481,40 M€	315,01 €	194,01 €	275,01 €	1 013	260 583 €
2018	770,21 M€	600,00 €	276,00 €	440,00 €	895	389 959 €
2019	927,76 M€	600,00 €	434,00 €	530,00 €	563	286 426

	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
Janvier 2019	440 €	434 €	436 €	87	38 100 €
Février 2019	540 €	436 €	540 €	145	71 054 €
Mars 2019	570 €	510 €	550 €	37	19 965 €
Avril 2019	600 €	550 €	600 €	46	26 120 €
Mai 2019	595 €	595 €	595 €	10	5 950 €
Juin 2019	595 €	550 €	550 €	16	9 360 €
Juillet 2019	580 €	580 €	580 €	8	4 640 €
Août 2019	565 €	510 €	510 €	72	38 565 €
Septembre 2019	550 €	515 €	550 €	9	4 775 €
Octobre 2019	550 €	545 €	550 €	11	6 035 €
Novembre 2019	555 €	492 €	530 €	114	57 632 €
Décembre 2019	530 €	525 €	530 €	8	4 230 €

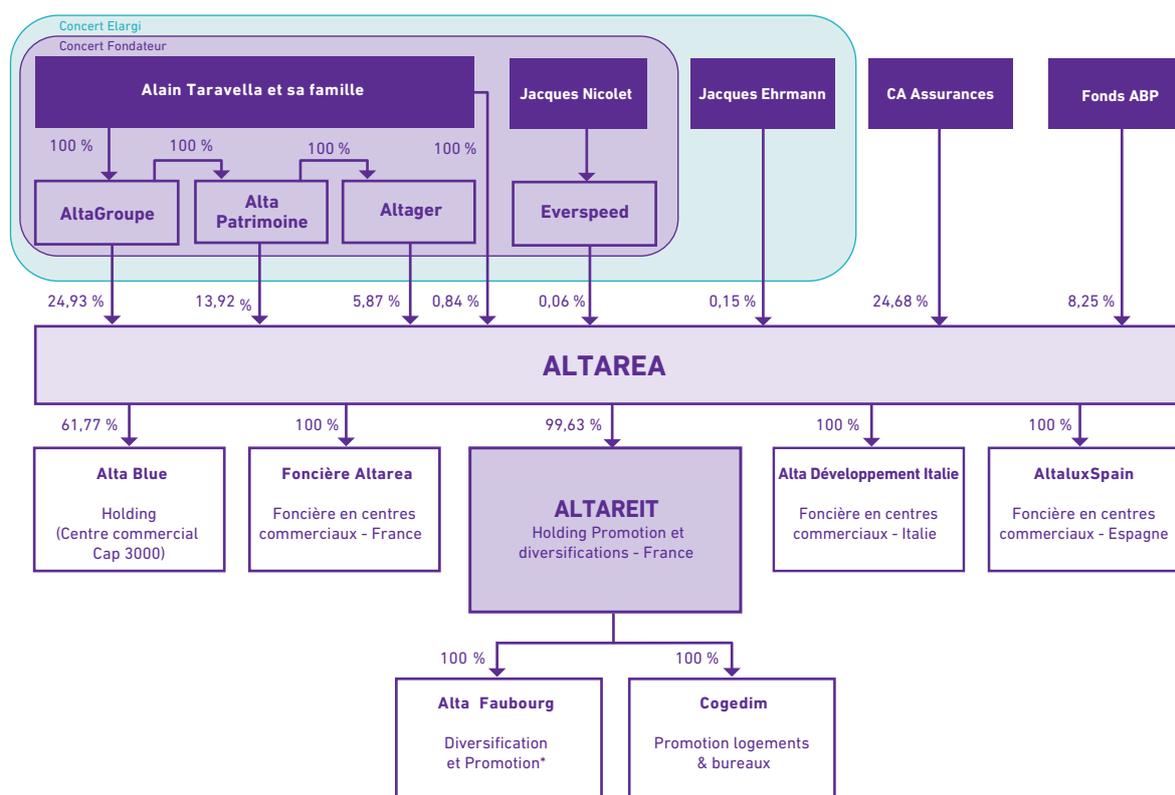
(source : Euronext).

7.3 Organigramme simplifié

7.3.1 L'émetteur et son groupe

La Société est contrôlée par Altarea, société mère du groupe 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, Jacques Ehrmann, Gérant d'Altarea Management et directeur général d'Altafi 2, ayant rejoint le concert des fondateurs en août 2019.

L'organigramme ci-dessous présente la situation au 31 décembre 2019 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.



* Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine, Severini, l'activité Résidences services et les participations dans le fond AltaFund et la société Woodeum, sont notamment détenues par Alta Faubourg

7.3.2 Filiales importantes

À la date du présent document, 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 § 3.3.3.5 du présent document.

La liste des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation de la Société est présentée dans le § 2.3 note 4.2 de l'annexe des comptes consolidés.

La Société joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre groupe.

Le § 2.3 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 2019, aucune prise de participation par la Société n'est intervenue.

7.4 Politique de dividendes

7.4.1 Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices clos respectivement les 31 décembre 2016, 2017 et 2018.

7.4.2 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 2019, 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.

7.4.3 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 2019.

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ	190
8.1.1	Histoire et évolution de la Société	190
8.1.2	Renseignements de caractère général sur l'émetteur	191
8.2	AUTRES INFORMATIONS	192
8.2.1	Situation concurrentielle	192
8.2.2	Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale	192
8.2.3	Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité de la Société	192
8.3	RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	193
8.3.1	Responsable du document d'enregistrement universel	193
8.3.2	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel	193
8.3.3	Responsables du contrôle des comptes	193
8.4	DOCUMENTS ET INFORMATIONS	194
8.4.1	Documents incorporés par référence	194
8.4.2	Documents disponibles	194
8.4.3	Informations provenant de tiers	194

8.1 Informations sur la Société

8.1.1 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. À 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.

À 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

Altareit constitue AltaFund, véhicule d'investissement en immobilier d'entreprises doté à ce jour de 650 millions d'euros de fonds propres, en partenariat avec plusieurs investisseurs internationaux de premier plan.

2012

Altareit rejoint le compartiment B d'Euronext Paris.

2014

Acquisition de 55 % d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain et des produits de défiscalisation (Malraux, Déficit foncier...).

Partenariat avec Crédit Agricole Assurances dans la société d'exploitation des résidences Cogedim Club®.

Réalisation de l'aménagement de l'ancien hôpital Laennec créant dans le 7^e arrondissement de Paris un nouveau « quartier de ville ».

2016

Acquisition 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.

Altarea Cogedim n° 1 mondial des sociétés cotées évaluées par le GRESB pour sa politique RSE.

2018

Acquisition du solde du capital d'Histoire & Patrimoine, désormais détenue à 100 %.

Cession à Crédit Agricole Assurances de la participation de 33,34 % du capital de la Semmaris.

Cession de deux des plus grandes opérations Bureau du Grand Paris cette année : l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine, futur siège social mondial de Parfums Christian Dior et l'immeuble Richelieu à Paris, futur siège social du groupe Altarea.

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.

Cogedim ressort à la 1^{re} place des marques immobilières au classement Les Échos/HCG/Evertest de l'Accueil-expérience Client.

Le Groupe confirme l'excellence de sa démarche RSE en devenant n° 2 mondial toutes catégories confondues (sociétés cotées et non cotées) au classement GRESB.

2019

Acquisition de 85 % de Severini, promoteur principalement présent en Nouvelle-Aquitaine, et de 50 % de Woodeum, promoteur résidentiel bas carbone.

Lancement des travaux de l'écoquartier d'Issy-Cœur de Ville, plus grande opération mixte de la métropole du Grand Paris devant s'achever en 2022.

Acquisition, en vue de sa restructuration, de l'actuel siège de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse.

Le Groupe est lauréat pour la réalisation du quartier des Simonettes à Champigny-sur-Marne, opération mixte de 56 000 m².

Cogedim « Élu Service Client de l'Année » pour la 3^e année consécutive.

8.1.2 Renseignements de caractère général sur l'émetteur

8.1.2.1 Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altareit.

8.1.2.2 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.

8.1.2.3 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^e.

8.1.2.4 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.

8.1.2.5 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.

8.1.2.6 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 96950040APTHOKN99645.

8.1.2.7 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

8.1.2.8 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 préciputaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

En cas de liquidation de la Société, le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5 % aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5 % aux associés commandités.

8.2 Autres informations

8.2.1 Situation concurrentielle

Les activités et prestations offertes par le groupe Altareit, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel il opère et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans la présentation institutionnelle et le rapport d'activité (première et deuxième partie du présent document).

Principaux concurrents⁽¹⁾ :

- dans le secteur de la promotion immobilière de logements⁽²⁾, les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : Nexity, Bouygues Immobilier, Kaufman & Broad, Vinci Immobilier, Pichet, Icade, Alila, Les Nouveaux Constructeurs et Marignan ;
- dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux, les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : Linkcity, 6^e Sens Immobilier, Emerige, Adim, Nexity, Vinci Immobilier, Kaufman & Broad, Icade et Bouygues Immobilier.

8.2.2 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale

Depuis le 1^{er} janvier 2020, à l'exception de ce qui figure, le cas échéant, à la note 11 de l'annexe des comptes consolidés (§ 6 du chapitre 3 du présent document) et des risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique au regard des incertitudes liées à l'épidémie de Covid-19 (cf. § 5.2.1.2), la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

8.2.3 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 20 % du chiffre d'affaires du pôle promotion au 31 décembre 2019.

L'attention du lecteur est attirée sur les risques significatifs auxquels la Société est exposée et qui sont détaillés au chapitre 5.2 du présent document, en particulier quant aux risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique et les incertitudes liées à l'épidémie de Covid-19 (cf. § 5.2.1.2).

(1) En volume d'affaires global en millions d'euros – Palmarès 2018 – Le Classement des Promoteurs 2019 (31^e éd.) – Innovapresse – pages 14 et 16.

(2) en ce compris l'activité de résidences-services.

8.3 Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes

8.3.1 Responsable du document d'enregistrement universel

La société Altafi 2, Gérante, représentée par son président, Monsieur Alain Taravella.

8.3.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel 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, dont la table de concordance figure en page 197, 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 et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Altafi 2
Gérante
Représentée par son président
Monsieur Alain Taravella

8.3.3 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes ⁽¹⁾	Date de première nomination	Date de début et durée du mandat en cours	Expiration du mandat
Titulaires			
Ernst & Young Audit 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
Grant Thornton ⁽²⁾ 29, rue du Pont – 92200 Neuilly-sur-Seine Représenté par Laurent Bouby	2 juin 2008 ⁽²⁾	15 mai 2018	AGO sur les comptes de l'exercice 2019
Suppléants			
Auditex Tour First - 1, place des saisons - 92400 Courbevoie	2 juin 2008	7 mai 2014 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2019
IGEC ⁽²⁾ 22, rue Garnier – 92200 Neuilly-sur-Seine	15 mai 2018	15 mai 2018	AGO sur les comptes de l'exercice 2019 ⁽²⁾

(1) Les commissaires aux comptes de la Société sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

(2) Grant Thornton venant aux droits de AACE Île-de-France à compter du 31 juillet 2017. AACE Île-de-France, commissaire aux comptes 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 Île-de-France est en conséquence poursuivi par Grant Thornton depuis le 31 juillet 2017. L'assemblée générale des actionnaires du 15 mai 2018 (i) a pris acte de cette modification intervenue dans la situation juridique de AACE Île-de-France et de la poursuite de son mandat de commissaire aux comptes titulaire par Grant Thornton et (ii) a constaté la fin du mandat de commissaire aux comptes suppléant de Grant Thornton et nommé en conséquence le cabinet IGEC en qualité de nouveau commissaire aux comptes suppléant pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

8.4 Documents et informations

8.4.1 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 d'enregistrement universel :

- 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 59 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 83, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 89 et 103 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 47 du document de référence sur l'exercice 2018 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 2 avril 2019 sous le numéro D.19-0251.

8.4.2 Documents disponibles

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, 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 présent document.

L'ensemble de l'information réglementée diffusée par la Société en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du règlement général de l'AMF, y compris les documents de référence (incluant les rapports financiers annuels) comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société déposés auprès de l'AMF ainsi que leurs actualisations le cas échéant, pour chacun des dix derniers exercices sociaux, est accessible sur le site Internet de la Société (www.altareit.com, rubriques « Finance/ Informations réglementées » et « Publications »). Les informations figurant sur le site web de la Société ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel, sauf si ces informations y sont incorporées par référence.

8.4.3 Informations provenant de tiers

Certaines données du présent document d'enregistrement universel proviennent de sources tierces. La Société atteste que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant

que la Société le sache à la lumière des données publiées ou fournies par ces sources, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

Tables de concordance

Table de concordance du document d'enregistrement universel

La table de correspondance ci-après permet d'identifier les informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) 2019/980 du 14 mars 2019.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
1	Personnes responsables		
1.1	Identité des personnes responsables	8.3.1	193
1.2	Déclaration des personnes responsables	8.3.2	193
1.3	Déclaration d'experts	N/A	-
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	8.4.3	194
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Encart AMF	1
2	Contrôleurs légaux des comptes	8.3.3	193
3	Facteurs de risques	5.2	151 à 157
4	Informations concernant l'émetteur		
4.1	Raison sociale et le nom commercial	8.1.2.1	191
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	8.1.2.6	191
4.3	Date de constitution et durée de vie	8.1.2.4	191
4.4	Siège social et forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement	8.1.2 - 8.4.2	191 - 194
5	Aperçu des activités		
5.1	Principales activités	1.1	8 à 18
5.2	Principaux marchés	1.1	8 à 18
5.3	Évènements importants	1.1.2	9 - 10
5.4	Stratégie et objectifs	1.1	8 à 18
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats ou nouveaux procédés de fabrication	N/A	
5.6	Déclaration sur la position concurrentielle	1.1.2 - 8.2.1	9 - 10 - 192
5.7	Investissements		
5.7.1	Investissements importants réalisés	1.1.4.2	17 - 18
5.7.2	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir	1.1.4.2	17 - 18
5.7.3	Coentreprises et entreprises associées susceptibles d'avoir une incidence significative	2.3.4.2 - 2.3.4.5	49 à 52
5.7.4	Questions environnementales	4	98 à 117
6	Structure organisationnelle		
6.1	Description sommaire du Groupe	7.3	187
6.2	Liste des filiales importantes	2.3.4.2 - 7.3.2	49 - 50 - 187
7	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1	Situation financière	1.1 - 1.2 - 1.3	8 à 23
7.2	Résultats d'exploitation	1.2	18 à 20
8	Trésorerie et capitaux		
8.1	Informations sur les capitaux	1.3 - 2.3.6	21 - 55 à 60
8.2	Flux de trésorerie	2.1 - 2.3.6.2.3	29 - 60
8.3	Besoins de financement et structure de financement	1.3 - 2.3.7.4	21 - 62 à 64
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	2.3.6.2 - 2.3.8.3	57 à 60 - 68
8.5	Sources de financement attendues	1.3 - 2.3.8.3	21 - 68
9	Environnement réglementaire	1.1 - 5.2.4	8 à 18 - 154 - 155
10	Informations sur les tendances		
10.1	Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	1.1	8 à 18
10.2	Évènement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	5.2.1.2 - 8.2.3	152 - 192

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
11	Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
12	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1	Informations concernant les membres	6.2	161 à 166
12.2	Conflits d'intérêts	6.2.5.1	169
13	Rémunération et avantages		
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	6.3	170 à 177
13.2	Provisions pour pensions et retraites	2.3.6.3	60
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1	Date d'expiration des mandats	6.2	161 - 164
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	2.3.9 - 6.3.3	69 - 173 - 175
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	6.2.3.2	167 - 168
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	6.1	160
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	
15	Salariés		
15.1	Nombre de salariés	4.4.1 - 4.5.3	130 - 138
15.2	Participations et stock-options	2.3.6.1 - 4.4.3 - 6.3.3	56 - 133 - 173 - 178
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	4.4.3 - 7.1.3	133 - 184
16	Principaux actionnaires		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.1.3	184
16.2	Existence de droits de vote différents	N/A	
16.3	Contrôle direct ou indirect	7.1.4	185
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	
17	Transactions avec des parties liées	2.3.9	69 - 70
18	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1	Informations financières historiques	2 - 3 - 8.4.1	25 à 96 - 194
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	2.4 - 3.5 - 3.6 - 4.7	74 - 93 - 96 - 143
18.4	Informations financières pro forma	N/A	
18.5	Politique de distribution de dividendes	7.4	188
18.6	Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	5.1.6	150
18.7	Changements significatifs de la situation financière	8.2.2	192
19	Informations supplémentaires		
19.1	Capital social		
19.1.1	Montant et caractéristiques	7.1.1	182
19.1.2	Actions non représentatives du capital	N/A	
19.1.3	Actions autodétenues	7.1.2	183
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	7.1.1	182
19.1.5	Droit ou obligation attachée au capital autorisé	7.1.1 - 6.4.1	182 - 178
19.1.6	Capital d'un membre du Groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
19.1.7	Historique du capital social	7.1.1	182
19.2	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Objet social	8.1.2.5	191
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.5 - 8.1.2.8	180 - 191
19.2.3	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	
20	Contrats importants (conclus en dehors du cadre normal des activités)	N/A	
21	Documents disponibles	8.4.2	194

Table de concordance du 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	3	80 à 92
2. Comptes consolidés	2	26 à 73
3. Rapport de gestion		Voir ci-dessous
4. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	6	159 à 180
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
Rapport sur les comptes annuels	3.5	93 à 95
Rapport sur les comptes consolidés	2.4	74 à 77
6. Déclaration des personnes responsables	8.3.2	193

Table de concordance du rapport de gestion (articles L. 225-100-1, L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)

Rubrique	Sections	Pages
I. Activités		
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé	1	8 à 24
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé	1	8 à 24
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité	1.1 - 1.2 - 2.3.4.2	8 à 20 - 49 - 50
Activités en matière de recherche et de développement	N/A	
Évolution prévisible et perspectives	1.1 - 5.2.1.2	8 à 18 - 152
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice	2.3.11 - 8.2.2	73 - 192
II. Risques et contrôle interne		
Description des principaux risques et incertitudes	5.2	151 à 157
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	5.1.3	148 - 149
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie	2.3.8 - 5.1.4 - 5.2.3	65 à 68 - 150 - 154
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire	4.2.2	109 à 113
III. Déclaration de performance extra-financière (L. 225-102-1 du Code de commerce)		
IV. Informations juridiques et liées à l'actionariat		
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	7.1.3	184
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % – autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	7.1.3	184
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	7.1.2	183
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	7.4	188
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	7.1.5	185
V. Autres informations		
Prise de participation ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	7.3	187
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	3.4.1	91
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	3.4.2	92

www.altareit.com

