DOCUMENT DE RÉFÉRENCE
2018

ALTAREA COGEDIM

Premier développeur immobilier de France

ALTAREA COGEDIM

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Intégrant le rapport financier annuel 2018 et le rapport stratégique intégré

2018

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 2 avril 2019 conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

SOMMAIRE

RAPPORT STRATEGIQUE INTÉGRÉ

Altarea Cogedim présente son rapport intégré (RSI) en introduction du document de référence 2018. Depuis trois ans, le Groupe s'est engagé dans une démarche de reporting intégré inspirée de sa feuille de route RSE « Tous engagés ! » développée autour des trois notions Ville, Clients, Talents, et du cadre de référence de l'International Integrated Reporting Council (IIRC).

Elaboré de manière collaborative, grâce à la mobilisation des différentes directions du Groupe, ce rapport met en exergue la vision, le modèle d'affaires, les performances et la stratégie du Groupe, au service de la création de valeur(s) pour les parties prenantes et les territoires.

Ce 3ème rapport couvre l'exercice 2018 et repose sur les données du Document de référence 2018 dans lequel il s'inscrit.

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 31 DÉCEMBRE 2018 — 47

1.1 Une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation des territoires 48
1.2 Activité 52
1.3 Résultats consolidés et Actif net réévalué 68
1.4 Ressources financières 76

2

COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018 — 83

2.1 États financiers 84
2.2 Annexe aux comptes consolidés 90
2.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 135

3

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018 — 141

3.1 États financiers 142
3.2 Annexe aux comptes annuels 146
3.3 Informations complémentaires sur les comptes annuels 160
3.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels 162
3.5 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 166

4

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (DPEF) — 167

Faits marquants 2018 168
4.1 Une démarche RSE intégrée à la stratégie du Groupe 170
4.2 Agir en partenaire d'intérêt général des villes 176
4.3 Placer le client au cœur de nos actions 195
4.4 Les talents au service de la croissance du Groupe 207
4.5 Performance RSE : notations et indicateurs 214
4.6 Méthodologie et tables de concordance 224
4.7 Rapport de l'organisme tiers indépendant 234

5

GESTION DES RISQUES — 237

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques 238
5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise 240

6

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE — 257

6.1 Cadre du rapport et Code de référence 258
6.2 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance 259
6.3 Rémunérations des organes d'administration, de direction et de surveillance 273
6.4 Délégations accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital 279
6.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires 281
6.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange 281

7

INFORMATIONS GÉNÉRALES — 283

7.1 Histoire et évolution de la Société 284
7.2 Informations générales sur l'émetteur 285
7.3 Informations générales sur le capital 288
7.4 Informations boursières 293
7.5 Organigramme simplifié au 31 décembre 2018 294
7.6 Politique de dividende 295
7.7 Autres informations 296

8

ANNEXES — 299

8.1 Responsables du document de reference et du contrôle des comptes 300
8.2 Documents accessibles au public 301
8.3 Documents incorporés par référence 301
8.4 Tables de concordance 302

GLOSSAIRE — 305

Un sommaire détaillé est présenté à chaque entrée de chapitre.

RAPPORT STRATÉGIQUE INTÉGRÉ

ENTREPRENDRE POUR LA VILLE 05

NOTRE MODÈLE :
La transformation des territoires 08

NOTRE MARCHÉ :
La ville en mouvement 10

NOS CONVICTIONS :
Vers une vie urbaine réconciliée 14

NOTRE CRÉATION DE VALEUR(S) :
Une plateforme de compétences immobilières et un modèle de croissance uniques 24

NOS LEVIERS DE CROISSANCE :
Des opérations intenses et positives 28

Notre modèle intégré

▸ Présent sur toute la chaîne de valeur, Altarea Cogedim répond efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des territoires en apportant des solutions urbaines sur mesure à haute valeur ajoutée, toujours centrées sur l'humain. Porté par son modèle intégré unique en France, le Groupe poursuit sa forte croissance.

1er développeur immobilier de France

18,1 Mds€ pipeline de projets en valeur de marché potentielle

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

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

Près de 1 900 collaborateurs

1 emploi direct **= 30** emplois soutenus dans les territoires

Entreprendre pour la ville

Transitions écologiques, territoriales, démographiques, économiques… Face aux évolutions majeures de notre société, nous devons revenir aux fondamentaux de notre métier.
Qu'est-ce que l'immobilier ?
L'immobilier est une aventure humaine qui repose sur une vision de long terme. Il nécessite agilité, mobilité et travail.
L'immobilier n'a jamais été aussi complexe et s'appuie plus que jamais sur le capital humain, notre premier actif.
Nous sommes des entrepreneurs de ville. La ville est notre marché et ses besoins sont immenses.
Avec notre modèle intégré – commerce, bureau, logement, hôtel, logistique – nous accompagnons les transformations urbaines et répondons aux nouvelles façons de consommer, de travailler, d'habiter, de vivre.
La mission d'Altarea Cogedim est d'être plus que jamais un partenaire d'intérêt général des villes pour apporter des solutions urbaines et humaines à l'ensemble de nos clients. Nous entreprenons pour une ville plus durable, plus inclusive, plus solidaire, une ville à hauteur d'homme.

Des résultats 2018 tirés par le développement

Retour sur l'année 2018 et les perspectives du Groupe Altarea Cogedim par Alain Taravella, Président-Fondateur

Nos résultats annuels pour 2018 confortent notre position de 1er développeur immobilier de France avec un chiffre d'affaires en progression de + 24 %. Ils sont fortement tirés par le développement et des succès majeurs dans chacune de nos activités.

Dans le top 3 des promoteurs français en Logement

Le logement, avec 11 782 lots (+ 5 %) pour 2 917 M€ TTC (+ 11 %), et un chiffre d'affaires de 1 848 M€ (+ 30 %), constitue le 1er contributeur aux résultats du Groupe (37 % du FFO). Nous poursuivons notre croissance dans le top 3 des promoteurs immobiliers. Dans un contexte de polarisation croissante sur les grandes métropoles, Altarea Cogedim continue à gagner des parts de marché, notamment grâce à la forte progression de ses ventes aux particuliers accédants.
Cette croissance est fondamentalement le résultat d'un modèle de développement tourné vers le client et la satisfaction de ses attentes. Cette année encore, Cogedim a reçu le prix Élu « Service Client de l'Année » dans la catégorie « Promoteur » et a amélioré son rang dans le classement Les Échos/HCG sur l'Accueil Client, où il figurait déjà l'an passé en tant que 1er promoteur, et où il est désormais classé 6e national tous secteurs confondus.
Cette performance est également le fruit de l'organisation multimarque du pôle Logement, avec une grande marque nationale, Cogedim, renforcée sur les principales métropoles par Pitch Promotion et complétée en termes de produits par Histoire & Patrimoine (monuments historiques et autres produits de défiscalisation). Nous nous sommes également renforcés en régions, avec l'acquisition de Severini en Nouvelle-Aquitaine.

Forte activité opérationnelle en Immobilier d'Entreprise

L'immobilier d'entreprise s'impose comme le nouveau moteur de la croissance (32 % du FFO) du Groupe. Avec 4 milliards de placements et 60 opérations dans le pipeline, nous y enregistrons un fort niveau d'activité avec le développement de sièges sociaux emblématiques comme ceux des Parfums Christian Dior, d'Orange ou de Danone. Nous avons également vendu cette année deux des plus grandes opérations de bureau du Grand Paris, avec la cession à Sogecap de l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine, et celle à CNP Assurances de l'immeuble Richelieu à Paris, futur siège social de notre Groupe. Nous avons ainsi développé un modèle unique, qui conjugue investissement sur des actifs à redévelopper en vue de leur cession et promotion pour compte de tiers ainsi que pour nos propres projets. Cela nous permet d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé sur ce marché.

Vers un Commerce de nouvelle génération

Quant au commerce, son modèle évolue vers « une nouvelle génération » qui intègre loisirs, mixité, nouveaux usages et nouveaux services pour répondre aux attentes des consommateurs (31 % du FFO).
Le commerce physique, bien que challengé par l'e-commerce, conserve une très forte attractivité et une utilité sociale évidente : il apporte un

service indispensable aux clients et assure un rôle clé dans le fonctionnement des métropoles et des territoires. Il doit toutefois continuer de se renouveler, dans le prolongement des évolutions successives des décennies passées.
Nous concentrons notre activité Commerce sur les formats les plus résilients et les plus porteurs d'avenir : centres commerciaux régionaux implantés dans des sites exceptionnels (CAP3000, Ferney-Voltaire), gares, *retail parks* à loyers maîtrisés, proximité urbaine. Cette année, nous avons notamment accéléré le développement en commerce de flux avec l'ouverture de la 1ère tranche des commerces de la gare Paris-Montparnasse, l'ouverture d'Oxygen sur le parvis de La Défense, un espace événementiel/restauration modulable, et le gain du concours lancé par Ferrovie dello Stato Italiane et Rete Ferroviaria Italiana pour la gestion et la rénovation-extension des commerces de cinq gares italiennes.
Outre ces formats, nous croyons qu'un nombre croissant de sites commerciaux « traditionnels », notamment les galeries commerciales, vont perdre en attractivité. Certains se prêteront le moment venu à une reconversion urbaine incluant toutes les composantes immobilières. Nous faisons ainsi évoluer notre modèle de foncière commerce vers un modèle à plus forte valeur ajoutée, comprenant davantage de partenariats, un volume d'activité accru sur les projets et un mix de revenus plus diversifié (loyers, honoraires, marges, plus-values), afin de valoriser au mieux nos savoir-faire multiples. Ces bons résultats se traduisent par une nouvelle année de croissance de notre FFO, alors même que le Groupe opère une mutation de son patrimoine commerce vers des formats de nouvelle génération. L'ANR reste stable. Nous confirmons notre objectif de FFO de l'ordre de 300 M€ à l'horizon 2020, tenant compte de la montée en puissance de l'impôt sur l'activité non SIIC et des changements de normes comptables. Le FFO attendu pour 2019 s'inscrira dans cette trajectoire de croissance.

Notre marché, c'est la ville

Notre modèle intégré, unique en France, qui conjugue des activités complémentaires, nous a permis de prendre une longueur d'avance. Avec notre plateforme de compétences et de développement couvrant l'ensemble des classes d'actifs immobiliers, nous pouvons répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformations urbaines.
C'est là un marché immense qui s'offre à nous. C'est là où nous pouvons plus que jamais faire la différence. Les territoires touchés par la métropolisation sont confrontés à des besoins importants en matière d'immobilier. Notre portefeuille de projets, le premier de France avec une valeur potentielle de 18 Mds€, ne représente qu'une faible proportion d'un marché que nous sommes quasiment seuls à pouvoir aborder de façon systématique. Nous avons aujourd'hui dix grands projets urbains mixtes en cours de développement mais nous ne sommes qu'au début de cette mutation des territoires et des usages.
Nous sommes capables de fabriquer toutes les composantes de la ville, de participer à la transformation urbaine des métropoles et d'œuvrer ainsi à leur « humanisation ».
C'est dans les villes que nous apporterons les solutions durables, intenses, connectées, mixtes, solidaires et inclusives. Loin d'être le problème, la ville est la solution aux nouveaux modes de vie. Partenaire d'intérêt général des villes, Altarea Cogedim avec l'ensemble de ses marques est engagé auprès des collectivités : c'est en œuvrant au développement des métropoles que notre Groupe fonde sa croissance dans la durée.

Villes, Clients, Talents

Nos fiertés sont de répondre au mieux aux besoins des Villes, aux attentes des Clients et aux aspirations des Talents du Groupe. Pour une ville plus durable, nous poursuivons la réduction de l'impact carbone et des émissions de CO_2 de nos opérations, et certifions 100% d'entre elles. Notre approche exemplaire en matière de responsabilité sociétale d'entreprise est récompensée par les organismes de notation extra-financière. Le Groupe figure régulièrement en tête des classements mondiaux pour sa performance environnementale, à commencer par le GRESB qui confirme cette année encore la position d'Altarea Cogedim à la 1ère place parmi les sociétés cotées en France, tous secteurs confondus, et 2e mondial en *retail*. Nous contribuons au développement économique local des territoires, en soutenant 56600 emplois directement et indirectement par notre activité.
La satisfaction client s'impose comme une exigence de tous les jours avec la mise en place d'une organisation tournée vers le client, qu'il soit client final, utilisateur ou investisseur.
Enfin, rejoindre Altarea Cogedim, c'est faire le choix d'un Groupe où la valeur créée est partagée : 576000 actions gratuites (soit 3,6% du capital) ont ainsi été attribuées à l'ensemble des collaborateurs au cours des quatre dernières années.

1900 entrepreneurs de ville

2019 sera une année à forts enjeux pour chacun de nos métiers et chacune de nos marques. Le temps d'avance que nous avons acquis, nous devons le conserver. Faire de la ville n'a jamais été aussi complexe. Il faut savoir intégrer des savoir-faire multiples, accompagner des projets sur le temps long, créer de la valeur d'usage autant que de la valeur financière. Plus que jamais le capital humain fera la différence. J'ai créé une entreprise de ville qui répond à des besoins profonds et structurels.
La métropolisation va se poursuivre tout en nous invitant à participer à la dynamique des territoires de façon durable et inclusive. Le commerce physique fera la différence en apportant de la vie et du lien avec des nouveaux formats. L'accès au logement pour tous, adapté aux moments de vie de chacun, continue d'être un besoin fondamental. Quant à l'immobilier d'entreprise, il s'ancre dans les nouveaux usages avec plus de services, plus de flexibilité, plus de connectivité et plus d'attention au bien-être des collaborateurs.

« La ville est notre marché et ses besoins sont immenses. »

Alain Taravella, Président-Fondateur d'Altarea Cogedim

01

Notre modèle

La transformation des territoires

Transition territoriale
Ville harmonieuse et dynamique

Grâce à son modèle intégré unique en France, Altarea Cogedim développe des solutions immobilières à haute valeur ajoutée au service de la transformation des villes et des territoires, toujours centrées sur l'humain.

Capitaux employés

CAPITAL FINANCIER ET ÉCONOMIQUE

- Capitaux apportés par les actionnaires et banques
- Bénéfices générés par l'entreprise
- 45,7 % de l'actionnariat détenu par son Président-Fondateur au 31 décembre 2018
- 2,7 Mds€ dans le cadre de la capitalisation boursière au 31 décembre 2018

CAPITAL HUMAIN

- Qualité, diversité et complémentarité des compétences
- Engagement des collaborateurs
- Près de 1 900 collaborateurs au 31 décembre 2018
- 365 recrutements en CDI en 2018
- 326 mobilités internes en 2018
- 4 600 jours de formation *via* L'Académie

CAPITAL RELATION CLIENT

- Confiance et satisfaction des clients
- Des partenariats de long terme comme avec Habitat & Humanisme
- Dialogue et qualité de vie
- Contribution au développement local des territoires

CAPITAL INTELLECTUEL

- Une équipe Innovation en lien avec des incubateurs de start-up
- Partenariats avec des Grandes Écoles, telles que l'EDHEC et Sciences Politiques…
- *Youth Comity*, un *think tank* interne composé de jeunes cadres du Groupe pour faire émerger de nouvelles idées
- Création d'AltaWiki, outil interne de partage des connaissances et expériences

CAPITAL ENVIRONNEMENTAL

- Un patrimoine en cours de décarbonation
- Une démarche de certification des opérations ambitieuse, innovante et spécifique à chaque métier
- Mesures de protection de la biodiversité sur les projets et les actifs du Groupe

Transition écologique
Ville résiliente et durable

Transition sociétale
Ville inclusive et solidaire

Transition technologique
Ville intelligente et augmentée

Plateforme de compétences immobilières unique

Altarea Cogedim propose une offre sur mesure qui favorise la réussite des projets urbains grâce à l'articulation de tous les savoir-faire de l'immobilier. Acteur multimétier, son modèle intégré lui permet de mobiliser toutes les compétences nécessaires, quelle que soit la classe d'actif concernée. Le Groupe répond efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des territoires, et contribue à créer des villes agréables à vivre et ouvertes sur l'avenir.

- **Grands projets urbains mixtes**
- **Logement**
- **Immobilier d'entreprise**
- **Commerce**

Valeur urbaine créée

CAPITAL FINANCIER ET ÉCONOMIQUE

- Solidité des résultats, rentabilité et potentiels de croissance
- Résilience accrue par une liquidité forte et un endettement faible
- Valorisation des territoires et soutien à l'économie de proximité
- Renforcement de la valeur verte grâce aux certifications

CAPITAL HUMAIN

- Excellence et agilité des équipes
- Développement des compétences
- Perspectives d'évolution de carrière

CAPITAL RELATION CLIENT

- Ancrage local fort des programmes du Groupe
- Priorité donnée à l'écoute et au dialogue avec les clients
- Des réalisations au service du mieux vivre ensemble et de la qualité de vie en ville
- Adaptation constante aux évolutions des modes de vie

CAPITAL INTELLECTUEL

- Programmes fonctionnels et flexibles favorisant la mixité des usages
- Produits et services offrant une haute qualité de vie
- Promotion d'une architecture harmonieuse et contemporaine
- Intégration du digital et des nouvelles technologies dans l'immobilier

CAPITAL ENVIRONNEMENTAL

- Contribution à la transition écologique par le bâtiment durable
- Nature et écologie placées au cœur du renouvellement urbain
- Développement d'une ville bas carbone basée sur la proximité et la sobriété
- Des opérations confortables et sûres adaptées au changement climatique

02

Notre marché

La ville en mouvement

Les attentes des habitants et des usagers changent. Attractivité territoriale, respect de l'environnement, inclusion sociale, nouvelles technologies : Altarea Cogedim comprend les enjeux d'aujourd'hui et anticipe ceux de demain.

Comment penser la ville de demain ? Quelles évolutions l'immobilier doit-il anticiper ? Comment s'adapter aux nouveaux besoins ? À l'écoute de son temps, Altarea Cogedim a interrogé la prospectiviste Élisabeth Grosdhomme-Lulin. Extraits choisis.

Comment rendre la ville plus accessible ?

Trois champs d'action et d'innovation peuvent être investigués pour résoudre ces contradictions. **On peut tout d'abord densifier l'occupation de la ville,** pas nécessairement en construisant plus mais en optimisant l'usage des surfaces afin d'équilibrer davantage l'offre et la demande. Il s'agit ici de concevoir des micro-logements reconfigurables ou de permettre la modularité des surfaces, par exemple.

Deuxième champ d'action : **utiliser la technologie pour réduire les coûts de construction et abaisser ainsi la barrière financière qui tient les ménages modestes à l'écart de la ville.** Au cours des décennies passées, les progrès technologiques ont engendré des gains de productivité drastiques dans presque tous les secteurs industriels… sauf la construction. C'est en train de changer avec la numérisation et la robotisation des procédés de construction.

Enfin, on peut **agir sur la disponibilité du foncier,** en rendant constructibles des zones qui ne le sont pas aujourd'hui – parce que les techniques de construction rendent aujourd'hui envisageables, par exemple, de construire en zone inondable sans mettre en péril ni les habitants ni les équipements. On peut aussi imaginer accorder des droits à bâtir supplémentaires en fonction de la valeur verte des immeubles et de leur contribution à la résilience du territoire.

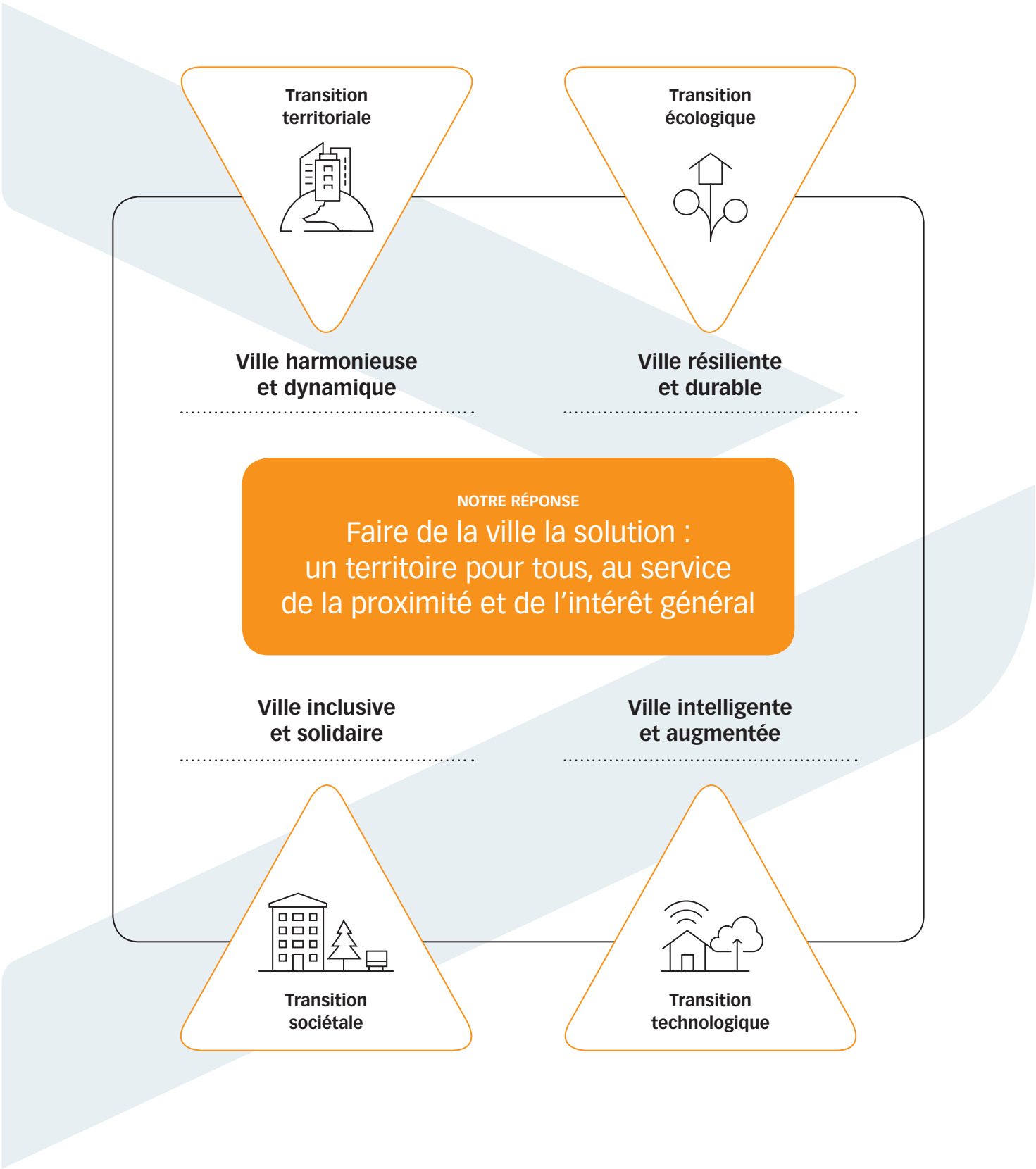
Quels sont les défis environnementaux majeurs pour les villes ?

Au-delà de la diversité des contextes géographiques, démographiques et économiques, les villes ont deux défis en commun : diminuer leur impact sur l'environnement et anticiper les changements climatiques à venir. D'un côté, construire plus sobrement, décarboner, recycler, lutter contre l'étalement, voire re-naturer les friches urbaines. De l'autre, composer avec les catastrophes naturelles que l'on connaît, en adaptant les infrastructures mais aussi les comportements.

Quelles sont les autres tendances qui impactent la ville ? Quels enjeux pour les entreprises de l'immobilier ?

Les défis sont nombreux : changement climatique, accroissement des inégalités, affaiblissement des structures étatiques ou encore perspective d'une grave crise de confiance qui serait alimentée par les fake news et autres piratages numériques. Les entreprises gagnantes seront celles à même de proposer des solutions à la fois techniquement efficaces mais aussi humainement équitables. Personne ne veut vivre dans un monde tellement optimisé par les données que nous en aurions perdu notre liberté de choix : l'humain doit rester au cœur.

Élisabeth Grosdhomme-Lulin,
prospectiviste et directrice générale de Paradigmes et cætera


Transition territoriale
Transition écologique
Ville harmonieuse et dynamique
Ville résiliente et durable
NOTRE RÉPONSE
Faire de la ville la solution : un territoire pour tous, au service de la proximité et de l'intérêt général
Ville inclusive et solidaire
Ville intelligente et augmentée
Transition sociétale
Transition technologique

Transition territoriale

Concentrés et attractifs, les territoires urbains se métropolisent. Renouvellement des quartiers, requalification des centres anciens, création de pôles d'affaires, de commerces et de services, développement social et économique… La ville change, elle devient dense et intense !

Les enjeux

46 %
de l'emploi en France est concentré dans les aires urbaines de plus de 500 000 habitants, dont 22 % à Paris et 24 % en régions

Source : Étude France Stratégie, 2017

89 %
des citoyens interrogés regrettent qu'il n'y ait pas ou peu de prise en compte de leur avis par les responsables politiques

Source : Empreintes citoyennes, 2017

+ 7
métropoles françaises en 2018 par rapport à l'année précédente, ce qui porte leur nombre total à 22

Source : Commissariat général à l'égalité des territoires, 2018

80
communes françaises ont voté un budget participatif en 2018, soit 3 fois plus qu'en 2016

Source : « Budgets participatifs, la nouvelle promesse démocratique ? », Fondation Jean-Jaurès, 2018

Notre réponse : la ville harmonieuse et dynamique

- Retisser le lien urbain entre la périphérie et le cœur des métropoles en renforçant l'accessibilité aux transports en commun
- Encourager le développement de nouvelles centralités urbaines
- Améliorer la cohésion territoriale avec une répartition de la croissance équilibrée entre tous
- Ancrer localement la création de valeur, au cœur même des territoires
- Concevoir des opérations à dimensions multiples alliant mixité des fonctions et des usages, modularité des espaces
- Contribuer à renforcer l'écoute et la participation citoyenne dans la gouvernance des projets urbains

Transition écologique

Sobriété énergétique des bâtiments, énergies renouvelables, mobilité durable, valorisation des déchets, protection de la biodiversité… Les villes sont en première ligne et les acteurs de l'immobilier garants de leur nécessaire transformation.

Les enjeux

67 %
des émissions de gaz à effet de serre viennent des villes, en France

Source : *Le Défi climatique des villes*, WWF, 2018

45 %
des consommations énergétiques françaises et 25 % des émissions de CO_2 (sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment) proviennent du secteur du bâtiment

Source : *Bilan énergétique pour la France*, 2016

+ 2°C
d'ici à 2050. C'est la contribution attendue du phénomène des îlots de chaleur urbains à la hausse des températures

Source : *A global economic assessment of city policies to reduce climate change impacts*, Nature Climate Change, 2017

– 53 %
Objectif de réduction des gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment à l'horizon 2029-2033

Source : Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) du ministère de la Transition écologique et solidaire, 2018

Notre réponse : la ville résiliente et durable

- Équilibrer qualité du cadre de vie, bien-être des habitants et des usagers et respect de l'environnement
- Réduire les consommations d'énergie primaire, les émissions de gaz à effet de serre et valoriser les déchets
- Préserver la nature et la biodiversité comme atouts pour la vie humaine et urbaine et diffuser les bonnes pratiques
- Développer des projets respectueux de l'environnement, repenser la conception pour augmenter la durée de vie et l'intensité d'usage des bâtiments
- Maîtriser les déplacements et encourager les mobilités douces
- Favoriser les réhabilitations pour réduire la consommation des ressources

Transition sociétale

De nouveaux parcours de vie émergent dans une ville ouverte à tous. La prise en compte des différences de chacun devient essentielle, avec des réponses personnalisées pour chaque besoin : étudiants, familles (traditionnelles, recomposées, monoparentales…), actifs, seniors. Les modes de vie évoluent, les projets urbains aussi !

Les enjeux

4 M
de personnes restent mal logées ou privées de domicile, en France
Source : *L'État du mal-logement en France*, Fondation Abbé-Pierre, 2018

65 et +
C'est l'âge de plus d'un Français sur cinq, un vieillissement de la population inéluctable qui tend à s'accélérer
Source : Baromètre de la cohésion des territoires, Commissariat général à l'égalité des territoires, 2018

200 000
entreprises, actrices de l'économie sociale et solidaire en France, réalisent 10 % du PIB
Source : Ministère de l'Économie et des Finances, 2016

375 000
chambres étudiantes disponibles dans le parc public français pour 1,6 million d'étudiants résidant hors du domicile familial
Source : CBRE France, 2016

Notre réponse : une ville inclusive et solidaire

- Répondre aux attentes individuelles en matière de qualité de vie urbaine
- Proposer des solutions pour tous les types de parcours résidentiels et professionnels
- Favoriser l'appropriation de la ville par ses habitants et ses usagers
- Soutenir les initiatives locales d'économie collaborative et solidaire
- Favoriser le commerce et les services de proximité, créateurs de lien social
- Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle, le logement pour tous

Transition technologique

Le numérique, les technologies, l'intelligence artificielle dessinent le visage d'un temps nouveau pour la ville. Avec toujours plus d'interactions et de connexions, l'immobilier participe à la création d'une ville intelligente au service de l'humain.

Les enjeux

18,6 M
de Français utilisent le digital en immobilier chaque mois (applis et sites)
Source : Médiamétrie, 2017

216 Mds€
C'est l'impact économique prévisionnel de l'Internet des objets dans le bâtiment en 2022
Source : Sogeti Consulting, 2016

50 %
des collectivités locales ont entamé une réflexion sur la *smart city* en France
Source : *La Gazette* et m2oCity, 2017

+ 14 %
Potentiel de croissance annuelle pour le marché de la ville intelligente entre 2014 et 2020
Source : Grand View Research, 2016

Notre réponse : la ville intelligente et augmentée

- Activer l'esprit d'innovation dans toutes les dimensions de nos opérations immobilières
- Concevoir des opérations innovantes, dotées d'équipements numériques adaptés et évolutifs pour éviter leur obsolescence
- Proposer des solutions technologiques à fort bénéfice d'usage : simplicité, gain de temps, proximité, confort, économie, personnalisation…
- Maîtriser les cyber-risques, renforcer la protection des données clients et garantir une parfaite transparence

03 Nos convictions

Vers une vie urbaine réconciliée

Engagé pour un immobilier responsable et durable, Altarea Cogedim s'affirme en partenaire de l'intérêt général des villes et des territoires, mobilise ses talents et améliore l'expérience de tous les clients.

Villes

Développer et préserver les territoires

NOS ENGAGEMENTS

Augmenter
la valeur verte en généralisant les certifications ambitieuses

Contribuer
au développement économique des territoires

Développer
une ville bas carbone et résiliente

Protéger
la biodiversité

RÉSULTATS PRINCIPAUX 2018

56 600
emplois soutenus

Lancement de la foncière solidaire
SoCo

99 %
des projets Logement et 100 % des projets Immobilier d'entreprise sont à moins de 500 m des transports

– 37,4 %
d'émissions de CO_2 sur le patrimoine

Plus de 30 %
de surperformance énergétique par rapport à la RT en Immobilier d'entreprise

CAP3000,
1er centre commercial certifié BiodiverCity® au monde

TOUS ENGAGÉS !

La démarche RSE d'Altarea Cogedim

Clients

La satisfaction client au cœur de nos actions

NOS ENGAGEMENTS

Écouter
et satisfaire tous les clients

Développer
une ville désirable et confortable

Être exemplaire
dans la conduite de nos métiers en intégrant les exigences environnementales et sociétales

RÉSULTATS PRINCIPAUX 2018

Élu Service Client de l'Année
pour la 2e année consécutive

87 %
des opérations Immobilier d'entreprise franciliennes visent la certifications WELL

100 %
des opérations Logement certifiées NF Habitat

100 %
des opérations Commerce certifiées BREEAM® (construction) ou BREEAM® In-Use (exploitation)

100 %
des opérations Immobilier d'entreprise franciliennes doublement certifiées BREEAM® & HQE™

Talents

L'excellence au service de la croissance

NOS ENGAGEMENTS

Accompagner
le développement des compétences

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

RÉSULTATS PRINCIPAUX 2018

1 874
collaborateurs
au 31 décembre 2018 (+ 8 %)

Obtention du label
HappyIndex®/ Trainees

238
alternants (+ 50 %)

4 600
jours de formation
via l'Académie

Lancement d'AltaWellness
l'offre en matière de bien-être au travail

03

Partenaire d'intérêt général des villes

Répondre aux défis des grandes transitions et accompagner la transformation des territoires urbains constituent le sens de notre métier. Altarea Cogedim s'engage pour l'intérêt général en apportant des solutions immobilières de haute qualité pour une ville durable, plus dense, diversifiée, conviviale, connectée, ouverte à tous, créatrice d'emplois et d'opportunités.

Nos priorités

Développement économique et social de proximité

Altarea Cogedim agit au plus près des territoires et des publics pour favoriser l'utilité sociale et sociétale de ses opérations. Il participe à la revitalisation des tissus économiques de proximité, à la modernisation de la ville et des quartiers, et renforce l'attractivité des territoires.

▸ **Mixité et accessibilité.** Le Groupe retisse le lien urbain entre la périphérie et le centre des métropoles. Il s'attache à donner vie à de nouveaux cœurs urbains porteurs d'un dynamisme économique et social grâce à une offre mixte, locale et équilibrée en termes de logements, de bureaux, de commerces et de services. En 2018, Altarea Cogedim mène notamment 10 grands projets urbains mixtes. De même, 81 % des projets d'Immobilier d'entreprise du Groupe sont multiusages. Convaincu que la localisation et la centralité de ses programmes sont les premiers leviers en matière de qualité de vie, le Groupe veille aussi à leur accessibilité. Ainsi, en 2018, 100 % des nouvelles surfaces sont situées à moins de 500 m des transports en commun.

10
Grands projets urbains mixtes, soit + de 860 000 m² de vi(ll)e nouvelle

▸ **Contribution au développement local.** La réalisation des projets menés par Altarea Cogedim génère un volume significatif d'activité dans de nombreux secteurs et filières. En 2018, le Groupe a ainsi soutenu directement et indirectement plus de 56 600 emplois en France. Acteur du développement économique des territoires, le Groupe favorise le recours à des fournisseurs de proximité : 77 % des achats de l'activité Logement sont ainsi effectués localement.

56 600
emplois soutenus en France, dont **11 350** emplois dans le bâtiment et les travaux publics et **7 400** postes de conseils/experts

▸ **Solidarité et utilité sociale.** Le Groupe s'est doté d'un dispositif dédié afin d'accélérer ses partenariats avec l'Économie Sociale et Solidaire (ESS). En 2018, le Groupe a ainsi lancé aux côtés du Crédit Coopératif et de Baluchon, groupement d'entreprises sociales, « SoCo », la première foncière commerce solidaire en France. Cette foncière de nouvelle génération permettra de financer des acteurs de l'ESS pour qu'ils s'implantent dans des opérations du Groupe.

SoCo,
1ère
foncière commerciale solidaire en France

▸ **Logement pour tous et inclusion.** Engagé depuis dix ans aux côtés d'Habitat & Humanisme, Altarea Cogedim œuvre pour que chacun accède au logement, quel que soit son âge, sa situation ou son niveau de revenu. Désireux d'aller plus loin, le Groupe se dote en 2018 d'une politique structurée de mécénat.

+ de 300
logements pérennes créés *via* le partenariat avec Habitat & Humanisme

Immobilier bas carbone pour une ville durable et résiliente

La forte concentration d'activités et de population dans les territoires urbains en fait des acteurs majeurs du développement durable. Convaincu que les villes sont porteuses de solutions face aux enjeux écologiques, le Groupe s'engage.

▸ **Contre le changement climatique.** Altarea Cogedim travaille à la réduction de son empreinte carbone directe. Le Groupe s'est notamment engagé à réduire de 70 % les émissions de gaz à effet de serre et de 40 % les consommations d'énergie primaire de son patrimoine entre 2010 et 2020. Pour réduire son empreinte indirecte, le Groupe s'applique à développer des opérations réversibles, durables, à haute performance énergétique,

favorisant les mobilités douces et la sobriété. En outre, le Groupe s'est doté en 2018 d'une feuille de route sur l'adaptation au changement climatique visant à garantir le confort et la sécurité des occupants, et à leur assurer une valeur patrimoniale pérenne.

– 37,4 %
d'émissions de CO_2 sur le patrimoine Commerce par rapport à 2010

+ de 30 %
de surperformance énergétique par rapport à la RT en Immobilier d'entreprise

99 %
des projets Logement et

100 %
des projets Immobilier d'entreprise situés à moins de 500 m des transports en commun

▸ **Pour l'économie circulaire.** Face aux problèmes de gestion des déchets et d'accès aux ressources naturelles auxquels est confronté le secteur, le Groupe s'appuie sur le principe d'économie circulaire. Il considère systématiquement la possibilité de mener une réhabilitation plutôt qu'une démolition-reconstruction complète. La quasi-totalité des projets en portefeuille de sa filiale, Histoire & Patrimoine, porte ainsi sur des projets de réhabilitation et une grande partie de son activité Immobilier d'entreprise, sur des reconversions foncières. En Immobilier d'entreprise également, Altarea Cogedim favorise autant que possible les réhabilitations (deux tiers des projets en Île-de-France) avec des performances énergie et confort comparables au neuf.

98 %
des déchets valorisés sur le patrimoine

▸ **Labels et certifications, créateurs de la valeur verte.** Altarea Cogedim s'est engagé dans une démarche ambitieuse et systématisée de certification environnement et qualité spécifique à chacune de ses activités. Source d'innovation, cette stratégie garantit la valeur de ses programmes, leur pérennité dans le temps et la satisfaction de ses clients sur le long terme. Pour renforcer encore le niveau d'exigence sur ses opérations, le Groupe déploie les labels les plus récents, faisant ainsi progresser ses pratiques. Altarea Cogedim figure ainsi régulièrement en tête des classements mondiaux pour sa performance.

100 %
des opérations Logement certifiées NF Habitat depuis 3 ans, hors copromotions, réhabilitations et résidences gérées

Pour la protection de la biodiversité et des sols

Dans des zones déjà artificialisées, en cours de renouvellement urbain, l'enjeu pour Altarea Cogedim est de réintroduire la nature, indispensable au bien-être de tous. Requalifications urbaines, création d'espaces verts, végétalisation des projets immobiliers, le Groupe multiplie les initiatives pour protéger les sols, la biodiversité et intégrer le vivant dans tous ses projets urbains. Pour asseoir son engagement, Altarea Cogedim a signé, en 2018, la charte BiodiverCity® auprès du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI). CAP3000 est ainsi devenu le premier centre commercial au monde certifié BiodiverCity®. Il a également reçu le prix Entreprises et Environnement 2018, décerné par le ministère de la Transition écologique et solidaire et l'Ademe, dans la catégorie « Biodiversité et Entreprises ». Des reconnaissances soulignant notamment son partenariat avec la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO). En interne, une démarche de sensibilisation a été engagée par le Groupe avec la création de guides opérationnels sur les enjeux de la biodiversité.

biodivercity

CAP3000,
1er
centre commercial au monde certifié BiodiverCity®

03

Au service de la satisfaction de nos clients

Modes de vie, usages, aspirations… La société évolue tandis que la ville se transforme. Pour répondre aux changements sociétaux, Altarea Cogedim veut renforcer la confiance instaurée avec ses clients (utilisateurs, visiteurs, preneurs, partenaires…) et offrir une relation client toujours mieux adaptée et plus personnalisée. La satisfaction des publics est clé pour imaginer l'avenir avec eux.

Anticiper et répondre aux attentes de tous nos clients

- Grands projets urbains mixtes
- Logement
- Immobilier d'entreprise
- Commerce

Nos priorités

Un accompagnement Client sur mesure

La satisfaction client est l'objectif prioritaire d'Altarea Cogedim dans toutes ses activités. Enquêtes qualitatives et quantitatives, entretiens, interactions en réel ou digitales… Le Groupe place résolument le client au centre de sa culture d'entreprise.

▸ **Écoute et dialogue.** En réalisant régulièrement des enquêtes de satisfaction, suivies d'un plan d'action opérationnel, Altarea Cogedim veille à l'amélioration continue de ses processus d'accompagnement.
Le pôle Clients de l'activité Logement déploie annuellement un large dispositif d'enquêtes sur tout le territoire pour améliorer chaque étape clé de la relation (signature chez le notaire, réception du bien…). En 2018, près de 600 collaborateurs ont été sensibilisés à la satisfaction client. La démarche a vocation à se généraliser. C'est le cas pour les résidences seniors, où des enquêtes sont régulièrement menées auprès des clients locataires.
En Immobilier d'entreprise, Altarea Cogedim est à l'écoute des grands utilisateurs et les a spécifiquement consultés en 2018 sur le bureau de demain. En commerce, visiteurs et enseignes sont consultés sur la qualité des centres commerciaux. Pour mesurer le taux de satisfaction global des visiteurs et mieux comprendre leurs attentes, le Groupe réalise des études clientèle quantitatives et qualitatives. Les programmes neufs font l'objet d'enquêtes annuelles pendant leurs trois premières années. Par ailleurs, Altarea Cogedim a lancé en 2018 le « Pacte Enseignes », une démarche de dialogue qui a pour objectif de mieux intégrer les enseignes dans les centres commerciaux et de leur proposer une assistance marketing locale. Depuis deux ans, elles sont également interrogées sur leurs attentes en matière de développement durable.

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

1er
promoteur français dans le « Top 10 de l'Accueil Client » établi par les Echos/HCG

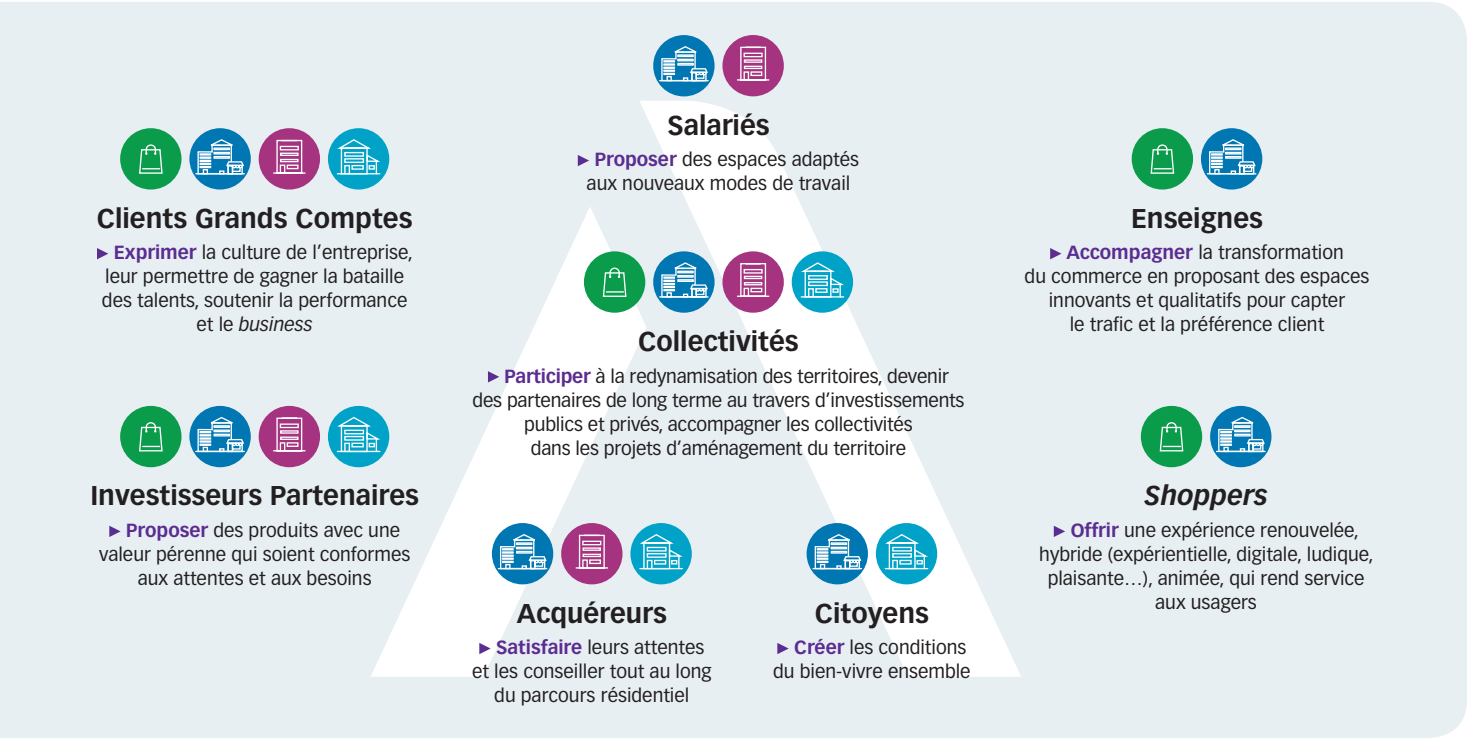
7,7/10
Indice de satisfaction des visiteurs.
Source : Étude clients in situ réalisée dans 9 centres commerciaux en 2018

▸ **Parcours individualisés.** Outre le SAV national et la plateforme mutualisée « Altarea Cogedim Partenaires » réservée aux conseillers en gestion de patrimoine et à leur clientèle, chaque acquéreur ou investisseur potentiel dispose d'un service personnalisé. Un responsable de relation client unique et l'accès à un espace client en ligne leur assurent un suivi dédié de qualité. Enfin, pour être au plus près de ses clients, le Groupe continue d'ouvrir des Stores Cogedim : Lyon, Marseille et Bordeaux en 2018.

Plus que des offres immobilières, des expériences de vie

L'immobilier de demain est une histoire qui s'écrit aujourd'hui : services à la personne et applications de quartier pour les grands projets urbains mixtes et le logement ; nouveaux modes de travail collaboratifs, nomadisme et bien-être en entreprise ; expériences plurielles, ludiques, culturelles et connectées dans les lieux de commerce. Altarea Cogedim multiplie les propositions inédites et novatrices.

▸ **Qualité de vie et bien-être.** Qualité de la localisation, qualité intrinsèque du bâtiment et de son aménagement et services apportés en complément de l'offre déjà présente localement constituent les trois composantes



clés du succès des programmes conçus par le Groupe. En résidentiel, Altarea Cogedim crée des logements pensés pour tous sans oublier les nouveaux profils : les familles recomposées ou monoparentales, les seniors actifs, les travailleurs indépendants… Pour répondre à leurs attentes, anticiper leurs besoins futurs et leur garantir une haute qualité de vie, le Groupe s'appuie sur son expérience, les études menées, mais aussi sur les certifications NF Habitat et HQE™. Ainsi, toutes les résidences neuves créées bénéficient de prestations élevées en termes d'esthétique (architecture, finitions, végétalisation), de confort (acoustique, thermique, praticité), de santé (lumière, qualité de l'air), de modularité et réversibilité des espaces ou encore de lien social. À ce titre, les résidences seniors Cogedim Club® se distinguent des offres concurrentes par leur localisation exceptionnelle à proximité des cœurs de ville et les animations proposées, vectrices de lien social. Confort d'usage, qualité des équipements et modularité des espaces participent ainsi à garantir la pérennité de la valeur patrimoniale du bien pour les acquéreurs et investisseurs. Ce haut niveau de bien-être, devenu clé dans l'attrait et la rétention des talents, se retrouve en immobilier d'entreprise avec des surfaces tertiaires pensées pour être agréables, et offrir un maximum de flexibilité aux usagers. 87 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens du Groupe sont d'ailleurs certifiés WELL en 2018, avec un objectif fixé à 100 %. C'est aussi le cas en Commerce, qui s'appuie – en complément de certifications reconnues – sur son référentiel interne pour proposer des services (restauration, conciergerie, *personal shopper*, livraison…) et animations (culturelles, commerciales, solidaires…) clés pour attirer et fidéliser des visiteurs de plus en plus volatils. Sources avérées de bien-être, les espaces végétalisés extérieurs sont omniprésents dans les opérations d'Altarea Cogedim. Pour aller plus loin, le Groupe commence désormais à intégrer dans certains projets le design biolophilique, c'est-à-dire à faire entrer le végétal à l'intérieur des espaces pour favoriser les interactions entre les usagers et la nature.

87 %
des projets franciliens en Immobilier d'entreprise certifiés ou en cours de certification WELL

1er
quartier Pilote WELL Community Standard à Issy Cœur de Ville

▸ **Le digital, une réalité en immobilier.** Initiées en 2016, la stratégie et les actions du Groupe en matière d'*open innovation* s'articulent autour de 4 axes : incubation de start-up, lancement d'appels à projets, partenariats et recherche. Avec ses partenaires Paris & Co, Real Estech, Docapost, French IoT… Altarea Cogedim vise le renforcement de la culture de l'innovation du Groupe ainsi que l'amélioration des *process* internes et des produits et services dédiés aux clients. Dans les Stores Cogedim, les potentiels acquéreurs peuvent en quelques clics réaliser une modélisation du bien souhaité, le meubler et même en faire la visite virtuelle. En commerce, dont les clients ne sont plus seulement en recherche d'une surface de vente, aux deux dimensions du mètre carré s'ajoute une troisième, la connectivité. Affichage numérique, diffusion d'information dynamique, animations en réalité augmentée… Les espaces commerciaux d'Altarea Cogedim encapsulent le digital.

87 %
des projets franciliens en Immobilier d'entreprise visent un label sur la connectivité numérique

03

Une entreprise où le talent s'épanouit

En croissance soutenue, Altarea Cogedim a vu son effectif augmenté de moitié en deux ans. La transformation du Groupe porte ses fruits : les recrutements se poursuivent sur toutes les typologies de métiers et de nouveaux postes se créent. Premier capital de l'entreprise, les collaboratrices et les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement personnalisé des ressources humaines, où chacun est reconnu. Compétence, proximité, diversité et partage de la valeur sont le fruit d'une marque employeur reconnue, positionnant Altarea Cogedim en entreprise de référence.

Nos priorités

Intégrer, former et favoriser la mobilité des salariés

L'intégration des salariés donne lieu à une attention particulière. Le modèle unique d'Altarea Cogedim se fonde sur le collectif humain. Valoriser, former, accompagner contribuent à façonner l'esprit d'entreprendre ensemble.

▸ **Intégration des nouveaux arrivants.**
Le programme d'intégration d'Altarea Cogedim repose sur l'organisation de séminaires d'intégration tels que « Crescendo », qui présente le Groupe, ses activités, sa stratégie et sa vision aux salariés nouvellement recrutés. De la même manière, la journée « L'Inté des AS » est organisée pour les alternants et les stagiaires. Ateliers et rencontres avec les membres du comité exécutif sont également mis en place pour aider les collaborateurs à mieux appréhender l'esprit de créativité et de transversalité propre à l'entreprise. Enfin, pour faciliter l'intégration de tous et de tous les profils, les ressources humaines proposent des kits du manager, du tuteur, de l'alternant ou du stagiaire, coconçus autour des attentes et du partage des bonnes pratiques.

▸ **Montée en compétences.**
Le Groupe s'est doté d'un dispositif global d'apprentissage et de développement : L'Académie d'Altarea Cogedim. Elle a pour objectif de faciliter l'intégration des nouveaux collaborateurs, de sensibiliser ou de former les salariés sur des axes thématiques prioritaires, de favoriser la transmission de connaissances et l'employabilité interne. Pour mieux susciter l'adhésion du public interne, elle diversifie son offre et les formats des formations : en présentiel ou *blended* (hydrides à distance et digitales), conférences, ateliers internes menés par des experts métiers, *« Lunch & Learn »*, *« Urban expeditions »* pour découvrir les sites, les projets et les métiers du Groupe, développer sa culture générale, etc.

L'ACADÉMIE
DÉVELOPPEUR DE TALENTS

▸ **Recrutement et mobilité interne.**
Le processus de recrutement se digitalise et les évolutions professionnelles sont facilitées par les outils. C'est le cas avec l'espace carrière accessible *via* le *Smart Portail* interne ou encore avec le site Internet du Groupe, qui promeut les opportunités d'emploi pour les candidats internes ou externes. Le parcours de recrutement devient plus intuitif grâce au digital. Cela participe d'une marque employeur toujours plus attractive, qui contribue à la notoriété du Groupe et se donne les moyens d'atteindre des objectifs de recrutement ambitieux. Une charte de la mobilité a également été diffusée au sein de l'entreprise.

1 874
collaborateurs au 31 décembre 2018, soit une croissance de 8 % des effectifs

238
alternants, soit 50 % de plus qu'en 2017

4 600
jours de formation, soit 85 % de collaborateurs formés *via* L'Académie

HappyIndex®/Trainees
Label obtenu pour la qualité de l'accueil, de l'accompagnement et du management des stagiaires

Nos valeurs

- L'esprit d'entreprendre
- La créativité
- L'innovation
- La diversité
- La culture client

▸ **Le digital à tous les étages.** Afin de diffuser largement une culture numérique en interne, Altarea Cogedim réalise des études prospectives, des veilles quotidiennes et forme ses salariés, notamment grâce à la vingtaine d'ambassadeurs qui se déplacent en régions pour les rencontrer dans le cadre des *Digital Days*. De plus, le Groupe fournit des outils aux équipes opérationnelles afin de les rendre toujours plus autonomes et efficaces dans leurs métiers. 2018 a été marqué par la mise en ligne d' « AltaWiki », plateforme de recensement et de mutualisation des solutions innovantes du Groupe, mobilisable par chacun au moment opportun. Ces exemples illustrent la volonté du Groupe d'accompagner de façon continue les salariés pour renforcer leur apprentissage numérique.

Une culture partagée pour stimuler les initiatives

Altarea Cogedim poursuit son développement autour d'une vision globale, commune à ses métiers, ses marques et ses filiales. Le projet d'entreprise s'engage pour l'équilibre des équipes tout en les associant aux résultats.

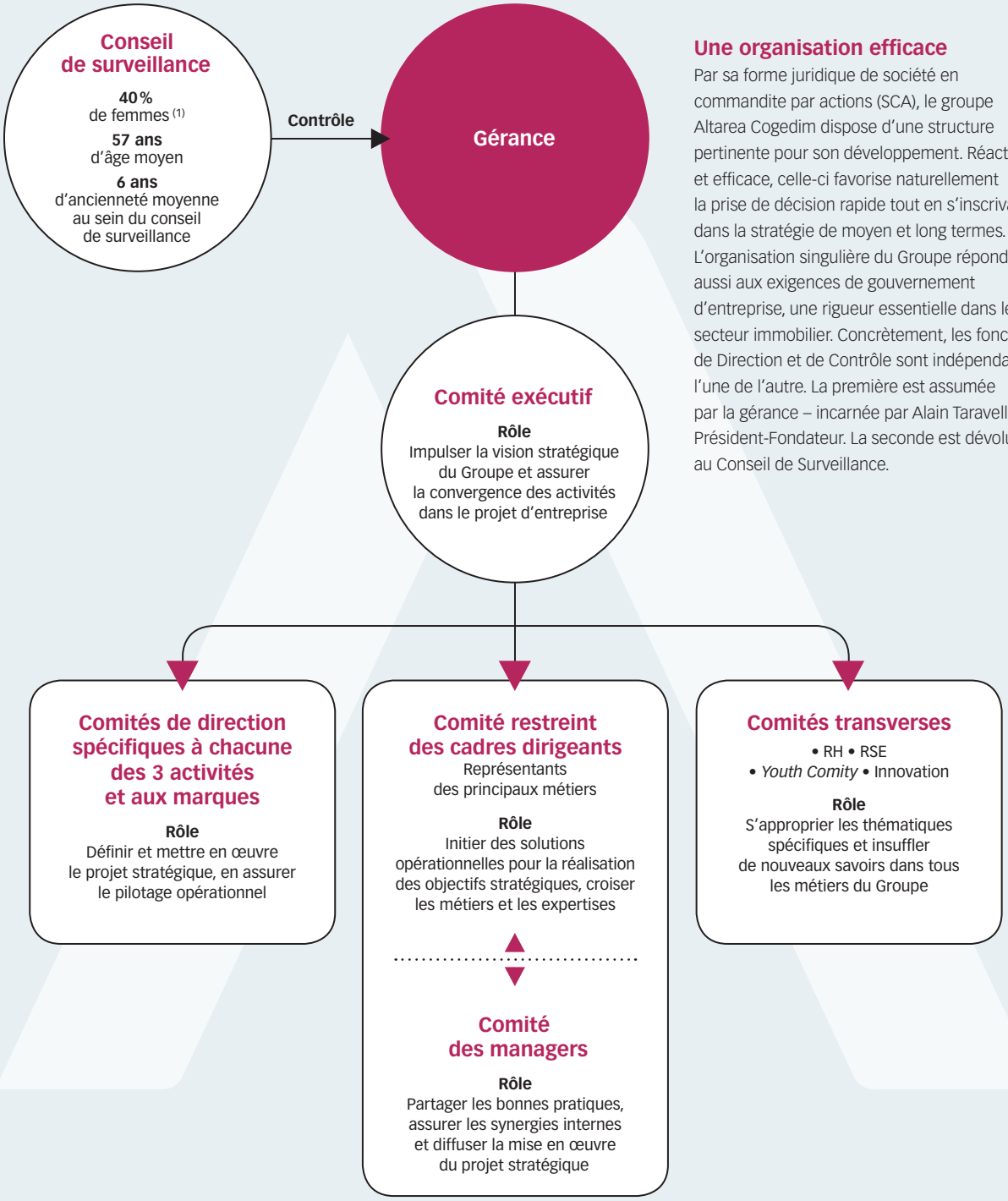
▸ **Qualité de vie au travail.** Le Groupe adopte les nouveaux modes de travail et prend en compte les attentes pour une meilleure harmonie entre vie professionnelle et vie personnelle. Cela se traduit par des mesures internes qui facilitent le quotidien : *« Yoopies at work »*, un ensemble de services pour la garde d'enfants, le ménage, le jardinage, les petits travaux ; « Yuco », un programme de cours collectifs (sport, art et culture), participant à améliorer le bien-être au travail.

▸ **Égalité des chances.** Promouvoir les diversités en interne est un enjeu essentiel. Altarea Cogedim noue des partenariats avec des associations telles que Nos quartiers ont des Talents (NQT) pour attirer de nouveaux profils et faire découvrir les métiers du Groupe. L'entreprise participe également à la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées à travers des actions de sensibilisation du personnel (conférences, campagne d'affichage…). Ces exemples d'initiatives illustrent l'engagement du Groupe officialisé dès 2013 avec la signature de la Charte de la diversité en entreprise.

▸ **Émergence d'idées nouvelles.** Avec l'objectif de faciliter l'expression de nouvelles idées, le Groupe a constitué un *Youth Comity* composé de jeunes collaborateurs. Son rôle est de mener une réflexion collective autour des nouveaux enjeux du Groupe et de soumettre des propositions au comité exécutif. Dans le même esprit, Altarea Cogedim a organisé en 2018 la journée « Ambitions 2025 », une rencontre entre salariés venus de tous horizons qui a favorisé les regards croisés entre métiers et les échanges transversaux entre activités.

▸ **Partage de la croissance.** Pour la quatrième année consécutive, Altarea Cogedim reconduit le plan d'actionnariat salarié « Tous en actions ! », accessible en 2018 à l'ensemble des collaborateurs. Les modalités de souscription ont été simplifiées afin d'associer encore plus largement les salariés aux performances et aux résultats du Groupe.

Une gouvernance au service de la vision du Groupe



Une organisation efficace

Par sa forme juridique de société en commandite par actions (SCA), le groupe Altarea Cogedim dispose d'une structure pertinente pour son développement. Réactive et efficace, celle-ci favorise naturellement la prise de décision rapide tout en s'inscrivant dans la stratégie de moyen et long termes. L'organisation singulière du Groupe répond aussi aux exigences de gouvernement d'entreprise, une rigueur essentielle dans le secteur immobilier. Concrètement, les fonctions de Direction et de Contrôle sont indépendantes l'une de l'autre. La première est assumée par la gérance – incarnée par Alain Taravella, Président-Fondateur. La seconde est dévolue au Conseil de Surveillance.

(1) Hors administratrices et administrateurs représentants les salariés, conformément au code Afep-Medef.

Le conseil de surveillance, un organe central

le conseil de surveillance assure le contrôle collectif de la gestion de la société et de ses comptes, ainsi que le contrôle de la gestion des risques. Il dispose d'un rôle consultatif en ce qui concerne les décisions d'engagement des investissements.

À la date du 31 décembre 2018, le conseil de surveillance d'Altarea Cogedim est composé de 17 membres, dont 2 représentants des salariés. Un tiers des membres sont indépendants, conformément au code Afep-Medef. Sa représentation est diverse afin de bien refléter la variété des expertises, des métiers et des activités du Groupe.

Souplesse et agilité des décisions exécutives

Les relais de la gouvernance du Groupe sont le comité exécutif, appuyé par trois comités exécutifs métiers. Garants des valeurs et de la vision stratégique d'entreprise, ils ont pour mission de veiller à la bonne circulation de l'information entre les métiers. Aux comités de direction par activité sont associés des comités transversaux et managériaux, ce qui accélère la prise d'initiative.

Les compétences du conseil de surveillance

Les membres siégeant au conseil de surveillance apportent au Groupe une richesse d'expertises. Ils suivent au plus près les évolutions à mener pour assurer le développement d'Altarea Cogedim.

GESTION DE SOCIÉTÉS 12

IMMOBILIER, URBANISME, ARCHITECTURE 13

FINANCE 11

STRATÉGIE ET DÉVELOPPEMENT DE PROJETS 13

DROIT ET FISCALITÉ 9

RELATIONS PUBLIQUES 9

AUDIT ET RISQUES 11

SOLUTIONS CLIENTS/NOUVELLES ATTENTES 6

ENVIRONNEMENT 5

En nombre d'administratrices et d'administrateurs.

Maîtrise du risque au plus près des métiers

Un développement immobilier ambitieux nécessite une culture du risque en totale maîtrise. Entre rigueur de la conformité et agilité pour les prises de décisions opérationnelles, la maîtrise du risque se diffuse dans le Groupe à tous les niveaux comme étant « l'affaire de tous » et propre au caractère entrepreneurial d'Altarea Cogedim. C'est la condition pour saisir les opportunités de marché tout en s'assurant d'être exemplaire en matière de respect des réglementations.

En 2018, dans le cadre de la déclaration de performance extra-financière, le Groupe a ainsi porté une attention particulière à ce sujet. Sa réponse et ses actions sont décrites au sein du chapitre 5 de son Document de Référence. Altarea Cogedim poursuit continuellement la revue de ses risques pour en actualiser la cartographie.

En savoir plus :

▸ DDR 2018
4. Déclaration de performance extra-financière
5. Gestion des risques
6. Gouvernement d'entreprise

04

Notre création de valeur(s)

Une plateforme de compétences immobilières et un modèle de croissance uniques

Premier développeur immobilier de France, notre Groupe a pris une longueur d'avance sur le marché de la transformation urbaine, fondement de sa croissance future, pérenne et solide.

En 2018, Altarea Cogedim affiche, une fois encore, une excellente performance qui atteste la pertinence de son modèle intégré et la capacité du Groupe à répondre aux transformations à l'œuvre.

▸ Altarea Cogedim est un Groupe dont le modèle financier repose sur une allocation optimale des capitaux employés, une génération de cash-flow élevée et une structure financière solide, au service d'une stratégie de croissance. L'essentiel des capitaux investis est alloué à l'activité d'investisseur. Le Groupe intervient en tant que foncière sur des formats de commerce ciblés et en tant que développeur – investisseur sur certains sites remarquables en Immobilier d'entreprise. L'activité de promotion génère, quant à elle, d'importants profits pour une allocation bilancielle relativement modérée. Ce modèle de « foncière-investisseur » procure une grande récurrence de revenus (loyers perçus), ainsi que des plus-values significatives (cessions). Altarea Cogedim est à la fois le promoteur le plus puissant financièrement grâce à l'assise procurée par son activité de foncière et l'investisseur immobilier doté de la plus forte capacité de création d'actifs.

▸ Les territoires touchés par la métropolisation sont confrontés à d'immenses besoins immobiliers. Notre portefeuille de projets, pourtant le premier de France avec une valeur potentielle de 18 Mds€, ne représente qu'une faible proportion d'un marché que nous sommes quasiment seuls à adresser de façon systématique, dans toutes ses composantes. En apportant des solutions urbaines à ces territoires en transformation, Altarea Cogedim contribue ainsi à créer la proximité, la mixité et le lien social que réclament les citoyens à leurs élus.

▸ L'approche d'Altarea Cogedim est exemplaire en matière de transition environnementale, avec la prise en compte systématique des enjeux de durabilité dans ses projets (frugalité énergétique, étalement urbain limité, réversibilité des bâtiments, biodiversité…). Le Groupe figure ainsi régulièrement en tête des classements mondiaux pour sa performance environnementale, mais également en tête des classements en matière de satisfaction client, traduisant l'implication quotidienne de ses collaborateurs au bien-être immobilier. Chez Altarea Cogedim, la création de valeur(s) est à la fois financière, économique, architecturale, environnementale et humaine.

Éric Dumas,
Directeur Général Finances

Capital financier et économique

DONNÉES ÉCONOMIQUES PAR ACTIVITÉ

LOGEMENT

2,9 Mds€
Réservations
(+ 11 %)

11 782
Lots réservés
(+ 5 %)

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

765 M€
Placements

862 M€
Backlog

4,4 Mds€
Pipeline

COMMERCE

4,6 Mds€
Valeur du patrimoine

3,1 Mds€ en quote-part

167,1 M€ de loyers nets
(+ 1,7 % à périmètre constant)

1,1 % de créances douteuses

DONNÉES FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

2 406 M€
Chiffre d'affaires
+ 24 %

276 M€
FFO part du Groupe
+ 8 %

Des résultats tirés par le développement

DONNÉES BILANCIELLES CONSOLIDÉES

2 800 M€
Actif net réévalué
+ 0,2 %

34,9 %
LTV
– 120 points de base

BBB
1re notation financière par S&P Global

INDICATEURS PAR ACTION

17,27 €
FFO/action
+ 5 %

174,3 €
ANR/action
+ 0,2 %

12,75 €
dividende/action
+ 2 %

18,1 Mds€
pipeline de projets en valeur de marché potentielle

1 874
collaborateurs au 31 décembre 2018

56 600
emplois soutenus dans les territoires

100 %
des projets certifiés ou labellisés

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

Capital humain

100 %
des collaborateurs actionnaires
via le dispositif « Tous en actions ! » reconduit pour la 4e année

1 874
collaborateurs
au 31 décembre 2018
(+ 8 %)

326
mobilités internes

238
alternants (+ 50 %)

4 600
jours de formation,
soit 85 % de collaborateurs
formés *via* l'Académie

Obtention du label
HappyIndex®/Trainees
pour la qualité de l'accueil,
de l'accompagnement
et du management des stagiaires

Lancement d'***AltaWellness***
l'offre en matière de bien-être au travail

Capital relation client

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

1er
promoteur français du «Top 10 de l'Accueil Client» établi par Les Échos/HCG

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

Issy Cœur de Ville
1er projet pilote en France
de la certification Well Community Standard

87 %
des projets franciliens IE certifiés
ou en cours de certification WELL

7,7/10
indice de satisfaction des visiteurs
des centres commerciaux

Pacte Enseignes
démarche de dialogue lancée en 2018
afin de mieux accompagner et intégrer
les enseignes dans les centres commerciaux

300
logements pouvant héberger en permanence
près de 450 personnes, créés via le
partenariat avec Habitat & Humanisme

1er promoteur à s'associer à Sourdline
pour rendre l'immobilier plus accessible aux
personnes sourdes, malentendantes et muettes

Capital intellectuel

15
projets d'innovation
(produits, services, process…)

Easy Village
1ère
offre de services urbains digitalisée à l'échelle d'un quartier

886
partenaires identifiés dans notre écosystème Innovation

1
plateforme interne de partage des connaissances AltaWiki

6
grands partenariats complémentaires à nos activités : Smart Building Alliance, Real Estech, Le Lab OuiShare x Chronos, Paris&Co, French Iot, Docaposte

7 400
emplois soutenus dans le secteur des services intellectuels

Capital environnemental

100 %
des opérations
du Groupe labellisées ou certifiées qualité et/ou environnement

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

66 %
des projets Immobilier d'entreprise du Groupe en France sont des réhabilitations

CAP3000
1er
centre commercial au monde certifié BiodiverCity®

– 34,6 %
de consommation d'énergie sur le patrimoine Commerce depuis 2010

– 37,4 %
d'émissions de CO_2 sur le patrimoine Commerce depuis 2010

98 %
des déchets valorisés sur le patrimoine

05

Nos leviers de croissance

Des opérations intenses et positives

Créateur d'infrastructures immobilières, Altarea Cogedim signe des projets porteurs d'avenir : Grands projets urbains mixtes, Logement, Immobilier d'entreprise et Commerce.

Adrien Blanc
Président d'Altarea Cogedim Entreprise

Philippe Jossé
Président du directoire de Cogedim

Comment le groupe Altarea Cogedim agit-il au service de la transformation des villes ?

—— **Philippe Jossé :** Nos clients ont changé, nous aussi. Un mouvement profond de la société est à l'œuvre, marqué notamment par l'augmentation du nombre de familles monoparentales ou recomposées, ou encore par la baisse de la natalité. Nous accompagnons ces transformations en apportant des réponses aux habitants adaptées à chaque étape de leurs parcours de vie. Nos offres intègrent ainsi la modularité des appartements et proposent des fonctionnalités et des équipements augmentés, personnalisés pour répondre aux besoins actuels tout en anticipant ceux de demain. Nos projets participent à la réinvention de la ville tout en offrant des solutions aux besoins de densification et de mixité pour créer de véritables cœurs de vie, à l'image de nos projets de restructuration du bâti.

—— **Adrien Blanc :** L'immobilier d'entreprise a connu deux mutations récentes, auxquelles nous avons contribué : l'essor des immeubles verts et durables, d'une part, l'attention portée au confort et à la convivialité des espaces, d'autre part. À plus long terme, les phénomènes de fragmentation des modes de travail et de *coworking* entraîneront de nouveaux défis immobiliers. Nous intégrons ces évolutions dès maintenant dans nos projets, en prévoyant par exemple la réversibilité des bureaux que nous construisons.

Ludovic Castillo
Président du directoire d'Altarea Commerce

—— **Ludovic Castillo :** Le commerce doit être le reflet de la société et de ses modes de consommation. Nous participons à sa réinvention permanente, au gré des nouveaux usages, autour notamment des lieux d'échanges comme les gares ou *via* le commerce de proximité. Notre préoccupation première est de proposer des lieux désirables, connectés, au service d'une expérience client sur mesure. Par nos services et nos innovations, nous imaginons des espaces flexibles qui pourront également convenir aux usages du futur. En outre, nous nous attachons à la compétitivité de nos actifs, notamment par des loyers correctement ajustés. Le taux élevé d'occupation de notre patrimoine témoigne de la pertinence de nos choix stratégiques. Reconnu pour son savoir-faire en commerce, le Groupe développe des formats porteurs d'avenir pour ses investisseurs, notamment par des opérations exemplaires ou par l'intégration de projets dans les programmes mixtes du Groupe.

Quelles sont les spécificités du Groupe dans son approche clients ?

—— **Philippe Jossé :** L'achat d'un logement est un acte important et engageant. Nos clients attendent à cette occasion de la proximité, de l'écoute, du dialogue et de l'attention. C'est ce que nous leur proposons. Cette différence de Cogedim s'incarne dans notre état d'esprit, dans notre façon de concevoir nos logements et dans notre exigence de qualité pour nos clients. À ce titre, nous sommes très fiers d'avoir été élus, pour la seconde année consécutive, « Service Client de l'Année ». C'est une reconnaissance très forte de notre leadership dans la relation client, alors que nous avons confirmé, en 2018, notre place de deuxième promoteur français.

—— **Adrien Blanc :** Nous sommes perçus comme un prestataire aussi impliqué qu'un propriétaire, faisant preuve d'un grand professionnalisme, ce sont nos clients qui nous le disent. Cette reconnaissance se traduit par la pré-commercialisation de nos actifs très longtemps en amont des programmes, à des loyers supérieurs à la moyenne du marché. Nous gérons aujourd'hui 60 projets d'immobilier d'entreprise, dont certains parmi les plus emblématiques du Grand Paris.

—— **Ludovic Castillo :** Dans le commerce, nous travaillons conjointement avec les enseignes pour comprendre au mieux les attentes des clients, au service d'une véritable expérience fluide et continue. C'est aussi grâce à cette flexibilité permanente que les actifs d'Altarea Cogedim ont un taux de vacance faible. L'année 2018 a d'ailleurs été une année remarquable pour le Groupe, qui occupe aujourd'hui la place de premier développeur de commerce en France. Les grands projets urbains mixtes sont une clé pour demain, ils porteront des surfaces de commerce toujours plus proches, intégrées, réinventées pour les clients.

05

Grands projets urbains mixtes

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

1er
développeur français

ANALYSE DU MARCHÉ

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

STRATÉGIE

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

AVANTAGES COMPÉTITIFS

- **Partenaire unique** des collectivités sur l'ensemble des dimensions du projet
- **Multiexpertise** logement, immobilier d'entreprise, commerce
- **Solidité financière** d'un groupe stable, pérenne et reconnu
- Capacité à livrer des **opérations de grande taille** en une seule phase
- Anticipation et compréhension des **nouveaux usages**
- **Ancrage territorial** au plus près des besoins exprimés par les villes et des territoires

NOS RÉALISATIONS

Grands projets (à 100 %)	Surface totale (m²)	Logement (lots)	Résidences Services	Bureau	Commerce	Cinéma	Loisir/ Hôtellerie	Équipements publics	Date de livraison prévisionnelle
Aerospace (Toulouse)	64 000	790	-	x	x	x	x	-	2019-2021
Gif-sur-Yvette	68 000	960	-	-	x	-	-	x	2019-2021
Joia Meridia (Nice)	48 000	630	x	-	x	-	x	-	2020-2023
Cœur de Ville (Bezons)	67 000	730	-	-	x	x	-	-	2021
Belvédère (Bordeaux)	140 000	1 230	x	x	x	-	x	x	2021-2024
Fischer (Strasbourg)	37 000	490	x	-	x	x	-	x	2021-2024
La Place (Bobigny)	104 000	1 270	x	x	x	x	-	x	2021-2024
Cœur de Ville (Issy-les-Moulineaux)	105 000	630	x	x	x	x	x	x	2022
Quartier Guillaumet (Toulouse)	101 000	1 200	x	x	x	-	-	-	2022-2023
Quartier des Gassets (Val d'Europe)	131 000	860	x	x	x	-	x	-	2024
Total (10 projets)	**865 000**	**8 790**							

PERFORMANCE

- **Gain de deux nouveaux projets d'envergure :**
  – Quartier Joia Méridia, à Nice, un projet de 73 500 m² dont 48 000 m² pour le Groupe qui réalisera 630 logements et 4 700 m² de commerces et services de proximité ;
  – Un projet à dominante commerce de 130 000 m² dans le quartier des Gassets à Marne-la-Vallée (Val d'Europe) à proximité directe de Disneyland Paris®
- **Avancée majeure des quatre autres grands projets en cours de développement :**
  – Issy Cœur de Ville, à Issy-les-Moulineaux : lancement de la commercialisation des logements fin 2018 ;
  – Aérospace-Place Centrale à Toulouse : première pierre de l'opération sur le site mythique de l'Aéropostale ;
  – Cœur de Ville à Bezons : lancement de la construction ;
  – Bobigny La Place : obtention de la CDAC sur les commerces et cession des cinémas
- **Confirmation de sa position de leader** avec Issy Coeur de Ville, 1er quartier pilote en France WELL Community Standard

Plus de 860 000 m²
et 8 790 logements programmés

3,3 Mds€
de valeur potentielle

10
projets en développement

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

105 000 m²
dont 17 300 m² de commerces

2022
Livraison prévue
au 2e trimestre

Plus de 600
logements diversifiés

2 500 m²
de toitures photovoltaïques

3
immeubles de bureaux
à énergie positive (BEPOS)

3 000
salariés prévus à terme

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

Un ensemble urbain dynamique
Sur l'ancien terrain du Centre National d'Études des Télécommunications d'Orange naîtra le futur centre-ville de plus de 100000 m² autour d'un parc urbain d'environ 13000 m² comprenant :

- Environ 40000 m² de logements
- Environ 40000 m² de bureaux
- Des équipements publics dont une salle polyvalente, un groupe scolaire et une crèche de 60 berceaux
- Un parking public de 240 places
- Environ 17300 m² de commerces, restaurants et services, dont un cinéma UGC de 7 salles et un atelier de création d'économie numérique
- Une résidence seniors

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

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

André Santini, maire d'Issy-les-Moulineaux

05

Logement

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

Top 3
des promoteurs français

ANALYSE DU MARCHÉ

- **Amélioration du contexte économique général,** remontée des prix au mètre carré, maintien des taux de crédit à un niveau bas
- **Stabilité du cadre réglementaire,** fiscalité favorable (loi Pinel prolongée, prêt à taux zéro)
- **Forte demande pour l'acquisition immobilière,** hauts volumes de ventes promoteurs, retour des investisseurs institutionnels (*via* le logement locatif social et intermédiaire)
- **Bonne santé du logement neuf résidentiel,** le marché poursuit sa hausse
- **Évolution des attentes clients,** accélération des cycles de production et de l'innovation
- **Changements démographiques** impliquant de créer des logements évolutifs

STRATÉGIE

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

AVANTAGES COMPÉTITIFS

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

NOS LIGNES DE PRODUITS ET SERVICES

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

- **Entrée et milieu de gamme** : programmes de qualité conçus pour répondre aux besoins de logements adaptés à l'accession, à l'investissement particulier et aux enjeux des bailleurs sociaux
- **Haut de gamme :** une sélection de biens à l'exigence supérieure en termes de localisation, d'architecture et de qualité
- **Cogedim Investissement :** programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux besoins de logement social en zones tendues et apportent ainsi des solutions aux collectivités
- **Résidences services :** produits conçus pour des typologies de clients bien spécifiques (étudiants, tourisme d'affaires, seniors…). La marque Cogedim Club®, par exemple, propose aux seniors actifs des résidences avec services à la carte situées au cœur des villes
- **Réhabilitation du patrimoine :** sous la marque Histoire & Patrimoine, une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier

PERFORMANCE

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

7,6 %
de parts de marché en France contre 4,2 % en 2014

11,3 Mds€
pipeline en chiffre d'affaires potentiel (+ 23 %) soit près de 4 ans d'activité (44 800 lots)

Près de 100 %
du pipeline situé dans les zones éligibles loi Pinel

100 %
des logements certifiés ou en cours de certification NF Habitat

U-Care, à Paris XIIIe, 130 logements en construction bois

19 800 m²
de SDP environ

2023
Livraison prévue au 2e trimestre

135
lots de logements familiaux et flexibles en accession

23
innovations programmatiques, architecturales et techniques développées

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

Innovations bas carbone
La superstructure bois, montée en pont avec élévation sur 10 niveaux, participe à réduire de 80 % les émissions de CO_2 par rapport à un projet conventionnel. L'ensemble vise les meilleurs labels environnementaux et s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan climat de la Ville de Paris.

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

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

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

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

05

Immobilier d'entreprise

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

1er
promoteur français

ANALYSE DU MARCHÉ

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

STRATÉGIE

- **Privilégier les emplacements centraux**, hyperconnectés (aux transports) et ouverts sur la ville ou les territoires en cours de revitalisation urbaine
- **Concevoir et développer des programmes tertiaires** qui répondent aux nouveaux usages et aux attentes des salariés en matière de qualité de vie au travail, en intégrant notamment la composante bureau aux programmes mixtes
- **Favoriser la performance de l'entreprise** par l'épanouissement des collaborateurs dans un cadre de travail pensé autour de l'humain
- Sortir de la **monovalence** d'un bâtiment, penser modularité et multi-usage
- **Augmenter la qualité du mètre carré tertiaire** par les apports du numérique
- Mixer **opérations longues et plus courtes**

AVANTAGES COMPÉTITIFS

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

NOS LIGNES DE PRODUITS ET SERVICES

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

- **promoteur** sous forme de contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clés en main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée)
- **investisseur** en direct ou à travers le fonds AltaFund, dans le cadre d'une stratégie d'investissement à moyen terme dans des actifs à fort potentiel (localisation prime) en vue de leur cession une fois redéveloppés. Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur et gestionnaire
- Avec la création d'un fonds d'investissement Logistique fin 2017, dont Pitch Promotion est l'opérateur, le Groupe réplique son modèle « promoteur-investisseur » à une nouvelle ligne de produits : **les plateformes logistiques**

PERFORMANCE

- **Incarnation des ambitions du Groupe :** Altarea Cogedim réalise son nouveau siège parisien par la rénovation et la restructuration d'un immeuble emblématique de la rue Richelieu. Le programme de 32 000 m² vise les plus hauts labels environnementaux et sera une vitrine des savoir-faire du Groupe. L'immeuble a été cédé en VEFA à CNP Assurances
- **Chantiers iconiques au cœur de la capitale** : Landscape et ses 10 façades pour une vision à 360°, ou encore Eria avec une structure à trois pétales pour une modularité exceptionnelle
- **Gain du concours** pour l'immeuble Convergence, à Rueil-Malmaison, futur siège de Danone, par Pitch Promotion, qui deviendra en 2020 le plus grand siège du Groupe dans le monde (25 300 m²)
- **Achèvement de la restructuration créative** de Kosmo, siège social de Parfums Christian Dior, au pont de Neuilly, face à la Défense
- **Une valeur verte légitime :** Altarea Cogedim reçoit le prix de la catégorie « Meilleures Performances certifiées en Bureaux neufs » lors des HQE™ Sustainable Building Awards pour la réalisation à Lyon de l'immeuble de Boehringer Ingelheim

60
projets en développement

4,4 Mds€
de valeur potentielle

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

Bridge, le futur siège social du groupe Orange

57 000 m²
dont une halle commerçante d'environ 2 500 m²

2020
Livraison prévue au 2e trimestre

3 000
collaborateurs

Plus de 7 000 m²
de balcons, terrasses et jardins

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

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

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

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

Stéphane Richard, Président-Directeur Général d'Orange

05

Commerce

Pour Altarea Cogedim, le commerce est le cœur vivant de la ville. Place d'échanges, il propose un espace d'expérience et de rencontre en prise avec son temps. Il est par excellence le lieu qui crée du lien. Dans un monde en voie de digitalisation, Altarea Cogedim redonne de l'intensité à la relation marchande en réveillant son aspect profondément humain. Le Groupe concentre son pipeline entre projets de créations/extensions de centres commerciaux (dont une proportion croissante de commerces de gare) et projets de commerces développés dans le cadre de grands projets mixtes.

1er
développeur français

ANALYSE DU MARCHÉ

- **Mutation profonde du modèle marchand dans les villes :** déclin de la grande distribution au profit de la proximité, économie circulaire et révolution des commerces de flux, le commerce devient protéiforme
- **Nouveaux besoins en surfaces commerciales et reconversion d'infrastructures** au sein des grandes métropoles, en lien avec leur densification
- **Changement des usages clients,** atomisation des modes de consommation : shopping expérientiel, individualisation de l'offre, loisirs
- **Concentration des enseignes** et polarisation sur certains concepts, extension des grands réseaux
- **E-commerce en croissance constante,** avec une percée des achats sur mobile et nouvelles synergies entre la distribution digitale et en magasin

STRATÉGIE

- **Mettre en œuvre le pipeline,** tout en se donnant la possibilité d'effectuer des **arbitrages selon les opportunités**
- **Accélérer le développement en commerce de flux**
- **Élaborer une offre commerciale mixte et complémentaire** (approche spécifique avec des enseignes de proximité ou encore des commerçants locaux, boulangers, restaurateurs…, implantation d'enseignes exclusives)
- **Favoriser la conception d'espaces commerciaux flexibles et modulables**
- **Intégration de nouveaux concepts** de loisirs, de détente, de services et de nouvelles expériences de divertissement pour renforcer l'attractivité des sites (pop-up stores, corners, ateliers sportifs ou créatifs, expositions culturelles, restaurants, halte-garderie)
- **Privilégier l'approche servicielle et intégrer le digital pour** redéfinir le commerce au profit des relations humaines

AVANTAGES COMPÉTITIFS

- **Modèle complémentaire de développeur investisseur**
- **Pipeline conséquent** de projets en développement
- **Présence du Groupe** sur les grands centres
- **Expertise de l'offre d'enseignes** avec un mix multisectoriel international, national et local
- Compétence reconnue sur les projets de réhabilitations ou de reconversions foncières
- Capacité à générer d'importants **volumes de flux** transformables en clientèle qualifiée
- **Qualité** architecturale, immobilière et environnementale des projets bâtis
- **Position dominante** à Paris pour le commerce de flux en gare

NOS LIGNES DE PRODUITS ET SERVICES

Créations/extensions de commerces via des formats complémentaires :

- **Grands centres commerciaux :** développement et gestion de grands centres régionaux (Qwartz, CAP3000, etc.) avec offre élargie, restaurants, loisirs, services, espaces culturels. Intensité, connectivité, digital, confort, excellence architecturale signent une expérience client inédite
- **Grands *retail parks* :** architecture soignée, partis pris environnementaux forts, des espaces commerciaux renouvelés pour des offres commerçantes attractives
- **Commerce de flux :** réalisation d'opérations pour transformer les lieux de flux que sont les gares en lieux de vie, animés et magnifiés par le commerce
- **Composante Commerce des grands projets mixtes :** offre de proximité qualitative pour des commerces et services du quotidien, notamment par le biais de partenariats avec les enseignes de proximité ou encore par le soutien aux installations locales (boulangers, restaurateurs, professionnels de la santé…) et en complément des services existants

PERFORMANCE

- **Création de la première foncière de commerce solidaire en France :** baptisée « SoCo », le projet associe Altarea Cogedim au groupe d'entreprises sociales Baluchon et au Crédit Coopératif, deux acteurs de référence de l'économie sociale et solidaire (ESS)
- **Soutien à l'emploi local :** pacte pour l'emploi pour le projet Gare Montparnasse, forum de l'emploi au centre Qwartz, partenariat pour l'emploi avec Nice Côte d'Azur
- **Environnement et biodiversité :** Prix Entreprise et Environnement, catégorie « Biodiversité & Entreprises » pour le centre CAP3000 lors du salon Pollutech. Premier centre labellisé BiodiverCity® dans le monde et dont l'extension entre en dernière phase, CAP3000 travaille en partenariat avec LPO, agence locale de protection environnementale
- **Loisirs et services en centres commerciaux :** tels que les expériences immersives de la Digitale Wave à CAP3000, les animations culturelles de Bercy Village ou de L'Avenue 83
- **Accélération du développement du commerce de flux :** commercialisation réussie de la première tranche en gare de Paris-Montparnasse (Hema, Nespresso, Sephora…) ; nouvel espace de restauration inédit dans la gare de Paris-Est ; ouverture du concept innovant « Oxygen » à La Défense ; gain de 5 projets gares en Italie (Milan, Rome, Turin, Padoue et Naples) pour un total de 170 boutiques
- **Cession de la participation** (33,34 %) **dans la Semmaris,** l'opérateur du Marché d'Intérêt National de Paris-Rungis, à Crédit Agricole Assurances pour un montant de 250 M€ pour sa quote-part

37
actifs

4,6 Mds€
de valeur (3,1 Mds€ en quote-part)

167,1 M€
de loyers nets
(+1,7 % à périmètre constant)

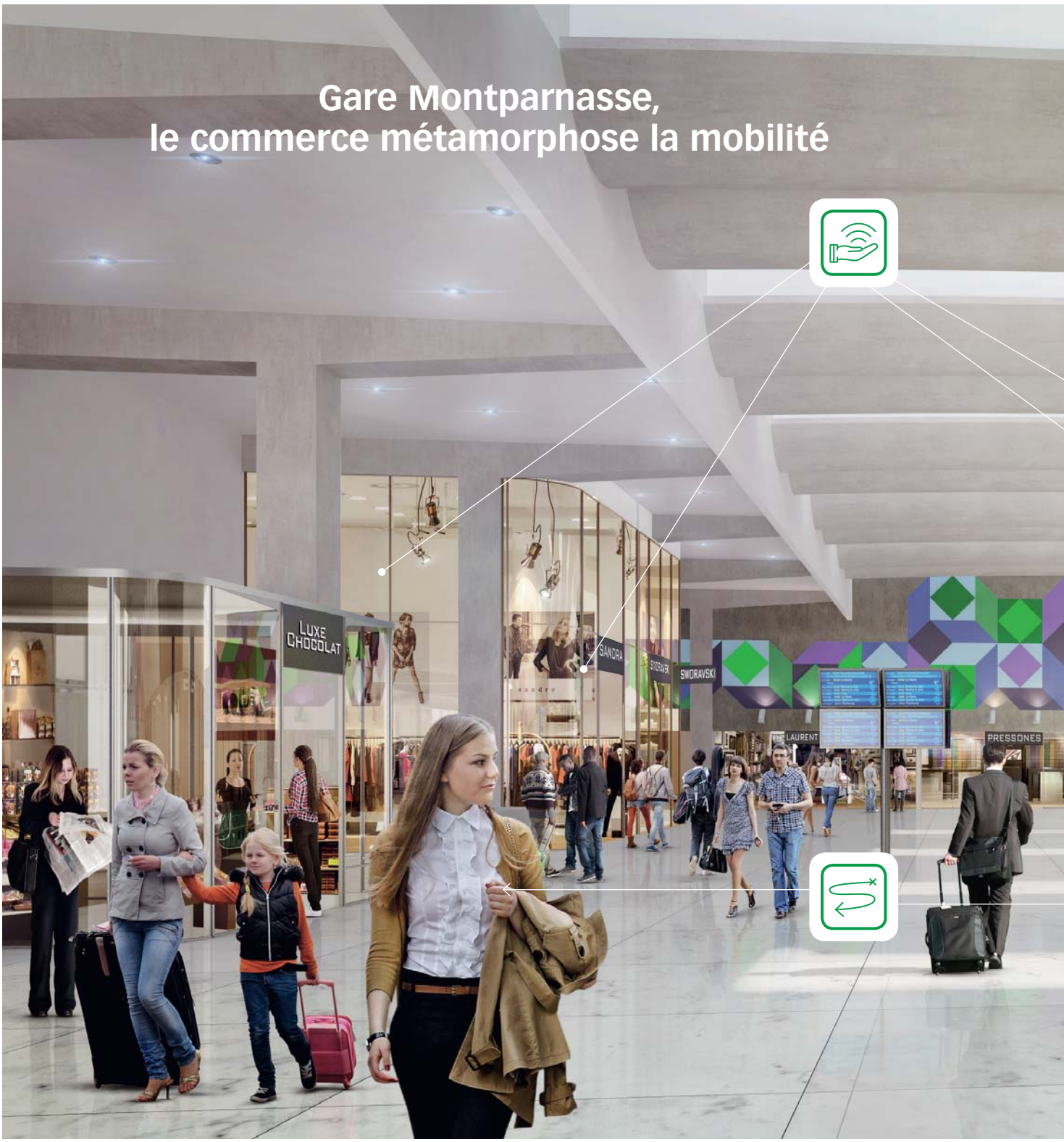
7,7/10
indice de satisfaction global des visiteurs des centres commerciaux

22
projets en développement dont 12 projets 100 % commerce et 10 projets de commerce intégrés aux Grands Projets Mixtes

100 %
du patrimoine Commerce certifié BREEAM® In-Use

2,4 Mds€
de valeur potentielle

Gare Montparnasse, le commerce métamorphose la mobilité



19 000 m²

2018-2020
Première phase
de transformation achevée
en 2018

130
commerces, services
et restaurants

350
emplois créés
par le développement
des commerces

90 M
de visiteurs prévus
en 2020

Des espaces modernisés et séduisants
Lieu de passage, la gare devient un endroit où l'on s'accorde une pause. La transformation des espaces voyageurs de Paris-Montparnasse se poursuit après réception d'une première tranche. Les usagers, tout comme les riverains, profitent d'ores et déjà de nouveaux services : Wifi gratuit, bornes de recharge, points automatisés de retrait colis, espaces pour travailleurs nomades, etc. L'ensemble accueille des surfaces commerciales restructurées, des enseignes de renom s'installent.

Échanges et fluidité des parcours
La nouvelle architecture de la gare a été conçue dans une approche durable, solide, lumineuse. Elle rend l'accueil des usagers plus agréable et fonctionnel, avec la capacité d'absorber un trafic en forte croissance. Parcours et organisation des flux de voyageurs en attente sont modifiés pour fluidifier les cheminements. Les espaces de commerces participent à la dynamique globale de fonctionnement.

« Les gares sont en pleine transformation et les Français le voient. Le projet réalisé pour la gare Montparnasse permet de la positionner en pôle central dynamique et humanisé. Il accompagne ainsi l'augmentation des trafics passagers sur toute la façade atlantique induite par l'ouverture de deux lignes à grande vitesse en 2017. »

Patrick Ropert, Directeur Général de SNCF Gares & Connexions

À propos du Rapport

Méthodologie

Inspiré des principes de la « pensée intégrée » (*integrated thinking*) et du cadre de référence proposés par l'International Integrated Reporting Council (IIRC), le rapport stratégique intégré d'Altarea Cogedim met en lumière la vision, le modèle d'affaires, la stratégie et les performances du Groupe au service de la création de valeur partagée avec les parties prenantes et les territoires.

En complément du *reporting* du Groupe dédié à sa performance extra-financière et à sa contribution aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies (au sein du Document de Référence), ce rapport présente également des éléments de réponse à la contribution du Groupe à l'Objectif de Développement Durable « Villes et communautés durables » des Nations Unies. À ce titre, Altarea Cogedim est convaincu que le développement des villes, s'il se fait de manière sobre et inclusive, constitue une partie de la solution à apporter aux enjeux d'environnement, de développement, d'emploi et de cohésion sociale.

Le rapport couvre l'année fiscale passée, du 1er janvier au 31 décembre 2018. Les entités du Groupe sont consolidées dans le périmètre financier.

Parution : Mars 2019.

Organisation du projet

Ce rapport a été élaboré de manière collaborative, grâce à la mobilisation des différentes Directions du Groupe. Il a été construit en cohérence avec les autres publications *corporate* et financières, en particulier la présentation des résultats annuels.

Le rapport stratégique intégré a été relu et validé par la gérance et le comité exécutif d'Altarea Cogedim avant publication.

Évolutions du Rapport stratégique intégré

Cette troisième édition a pour objectif d'apporter au lecteur une vue d'ensemble et un regard prospectif sur la création de valeur urbaine par Altarea Cogedim. La présentation du modèle d'affaires a été repensée afin de mieux expliquer les atouts du Groupe et notamment la complémentarité de ses activités qui font d'Altarea Cogedim un partenaire d'intérêt général performant dans la durée.

Les chapitres « Notre création de valeur(s) » et « Nos leviers de croissance » ont été réorganisés afin de présenter une vision plus synthétique des valeurs créées par le Groupe.

Écosystème des publications

RAPPORT STRATÉGIQUE INTÉGRÉ

PORTFOLIO

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

RÉSULTATS ANNUELS

Remerciements

La Direction des Relations Institutionnelles, de la Communication et de la RSE tient à remercier l'ensemble des équipes du Groupe ayant contribué à l'élaboration de ce Rapport, en particulier la Direction de la Finance pour le travail réalisé conjointement. Altarea Cogedim remercie particulièrement Élisabeth Grosdhomme, prospectiviste et Directrice Générale de Paradigmes et caetera, pour sa contribution.

Conseil et coécriture : Capitalcom.

Image de couverture : L'Hospitalité, Le Kremlin-Bicêtre (94).

Illustration : Stéphane Jungers.

Crédits photo : Altarea Cogedim / Portraits : Thomas Chéné ; Thomas Laisné / Couverture : Maison Edouard François / P. 10 et 16-17 : Güller + Güller / P. 14 : Sou Fujimoto, Cino Zucchi, Lambert Lénack, Laisné-Roussel, Chartier-Dalix, Anouk Matecki et Carta associés / P. 15 : TVK, CoBe, Lambert Lénack, Hardel Le Bihan Architectes, Barrault Pressacco et Bartolo-Contré ; Dominique Perrault Architecture / P. 24 et 36-37 : DATA et DVVD / P. 28 et 40-42 : Jean-Paul Viguier et Associés / P. 31 : Outsign / P. 32-33 : Valode & Pistre, Architectes et Agence Raphia / P. 39 : Wilmotte & Associés et Builders / P. 42 : Groupe-6 et Jouin Manku / P. 44-45 : Arep et Jouin Manku.

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 31 DÉCEMBRE 2018

1.1 UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES IMMOBILIÈRES UNIQUE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION DES TERRITOIRES 48

1.1.1 Un modèle unique 48
1.1.2 Faits marquants 2018 49
1.1.3 Perspectives 51

1.2 ACTIVITÉ 52

1.2.1 Commerce 52
1.2.2 Logement 60
1.2.3 Immobilier d'entreprise 64

1.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ 68

1.3.1 Résultats consolidés 68
1.3.2 Impacts de l'application de la norme IFRS 15 72
1.3.3 Actif net réévalué (ANR) 74

1.4 RESSOURCES FINANCIÈRES 76

1.4.1 Situation financière 76
1.4.2 Stratégie de financement 78
1.4.3 Ratios financiers et notation 78

1.1 Une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation des territoires

1.1.1 Un modèle unique

Premier développeur immobilier de France, Altarea Cogedim propose une plateforme de compétences couvrant l'ensemble des classes d'actifs (logement, commerce, bureau, logistique, hôtellerie, résidences services...). Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des territoires[1].

Premier développeur immobilier de France

Le Groupe maîtrise le plus important portefeuille de projets en France, toutes catégories de produits confondues, avec près de 4,2 millions de m² en cours de développement pour une valeur potentielle de 18,1 milliards d'euros fin 2018.

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)	Surface (m²)[a]	Valeur potentielle (M€)[b]
Commerce	387 300	2 415
Logement	2 510 800	11 295
Immobilier d'entreprise	1 284 000	4 400
TOTAL	**4 182 100**	**18 110**
Var. 31/12/2017	*+ 15 %*	*+ 6 %*

(a) Commerce : m² de surface GLA créés. Logement : SHAB offre à la vente et portefeuille. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile.

(b) Valeur de marché à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100 %, et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100 %), montant HT des contrats de VEFA/CPI pour les autres opérations de promotion (à 100 %, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés.

L'essentiel de ces projets est réalisé dans le cadre d'un modèle économique de type « promoteur » (développement en vue de la cession). En matière d'engagements, le Groupe applique une politique rigoureuse :

- le portefeuille de projets est très majoritairement contrôlé sous forme d'options ou de promesses de ventes sur des fonciers, actionnées en fonction de critères commerciaux et financiers ;
- les opérations les plus importantes sont souvent montées en partenariat afin de partager le risque.

Au 31 décembre 2018, les montants engagés[2] sur le pipeline s'élèvent à 1,6 milliard d'euros (en part du Groupe), dont 1,0 milliard déjà décaissé et 0,6 milliard restant à décaisser.

Parallèlement, l'essentiel des capitaux investis est alloué à l'activité d'investisseur. Le Groupe intervient en tant que foncière sur des formats de commerce ciblés (avec un patrimoine de 4,6 milliards d'euros droits inclus à fin 2018, soit 3,1 milliards en quote-part) et en tant que développeur - investisseur sur certains sites remarquables de bureaux. Ce modèle de « foncière-investisseur » procure une grande récurrence de revenus (loyers perçus), ainsi que des plus-values significatives (cessions).

Altarea Cogedim est ainsi à la fois le promoteur le plus puissant financièrement grâce à l'assise procurée par son activité de foncière, et l'investisseur immobilier doté de la plus forte capacité de création d'actifs.

Partenaire d'intérêt général des villes

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.

Ce phénomène génère de fortes tensions dans les territoires en voie de métropolisation. Des collectivités, situées autrefois en périphérie de la ville principale, sont confrontées à des enjeux complexes : inégalités, accès au logement, transports, pollution... Leurs infrastructures immobilières deviennent inadaptées et doivent être repensées pour répondre aux défis de la densification.

En apportant des solutions urbaines à ces territoires en transformation, Altarea Cogedim contribue à retisser le lien urbain entre la périphérie et le cœur des métropoles. La quasi-totalité des projets en portefeuille portent en effet sur des réhabilitations ou des reconversions foncières : espaces commerciaux, sites industriels, ensembles tertiaires, résidentiel diffus, petites copropriétés... Les projets du Groupe contribuent ainsi à créer la proximité, la mixité et le lien social que réclament les citoyens à leurs élus.

L'approche d'Altarea Cogedim est exemplaire en matière de transition environnementale, avec la prise en compte systématique des enjeux de durabilité dans ses projets (frugalité énergétique, étalement urbain limité, réversibilité des bâtiments, biodiversité...). Le Groupe figure ainsi régulièrement en tête des classements mondiaux pour sa performance environnementale.

Premier développeur immobilier des territoires, Altarea Cogedim soutient directement ou indirectement par son activité 56 600 emplois dans de nombreux secteurs de l'économie française. Les retombées sont tout particulièrement significatives au niveau local, avec la création d'emplois dans la durée.

(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-Annecy, Eurométropole de Strasbourg, Nantes Métropole, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Métropole de Rennes.

(2) Les engagements concernent uniquement le portefeuille de projets. Ils correspondent aux frais déjà dépensés ou restant contractuellement à dépenser, et non couverts par les ventes. Au 31 décembre 2017, le montant des engagements s'élevait à 1,4 milliard d'euros en part du Groupe.

Leader des grands projets mixtes

Altarea Cogedim s'est imposé comme le leader des grands projets mixtes, projets qui incluent toutes les classes d'actifs (résidentiel, commerce, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux...). Ce segment de marché connaît un très fort dynamisme en lien avec le phénomène de métropolisation des territoires.

Au 31 décembre 2018, Altarea Cogedim maîtrise ainsi 10 grands projets mixtes pour une valeur potentielle d'environ 3,3 milliards d'euros.

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

(a) Surface de plancher.
(b) Programmation détaillée en cours de finalisation.

1.1.2 Faits marquants 2018

Grands projets mixtes

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

- Joia Méridia à Nice, un nouveau quartier de 74 000 m^2 (surface totale), dont 48 000 m^2 pour le Groupe qui réalisera 630 logements et 4 700 m^2 de commerces et services de proximité ;
- un projet à dominante commerce de 130 000 m^2 dans le quartier des Gassets à Marne-la-Vallée (Val d'Europe) à proximité directe de Disneyland Paris®, et dont la programmation est en cours de finalisation.

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

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

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

Logement : Top 3 des promoteurs français

Le Groupe renforce sa place dans le Top 3 des promoteurs français avec une part de marché de 7,6 % en 2018[1]. En valeur, les réservations de logements neufs progressent de + 11 % sur un an à 2,9 milliards d'euros et de + 5 % en volume avec 11 782 lots réservés.

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

- l'acquisition en juillet du solde du capital d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain[2] ;
- l'acquisition, finalisée début 2019, de 85 % de Severini[3], promoteur de logements neufs produisant environ 300 lots par an, actif principalement en Nouvelle Aquitaine.

En matière de développement, le pipeline Logement (offre et portefeuille foncier) s'établit à 11,3 milliards d'euros (+ 23 % par rapport à fin 2017). La reconduction de la loi Pinel pour une durée de

(1) 155 000 lots réservés en France (- 6,1 % versus 2017) - Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales pour les ventes au détail et la Fédération des Promoteurs Immobiliers pour les ventes en bloc (estimation pour les ventes en bloc 2018).

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

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

4 ans (2018 à fin 2021) et son resserrement sur les zones tendues[1] confortent le Groupe dans sa stratégie territoriale, 99,9 % du pipeline étant situé dans les zones éligibles. L'adoption de la loi ÉLAN[2] devrait également créer des conditions plus favorables au développement de nouveaux logements dans les années à venir.

Immobilier d'entreprise : ventes majeures et forte activité opérationnelle

À la fois développeur et investisseur en Immobilier d'entreprise, le Groupe maîtrise un portefeuille de 60 projets représentant une valeur potentielle de 4,4 milliards d'euros fin 2018.

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

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

Commerce : mise en œuvre du pipeline et très bonne tenue des indicateurs opérationnels

Au 31 décembre 2018, le pipeline Commerce du Groupe se décompose entre 12 projets de créations/extensions de centres commerciaux (dont une proportion croissante de commerces de gare) et 10 projets de commerces développés dans le cadre de grands projets mixtes, pour un peu plus de 387 300 m² au total.

Cette année, le Groupe a notamment accéléré son développement en commerce de flux avec :

- l'ouverture de la 1re tranche des commerces de la gare Paris-Montparnasse ;
- l'ouverture d'Oxygen à La Défense, un concept innovant de commerce de flux en sortie du RER A et de la ligne 1 du métro ;
- le gain du concours lancé par Ferrovie Dello Stato Italiane et Rete Ferroviaria Italian pour la gestion et la rénovation-extension des commerces de cinq gares italiennes.

Altarea Cogedim est également entré dans la dernière phase du projet d'extension de Cap 3000 qui s'achèvera fin 2019.

Fin 2018, le patrimoine Commerce du Groupe s'élève à 4,6 milliards d'euros droits inclus (3,1 milliards d'euros en quote-part Groupe) pour 37 actifs.

Ce patrimoine continue à afficher d'excellents indicateurs opérationnels (vacance financière et créances douteuses), avec une croissance des loyers nets à périmètre constant de + 1,7 %.

Enfin, le Groupe a cédé en juillet à Crédit Agricole Assurances sa participation de 33,34 % dans la Semmaris, l'opérateur du Marché d'Intérêt National de Rungis[3].

Première notation crédit S&P Global : BBB

En juin 2018, l'agence de notation S&P Global a attribué au Groupe la notation *Investment Grade*, BBB, assortie d'une perspective stable.

S&P Global a également attribué à Altareit, filiale du Groupe regroupant l'ensemble de ses activités de Promotion, la note de crédit BBB. Dans le prolongement de cette notation, Altareit a levé 350 millions d'euros à 7 ans, devenant ainsi le premier promoteur d'Europe Continentale à réaliser une émission obligataire publique.

Performance extra-financière

Numéro 1 au classement GRESB[4]

Pour sa 5e participation au GRESB, Altarea Cogedim confirme sa position de leader et se classe à la 1re place parmi les sociétés cotées en France (tous secteurs confondus) et à la 2e place mondiale des sociétés retail cotées.

Impact social et environnemental

Altarea Cogedim s'engage pour contribuer au développement économique local des territoires : chaque emploi direct du Groupe permet de soutenir 30 emplois, soit un total d'environ 56 600 emplois[5] en 2018.

Le Groupe veille également à limiter son empreinte carbone en travaillant sur les postes les plus contributeurs de celle-ci. Il s'est ainsi engagé à réduire de 70 % les émissions de son patrimoine entre 2010 et 2020.

Le Groupe agit également pour une ville plus inclusive :

- partenaire depuis 10 ans d'Habitat et Humanisme, il contribue au logement des plus démunis ;
- en 2018, il a également lancé la première foncière commerciale solidaire en France, SoCo, aux côtés de deux acteurs de référence de l'économie sociale et solidaire (ESS), le groupe d'entreprises sociales Baluchon et le Crédit Coopératif.

Clients

Cogedim a été « Élu Service Client de l'Année[6] » pour la 2e année consécutive, illustration de « la différence Cogedim » : un état d'esprit, une façon unique de concevoir les logements et une exigence de qualité dans les services et la relation offerte aux clients.

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

En outre, l'indice de satisfaction des visiteurs de centres commerciaux reste élevé avec la note de 7,7/10 confirmant la pertinence des efforts réalisés pour maintenir des sites attractifs et agréables, notamment via l'offre loisirs.

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

(2) La loi ÉLAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles. Elle a été définitivement adoptée au Sénat le 16 octobre 2018.

(3) Participation détenue par Altareit, filiale cotée sur Euronext Paris (AREIT) détenue à 99,85 % par Altarea Cogedim regroupant les activités de Promotion Logement et Immobilier d'entreprise du Groupe (Cf. chapitre Résultats consolidés du présent rapport, et cf. communiqué de presse du 27 juillet 2018 disponible sur le site internet du Groupe).

(4) Classement de référence international, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue chaque année la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde (874 sociétés et fonds évalués en 2018, dont 37 sociétés « retail » cotées).

(5) Sur base des conclusions de l'étude Utopies, selon la méthode Local Footprint®, permettant de modéliser le fonctionnement de l'économie à partir de la comptabilité nationale (tableaux Entrées-Sorties Eurostat).

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

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 ».

100 % du patrimoine Commerce est certifié BREEAM In-Use.

À l'occasion du salon Pollutec, le Groupe a reçu le Prix « Entreprises et environnement »[1] dans la catégorie « Biodiversité & entreprises » pour Cap 3000, dont le projet d'extension-rénovation en cours depuis 2014 a intégré dès sa conception des exigences environnementales très fortes.

Talents

1 874 collaborateurs participent au développement du Groupe, contre 1 742 collaborateurs fin 2017.

Plus de 4 600 jours de formation ont été dispensés (+ 80 % sur un an) et 85 % des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une des actions mises en place en 2018.

Le Groupe a par ailleurs reçu le label « Happy Index®/Trainee » pour ses stagiaires et alternants.

Rejoindre Altarea Cogedim, c'est faire le choix d'un Groupe porteur de valeurs fortes, de projets novateurs et où les résultats obtenus sont reconnus et la valeur créée est partagée. Avec le dispositif « Tous en actions ! », près de 576 000 actions gratuites (soit environ 3,6 % du capital) ont été attribuées au cours des quatre dernières années, dans le cadre d'un programme d'attribution d'actions gratuites à l'ensemble du personnel au titre de différents plans, assortis d'engagements d'augmentation de temps de travail et de critères de performance tant individuels que collectifs.

1.1.3 Perspectives

Dividende au titre de l'exercice 2018

Un dividende de 12,75 €/action (en croissance de + 2 %) sera proposé à l'assemblée générale du 23 mai 2019, au titre de l'exercice 2018.

Une option de conversion partielle du dividende en titres sera également proposée aux actionnaires. Ceux-ci pourront au choix opter entre :

- un versement à 100 % en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 50 %, et en numéraire à hauteur de 50 %.

Perspectives 2020

Le Groupe confirme son objectif de FFO de l'ordre de 300 millions d'euros en part Groupe en 2020, tenant compte de l'impact des normes IFRS 15 et 16 ainsi que de la montée en puissance de l'impôt sur l'activité non SIIC. Le FFO 2019 s'inscrit dans cette trajectoire de croissance.

(1) Ce prix, décerné par le ministère de l'Environnement et l'Ademe, récompense les actions et les projets exemplaires portés par les entreprises dans le domaine de l'environnement.

1.2 Activité

1.2.1 Commerce

1.2.1.1 Le marché

Un marché en profonde transformation

Les motivations et les modalités d'achat des consommateurs ont été profondément bouleversées au cours de la décennie écoulée : essor du commerce multicanal, économie circulaire, grand retour de la proximité. Le paysage commercial subit ainsi une mutation sans précédent.

Dans un contexte de consommation atone, on assiste à une accélération des concentrations d'enseignes, avec une forte polarisation sur certains concepts (notamment en textile). Par ailleurs les hypermarchés, qui constituaient la locomotive historique de la plupart des centres commerciaux français, sont de plus en plus amenés à redimensionner leurs formats à la baisse, notamment sur leur offre non-alimentaire.

Si le taux d'équipement français en surfaces commerciales reste inférieur à la moyenne des grands pays occidentaux, les meilleures zones de chalandise sont généralement déjà pourvues et toute nouvelle création entraîne une baisse de performance des commerces existants.

Les nouveaux besoins en surfaces commerciales

Il existe paradoxalement d'importants besoins en nouvelles surfaces commerciales, dont les acteurs du commerce (enseignes, bailleurs, promoteurs, pouvoirs publics) commencent seulement à mesurer l'ampleur. Ces besoins se situent au sein des grandes métropoles, en lien avec leur densification.

Des collectivités, situées autrefois en périphérie de l'agglomération principale, connaissent un afflux de populations. Leurs infrastructures immobilières (zones industrielles, commerciales, résidentiel diffus) sont désormais inadaptées, et doivent être repensées afin de faire face aux défis de la densification. Cette reconversion passe le plus souvent par le lancement de grandes opérations d'aménagement incluant toutes les classes d'actifs (résidentiel, commerce, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux...).

Le commerce constitue souvent la clé du succès de ces grandes opérations mixtes. En terme de concept, ce type de commerce doit conjuguer dans un cadre piétonnier et paysager :

- une conception intégrée de l'offre commerciale (merchandising coordonné) ;
- une offre de proximité : santé, alimentaire et gastronomie, services familiaux, loisirs (cinéma, restauration) ;
- autour d'équipements et de services présents traditionnellement dans les centres commerciaux : animation, outils digitaux, sécurité.

Ces surfaces commerciales sont louées à des niveaux de loyer nettement plus bas que ceux rencontrés dans les centres commerciaux, à enseigne équivalente.

1.2.1.2 Stratégie du Groupe

Centres commerciaux : un marché d'experts

Historiquement, le modèle du Groupe consiste à se développer par l'acquisition, la création ou l'extension d'actifs, en privilégiant certains formats : grands centres commerciaux, grands *retail parks* et commerces de flux.

Aujourd'hui, le pipeline du Groupe se concentre sur un nombre limité de projets, avec une part significative en commerce de flux (gares). À fin 2018, le Groupe travaille ainsi sur un pipeline de 12 opérations représentant 1,7 milliard d'euros de valeur potentielle.

Composante commerce des grands projets mixtes : une activité en plein essor

Grâce à sa combinaison unique de savoir-faire immobiliers, le Groupe apporte une solution inédite aux collectivités devant faire face aux défis de la métropolisation. Altarea Cogedim est ainsi le leader incontesté des grands projets mixtes en France.

La composante Commerce de ces grands projets mixtes représente à fin 2018 un pipeline d'environ 685 millions d'euros de valeur potentielle, pour lequel le Groupe a vocation à être soit investisseur (seul ou en partenariat), soit pur promoteur. Pour ces actifs, le Groupe a développé une approche spécifique avec des enseignes de proximité ou encore des commerçants locaux (boulangers, restaurateurs...).

Ce segment de marché devrait se montrer particulièrement dynamique au cours des prochaines années, notamment sur des sites commerciaux traditionnels dont la situation se prête à une reconversion urbaine. Une étude systématique, menée par les équipes du Groupe sur l'intégralité des zones commerciales françaises, aboutit à l'identification de 120 sites se prêtant potentiellement à une telle transformation.

Le Groupe travaille déjà sur plusieurs sites existants dont il maîtrise le foncier (Bobigny, Orgeval, Massy...). Par ailleurs, des discussions exploratoires sont en cours avec plusieurs propriétaires de sites commerciaux en vue d'étudier leur potentiel de reconversion.

1.2.1.3 Pipeline au 31 décembre 2018

Le pipeline Commerce du Groupe se décompose entre :

- les créations/extensions de commerces (« Commerce – Créations/extensions ») ;
- la composante commerce des grands projets urbains mixtes (« Composant commerce – Grands projets mixtes »).

Pipeline Commerce	m² GLA	Valeur potentielle (M€)[a]
Commerce - Créations/extensions	231 200	1 730
Composante commerce - Grands projets mixtes	156 100	685
TOTAL	**387 300**	**2 415**

(a) Commerce - Créations/extensions : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à livraison, à 100 %. Composante commerce - Grands projets mixtes : chiffre d'affaires HT ou valeur potentielle droits inclus.

Sorties d'opérations

Le Groupe a sorti du pipeline « Commerce – Créations/extensions » deux opérations pour lesquelles la mise en œuvre administrative ne permettait plus une équation économique satisfaisante : L'Illiade à Chartres et un grand retail park en région PACA.

Reconversion d'opérations en grands projets mixtes

Trois opérations, initialement envisagées sous une forme « Commerce – Créations/extensions », font l'objet d'études en vue de

leur reclassement en grands projets mixtes. Il s'agit des opérations d'Orgeval, de Massy (reconversion du centre -X%) et de Villeneuve-la-Garenne (site adjacent au centre commercial Le Qwartz). Ces sites dont l'ancrage historique est 100 % commerce ont en effet été identifiés comme pouvant se redéployer dans le cadre d'une reconversion urbaine mixte.

Ces projets rejoindront le pipeline « Composant commerce – Grands projets mixtes » dès que leur nouvelle programmation aura été redéfinie.

Pipeline « Centres commerciaux »

Gain de concours : Gares italiennes

Leader en matière de commerce de gares en France, le Groupe a été sélectionné par Ferrovie Dello Stato Italiane et Rete Ferroviaria Italiana pour la gestion et la rénovation-extension, au travers d'une concession, des commerces de cinq gares situées dans les principales métropoles italiennes[1].

Le projet du Groupe prévoit le doublement des surfaces commerciales de ces gares, pour atteindre à terme sur 25 000 m² une offre de 170 boutiques et restaurants à destination des 70 millions d'usagers annuels.

Gare Paris-Montparnasse

Sur ce site exceptionnel, le Groupe développera à terme 130 boutiques, restaurants et services, pour offrir un nouveau lieu de vie aux usagers et riverains avec une offre Mode, Beauté, Décoration et services extrêmement diversifiée. En matière de restauration, le projet prévoit l'implantation d'une offre unique regroupant des grands chefs (Pierre Hermé, Gontran Cherrier, Christophe Adam, Yann Couvreur) et des concepts originaux (YO!Sushi, Bubbleology, Papa Boun, Pegast, Mardi Crêpes, Clasico Argentino et Noglu).

Le site bénéficiera à terme d'une fréquentation naturelle de 90 millions de voyageurs par an (70 millions actuellement).

Les travaux se déroulent en trois phases successives pour limiter l'impact pour les usagers de la gare. La 1re phase du projet a ouvert fin 2018, la 2e phase est prévue pour fin 2019 et celle de la dernière phase, fin 2020.

Gare Paris-Austerlitz

Le projet de transformation de la Gare Paris-Austerlitz vise à créer un nouveau lieu de vie articulé autour de vastes espaces publics et composé de commerces, de logements (dont une résidence étudiante), de bureaux (40 000 m²), d'un hôtel et d'un parking public.

Altarea Cogedim développe les 26 000 m² d'espaces commerciaux hébergés dans les bâtiments historiques de la gare, dont la grande halle voyageurs.

En septembre 2018, le projet a connu une avancée décisive avec la présentation des études de conception finales au Comité de Pilotage de la Ville de Paris et qui ont été saluées par les élus. La déclaration d'intention de projets, conjointement signée par les différents maîtres d'ouvrages, a été déposée en octobre 2018 et sera suivie par un dépôt de permis de construire unique au premier semestre 2019.

Cap 3000 (Saint-Laurent-du-Var, Nice)

L'extension de ce centre exceptionnel se poursuit avec l'inauguration en avril 2018 du rez-de-chaussée du mail Ouest, qui comprend la nouvelle entrée iconique du centre et une vingtaine de nouvelles boutiques dont Victoria's Secret, Sostrene Grene, Levi's, Mont Blanc et autres enseignes de renommée internationale.

La transformation du centre s'achèvera fin 2019, année de son 50e anniversaire, avec la livraison du mail Sud. Le nouveau Cap 3000 aura ainsi doublé de surface avec 300 enseignes sur 135 000 m², et proposera :

- un mail premium côté ville (mail Ouest), accueillant des marques internationales haut de gamme « mode et tendance » inédites ou peu présentes en France ;
- une offre de restauration renouvelée sur les mails et les terrasses côté mer (mail Sud), avec notamment la participation de grands chefs et la présence de restaurants internationaux aux concepts originaux ;
- des services dédiés à améliorer l'expérience-client (conciergerie, *personal shopper*, géoguidage...).

Fin 2018, le site a reçu le prix « Entreprises et environnement 2018 » du Ministère de la Transition écologique et solidaire et de l'Ademe, récompensant les efforts menés en termes d'exigence environnementale et de biodiversité.

Engagements

Compte tenu des critères prudentiels du Groupe, le lancement des travaux n'est décidé qu'une fois atteint un niveau suffisant de précommercialisation. Au regard des avancées opérationnelles réalisées tant du point de vue administratif que commercial, les projets du pipeline devraient être livrés en majorité entre 2019 et 2024.

En millions d'euros	À 100 %	%	En Q/P
Engagé	568	46 %	329
dont déjà décaissé	*403*	*71 %*	*242*
dont restant à décaisser	*165*	*29 %*	*87*
Maîtrisé non engagé	659	54 %	609
TOTAL	**1 227**	**100 %**	**938**

(1) Gestion des gares de Milano Porta Garibaldi, Padova Centrale, Torino Porta Susa, Roma Ostiense et Napoli Fragola, pour une durée de concession de plus de 20 ans.

Pipeline « Commerce - Créations/extensions »		Q/P Groupe	m² GLA[a]	Loyers bruts (M€)	Invest. nets (M€)[b]	Rendement	Valeur potentielle (M€)[c]	Avancement
Cap 3000 (Nice)	Extension	33 %	34 400					En travaux
San Cugat (Barcelone)	Restruc./Ext.	100 %	8 000					En travaux
Ferney-Voltaire (Genevois)	Création	100 %	46 400					Maîtrisé
Ponte Parodi (Gênes)	Création	100 %	36 700					Maîtrisé
Sous-total Grands centres commerciaux (4 projets)			**125 500**					
Gare de Paris-Montparnasse (Ph. 2 & 3)	Création	100 %	9 700					En travaux
Gare de Paris-Austerlitz	Création	100 %	25 000					Maîtrisé
Gare de Paris-Est	Extension	51 %	5 000					Maîtrisé
Gares italiennes	Restruc./Ext.	100 %	25 000					Maîtrisé
Sous-total Commerce de flux (4 projets)			**64 700**					
La Vigie (Strasbourg) - RP	Extension	100 %	10 000					Maîtrisé
Aubergenville 2 - RP	Extension	100 %	9 400					Maîtrisé
Ollioules (Toulon) - GC	Extension	50 %	13 600					Maîtrisé
Le Due Torri (Lombardie) - GC	Restruc./Ext.	100 %	8 000					Maîtrisé
Sous-total Autres (4 projets)			**41 000**					
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2018 (12 PROJETS)			**231 200**	**99,5**	**1 227**	**8,1 %**	**1 730**	
Dont Q/P Groupe			*-*	*78,8*	*938*	*8,4 %*	*1 282*	

(a) Total m² GLA créés. Pour les projets de restructuration/extension, il s'agit de la surface GLA additionnelle créée.
(b) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.
(c) Valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché).

Pipeline Commerce « Grands projets mixtes »

Gain de concours : Quartier des Gassets (Marne-la-Vallée)

Altarea Cogedim a remporté en juin 2018 la consultation lancée par Euro Disney pour un projet à ciel ouvert situé dans le quartier des Gassets à l'entrée de la zone de Val d'Europe, à proximité du RER A. Idéalement située et bénéficiant des meilleures infrastructures, Marne-la-Vallée est à la fois la première destination touristique européenne grâce à Disneyland® Paris, un lieu de vie pour les résidents, mais également un pôle économique en pleine croissance.

Altarea Cogedim a proposé un projet innovant de 130 000 m² à dominante commerce, dont la programmation est en cours finalisation.

Pipeline « Commerce – Grands projets mixtes »	Surface totale des projets	Surface commerce créé[a]	Valeur potentielle (M€)[b]	Avancement
Cœur de Ville (Bezons)	67 000	18 300		En travaux
Aerospace (Toulouse)	64 000	11 800		En travaux
Gif-sur-Yvette	68 000	5 100		En travaux
Fischer (Strasbourg)	37 000	3 900		En travaux
Belvédère (Bordeaux)	140 000	9 300		Maîtrisé
La Place (Bobigny)	104 000	13 800		Maîtrisé
Cœur de Ville (Issy les Moulineaux)	105 000	17 300		Maîtrisé
Quartier Guillaumet (Toulouse)	101 000	5 800		Maîtrisé
Quartier des Gassets (Val d'Europe)	131 000	62 000		Maîtrisé
Joia Meridia (Nice)	48 000	8 800		Maîtrisé
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2018 (10 PROJETS)	**865 000**	**156 100**	**685**	

(a) En m² GLA.
(b) Chiffre d'affaires HT ou valeur potentielle droits inclus des projets à la livraison.

1.2.1.4 Patrimoine

100 %	Nb	m² GLA	Loyers bruts actuels (M€)[d]	Valeur expertisée (M€)[e]
Actifs contrôlés[a]	31	690 500	195,1	4 212
Actifs mis en équivalence[b]	6	102 500	28,4	411
TOTAL ACTIFS EN PATRIMOINE	**37**	**793 000**	**223,5**	**4 623**
dont Q/P Groupe	*n/a*	*n/a*	*156,1*	*3 089*
Gestion pour compte de tiers[c]	7	150 700	30,2	
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION	**44**	**943 700**	**253,7**	

(a) Actifs dont Altarea Cogedim est actionnaire et pour lesquels le Groupe exerce le contrôle opérationnel. Comptabilisés en intégration globale dans les comptes consolidés.
(b) Actifs dont Altarea Cogedim n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea Cogedim exerce un co-contrôle opérationnel ou une influence notable. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.
(c) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea Cogedim un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.
(d) Valeurs locatives des baux signés au 1er janvier 2019.
(e) Valeur d'expertise droits inclus.

Évolution du patrimoine

À 100 % *(millions d'euros)*	Nb. actifs	Valeur[a]	Var.
Total au 31 décembre 2017	**40**	**4 686**	
Mises en service	2	176	
Cessions	(5)	(77)	
Variation à périmètre constant		**(163)**	***- 3,5 %***
Dont France		*(135)*	
Dont International		*(28)*	
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2018	**37**	**4 623**	**- 1,3 %**
Dont Q/P Groupe		*3 089*	*0,1 %*

(a) Actifs contrôlés (intégration globale) et actifs consolidés par mise en équivalence.

Mises en service

Deux livraisons viennent augmenter la valeur du patrimoine en 2018 :

- Gare Paris-Montparnasse : mise en service de la 1re phase des commerces, avec des enseignes inédites et innovantes en Mode et Beauté (Levi's, The Kooples, Sweet-pants, Sephora, Lush...), un bi-concept inédit Marks & Spencer Food/Fnac, un concept store unique Nespresso dédié au travel retail et le plus grand Hema de France ;
- Oxygen (Paris-La Défense) : mise en service d'un espace évènementiel modulable de 2 900 m², doté d'un restaurant bar en collaboration avec le chef étoilé Michel Rostang (ouverture d'Octopus prévue au printemps 2019) et de deux enseignes de restauration rapide (BioBurger et Prairie).

Cessions

Le Groupe a réduit le nombre de ses actifs, avec la cession de lots de commerce à Toulon et d'un portefeuille de 4 petits actifs[1].

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

Répart. par typologie *(M€, à 100 %)*	2018		2017	
Grands centres commerciaux	2 637	*57 %*	2 719	*58 %*
Commerces de flux	292	*6 %*	120	*3 %*
Retail parks	834	*18 %*	810	*17 %*
Galeries commerciales	860	*19 %*	1 037	*22 %*
TOTAL	**4 623**	**100 %**	**4 686**	**100 %**

Le Groupe détient désormais 37 actifs d'une valeur unitaire moyenne de 125 millions d'euros.

(1) Les Tanneurs à Lille, Porte Jeune à Mulhouse, Espace Saint Christophe à Tourcoing et Espace Grand'Rue à Roubaix.

En quote-part *(millions d'euros)*	2018		2017	
Grands centres commerciaux	1 427	*46 %*	1 497	*49 %*
Commerces de flux	233	*8 %*	59	*2 %*
Retail parks	782	*25 %*	761	*25 %*
Galeries commerciales	646	*21 %*	769	*25 %*
TOTAL	**3 089**	**100 %**	**3 086**	**100 %**

Évolution des taux de sortie immobiliers moyens[1]

Taux de capitalisation moyen à 100 %	31/12/2018	31/12/2017
Grands centres commerciaux	4,35 %	4,22 %
Retail parks	5,16 %	5,11 %
Galeries commerciales	5,99 %	5,85 %
MOYENNE PONDÉRÉE	**4,84 %**	**4,74 %**

NB : les commerces de flux étant opérés dans le cadre de concession, il n'existe pas de taux de capitalisation (les équivalents de taux en pleine propriété se situent aux alentours de 3 %).

Taux de capitalisation en QP	31/12/2018	31/12/2017
Grands centres commerciaux	4,58 %	4,34 %
Retail parks	5,18 %	5,13 %
Galeries commerciales	6,22 %	6,20 %
MOYENNE PONDÉRÉE	**5,11 %**	**5,01 %**

Performance opérationnelle

Environnement économique

En 2018, les principaux indicateurs économiques du commerce ont été impactés par les aléas météorologiques (très fortes chaleurs en été et en automne) et les mouvements sociaux (grève dans les transports au printemps et mouvement des Gilets jaunes pendant les fêtes de fin d'année). La croissance du PIB français est ressortie moins forte qu'attendue, à + 1,5 % en 2018. En parallèle, le taux de chômage a connu une l'embellie au 4e trimestre 2018[2], avec un taux sous la barre des 9 % (8,8 %), une première depuis 2009.

En janvier, le moral des ménages a rebondi retrouvant son niveau de novembre mais reste sous sa moyenne de long terme. Le climat des affaires, qui s'est dégradé durant l'année 2018, est quant à lui stable et s'inscrit légèrement au-dessus de sa moyenne de long terme[3]. Dans ce contexte, les mesures de soutien au pouvoir d'achat annoncées en fin d'année par le Gouvernement devraient soutenir la consommation au 1er trimestre 2019, malgré l'impact de la mise en place du prélèvement à la source en janvier.

Chiffre d'affaires[4] et fréquentation[5]

	CA TTC	Fréquentation
France	+ 2,3 %	+ 1,5 %
Benchmark France (CNCC)	*- 1,5 %*	*- 1,7 %*

Bien que certains sites (notamment *retail parks*) aient été impactés par le contexte social de fin d'année, les actifs Altarea Cogedim ont enregistré de très bonnes performances opérationnelles en 2018.

(1) Le taux de sortie immobilier (« taux de capitalisation ») est utilisé par les experts pour capitaliser les loyers à l'échéance de leurs prévisions DCF. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long termes.

(2) Source : INSEE (Informations rapides du 14 février 2019).

(3) Source : INSEE (Informations rapides des 23 et 29 janvier 2019).

(4) Évolution du chiffre d'affaires des commerçants à sites constants sur l'année 2018.

(5) Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantaflow sur les centres commerciaux équipés, et par comptage des voitures pour les retail parks (hors commerces de flux) et données CNCC (sur 12 mois 2018).

Taux d'effort[1], créances douteuses[2] et vacance financière[3]

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Taux d'effort	11,2 %	10,8 %	10,3 %
Créances douteuses	1,1 %	1,2 %	2,3 %
Vacance financière	1,3 %	2,4 %	2,7 %

L'amélioration de la stratégie d'encaissement du Groupe et les bonnes performances des enseignes permettent de conserver un taux de créances douteuses au plus bas.

Le taux de vacance financière ressort à 1,3 %, traduisant la qualité des actifs du patrimoine et la réussite des campagnes de commercialisation et de recommercialisation.

Loyers nets consolidés[4]

	En M€	Var.
LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2017	**172,4**	
Restructurations	(8,7)	
Livraisons	3,9	
Cessions	(3,1)	
Variation à périmètre constant	**2,6**	**+ 1,7 %**
LOYERS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2018	**167,1**	

En 2017, les loyers nets comprenaient une indemnité liée au départ de Marks & Spencer du Qwartz. Fin 2018, l'intégralité des surfaces ont été relouées.

Par ailleurs, la livraison de la 1re tranche des commerces de la gare Paris-Montparnasse a largement compensé les cessions d'actifs réalisées en 2017 et 2018.

À périmètre constant, les loyers nets progressent de + 1,7 %.

Activité locative (baux signés)

À 100 %	Nombre de baux	Nouveau loyer
France	241	23,1 M€
International	74	4,9 M€
Total patrimoine	**315**	**28,0 M€**
Pipeline	84	20,0 M€
TOTAL	**399**	**48,0 M€**

Depuis trois ans, l'activité commerciale est en très forte augmentation. En 2018, les équipes ont travaillé sur un volume total de 399 baux pour un loyer cumulé de 48 millions d'euros, en progression de plus de 8 % en volume par rapport à 2017 (368 baux signés au total en 2017 et 310 en 2016).

- 315 baux ont été signés sur les actifs du patrimoine, dont Sostrene Grene à Bercy Village ou Vapiano à L'Avenue 83, de nombreux renouvellements sur les retail parks, ainsi que la recommercialisation de la surface laissée vacante par Marks & Spencer à Qwartz avec la signature de Kiabi, 1re enseigne de prêt-à-porter de France et de NewYorker qui ouvrira en 2019 ;
- 84 baux ont également été signés sur les actifs du pipeline, dont Sostrene Grene, Vapiano, Sweet Pants, The Kooples, Victoria Magdalena, Moleskine, ainsi que de prestigieuses enseignes internationales aux implantations inédites en France.

(1) Ratio des loyers et charges facturés aux locataires (y compris allégements), ramenés au chiffre d'affaires. Calcul TTC et à 100 %. France et International.

(2) Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que des pertes définitives sur la période, rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 %. France et International.

(3) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International. Hors actif en restructuration.

(4) Le Groupe communique désormais sur les loyers nets y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur, qui ne sont pas inclus dans la définition des loyers nets EPRA. Cette présentation est également appliquée sur les comptes 2017. À titre de comparaison, les loyers nets EPRA à périmètre constant s'élèvent à 174,7 M€, en croissance de + 1,8 % à périmètre constant.

Échéancier des baux

Date de fin de bail, à 100 %	En M€, à 100 %	% du total	Option de sortie trien.	% du total
Échus	19,0	8,5 %	19,0	8,5 %
2019	9,9	4,4 %	33,7	15,1 %
2020	16,2	7,3 %	46,4	20,8 %
2021	15,0	6,7 %	48,5	21,7 %
2022	16,6	7,4 %	20,5	9,2 %
2023	20,4	9,1 %	17,6	7,9 %
2024	25,7	11,5 %	8,5	3,8 %
2025	30,9	13,8 %	9,3	4,2 %
2026	23,7	10,6 %	4,5	2,0 %
2027	21,3	9,5 %	4,5	2,0 %
2028	17,6	7,9 %	6,1	2,7 %
2029	3,9	1,7 %	2,5	1,1 %
> 2029	3,2	1,4 %	2,3	1,0 %
TOTAL	**223,4**	**100 %**	**223,4**	**100 %**

Hors actifs gérés pour compte de tiers, le Groupe gère un total d'environ 1 750 baux en France et à l'international.

Détail du patrimoine géré au 31 décembre 2018

Actif et typologie	m² GLA	Loyers bruts (M€)[d]	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (M€)
Cap 3000 (Nice)	71 200			33 %	
Espace Gramont (Toulouse)	56 700			51 %	
Avenue 83 (Toulon - La Valette)	53 500			51 %	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)	43 300			100 %	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)	33 000			100 %	
Bercy Village (Paris)	23 500			51 %	
Grands centres commerciaux (6 actifs)	**281 200**	**102,3**	**2 637**		**1 427**
Gare Montparnasse - Phase 1 (Paris)	8 500			100 %	
Gare de l'Est (Paris)	6 800			51 %	
Oxygen (Belvédère 92)	2 900			100 %	
Commerces de flux (3 actifs)	**18 200**	**21,9**	**273**		**226**
Family Village (Le Mans - Ruaudin)	30 500			100 %	
Family Village (Limoges)	29 000			100 %	
Family Village (Nîmes)	28 800			100 %	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)	28 600			100 %	
Family Village (Aubergenville)	27 800			100 %	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)	23 700			51 %	
Thiais Village (Thiais)	22 800			100 %	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)	20 300			100 %	
La Vigie (Strasbourg)	18 200			100 %	
XIV Avenue (Herblay)	14 300			100 %	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)	12 900			100 %	
Pierrelaye	10 000			100 %	
Retail parks (12 actifs)	**266 900**	**40,1**	**834**		**782**
Le Due Torri (Bergame - Stezzano, Italie)	30 900			100 %	
Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)	21 200			100 %	
- X % (Massy)	18 400			100 %	
Okabé (Le Kremlin-Bicêtre)	15 000			65 %	
C.C. de Flins (Flins)	9 800			100 %	
Grand Place (Lille)	8 300			100 %	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)	4 500			100 %	
Divers (3 actifs)	16 100			100 %	
Galeries commerciales (10 actifs)	**124 200**	**30,7**	**468**		**430**
Actifs contrôlés[a] (31 actifs)	**690 500**	**195,1**	**4 212**		**2 864**
Les Boutiques Gare du Nord (Paris)	4 600			40 %	
Carré de Soie (Lyon)	51 000			50 %	
Le Parks (Paris)	33 300			50 %	
Jas de Bouffan extension (Aix-en-Provence)	5 300			50 %	
Hôtel de Ville (Châlons)	5 300			40 %	
Divers (2 actifs)	3 000			49 %	
Actifs mis en équivalence[b] (6 actifs)	**102 500**	**28,4**	**411**		**224**
TOTAL ACTIFS EN PATRIMOINE (37 ACTIFS)	**793 000**	**223,5**	**4 623**		**3 089**
Actifs gérés pour compte de tiers[c] (7 actifs)	**150 700**	**30,2**			
TOTAL ACTIFS SOUS GESTION (44 ACTIFS)	**943 700**	**253,7**			

(a) Actifs dont Altarea Cogedim est actionnaire et pour lesquels le Groupe exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.
(b Actifs dont Altarea Cogedim n'est pas actionnaire majoritaire, mais exerce un co-contrôle opérationnel ou une influence notable. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.
(c) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea Cogedim un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.
(d) Valeur locative des baux signés au 1er janvier 2019.

1.2.2 Logement

Le marché en 2018 et ses perspectives

En 2018, le marché du logement neuf en France s'élève à 155 000[1] ; il a connu une légère inflexion au regard du record historique de près de 165 000 lots placés en 2017.

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

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

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

Une stratégie gagnante

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

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

Le client au cœur de la démarche

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

Un accompagnement client global

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

- une personnalisation de l'offre : quatre collections assorties de packs clé-en-main (pack « prêt à vivre », « prêt à louer », « connecté », « sécurité ») ainsi qu'un catalogue de 200 options techniques et décoratives. Le client peut ainsi faire ses choix dans les Cogedim Stores, qui proposent des appartements reproduits au réel, une salle de choix de matériaux et des expériences digitales immersives… Après un premier Store ouvert à Bercy Village en 2016, puis à Toulouse en 2017, le Groupe a ouvert trois Stores à Bordeaux, Lyon et Marseille en 2018 ;
- le lancement de « mon-cogedim.com » en 2017, une plateforme offrant un accompagnement personnalisé aux acquéreurs tout au long de leur parcours résidentiel : responsable relation client unique et suivi dédié, pour apporter un service de qualité ;
- l'accompagnement dans l'aide au financement et à la gestion locative pour les investisseurs particuliers.

Les actions du Groupe visant la satisfaction de ses clients ont été récompensées : Cogedim est ainsi devenu en 2018 le premier promoteur immobilier « Élu Service Client de l'Année » pour le niveau de service et de qualité de sa relation clients, distinction renouvelée pour l'année 2019. Le Groupe conserve sa place de 1er promoteur français dans le « Top 10 de l'Accueil Client » établi par Les Échos/HCG et gagne 2 rangs (en passant à la 6e place) au niveau des entreprises nationales.

Un engagement de qualité

Depuis 3 ans, 100 % des opérations du Groupe sont certifiées NF Habitat, véritable repère de qualité et de performance, garantissant aux utilisateurs un meilleur confort et des économies d'énergie. Le Groupe cherche à associer à cette certification de qualité, une exigence architecturale et paysagère, ainsi 50 % des projets certifiés NF Habitat ont également une certification environnementale.

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

Des programmes ancrés dans la ville

Le Groupe veille à développer des opérations bien intégrées dans leur environnement et répondant au mieux aux besoins finaux des clients : à proximité immédiate des commerces, transports en commun, écoles… Ainsi, 99 % des surfaces en développement sont situées à moins de 500 mètres des transports en commun.

Un ciblage territorial pertinent

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, le Groupe mène une stratégie de développement géographique visant 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 pour une durée de 4 ans (2018 à fin 2021) et son resserrement sur ces zones tendues a conforté le Groupe dans sa stratégie territoriale, dont le pipeline (offre et portefeuille foncier) est quasi exclusivement situé dans les zones éligibles[3].

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

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

(3) Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1. Au 31 décembre 2018, seuls 60 lots (soit 0,1 % du pipeline Logement) sont situés en zone B2.

Une stratégie multimarques et multiproduits

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

Il intervient au travers de sa marque nationale Cogedim, renforcée sur les principales métropoles par Pitch Promotion et complétée en termes de produits par Cogedim Club (résidences seniors) et Histoire & Patrimoine[1] (Monuments Historiques).

Début janvier 2019, le Groupe a également finalisé l'acquisition de 85 % du promoteur Severini[2], renforçant sa présence en Nouvelle Aquitaine.

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

- Haut de gamme[3] : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité. En 2018, ils représentent 19 % des placements du Groupe en nombre de lots ;
- Milieu et entrée de gamme[4] : ces programmes, qui représentent 72 % des placements du Groupe, sont conçus pour répondre spécifiquement :
  - au besoin de logements adaptés tant à l'accession (prix maîtrisés) qu'à l'investissement particulier (dispositif Pinel...), et
  - aux enjeux des bailleurs sociaux, avec lesquels le Groupe développe de véritables partenariats visant à les accompagner dans l'accroissement de leur parc locatif et la revalorisation de certains parcs vieillissants ;
- Résidences Services (6 %) : le Groupe développe une gamme étendue de résidences étudiantes, résidences tourisme affaires, résidences exclusives... Par ailleurs, il conçoit et gère, sous la marque Cogedim Club®, des résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte. En 2018, le Groupe a ouvert deux Cogedim Club® à Arras (62) et Enghien (95) portant à 12 le nombre de résidences en exploitation, et a lancé deux chantiers à Salon-de-Provence (13) et à Marseille (13) ;

  En fin d'année, Cogedim Club® « Terre de Seine » située à Suresnes (92), a fait partie des premières résidences seniors labellisées VISEHA[5] en France. Le programme Benodet « Le Domaine du Phare » a quant à lui reçu le trophée rapport qualité-prix en Résidence Services selon le palmarès MDRS (Maisons de retraite sélection) 2018-2019.
- Produits de réhabilitation du patrimoine (3 %) : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe dispose d'une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier. La résidence « les Jardins d'Artois à Arras » (62) a reçu le Grand Prix SIMI 2018 dans la catégorie « Immobilier de services » projet porté par Cogedim Club® et Histoire & Patrimoine ;
- Ventes en démembrement : le Groupe développe sous la marque Cogedim Investissement des programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux besoins de logement social en zones tendues et apportent ainsi des solutions aux collectivités.

Réservations[6] : 11 782 lots (+ 5 %) pour 2,9 milliards d'euros (+ 11 %)

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

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

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

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

(2) Créé en 1984, Severini compte 35 collaborateurs et a réalisé un chiffre d'affaires de 55 millions d'euros au titre de son exercice clos le 31 mars 2018.

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

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

(6) Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimés en valeur. Placements à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (placements en quote-part). Histoire & Patrimoine pris à hauteur de la quote-part de détention du Groupe (55 %) au 1er semestre et à 100 % au 2nd semestre 2018.

Réservations par gamme de produit

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

Ventes notariées

(en millions d'euros TTC)	2018	%	2017	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 718	71 %	1 613	61 %	+ 7 %
Haut de gamme	526	22 %	855	32 %	- 38 %
Résidences Services	96	4 %	104	4 %	- 8 %
Rénovation/Réhabilitation	84	3 %	90	3 %	- 6 %
TOTAL	**2 425**		**2 663**		**- 9 %**

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

(en millions d'euros HT)	2018[(a)]	%	2017[(b)]	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 277	69 %	900	63 %	
Haut de gamme	455	25 %	441	31 %	
Résidences Services	78	4 %	81	6 %	
Rénovation/Réhabilitation	33	2 %	–	0 %	
TOTAL	**1 844**		**1 422**		**+ 30 %**

(a) Comptabilisé à l'avancement selon la norme IFRS 15 (prise en compte du foncier dans la mesure de l'avancement technique).
(b) Comptabilisé à l'avancement selon la norme IAS 18 (sans prise en compte du foncier).

Perspectives

Approvisionnements[(1)]

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

Lancements commerciaux

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

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

Backlog Logement[1]

(en millions d'euros HT)	2018	2017	Var.
CA acté non avancé	1 388	1 956	
CA réservé non acté	1 781	1 317	
BACKLOG	**3 169**	**3 273**	**- 3 %**
Dont MEE en QP	**270**	**281**	**- 4 %**
En nombre de mois	*25*	*28*	

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

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

Chantiers en cours

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

Offre à la vente[2] et portefeuille foncier[3] : 47 mois de pipeline

(en millions d'euros TTC du CA potentiel)	2018	Nb. mois	2017	Var.
Offre à la vente	2 103	9	1 581	+ 33 %
Portefeuille foncier	9 192	38	7 624	+ 21 %
PIPELINE	**11 295**	**47**	**9 205**	**+ 23 %**
En nb de lots	*44 835*		*38 985*	*+ 15 %*
En m²	*2 510 800*		*2 183 100*	*+ 15 %*

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

Gestion des risques

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

(en millions d'euros)	Chantier non lancé	Chantier en cours	En stock	Total
Montants engagés HT	**196**	**632**	**22**	**851**
Dont déjà décaissé[a]	*196*	*256*	*22*	*474*
Offre à la vente TTC[b]	**990**	**1 014**	**37**	**2 041**
En %	*48 %*	*50 %*	*2 %*	*100 %*
Dont à livrer	*en 2019*	*131*		
	en 2020	*573*		
	≥ 2021	*310*		
Offre Histoire & Patrimoine				**57**
Offre Valorisation				**5**
OFFRE À LA VENTE GROUPE[b]				**2 103**

(a) Montant total déjà dépensé sur les opérations concernées, hors taxes.
(b) En chiffre d'affaires TTC.

(1) 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 dans le chiffre d'affaires consolidé de l'activité Logement du Groupe.

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

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

Gestion des engagements fonciers

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

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

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

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

- la volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques ;
- un accord requis du comité des engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, mise en commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux ;
- une forte précommercialisation 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.

1.2.3 Immobilier d'entreprise

Un segment en pleine mutation

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

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

Un modèle de promoteur investisseur

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

- en tant que promoteur[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 « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ; et
- en tant qu'investisseur en direct ou à travers le fonds AltaFund[2], dans le cadre d'une stratégie de développement - investissement dans 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].

Altarea Cogedim est ainsi susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur, avec un modèle de revenus diversifiés : marges de promotion à l'avancement, loyers, plus-values de cession, honoraires...

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

Un marché attractif

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

En Ile-de-France[5], le montant des investissements atteint 23,1 milliards d'euros en 2018 (+ 19 %), dont 10,1 milliards d'euros réalisés au quatrième trimestre, et le prix moyen progresse de + 1 % à 6 510 €/m^2.

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

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

Des placements solides

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

- signatures de contrats de CPI ou de VEFA/BEFA pour l'activité de promotion, pris en compte pour le montant TTC du contrat signé[6] ;
- ventes d'actifs pour l'activité d'investissement, prises en compte pour le prix de vente TTC[7].

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

(2) AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altarea Cogedim 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) Source : Immostat (GIE regroupant BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL et Cushman & Wakefield) - Janvier 2019.

(6) 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.

(7) 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.

(en millions d'euros TTC)	2018	2017
Signature CPI/VEFA	418	1 073
Vente d'actifs (en quote-part)	347	-
TOTAL	**765**	**1 073**
Dont MEE en quote-part	*468*	*75*

En 2018, le Groupe a enregistré un solide niveau de placements de 765 millions d'euros TTC :

- 418 millions d'euros concernent la signature de contrats de promotion (VEFA et CPI), avec notamment le projet Bassins à Flot à Bordeaux ou le futur siège social de Danone à Rueil-Malmaison. Pour mémoire, le niveau record de placements de 2017 était principalement lié aux CPI signés sur quatre grands projets (Bridge, futur siège social mondial d'Orange, Richelieu, ainsi que les Tour Eria et Landscape à La Défense) ;
- en 2018, le Groupe a vendu deux immeubles de bureau emblématiques du Grand Paris, pour un montant à 100 % de 975 millions d'euros nets vendeur (soit 347 millions d'euros en quote-part, après prise en compte des contrats de CPI préalablement signés avec le Groupe sur ces actifs). Ces opérations concernent Kosmo, futur siège social de Parfums Christian Dior situé à Neuilly-sur-Seine acquis par Sogecap (Société Générale Insurance) en juin et livré début 2019 et Richelieu, futur siège social d'Altarea Cogedim situé à Paris rue Richelieu vendu en VEFA à CNP Assurances.

Pipeline : 60 projets en cours

Au 31 décembre 2018, le portefeuille de projets comporte 60 opérations, dont 6 s'inscrivent dans la stratégie de développement - investissement du Groupe. La valeur potentielle à 100 % de ces projets en cours de construction ou maîtrisés est de 4,4 milliards d'euros.

Au 31/12/2018	**Nb**	**Surface à 100 %** *(m²)*	**Valeur potentielle à 100 %** *(M€ HT)*
Investissements[(a)]	6	209 400	2 276
Promotion CPI/VEFA[(b)]	52	1 060 650	2 068
Dont Bureau - Ile-de-France	*7*	*131 700*	*698*
Dont Bureau - Régions	*34*	*348 100*	*967*
Dont Logistique	*11*	*580 850*	*403*
MOD[(c)]	2	13 950	56
TOTAL	**60**	**1 284 000**	**4 400**

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, détenus en direct ou via AltaFund.
(b) Projets à destination des clients « 100 % externes » uniquement. Valeur potentielle : montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100 %.
(c) Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.

Engagements au 31 décembre 2018

(en millions d'euros, en Q/P)	Investissement	Promotion	Total
Déjà décaissé	72	24	96
Restant à décaisser	86	–	86
TOTAL ENGAGEMENTS	**158**	**24**	**182**

Sur les opérations d'investissement, les engagements du Groupe correspondent aux obligations d'apports de fonds propres dans les opérations. Au 31 décembre 2018, le Groupe est ainsi engagé pour un total de 158 millions d'euros en quote-part, dont 64 millions d'euros relatifs à des opérations déjà louées (notamment l'immeuble Bridge loué à Orange).

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 »). Au 31 décembre, le total des engagements s'élève à 24 millions d'euros, réparti sur 19 opérations.

1.2.3.1 Investissement

6 opérations d'investissement en cours

Le Groupe développe 6 opérations de développement - investissement, dont il partage le portage avec des investisseurs institutionnels de premier plan. Ces opérations concernent le développement ou la restructuration d'immeubles de bureau à la localisation exceptionnelle et à fort potentiel une fois livrés.

Leur prix de revient s'élève à 1,6 milliard d'euros à 100 % (413 millions d'euros en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de près de 2,3 milliards d'euros (prix de vente estimé), soit un gain attendu de plus de 160 millions d'euros en part du Groupe.

Les livraisons prévisionnelles seront échelonnées entre 2020 et 2022.

Opérations d'investissement du Groupe au 31 décembre 2018

Opération	QP Groupe	Surface (m^2)	Loyers estimés *(M€)*[a]	Prix de revient *(M€)*[b]	Valeur potentielle à 100 % *(M€ HT)*[c]	Avancement[d]
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	25 %	56 800				Travaux en cours/loué
Landscape (La Défense)	15 %	67 400				Travaux en cours
Tour Eria (La Défense)	30 %	25 000				Travaux en cours
Issy Cœur de Ville - Hugo (Issy-les-Moulineaux)	26 %	25 750				Maîtrisé
Issy Cœur de Ville - Leclerc & Vernet (Issy-les-M.)	50 %	15 150				Maîtrisé
Cocktail (La Défense)	30 %	19 300				Maîtrisé
TOTAL À 100 %	**25 %[e]**	**209 400**	**103**	**1 639**	**2 276**	
Dont quote-part Groupe			*25*	*413*	*574*	

(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.

1.2.3.2 Promotion

Portefeuille Promotion

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

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

CPI/VEFA/MOD	Nb	Surface *(m^2)*	CA HT *(M€)*[a]
Investissements Groupe	6	209 400	779
Projets « 100 % externes »	52	1 060 650	2 068
Dont Bureau - Ile-de-France	*7*	*131 700*	*698*
Dont Bureau - Régions	*34*	*348 100*	*967*
Dont Logistique	*11*	*580 850*	*403*
Contrats MOD	2	13 950	56
PORTEFEUILLE 31/12/2018	**60**	**1 284 000**	**2 903**
Dont travaux en cours	*30*	*426 200*	*1 743*
Dont projets maîtrisés	*30*	*857 800*	*1 160*

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

Approvisionnements

Altarea Cogedim a intégré 13 nouvelles opérations de Bureau (130 000 m^2) et 2 de Logistique (380 000 m^2), dont un projet de 260 000 m^2 situé à Bollène.

Livraisons

Altarea Cogedim a livré 8 opérations (115 000 m^2), dont :

- l'immeuble du 42 boulevard de Vaugirard dont les 29 000 m^2 ont été entièrement restructurés pour le compte de Crédit Agricole Assurances ;
- l'Hôtel 4* Courtyard Paris-Gare de Lyon, restructuration en MOD d'un ancien immeuble de bureaux de 12 400 m^2 pour le compte d'Axa et de Marriott ; et
- l'immeuble mixte iconique du 52 Champs-Élysées (MOD) qui accueillera les Galeries Lafayette au printemps 2019.

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

Mises en chantier

Altarea Cogedim a lancé 8 chantiers (96 000 m^2), dont :

- l'immeuble Convergence à Rueil-Malmaison (25 300 m^2) pour lequel a été signé un BEFA avec Danone pour son plus grand siège mondial et dont les travaux ont été lancés en fin d'année ; et
- les « 4 Caps » sur les Bassins à flot à Bordeaux : près de 40 000 m^2 de bureaux, de commerces et d'hébergement hôtelier.

Backlog[1] VEFA/CPI et MOD

(en millions d'euros)	2018	2017	Var.
VEFA/CPI	855	906	
Dont MEE en quote-part	*84*	*8*	
Honoraires (MOD)	7	3	
TOTAL	**862**	**908**	**- 5 %**

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

Portefeuille Promotion au 31 décembre 2018

	Typologie	Surface *(m²)*	CA HT *(M€)*[(a)]	Avancement[(b)]
Projets d'investissements Groupe (6 opérations)		**209 400**	**779**	
Bassins à Flot (Bordeaux)	VEFA	37 800		Travaux en cours
Richelieu (Paris)	VEFA	31 800		Travaux en cours
Convergence (Rueil-Malmaison)	VEFA	25 300		Travaux en cours
Orange (Lyon)	CPI	25 900		Travaux en cours
Autres projets Bureau (13 opérations)	CPI/VEFA	103 900		Travaux en cours
Belvédère (Bordeaux)	VEFA	50 000		Maîtrisé
Autres projets Bureau (23 opérations)	CPI/VEFA	205 100		Maîtrisé
Projets Logistique en cours (5 opérations)	CPI/VEFA	27 000		Travaux en cours
Projets Logistique maîtrisés (6 opérations)	CPI/VEFA	553 850		Maîtrisé
Projets « 100 % externes » (52 opérations)		**1 060 650**	**2 068**	
TOTAL PORTEFEUILLE VEFA/CPI (58 OPÉRATIONS)		**1 270 050**	**2 847**	
Portefeuille MOD (2 opérations)		**13 950**	**56**	
TOTAL PORTEFEUILLE PROMOTION (60 OPÉRATIONS)		**1 284 000**	**2 903**	

(a) CPI/VEFA : montant HT des contrats signés ou estimés, à 100 %. MOD : honoraires capitalisés.
(b) Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

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

1.3 Résultats consolidés et Actif net réévalué

1.3.1 Résultats consolidés

Le chiffre d'affaires d'Altarea Cogedim au 31 décembre 2018 s'établit à plus de 2,4 milliards d'euros en progression de + 24 %.

Le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe s'élève à 276,2 millions d'euros, en progression de + 7,8 % sur un an. Ramené par action, le FFO progresse de + 5,2 % à 17,27 euros après prise en compte de l'augmentation du nombre moyen d'actions[1].

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	*Cash-flow* courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	**211,9**	**1 848,2**	**345,2**	**0,2**	**2 405,6**	**–**	**2 405,6**
Variation vs. 31/12/2017	*+ 1,8 %*	*+ 29,8 %*	*+ 12,6 %*	*n.a.*	*+ 24,0 %*		*+ 24,0 %*
Loyers nets	167,1	–	–	–	167,1	–	167,1
Marge immobilière	0,8	176,0	18,2	–	195,1	–	195,1
Prestations de services externes	19,9	4,1	27,5	0,2	51,8	–	51,8
Revenus nets	**187,8**	**180,1**	**45,8**	**0,2**	**414,0**	**–**	**414,0**
Variation vs. 31/12/2017 retraité	*- 1,4 %*	*+ 36,5 %*	*- 18,0 %*	*n.a.*	*+ 9,3 %*		*+ 10,9 %*
Production immobilisée et stockée	5,3	135,3	20,0	–	160,6	–	160,6
Charges d'exploitation	(48,5)	(200,6)	(47,1)	(3,2)	(299,5)	–	(299,5)
Frais de structure	**(43,2)**	**(65,2)**	**(27,1)**	**(3,2)**	**(138,8)**	**–**	**(138,8)**
Contributions des sociétés MEE	11,7	12,8	78,2	–	102,7	(3,0)	99,7
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						180,3	180,3
Var. valeurs Commerce - Immeubles de placement						(99,4)	(99,4)
Charges calculées et frais de transaction						(32,6)	(32,6)
Autres dotations Corporate						(10,0)	(10,0)
Résultat opérationnel	**156,3**	**127,7**	**96,9**	**(3,0)**	**377,9**	**35,3**	**413,2**
Variation vs. 31/12/2017	*- 19,6 %*	*+ 9,0 %*	*+ 123,5 %*	*n.a.*	*+ 6,2 %*		*- 22,2 %*
Coût de l'endettement net	(30,6)	(6,1)	(4,3)	–	(41,0)	(9,6)	(50,5)
Autres résultats financiers	–	–	–	–	–	2,1	2,1
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	–	–	–	–	–	(38,2)	(38,2)
Autres	(0,0)	0,1	–	–	0,0	(2,4)	(2,4)
Impôts	(2,4)	(4,0)	(2,0)	–	(8,4)	(28,0)	(36,4)
Résultat net	**123,2**	**117,7**	**90,7**	**(3,0)**	**328,6**	**(40,7)**	**287,8**
Minoritaires	(38,1)	(14,3)	0,0	–	(52,4)	19,8	(32,6)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	**85,1**	**103,4**	**90,7**	**(3,0)**	**276,2**	**(20,9)**	**255,3**
Variation vs. 31/12/2017	- 30,5 %	6,2 %	+ 156,2 %	n.a.	+ 7,8 %		
Nombre moyen d'actions dilué					15 992 352		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION					**17,27**		
Variation vs. 31/12/2017					*+ 5,2 %*		

(1) Le nombre moyen d'actions au 31 décembre 2018 s'établit à 15 992 352, contre 15 608 950 fin 2017 (soit un différentiel de + 383 402 actions résultant principalement de l'impact en année pleine du paiement du dividende de l'exercice 2016 en titres, réalisé en 2017).

1.3.1.1 FFO[1] PDG : 276,2 millions d'euros (+ 7,8 %)

Le FFO part du Groupe (ou résultat net récurrent) correspond au résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe. Il s'agit du principal indicateur de résultat du Groupe. Il correspond économiquement au résultat net IFRS, après déduction des variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction.

FFO Commerce

(en millions d'euros)	2018	2017 retraité	Variation
Revenus locatifs	184,8	180,2	+ 2,6 %
Charges locatives et autres charges	(21,6)	(15,8)	
Loyers nets	**163,2**	**164,4**	**- 0,7 %**
% des revenus locatifs	*88,3 %*	*91,2 %*	*-2,9 pts*
Contribution des sociétés MEE	6,7	8,5	
Coût de l'endettement net	(30,6)	(29,1)	
Impôt sur les sociétés	(0,3)	(0,5)	
Minoritaires	(37,9)	(40,5)	
FFO Foncière Commerce	**101,0**	**102,8**	**- 1,7 %**
Prestations de services ext.	19,9	17,8	
Marge immobilière	0,8	0,4	
Prod. immobilisée & stockée	5,3	6,4	
Charges d'exploitation	(48,5)	(52,0)	
FFO Prestations Commerce	**(22,5)**	**(27,5)**	**+ 18,0 %**
FFO RÉCURRENT	**78,5**	**75,4**	**+ 4,2 %**
Marge Promenade de Flandre (Roncq)	–	26,3	
Arbitrages 2017-2018 (dont Semmaris)	6,6	16,7	
Autres résultats financiers	–	4,0	
FFO COMMERCE	**85,1**	**122,4**	**- 30,5 %**

Loyers nets[2]

Les loyers nets intègrent l'ensemble des charges relatives aux actifs (abondements bailleur au fonds marketing et coût des travaux non capitalisés et non refacturés aux locataires). À périmètre constant, les loyers nets progressent de + 1,7 % (cf. chapitre « Commerce » du présent rapport).

Effets de base

En 2017, le FFO Commerce comprenait les éléments suivants :

- un produit sur instruments de couverture relatif à la résolution d'un litige (autres résultats financiers) pour 4 millions d'euros ;
- la marge de promotion réalisée sur le projet « Promenade de Flandre » pour 26,3 millions d'euros après impôts.

Arbitrages

Ces deux dernières années, le Groupe a cédé six actifs (L'Aubette en 2017, et cinq petits centres en 2018).

Par ailleurs, le Groupe a cédé en juillet 2018 sa participation dans la Semmaris, opérateur du MIN de Rungis pour un montant de 250 millions d'euros pour sa quote-part.

FFO récurrent

Hors effets de base et arbitrages, le FFO Commerce « récurrent » a progressé de + 4,2 % en 2018.

(1) Funds From Operations ou résultat net récurrent.

(2) Le Groupe communique désormais sur les loyers nets y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur, qui ne sont pas inclus dans la définition des loyers nets EPRA. Cette présentation est également appliquée sur les comptes 2017. À titre de comparaison, les loyers nets EPRA à périmètre constant s'élèvent à 174,7 M€, en croissance de + 1,8 % à périmètre constant.

FFO Logement

(en millions d'euros)	2018	2017	Variation
Ch. d'affaires à l'avancement	1 810,8	1 422,4	+ 27,3 %
Coût des ventes et autres charges	(1 645,1)	(1 292,5)	
Marge immobilière (hors H&P)	**165,7**	**129,9**	**+ 27,5 %**
% du chiffre d'affaires	*9,1 %*	*9,1 %*	
Prestations de services ext.	0,7	2,0	
Production stockée	132,1	138,0	- 4,3 %
Charges d'exploitation	(190,3)	(174,2)	+ 9,2 %
Contribution des sociétés MEE	15,4	15,9	
Résultat opérationnel Logement (hors H&P)	**123,5**	**111,6**	**+ 10,7 %**
% du chiffre d'affaires	6,8 %	7,8 %	-1,0 pt
Coût de l'endettement net	(6,1)	(6,0)	
Autres	0,1	0,2	
Impôt sur les sociétés	(1,9)	(5,2)	
Minoritaires	(14,3)	(8,8)	
FFO Logement (hors H&P)	**101,4**	**91,8**	**+ 10,4 %**
FFO Histoire & Patrimoine	**2,0**	**5,6**	
FFO LOGEMENT	**103,4**	**97,4**	**+ 6,2 %**

Histoire & Patrimoine

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

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

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

FFO Immobilier d'entreprise

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

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

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

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

(en millions d'euros)	2018	2017	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement	317,7	291,6	+ 9,0 %
Coût des ventes et autres charges	(299,4)	(263,1)	
Autres produits	–	12,4	
Marge immobilière	**18,2**	**40,8**	**- 55,3 %**
% du chiffre d'affaires	5,7 %	14,0 %	
Prestations de services ext.	27,5	15,0	
Production stockée	20,0	22,0	
Charges d'exploitation	(47,1)	(38,9)	
Contribution des sociétés MEE	78,2	4,4	
Résultat opérationnel	**96,9**	**43,4**	**x2,2**
% du (chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.)	28,1 %	14,1 %	+ 13,9 pts
Coût de l'endettement net	(4,3)	(3,3)	
Impôt sur les sociétés	(2,0)	(4,7)	
Minoritaires	0,0	0,1	
FFO IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**90,7**	**35,4**	**x2,6**

En 2018, la forte croissance du FFO Immobilier d'entreprise (x 2,6) résulte principalement des opérations Kosmo à Neuilly-sur-Seine et Richelieu à Paris (2e arrondissement), ainsi que de la montée en puissance des opérations de promotion en régions.

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

FFO par action : 17,27 € (+ 5,2 %)

Le nombre moyen d'actions au 31 décembre 2018 s'établit à 15 992 352, contre 15 608 950 au 31 décembre 2017 (+ 383 402 actions). Son augmentation provient principalement de l'impact en année pleine du paiement du dividende 2016 en titres, réalisé en 2017.

En conséquence, le FFO par action ressort à 17,27 euros, en croissance de + 5,2 %.

1.3.2 Impacts de l'application de la norme IFRS 15

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

Au 31 décembre 2018, l'impact de cette norme s'élève à + 26,0 millions d'euros sur le chiffre d'affaires et à + 17,1 millions d'euros sur le FFO part du Groupe, et concerne quasi exclusivement le pôle Immobilier d'entreprise.

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

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

	31/12/2018		
(en millions d'euros)	*Cash-flow* courant des Opérations (FFO)	Var. valeurs, charges calculées, frais de transaction	TOTAL
RÉSULTAT COMMERCE	**156,3**	**61,1**	**217,4**
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	1 844,1
Coût des ventes et autres charges	(1 668,1)	–	(1 668,1)
Marge immobilière	176,0	–	176,0
Frais de structure nets	(61,1)	(11,8)	(72,9)
Part des mises en équivalence	12,8	19,1	31,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,1)	(4,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,7)	(1,7)
RÉSULTAT LOGEMENT	**127,7**	**1,5**	**129,2**
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7
Coût des ventes et autres charges	(299,4)	–	(299,4)
Autres produits	–	–	–
Marge immobilière	18,2	–	18,2
Frais de structure nets	0,4	(2,4)	(2,0)
Part des mises en équivalence	78,2	(13,5)	64,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–
RÉSULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**96,9**	**(17,3)**	**79,6**
Autres (Corporate)	(3,0)	(10,0)	(13,0)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**377,9**	**35,3**	**413,2**
Coût de l'endettement net	(41,0)	(9,6)	(50,5)
Autres résultats financiers	–	2,1	2,1
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(38,2)	(38,2)
Résultat de cession de participation	–	(2,2)	(2,2)
Dividendes	0,0	–	0,0
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**336,9**	**(12,7)**	**324,2**
Impôts sur les sociétés	(8,4)	(28,0)	(36,4)
RÉSULTAT NET	**328,6**	**(40,7)**	**287,8**
Minoritaires	(52,4)	19,8	(32,6)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	**276,2**	**(20,9)**	**255,3**
Nombre moyen d'actions dilué			*15 992 352*
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	**17,27**	**(1,31)**	**15,96**

Impact IFRS 15			31/12/2018 - Ancienne méthode			31/12/2017		
Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Var. valeurs, charges calculées, frais de transaction	TOTAL	*Cash-flow* courant des Opérations (FFO)	Var. valeurs, charges calculées, frais de transaction	TOTAL	*Cash-flow* courant des Opérations (FFO)	Var. valeurs, charges calculées, frais de transaction	TOTAL
–	**–**	**–**	**156,3**	**61,1**	**217,4**	**194,3**	**202,1**	**396,4**
(2,6)		(2,6)	1 846,7	–	1 846,7	1 422,4	–	1 422,4
2,9		2,9	(1 671,0)	–	(1 671,0)	(1 292,5)	(2,9)	(1 295,3)
0,3		0,3	175,7	–	175,7	129,9	(2,9)	127,1
–		–	(61,1)	(11,8)	(72,9)	(34,2)	(9,9)	(44,1)
1,4	(0,5)	0,9	11,4	19,6	31,0	21,5	(0,3)	21,2
–		–	–	(4,1)	(4,1)	–	(1,8)	(1,8)
–		–	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,6)	(0,6)
1,7	**(0,5)**	**1,3**	**126,0**	**2,0**	**128,0**	**117,2**	**(15,5)**	**101,7**
28,6		28,6	289,0	–	289,0	291,6	–	291,6
(28,0)		(28,0)	(271,4)	–	(271,4)	(263,1)	(2,7)	(265,8)
–		–	–	–	–	12,4	–	12,4
0,6		0,6	17,6	–	17,6	40,8	(2,7)	38,2
–		–	0,4	(2,4)	(2,0)	(1,9)	(1,8)	(3,7)
16,5	(3,5)	13,0	61,7	(10,0)	51,7	4,4	2,0	6,4
–		–	–	(1,4)	(1,4)	–	(0,4)	(0,4)
–		–	–	–	–	–	–	–
17,1	**(3,5)**	**13,6**	**79,8**	**(13,8)**	**66,0**	**43,4**	**(2,9)**	**40,5**
–	–	–	(3,0)	(10,0)	(13,0)	1,1	(8,5)	(7,5)
18,9	**(4,0)**	**14,9**	**359,0**	**39,3**	**398,3**	**355,9**	**175,2**	**531,1**
–	–	–	(41,0)	(9,6)	(50,5)	(38,4)	(5,9)	(44,3)
–	–	–	–	2,1	2,1	4,0	4,7	8,8
–	–	–	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,3)	(0,3)
–	–	–	–	(38,2)	(38,2)	–	2,9	2,9
–	–	–	–	(2,2)	(2,2)	–	0,1	0,1
–	–	–	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2
18,9	**(4,0)**	**14,9**	**318,1**	**(8,7)**	**309,4**	**321,8**	**176,7**	**498,5**
–	1,6	1,6	(8,4)	(29,6)	(38,0)	(15,4)	(7,0)	(22,5)
18,9	**(2,4)**	**16,5**	**309,7**	**(38,3)**	**271,4**	**306,4**	**169,7**	**476,1**
(1,8)	0,0	(1,8)	(50,6)	19,8	(30,8)	(50,1)	(102,9)	(153,1)
17,1	**(2,4)**	**14,7**	**259,1**	**(18,5)**	**240,6**	**256,3**	**66,7**	**323,0**
		15 992 352			*15 992 352*			*15 608 950*
1,07	**(0,15)**	**0,92**	**16,20**	**(1,16)**	**15,04**	**16,42**	**4,28**	**20,69**

1.3.3 Actif net réévalué (ANR)

1.3.3.1 ANR de continuation dilué : 174,3 € par action (+ 0,2 %)

	31/12/2018				31/12/2017	
ANR Groupe	**En M€**	**Var**	**€/act.**	**Var/act.**	**En M€**	**€/act.**
Capitaux propres consolidés part du Groupe	**2 007,9**		**125,0**		**1 904,8**	**118,7**
Autres plus-values latentes	641,1				722,1	
dont Semmaris	–				*122,5*	
dont Promotion	*548,4*				*548,4*	
dont autres actifs[(a)]	*92,8*				*51,2*	
Retraitement des instruments financiers	64,4				26,2	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC[(b)]	25,2				30,2	
ANR EPRA	**2 738,6**	**+ 2,1 %**	**170,5**	**+ 2,0 %**	**2 683,3**	**167,2**
Valeur de marché des instruments financiers	(64,4)				(26,2)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(7,8)				9,1	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC[(c)]	(24,5)				(29,5)	
Optimisation des droits de mutations[(c)]	87,7				84,6	
Part des commandités[(d)]	(20,2)				(20,2)	
ANR NNNAV de liquidation	**2 709,4**	**+ 0,3 %**	**168,7**	**+ 0,2 %**	**2 701,2**	**168,3**
Droits et frais de cession estimés	91,5				92,8	
Part des commandités[(d)]	(0,7)				(0,7)	
ANR DE CONTINUATION DILUÉ	**2 800,2**	**+ 0,2 %**	**174,3**	**+ 0,2 %**	**2 793,3**	**174,0**
Nombre d'actions diluées :	*16 061 329*				*16 051 842*	

(a) Opérations d'Immobilier d'entreprise principalement.
(b) Actifs à l'international.
(c) En fonction du mode de cession envisagé (actifs ou titres).
(d) Dilution maximale de 120 000 actions.

1.3.3.2 Principes de calcul

Évaluation des actifs

Les actifs immobiliers figurent déjà à leur valeur d'expertise dans les comptes IFRS du Groupe (Immeubles de placement). Les plus-values latentes sur les autres actifs sont constituées :

- du pôle de gestion locative et de développement Commerce (Altarea France) ;
- du pôle promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Histoire & Patrimoine et Pitch Promotion) ;
- du pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise (AltaFund, Richelieu et Bridge) ;
- d'un fonds de commerce hôtelier (Hôtel Wagram) ;

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors la clôture annuelle.

Altarea France est évaluée par Accuracy.

Le pôle promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) et le pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise sont évalués par Accuracy et 8 Advisory.

Les commerces et le fonds de commerce hôtelier sont évaluées par Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle.

Les experts utilisent deux méthodes :

- l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode DCF), avec valeur de revente en fin de période ;
- la capitalisation des loyers nets, sur la base d'un taux de rendement intégrant les caractéristiques du site et des revenus locatifs (comprenant également le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants, et retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire).

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le *Red Book – Appraisal and Valuation Standards* publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations COB/AMF « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2012. La rémunération versée aux experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs, et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est détaillée ci-après.

Expert	Patrimoine	% de la valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	38 %
Cushman & Wakefield	France & International	62 %

Les méthodes utilisées par JLL, C&W et Accuracy reposent toutes sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un *cash-flow* normatif. JLL et C&W fournissent une valeur unique alors qu'Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarii. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit également une évaluation sur la base de comparables boursiers. 8 Advisory procède à une approche multicritères reposant à la fois sur une approche DCF, une approche par les multiples de comparables boursiers et une approche par les multiples issus de transactions comparables.

Fiscalité

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea Cogedim n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

Dans l'ANR de continuation après fiscalité, Altarea Cogedim a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC puisque l'impôt pris en compte dans l'ANR de continuation correspond à l'impôt qui serait effectivement dû, soit en cas de cession de titres, soit immeuble par immeuble.

Droits

Dans les comptes consolidés IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant. Dans l'ANR NNNAV d'Altarea Cogedim (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble en fonction de la nature juridique de la structure qui détient l'actif.

Part des commandités

La part des commandités représente la dilution maximale prévue par les statuts du Groupe en cas de liquidation de la commandite (l'associé commandité se verrait attribuer 120 000 actions).

1.3.3.3 Variation de l'ANR de continuation[1]

À fin 2018, l'ANR de continuation dilué reste stable à 174,3 euros par action.

ANR de continuation dilué	En M€	€/action
AU 31 DÉCEMBRE 2017	**2 793,3**	**174,0**
Dividende 2017	**(200,8)**	**(12,5)**
FFO 2018	**276,2**	**17,3**
Variations de valeurs immobilières	**27,2**	**1,7**
Immobilier d'entreprise	57,5	3,6
Commerce	(30,3)	(1,9)
Développement	*95,5*	*5,9*
Cessions	*34,5*	*2,1*
Perte de valeur patrimoine	*(160,4)*	*(10,0)*
Var. de valeur des instruments fi.[a]	**(63,0)**	**(3,9)**
Impôts différés	**(38,2)**	**(2,4)**
Autres	**5,5**	**0,2**
Rachat d'actions	(12,9)	(0,8)
Impact IFRS 15 et divers[b]	18,4	1,0
AU 31 DÉCEMBRE 2018	**2 800,2**	**174,3**
	+ 0,2 %	**+ 0,2 %**

(a) Dont valeur de marché de la dette à taux fixe.
(b) Dont AGA, amortissements, transactions et part des commandités.

(1) Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de SCA.

Variations de valeurs immobilières

Immobilier d'entreprise

La création de valeur de + 57,5 millions d'euros correspond à la plus-value restant à appréhender sur deux grandes opérations de développement-investissement (Bridge et Richelieu), en cours de construction.

Commerce

Le commerce constate une perte de - 30,3 millions d'euros, qui se décompose comme suit :

- une création de valeur sur le développement de commerce de « nouvelle génération », avec notamment la livraison de la 1re tranche des commerces de la gare Paris-Montparnasse fin 2018 ;
- des plus-values de cessions (dont la Semmaris), réalisées en moyenne à un niveau supérieur aux valeurs d'expertise ;
- une baisse de valeur sur les actifs en patrimoine, résultant d'une hausse moyenne de + 10 bps des taux de capitalisation, ainsi que d'une revue à la baisse des hypothèses locatives des expertises sur le commerce « traditionnel » (notamment les galeries commerciales).

Valorisation du pôle promotion

En 2018, la fourchette d'évaluation du pôle promotion s'est à la fois améliorée (avec un niveau moyen nettement plus élevé qu'en 2017) et resserrée (réduction de l'écart entre valeurs haute et basse).

Dans l'ANR à fin 2018, le Groupe a pris la décision de ne pas modifier la plus-value latente liée au pôle promotion, dont la valeur se situe désormais dans la partie basse de cette fourchette.

1.4 Ressources financières

1.4.1 Situation financière

Première notation crédit BBB

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

Dans le cadre de cette notation, S&P Global met en avant le *business model* du Groupe, à la fois développeur investisseur en commerce et le troisième plus grand promoteur immobilier de France. Elle souligne également le faible coût de la dette et un effet de levier financier modéré. La perspective stable de la note reflète la solide génération de revenus attendue sur les 24 prochains mois, grâce à la très grande qualité de ses actifs et à un *backlog* croissant de nouveaux projets en développement, dans un marché du logement en France bien orienté.

S&P Global a également attribué à Altareit, filiale cotée et contrôlée à 99,85 % par le groupe Altarea Cogedim, la note de crédit BBB, assortie d'une perspective stable.

L'agence a mis en avant la solidité des positions d'Altareit[1], qui regroupent les activités de promotion résidentielle et tertiaire du Groupe, dans un marché dont les fondamentaux et les tendances confortent la qualité de crédit de la Société. La notation obtenue est également le reflet de la discipline financière d'Altareit en matière d'engagements.

Dette nette du Groupe : 2 449 millions d'euros

Au 31 décembre 2018, la dette financière nette du Groupe s'élève à 2 449 millions d'euros, en baisse de 77 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2017.

La duration moyenne ressort à 5 ans et 1 mois (hors billets de trésorerie et dette promotion).

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dette corporate bancaire	186	541
Marchés de crédit[a]	1 663	1 769
Dette hypothécaire	1 020	1 071
Dette sur opérations de promotion	258	316
TOTAL DETTE BRUTE	**3 128**	**3 696**
Disponibilités	(679)	(1 169)
TOTAL DETTE NETTE	**2 449**	**2 526**

(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 381 millions d'euros de billets de trésorerie.

(1) Altareit est une filiale détenue à 99,85 % par Altarea Cogedim, cotée sur Euronext Paris (AREIT), regroupant principalement les activités de Promotion Logement et Immobilier d'entreprise du Groupe.

(en millions d'euros)	Pôle Foncière	Pôle Promotion	Total
Dette corporate bancaire	78	108	186
Marchés de crédit[a]	1 101	562	1 663
Dette hypothécaire	1 020	–	1 020
Dette sur opérations de promotion	–	258	258
TOTAL DETTE BRUTE	**2 200**	**928**	**3 128**
Disponibilités	(157)	(522)	(679)
TOTAL DETTE NETTE	**2 043**	**406**	**2 449**

(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 381 millions d'euros de billets de trésorerie.

Financements long terme

Depuis un an, le Groupe a mis en place des financements pour un montant total de 945 millions d'euros :

- 595 millions d'euros de financements bancaires principalement sous la forme de crédits renouvelables d'une durée moyenne de 5 ans ;
- et 350 millions d'euros d'obligations d'une durée de 7 ans pour un coupon fixe de 2,875 %, émises au niveau de sa filiale Altareit (qui devient ainsi le 1er promoteur européen à réaliser une émission obligataire publique).

En parallèle, le Groupe a procédé au remboursement de crédits à moyen terme et à l'annulation de crédits renouvelables pour un montant total de 605 millions d'euros d'une maturité moyenne d'environ 2,2 ans.

Billets de trésorerie

Le Groupe dispose de deux programmes de billets de trésorerie (échéance allant de 1 mois jusqu'à 1 an) dont les montants maximum sont de 750 millions d'euros pour Altarea et 600 millions d'euros pour Altareit. Au 31 décembre 2018, les encours respectifs étaient de 169 millions d'euros et 212 millions d'euros.

Trésorerie mobilisable

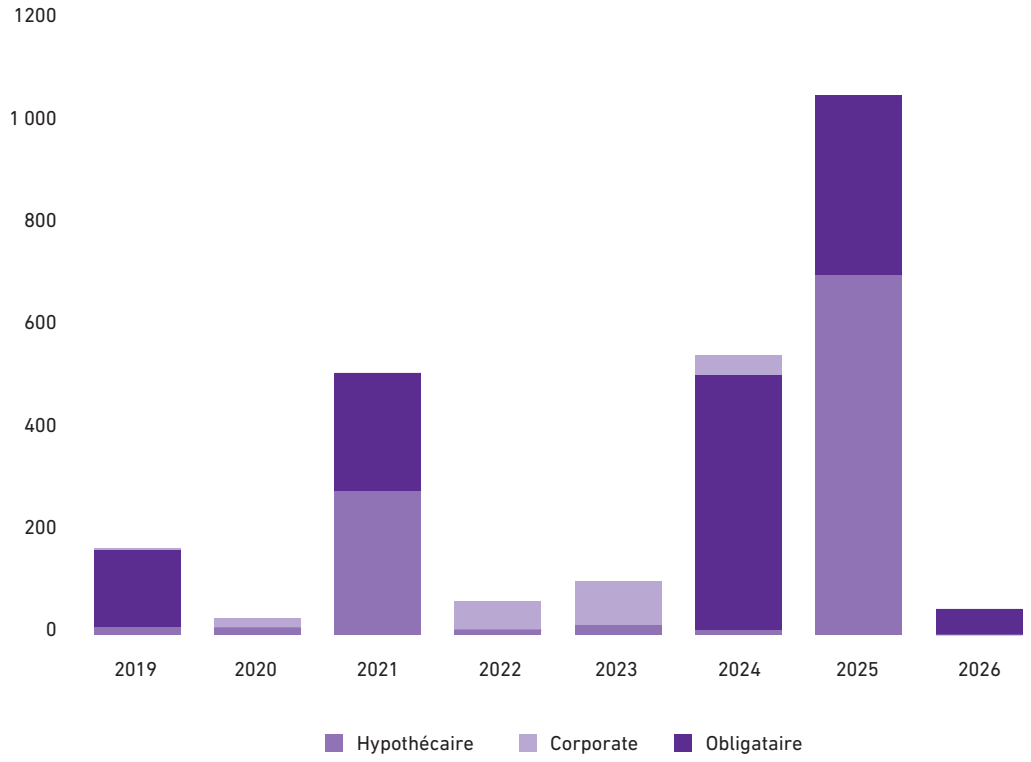
Au 31 décembre 2018, la trésorerie mobilisable, utilisable à tout moment et immédiatement, est composée de :

- 347 millions d'euros en cash ;
- 882 millions d'euros de lignes de tirage de crédit revolving non utilisées.

Cette trésorerie mobilisable inclut 381 millions d'euros de billets de trésorerie d'une duration moyenne de 105 jours.

Échéancier de la dette tirée par maturité[1]

Le graphique ci-après (exprimé en millions d'euros) présente l'endettement du Groupe par maturité au 31 décembre 2018.



La tombée hypothécaire de 2021 correspond à la dette sur Cap 3000. L'échéance de 2024 correspond à l'échéance des obligations émises en 2017 par Altarea. L'échéance 2025 correspond aux financements hypothécaires mis en place sur un portefeuille de centres commerciaux en 2015 et à l'échéance des obligations émises en 2018 par Altareit.

Toutes les tombées de dette corporate entre 2019 et 2023 sont largement couvertes par les autorisations existantes non tirées.

(1) Dette tirée au 31 décembre 2018 hors dette promotion et billets de trésorerie.

1.4.2 Stratégie de financement

Couverture : nominal et taux moyen

Le Groupe emprunte majoritairement à taux variable et se donne pour objectif de couvrir entre 70 % et 90 % du nominal de sa dette[1], le solde étant exposé à l'Euribor 3 mois.

Les instruments de couverture sont mis en place au niveau global, et ne sont dans leur majorité pas rattachés à des financements spécifiques (y compris une partie importante des financements hypothécaires qui font l'objet d'une couverture globale assurée par le Groupe). Ces instruments sont comptabilisés à leur juste valeur dans les comptes consolidés.

Le taux moyen couvert se situe entre 0,57 % et 0,96 % à horizon 2026, assurant au Groupe une très grande visibilité sur son coût moyen couvert.

Échéance	Swap *(M€)*[a]	Dette à taux fixe *(M€)*[a]	Total *(M€)*[a]	Taux de base moyen[b]
2019	1 693	883	2 576	0,57 %
2020	2 034	743	2 776	0,87 %
2021	2 072	740	2 812	0,93 %
2022	1 964	737	2 702	0,94 %
2023	1 963	734	2 698	0,94 %
2024	1 853	682	2 535	0,92 %
2025	959	340	1 299	0,96 %
2026	–	50	50	0,63 %

(a) En quote-part de consolidation.
(b) Taux moyen des swaps, des caps et taux de base moyen de la dette à taux fixe (hors spread, à date de fixing de chaque opération).

Par ailleurs, le Groupe dispose d'instruments optionnels de duration plus courte et en dehors de la monnaie.

Coût moyen de la dette : 1,94 %[2]

La combinaison d'une couverture efficiente et le recours significatif aux financements hypothécaires expliquent que le Groupe bénéficie d'un coût moyen optimisé de sa dette tout en ayant une visibilité longue. La légère hausse du coût moyen de la dette (1,94 % fin 2018 contre 1,75 % au 31 décembre 2017) provient des émissions obligataires d'Altarea et Altareit.

Altarea Cogedim anticipe ainsi de rester nettement sous les 2,50 % de coût moyen sur les années à venir en raison du profil très sécurisé de son passif et ce, quelle que soit l'évolution des taux d'intérêts.

1.4.3 Ratios financiers et notation

Ratio Dette nette sur EBITDA

Au 31 décembre 2018, le ratio Dette nette sur EBITDA[3] ressort à 6,48x, contre 7,10x en 2017 et 8,83x en 2016.

Cette amélioration est liée à la forte rentabilité des capitaux employés du Groupe.

Ratio *Loan-to-Value* (LTV)

Le ratio LTV rapporte l'endettement net obligataire et bancaire consolidé à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2018, il ressort à 34,9 % (contre 36,1 % au 31 décembre 2017), conformément à l'objectif global à terme du Groupe de se situer aux alentours de 40 %.

(1) Y compris en tenant compte des obligations à taux fixe.
(2) Y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).
(3) Résultat Opérationnel FFO ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

Au 31/12/2018	En M€
Endettement brut	3 128
Disponibilités	(679)
Endettement net consolidé	**2 449**
Centres commerciaux à la valeur (IG)[a]	4 212
C. commerciaux à la valeur (titres MEE)[b]	184
Immeubles de placement au coût[c]	595
Investissements Immobilier d'entreprise[d]	208
Valeur d'entreprise du pôle promotion	1 814
Valeur vénale des actifs	**7 014**
RATIO LTV	**34,9 %**

(a) Valeur vénale (DI) des centres commerciaux en exploitation comptabilisés selon la méthode de l'intégration globale.
(b) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des centres commerciaux et autres actifs commerces.
(c) Valeur nette comptable des immeubles de placement en développement comptabilisés au coût.
(d) Valeur des actifs d'Immobilier d'entreprise.

Covenants bancaires

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

(a) LTV (Loan-to-Value) = Endettement net/Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.
(b) ICR (Interest-Coverage-Ratio) = Résultat opérationnel/Coût de l'endettement net (colonne « Cash-flow courant des opérations »).

Au 31 décembre 2018, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2018

	31/12/2018			31/12/2017 retraité		
(en millions d'euros)	*Cash-flow* courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	*Cash-flow* courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Revenus locatifs	188,9	–	188,9	188,4	–	188,4
Autres charges	(21,8)	–	(21,8)	(16,0)	–	(16,0)
Loyers nets	167,1	–	167,1	172,4	–	172,4
Prestations de services externes	19,9	–	19,9	17,8	–	17,8
Production immobilisée et stockée	5,3	–	5,3	6,4	–	6,4
Charges d'exploitation	(48,5)	(3,7)	(52,2)	(52,0)	(3,1)	(55,1)
Frais de structure nets	(23,4)	(3,7)	(27,1)	(27,9)	(3,1)	(31,0)
Part des mises en équivalence	11,7	(8,6)	3,1	49,4	(0,4)	49,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,5)	(2,5)	–	(1,4)	(1,4)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	0,8	180,3	181,1	0,4	9,7	10,1
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(99,4)	(99,4)	–	197,3	197,3
Indemnités (frais) de transaction	–	(5,1)	(5,1)	–	(0,0)	(0,0)
RÉSULTAT COMMERCE	**156,3**	**61,1**	**217,4**	**194,3**	**202,1**	**396,4**
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	1 844,1	1 422,4	–	1 422,4
Coût des ventes et autres charges	(1 668,1)	–	(1 668,1)	(1 292,5)	(2,9)	(1 295,3)
Marge immobilière	176,0	–	176,0	129,9	(2,9)	127,1
Prestations de services externes	4,1	–	4,1	2,0	–	2,0
Production stockée	135,3	–	135,3	138,0	–	138,0
Charges d'exploitation	(200,6)	(11,8)	(212,4)	(174,2)	(9,9)	(184,1)
Frais de structure nets	(61,1)	(11,8)	(72,9)	(34,2)	(9,9)	(44,1)
Part des mises en équivalence	12,8	19,1	31,9	21,5	(0,3)	21,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,1)	(4,1)	–	(1,8)	(1,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,6)	(0,6)
RÉSULTAT LOGEMENT	**127,7**	**1,5**	**129,2**	**117,2**	**(15,5)**	**101,7**
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7	291,6	–	291,6
Coût des ventes et autres charges	(299,4)	–	(299,4)	(263,1)	(2,7)	(265,8)
Autres produits	–	–	–	12,4	–	12,4
Marge immobilière	18,2	–	18,2	40,8	(2,7)	38,2
Prestations de services externes	27,5	–	27,5	15,0	–	15,0
Production stockée	20,0	–	20,0	22,0	–	22,0
Charges d'exploitation	(47,1)	(2,4)	(49,6)	(38,9)	(1,8)	(40,8)
Frais de structure nets	0,4	(2,4)	(2,0)	(1,9)	(1,8)	(3,7)
Part des mises en équivalence	78,2	(13,5)	64,7	4,4	2,0	6,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	(0,4)	(0,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RÉSULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**96,9**	**(17,3)**	**79,6**	**43,4**	**(2,9)**	**40,5**
Autres (Corporate)	(3,0)	(10,0)	(13,0)	1,1	(8,5)	(7,5)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**377,9**	**35,3**	**413,2**	**355,9**	**175,2**	**531,1**

(en millions d'euros)	31/12/2018 *Cash-flow* courant des Opérations (FFO)	31/12/2018 Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	31/12/2018 Total	31/12/2017 retraité *Cash-flow* courant des Opérations (FFO)	31/12/2017 retraité Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	31/12/2017 retraité Total
Coût de l'endettement net	(41,0)	(9,6)	(50,5)	(38,4)	(5,9)	(44,3)
Autres résultats financiers	–	2,1	2,1	4,0	4,7	8,8
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,3)	(0,3)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(38,2)	(38,2)	–	2,9	2,9
Résultat de cession de participation	–	(2,2)	(2,2)	–	0,1	0,1
Dividendes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**336,9**	**(12,7)**	**324,2**	**321,8**	**176,7**	**498,5**
Impôts sur les sociétés	(8,4)	(28,0)	(36,4)	(15,4)	(7,0)	(22,5)
RÉSULTAT NET	**328,6**	**(40,7)**	**287,8**	**306,4**	**169,7**	**476,1**
Minoritaires	(52,4)	19,8	(32,6)	(50,1)	(102,9)	(153,1)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	**276,2**	**(20,9)**	**255,3**	**256,3**	**66,7**	**323,0**
Nombre moyen d'actions dilué	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 608 950	15 608 950	15 608 950
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	**17,27**	**(1,31)**	**15,96**	**16,42**	**4,28**	**20,69**

Bilan au 31 décembre 2018

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Actifs non courants	**5 296,9**	**5 437,9**
Immobilisations incorporelles	313,7	258,5
dont Écarts d'acquisition	*194,3*	*155,3*
dont Marques	*100,7*	*89,9*
dont Relations clientèle	*–*	*–*
dont Autres immobilisations incorporelles	*18,8*	*13,3*
Immobilisations corporelles	20,6	18,5
Immeubles de placement	4 526,2	4 508,7
dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	*3 931,3*	*3 983,8*
dont Immeubles de placement évalués au coût	*594,9*	*525,0*
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	395,3	564,0
Prêts et créances (non courant)	10,6	9,3
Impôt différé actif	30,5	79,0
Actifs courants	**2 730,2**	**3 154,8**
Stocks et en-cours nets	986,4	1 288,8
Clients et autres créances	1 011,0	630,8
Créance d'impôt sur les sociétés	14,6	8,6
Prêts et créances financières (courant)	37,4	49,3
Instruments financiers dérivés	2,2	8,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	678,5	1 169,1
TOTAL ACTIF	**8 027,1**	**8 592,8**
Capitaux propres	**3 237,3**	**3 164,7**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	**2 007,9**	**1 904,8**
Capital	245,4	245,3
Primes liées au capital	407,9	563,2
Réserves	1 099,3	773,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	255,3	323,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	**1 229,4**	**1 259,9**
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 001,8	911,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	32,6	153,1
Passifs non courants	**2 629,2**	**2 886,9**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 560,6	2 826,1
dont Prêts participatifs et avances associés	*76,3*	*82,6*
dont Emprunts obligataires	*1 117,4*	*920,7*
dont Emprunts auprès des établissements de crédit	*1 367,0*	*1 822,9*
Provisions long terme	21,6	20,1
Dépôts et cautionnements reçus	32,6	32,2
Impôt différé passif	14,4	8,6
Passifs courants	**2 160,6**	**2 541,1**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	741,9	1 032,2
dont Emprunts obligataires	*164,9*	*9,9*
dont Emprunts auprès des établissements de crédit	*94,1*	*103,3*
dont Billets de trésorerie	*381,0*	*838,0*
dont Découverts bancaires	*3,5*	*0,8*
dont Avances Groupe et associés	*98,4*	*80,2*
Instruments financiers dérivés	67,2	34,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 345,5	1 460,3
Dettes d'impôt exigible	6,0	13,8
TOTAL PASSIF	**8 027,1**	**8 592,8**

2

COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

2.1 ÉTATS FINANCIERS 84

État du résultat global consolidé 84
État de la situation financière consolidée 86
État des flux de trésorerie consolidés 87
État de variation des capitaux propres consolidés 88
Compte de résultat analytique 89

2.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 90

2.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 135

2.1 États financiers

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017 retraité
Revenus locatifs		188,9	188,4
Charges du foncier		(5,4)	(4,6)
Charges locatives non récupérées		(11,1)	(8,1)
Autres charges		(2,5)	(0,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(2,8)	(2,8)
Loyers nets	5.1	**167,1**	**172,4**
Chiffre d'affaires		2 164,9	1 715,9
Coûts des ventes		(1 848,8)	(1 464,8)
Autres produits		–	12,4
Charges commerciales		(111,7)	(81,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(9,4)	(14,5)
Amortissement des relations clientèles		–	(5,5)
Marge immobilière	5.1	**195,0**	**161,9**
Prestations de services externes		51,8	35,2
Production immobilisée et stockée		160,6	166,4
Charges de personnel		(213,8)	(200,9)
Autres charges de structure		(96,7)	(80,1)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(9,6)	(5,6)
Frais de structure nets		**(107,6)**	**(85,0)**
Autres produits et charges		(10,7)	(1,5)
Dotations aux amortissements		(1,7)	(0,8)
Frais de transaction		(8,9)	(1,4)
Autres		**(21,2)**	**(3,7)**
Produits de cessions d'actifs de placement		46,5	80,0
Valeur comptable des actifs cédés		(42,1)	(68,6)
Dotations nettes aux provisions		–	(1,5)
Résultat sur cession d'actifs de placement		**4,4**	**9,9**
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	(89,7)	198,7
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		(9,7)	(1,4)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,6)	0,4
Dotations nettes aux provisions		(0,2)	1,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		**137,5**	**454,5**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	59,0	44,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		**196,5**	**498,6**
Coût de l'endettement net	5.2	(50,5)	(44,3)
Charges financières		(66,8)	(60,0)
Produits financiers		16,2	15,7
Autres résultats financiers		2,1	8,8
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(38,2)	2,9
Actualisation des dettes et créances		(0,2)	(0,3)
Résultat de cession de participation		214,5	32,6
Dividendes		0,0	0,2
Résultat avant impôts		**324,2**	**498,5**
Impôt sur les résultats	5.3	(36,4)	(22,5)
RÉSULTAT NET		**287,8**	**476,1**
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA		**255,3**	**323,0**
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		32,6	153,1
Nombre moyen d'actions non dilué		15 791 325	15 436 934
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action *(€)*	**5.4**	**16,17**	**20,92**
Nombre moyen d'actions dilué		15 992 352	15 608 950
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action *(€)*	**5.4**	**15,96**	**20,69**

Autres éléments du résultat global

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
RÉSULTAT NET	**287,8**	**476,1**
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,5	(0,3)
dont impôts	*(0,1)*	*0,1*
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	**0,5**	**(0,3)**
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	**0,5**	**(0,3)**
RÉSULTAT GLOBAL	**288,4**	**475,8**
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	255,8	322,7
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	32,6	153,1

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017
Actifs non courants		**5 296,9**	**5 437,9**
Immobilisations incorporelles	7.2	313,7	258,5
dont Écarts d'acquisition		*194,3*	*155,3*
dont Marques		*100,7*	*89,9*
dont Relations clientèle		*–*	*–*
dont Autres immobilisations incorporelles		*18,8*	*13,3*
Immobilisations corporelles		20,6	18,5
Immeubles de placement	7.1	4 526,2	4 508,7
dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur		3 931,3	3 983,8
dont Immeubles de placement évalués au coût		594,9	525,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	395,3	564,0
Prêts et créances (non courant)		10,6	9,3
Impôt différé actif	5.3	30,5	79,0
Actifs courants		**2 730,2**	**3 154,8**
Stocks et en-cours nets	7.3	986,4	1 288,8
Clients et autres créances	7.3	1 011,0	630,8
Créance d'impôt sur les sociétés		14,6	8,6
Prêts et créances financières (courant)		37,4	49,3
Instruments financiers dérivés	8	2,2	8,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	678,5	1 169,1
TOTAL ACTIF		**8 027,1**	**8 592,8**
Capitaux propres		**3 237,3**	**3 164,7**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		**2 007,9**	**1 904,8**
Capital	6.1	245,4	245,3
Primes liées au capital		407,9	563,2
Réserves		1 099,3	773,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		255,3	323,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		**1 229,4**	**1 259,9**
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		1 001,8	911,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		32,6	153,1
Passifs non courants		**2 629,2**	**2 886,9**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 560,6	2 826,1
dont Prêts participatifs et avances associés		*76,3*	*82,6*
dont Emprunts obligataires		*1 117,4*	*920,7*
dont Emprunts auprès des établissements de crédit		*1 367,0*	*1 822,9*
Provisions long terme	6.3	21,6	20,1
Dépôts et cautionnements reçus		32,6	32,2
Impôt différé passif	5.3	14,4	8,6
Passifs courants		**2 160,6**	**2 541,1**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	741,9	1 032,2
dont Emprunts obligataires		*164,9*	*9,9*
dont Emprunts auprès des établissements de crédit		*94,1*	*103,3*
dont Billets de trésorerie		*381,0*	*838,0*
dont Découverts bancaires		*3,5*	*0,8*
dont Avances Groupe et associés		*98,4*	*80,2*
Instruments financiers dérivés	8	67,2	34,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	1 345,5	1 460,3
Dettes d'impôt exigible		6,0	13,8
TOTAL PASSIF		**8 027,1**	**8 592,8**

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		**287,8**	**476,1**
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	36,4	22,5
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes		48,1	39,4
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		**372,4**	**537,9**
Élimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(59,0)	(44,0)
Élimination des amortissements et provisions		12,4	10,8
Élimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	138,5	(200,6)
Élimination des résultats de cessions[(a)]		(221,1)	(42,3)
Élimination des produits de dividendes		(0,0)	(0,2)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	19,6	17,1
Marge brute d'autofinancement		**262,8**	**278,6**
Impôts payés		(19,4)	(1,3)
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	7.3	(38,5)	(70,6)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		**204,9**	**206,8**
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(214,3)	(142,5)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(47,2)	(189,7)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(45,6)	(0,5)
Autres variations de périmètre		2,4	0,7
Augmentation des prêts et des créances financières		(11,8)	(5,1)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes[(a)]	7.1	45,8	83,2
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		170,8	46,0
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	4.3	202,3	48,8
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		13,9	3,3
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(0,0)	(39,0)
Dividendes reçus		29,1	11,3
Intérêts encaissés sur prêts financiers		17,4	27,0
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		**162,8**	**(156,3)**
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		1,8	–
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		1,2	0,8
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	(200,8)	(16,7)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(35,7)	(33,0)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	1 190,4	2 789,9
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 747,8)	(2 006,3)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(18,6)	(38,3)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,4	0,5
Intérêts versés sur dettes financières		(51,9)	(55,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		**(860,9)**	**641,9**
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		**(493,3)**	**692,4**
Trésorerie d'ouverture	**6.2**	**1 168,3**	**475,9**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 169,1	478,4
Découverts bancaires		(0,8)	(2,5)
Trésorerie de clôture	**6.2**	**675,0**	**1 168,3**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		678,5	1 169,1
Découverts bancaires		(3,5)	(0,8)

(a) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement sont présentés nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentées nettes de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.

État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Élimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2017	**229,7**	**588,3**	**(29,9)**	**832,8**	**1 620,9**	**1 137,4**	**2 758,3**
Résultat Net	–	–	–	*323,0*	*323,0*	*153,1*	*476,1*
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	*(0,3)*	*(0,3)*	*(0,0)*	*(0,3)*
Résultat global	**–**	**–**	**–**	**322,7**	**322,7**	**153,1**	**475,8**
Distribution de dividendes	–	*(166,6)*	–	*(7,3)*	*(173,9)*	*(31,8)*	*(205,7)*
Augmentation de capital	*15,6*	*141,5*	–	*0,0*	*157,1*[a]	*0,8*	*158,0*
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	*11,3*	*11,3*	*0,0*	*11,3*
Élimination des actions propres	–	–	*(24,1)*	*(9,3)*	*(33,4)*	–	*(33,4)*
Transactions avec les actionnaires	**15,6**	**(25,0)**	**(24,1)**	**(5,3)**	**(38,8)**	**(31,0)**	**(69,9)**
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	0,5	0,5
Autres	(0,0)	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2017	**245,3**	**563,2**	**(54,0)**	**1 150,2**	**1 904,8**	**1 259,9**	**3 164,7**
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 15				**45,7**	**45,7**	**5,3**	**51,0**
Résultat Net	–	–	–	*255,3*	*255,3*	*32,6*	*287,8*
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	*0,5*	*0,5*	*0,0*	*0,5*
Résultat global	**–**	**–**	**–**	**255,8**	**255,8**	**32,6**	**288,4**
Distribution de dividendes	–	*(157,1)*	–	*(43,7)*	*(200,8)*	*(53,2)*	*(254,0)*
Augmentation de capital	*0,1*	*1,7*	–	–	*1,8*[b]	*1,2*	*3,1*
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	*13,4*	*13,4*	*0,0*	*13,4*
Élimination des actions propres	–	–	*(0,6)*	*(12,2)*	*(12,9)*	–	*(12,9)*
Transactions avec les actionnaires	**0,1**	**(155,4)**	**(0,6)**	**(42,5)**	**(198,4)**	**(52,0)**	**(250,4)**
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(0,0)	(0,0)	(16,3)	(16,3)
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	**245,4**	**407,9**	**(54,6)**	**1 409,2**	**2 007,9**	**1 229,4**	**3 237,3**

(a) Augmentation du capital d'Altarea SCA résultant de la conversion du dividende en actions en mai 2017.
(b) Augmentation du capital d'Altarea SCA réservée sur acquisition de la société SND en octobre 2018.

Compte de résultat analytique

(n millions d'euros)	31/12/2018			31/12/2017 retraité		
	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
Revenus locatifs	188,9	–	188,9	188,4	–	188,4
Autres charges	(21,8)	–	(21,8)	(16,0)	–	(16,0)
Loyers nets	**167,1**	**–**	**167,1**	**172,4**	**–**	**172,4**
Prestations de services externes	19,9	–	19,9	17,8	–	17,8
Production immobilisée et stockée	5,3	–	5,3	6,4	–	6,4
Charges d'exploitation	(48,5)	(3,7)	(52,2)	(52,0)	(3,1)	(55,1)
Frais de structure nets	**(23,4)**	**(3,7)**	**(27,1)**	**(27,9)**	**(3,1)**	**(31,0)**
Part des mises en équivalence	**11,7**	**(8,6)**	**3,1**	**49,4**	**(0,4)**	**49,0**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(2,5)**	**(2,5)**	**–**	**(1,4)**	**(1,4)**
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	**0,8**	**180,3**	**181,1**	**0,4**	**9,7**	**10,1**
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	**–**	**(99,4)**	**(99,4)**	**–**	**197,3**	**197,3**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**(5,1)**	**(5,1)**	**–**	**(0,0)**	**(0,0)**
Résultat Commerce	**156,3**	**61,1**	**217,4**	**194,3**	**202,1**	**396,4**
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	1 844,1	1 422,4	–	1 422,4
Coût des ventes et autres charges	(1 668,1)	–	(1 668,1)	(1 292,5)	(2,9)	(1 295,3)
Marge immobilière	**176,0**	**–**	**176,0**	**129,9**	**(2,9)**	**127,1**
Prestations de services externes	4,1	–	4,1	2,0	–	2,0
Production stockée	135,3	–	135,3	138,0	–	138,0
Charges d'exploitation	(200,6)	(11,8)	(212,4)	(174,2)	(9,9)	(184,1)
Frais de structure nets	**(61,1)**	**(11,8)**	**(72,9)**	**(34,2)**	**(9,9)**	**(44,1)**
Part des mises en équivalence	**12,8**	**19,1**	**31,9**	**21,5**	**(0,3)**	**21,2**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(4,1)**	**(4,1)**	**–**	**(1,8)**	**(1,8)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**	**–**	**(0,6)**	**(0,6)**
Résultat Logement	**127,7**	**1,5**	**129,2**	**117,2**	**(15,5)**	**101,7**
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7	291,6	–	291,6
Coût des ventes et autres charges	(299,4)	–	(299,4)	(263,1)	(2,7)	(265,8)
Autres produits	–	–	–	12,4	–	12,4
Marge immobilière	**18,2**	**–**	**18,2**	**40,8**	**(2,7)**	**38,2**
Prestations de services externes	27,5	–	27,5	15,0	–	15,0
Production stockée	20,0	–	20,0	22,0	–	22,0
Charges d'exploitation	(47,1)	(2,4)	(49,6)	(38,9)	(1,8)	(40,8)
Frais de structure nets	**0,4**	**(2,4)**	**2,0**	**(1,9)**	**(1,8)**	**(3,7)**
Part des mises en équivalence	**78,2**	**(13,5)**	**64,7**	**4,4**	**2,0**	**6,4**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(1,4)**	**(1,4)**	**–**	**(0,4)**	**(0,4)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Résultat Immobilier d'entreprise	**96,9**	**(17,3)**	**79,6**	**43,4**	**(2,9)**	**40,5**
Autres (Corporate)	(3,0)	(10,0)	(13,0)	1,1	(8,5)	(7,5)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**377,9**	**35,3**	**413,2**	**355,9**	**175,2**	**531,1**
Coût de l'endettement net	**(41,0)**	**(9,6)**	**(50,5)**	**(38,4)**	**(5,9)**	**(44,3)**
Autres résultats financiers	**–**	**2,1**	**2,1**	**4,0**	**4,7**	**8,8**
Actualisation des dettes et créances	**–**	**(0,2)**	**(0,2)**	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	**–**	**(38,2)**	**(38,2)**	**–**	**2,9**	**2,9**
Résultat de cession de participation	**–**	**(2,2)**	**(2,2)**	**–**	**0,1**	**0,1**
Dividendes	**0,0**	**–**	**0,0**	**0,2**	**–**	**0,2**
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**336,9**	**(12,7)**	**324,2**	**321,8**	**176,7**	**498,5**
Impôts sur les sociétés	(8,4)	(28,0)	(36,4)	(15,4)	(7,0)	(22,5)
RÉSULTAT NET	**328,6**	**(40,7)**	**287,8**	**306,4**	**169,7**	**476,1**
Minoritaires	(52,4)	19,8	(32,6)	(50,1)	(102,9)	(153,1)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	**276,2**	**(20,9)**	**255,3**	**256,3**	**66,7**	**323,0**
Nombre moyen d'actions dilué	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 608 950	15 608 950	15 608 950
RÉSULTAT NET PAR ACTION *(€/ACTION)*, PART DU GROUPE	**17,27**	**(1,31)**	**15,96**	**16,42**	**4,28**	**20,69**

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE

NOTE 1 **INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ** **91**

NOTE 2 **PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES** **91**

2.1 Référentiel comptable de la Société 91
2.2 Principales estimations et jugements 92
2.3 Autres principes de présentation des états financiers 92
2.4 Principes et méthodes comptables de la Société 92
2.5 Changements de méthode intervenus en 2018 101
2.6 Changement de présentation 104

NOTE 3 **INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS** **105**

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel 105
3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel 105
3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique 106
3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel 107

NOTE 4 **FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION** **108**

4.1 Faits significatifs 108
4.2 Périmètre 109
4.3 Évolution du périmètre de consolidation 112
4.4 Regroupements d'entreprises 112
4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées 112

NOTE 5 **RÉSULTAT** **114**

5.1 Résultat opérationnel 114
5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments 114
5.3 Impôt sur les résultats 115
5.4 Résultat par action 116

NOTE 6 **PASSIFS** **116**

6.1 Capitaux propres 116
6.2 Endettement financier net et sûretés 118
6.3 Provisions 120

NOTE 7 **ACTIFS ET TESTS DE VALEUR** **121**

7.1 Immeubles de placement 121
7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition 122
7.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation 123

NOTE 8 **GESTION DES RISQUES FINANCIERS** **126**

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie 126
8.2 Risque de taux 127
8.3 Risque de liquidité 129

NOTE 9 **TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES** **130**

NOTE 10 **ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS** **132**

10.1 Engagements hors bilan 132
10.2 Passifs éventuels 134

NOTE 11 **ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE** **134**

NOTE 12 **HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES** **134**

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005.

Altarea et ses filiales, « Altarea » ou « la Société » ou « le Groupe », sont un acteur de référence de l'immobilier. À la fois foncière et promoteur, Altarea est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, immobilier d'entreprise.

Altarea exerce, à titre principal, une activité de foncière sur le marché des centres commerciaux. L'activité Foncière inclut des fonctions d'*asset* et de *property management* pour compte propre et pour compte de tiers.

Altarea est aussi un opérateur global du marché de l'immobilier à la fois foncière de développement dans le secteur des centres commerciaux, et acteur significatif des secteurs de la promotion Logement et Immobilier d'entreprise.

Ainsi, le Groupe a créé un modèle intégré unique lui permettant de s'armer comme un véritable ensemblier urbain apportant une haute qualité de vie.

Altarea contrôle la société Altareit dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment B.

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

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ont été arrêtés par la Gérance le 26 février 2019 après avoir été examinés par le 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 et telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2018 disponibles sur le site : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

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

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 15 mars 2018 sous le numéro D. 18-0136, sont incorporées par référence.

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

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

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

Néant.

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

- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- Interprétation IFRIC 23 – Incertitudes relatives au traitement des impôts sur le résultat
- **IFRS 16** – Contrats de location

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

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

- les locations immobilières : le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère ;
- l'exploitation d'espaces publiques dans le cadre de son activité Commerce ;
- ainsi que les contrats de locations de véhicules.

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

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

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

- Modifications d'IAS 19 – Modification réduction ou liquidation d'un régime
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2015-2017)
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Importance relative

- Modifications d'IFRS 10 et d'IAS 28 - Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- Modifications d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes
- IFRS 14 – Comptes de report réglementaires
- Modifications d'IFRS 3 – Définition d'un business.

2.2 Principales estimations et jugements

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

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

La valorisation des incorporels non amortissables

- L'évaluation des écarts d'acquisition et des marques – liés à Cogedim acquis en 2007, Pitch Promotion acquis en 2016 et Histoire & Patrimoine acquis en 2018 (se référer à la note 2.4.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.2 « 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 7.1 « Immeubles de placement »).
- L'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks »).
- L'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ; il est à noter que le Groupe applique depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse du taux programmée par la Loi de finances en vigueur.
- L'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »).
- L'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations des résultats opérationnels

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

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

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits (se référer à la note 2.4.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

2.3 Autres principes de présentation des états financiers

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés 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.

À ce titre et ce, dans la limite des droits protectifs accordés aux co-associés :

- les sociétés Altablue et Aldeta co-détenues aux côtés de deux autres associés institutionnels sont considérées comme étant contrôlées par le Groupe. Ces sociétés portent le centre commercial de Cap 3000 situé près de Nice ;
- les sociétés Alta Crp Gennevilliers, Alta Crp La Valette, Alta Gramont, Toulouse Gramont, Bercy Village et Société d'aménagement de la gare de l'Est détenues aux côtés d'un autre associé institutionnel sont considérées comme étant contrôlées par le Groupe.

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

Entités contrôlées exclusivement

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

Toute modification de la part d'intérêt de la Société dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si la Société perd le contrôle d'une filiale, les actifs, passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11, IAS 28 ou IFRS 9.

Entités contrôlées conjointement

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

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

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.4.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, le Groupe avait choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2004.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Selon IFRS 3R, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. Suivant IFRS 3R, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition :

- positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ;
- négatif, est comptabilisé directement en produit.

Suivant IFRS 3R, les intérêts minoritaires sont évalués soit à leur juste valeur, soit à la quote-part dans l'actif net de la cible ; le choix pouvant être exercé différemment selon les acquisitions.

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

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

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

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

Ces écarts d'acquisition, sont affectés aux regroupements d'U.G.T, (unités génératrices de trésorerie - les programmes) que sont les secteurs opérationnels Logement et Immobilier d'entreprise. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard de ces secteurs du Logement et de l'Immobilier d'entreprise (Promotion), une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou des taux de marge combinée à une baisse du volume d'activité (réservations, *backlog*, portefeuille...).

Par exception, les acquisitions d'actifs isolés qui s'effectuent par l'achat des titres d'une société dont le seul objet est la détention d'actifs de placement et, en l'absence de toute activité productive induisant l'existence de contrat connexe à l'actif ou de personnel, sont 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 et Histoire & Patrimoine, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables. Elles sont affectées aux regroupements d'U.G.T que sont les secteurs opérationnels Logement et Immobilier d'entreprise ;
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée. Elles sont dépréciées le cas échéant lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

2.4.4 Immobilisations corporelles

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

2.4.5 Immeubles de placement

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

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des centres commerciaux et, accessoirement des immeubles de bureau ou des hôtels.

Le portefeuille d'immeubles de placement du Groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement ou de construction pour compte propre.

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.

La juste valeur des immeubles de placement est celle retenue par la direction suivant les faits et circonstances et tenant compte de la destination des immeubles. Pour ce faire, la direction s'appuie sur des expertises établies par des experts principalement externes donnant des évaluations droits inclus en prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits ont été estimés en France à 6,9 % (à l'exception de l'Île-de-France fixés à 7,5 %), en Italie à 4 % et, en Espagne à 2,5 %.

Depuis le 30 juin 2015, l'évaluation externe des actifs du Groupe est confiée à Cushman & Wakefield (en France, en Italie et en Espagne) et Jones Lang Lasalle (en France).

Les experts utilisent deux méthodes :

- une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets. Les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode ;
- une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de rendement fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire. Cette seconde méthode permet de corroborer la valeur déterminée par la première méthode.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

- les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements (arrivée à échéance des baux, changement de locataires...) ;
- le taux de vacance normatif ;
- les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants ;
- la progression des revenus due aux paliers ; et
- un taux d'impayé.

L'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur est conforme aux recommandations du rapport dit « rapport Barthès de Ruyter » (émis en 2000) sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne. Les experts font par ailleurs référence au *RICS Appraisal and Valuation Standards* publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors Red Book.

Immeubles de placement évalués la juste valeur

Les immeubles de placement en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2018, le patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

À chaque fois qu'il existe, pour un des immeubles du Groupe, une valeur d'échange fixée dans le cadre de transaction éventuelle entre parties bien informées et consentantes, et déterminée dans des conditions normales de marché, la Société arbitre selon son jugement entre cette valeur et celle déterminée par l'expert.

Les immeubles de placement en cours de construction (IPUC) sont rentrés dans le champ d'application d'IAS 40. Ils sont évalués à la juste valeur suivant le guide d'IFRS 13 lorsque les critères prédéfinis par la Société sont remplis.

Le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué à la juste valeur de façon fiable si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Pour estimer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble en cours de construction les trois conditions suivantes doivent être toutes remplies :

- toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- les contrats de construction ont été signés et les travaux ont commencé ; et
- le taux de commercialisation des baux est élevé et permet d'apprécier raisonnablement la création de valeur attachée à l'immeuble en cours de construction.

Ainsi, les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur :

- les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain sont évalués au coût ;
- les terrains non encore construits sont évalués au coût ;
- et les immeubles en cours de construction sont enregistrés au coût ou à la juste valeur dans le respect des critères prédéfinis ci-dessus ; si la date de livraison de l'immeuble est proche de la date de clôture des comptes, l'immeuble est systématiquement évalué à la juste valeur.

La juste valeur des immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur est déterminée à l'appui d'expertises principalement externes. L'expert évalue l'actif d'un bien comme s'il était complément achevé en tenant compte des conditions de marché à la date d'évaluation et des spécificités de l'actif. À cette valeur est déduit le montant des dépenses non encore engagées à la date de clôture.

Le différentiel de la juste valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur d'une période à une autre est comptabilisé au compte de résultat sur la ligne « Variations de valeur des immeubles de placement ».

Immeubles de placement évalués au coût

En complément du prix d'acquisition des terrains, les coûts engagés pour le développement et la construction des immeubles sont capitalisés à compter du démarrage du programme dès la phase de développement (prospection, montage : réponse au concours et précommercialisation, préalablement à la signature des promesses d'achat de foncier ; phase administrative : obtention des autorisations avec le cas échéant signature de promesses d'achat de foncier), dès lors qu'il existe une assurance raisonnable d'obtenir les autorisations administratives.

Ces investissements concernent principalement les dépenses suivantes :

- les honoraires d'études, juridiques ;
- les indemnités d'immobilisation ou les cautions sur foncier ;
- les coûts de démolition (le cas échéant) ;
- les coûts de construction ;
- les honoraires de premières commercialisations ;
- les honoraires de gérance externes ;
- les honoraires internes au Groupe ;
- les indemnités d'éviction ;
- la vacance financière ;
- les frais annexes directement rattachables au projet ; et
- les frais financiers selon IAS 23 révisée.

Les honoraires internes sont principalement les honoraires de gérance (gestion des projets) et les honoraires de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) qui sont économiquement constitutifs du prix de revient de l'actif et sont donc incorporés dans le coût des immobilisations ou dans celui des stocks, le cas échéant. Le montant incorporé s'entend après élimination des marges internes.

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'estimer si la juste valeur de l'immeuble peut être déterminée de façon fiable.

Pour ces immeubles et dans l'hypothèse où il existe un retard au démarrage de leur construction ou lorsque la période de construction est anormalement allongée, le management apprécie au cas par cas le bien fondé d'un arrêt momentané de la capitalisation des frais financiers ou des honoraires internes encourus.

Pour les immeubles enregistrés dans les comptes au coût, est effectué au moins une fois l'an un test de dépréciation ou à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur (augmentation du prix de revient, baisse des valeurs locatives attendues, retard significatif dans le déroulement du projet, retard dans l'avancement de la commercialisation, hausse des taux de capitalisation attendus...).

La valeur recouvrable de ces actifs qui restent comptabilisés au coût est appréciée par comparaison de leur prix de revient à terminaison et de leur valeur estimée sur la base des flux attendus pour la Société. Si la valeur recouvrable est inférieure au prix de revient à terminaison, une perte de valeur sous la forme d'une provision pour dépréciation est enregistrée au compte de résultat sur la ligne « Pertes de valeur sur immeubles de placement évalués au coût ».

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'immeuble est systématiquement inclus dans les actifs détenus en vue de la vente.

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

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

2.4.7 Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur

En application de la norme IAS 36, les actifs corporels et incorporels amortissables font l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice interne ou externe de perte de valeur est décelé.

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée (telles les marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine) font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes d'U.G.T.s, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes d'U.G T.s, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

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

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

- les flux de trésorerie estimés (avant impôt) issus des *business-plans* généralement à 5 ans élaborés par la direction du Groupe ;
- le taux d'actualisation déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital ; et
- la valeur terminale calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

L'approche par les multiples issus des comparables boursiers consiste à déterminer un échantillon de sociétés comparables

cotées pour lesquelles un multiple est calculé et réappliqué aux agrégats jugés pertinents.

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

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

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.s ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition (perte non réversible), puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).

2.4.8 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers et de promotion de développement de centres commerciaux pour la partie non patrimoniale (coques d'hypermarché, parking...) ; et
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux stocks conformément à la norme IAS 23 révisée.

Les stocks sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sortie à l'avancement pour les opérations réalisées en « Ventes en l'etat futur d'achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière ». Le prix de revient comprend :

- le prix d'acquisition des terrains ;
- les coûts de construction (V.R.D. inclus) ;
- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes qu'ils soient internes ou externes au Groupe ; et
- les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

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

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

2.4.9 Créances clients et autres créances

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

Dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, les créances clients correspondent aux créances calculées à l'avancement (TTC) sous déduction des appels de fonds encaissés. Elles incluent donc :

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

Ces créances sont classées au bilan en :

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

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

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

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

Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées ». Les autres créances rattachées à des participations et comptes courants classés au bilan dans « Prêt et créances financières » concernent essentiellement des avances à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou de sociétés déconsolidées.
- Les dépôts et cautionnements versés concernent des dépôts versés sur des projets. Ils sont la contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres (dépôts et cautionnements non actualisés) et/ ou, des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le Groupe.
- 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.

  À chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe. Pour les actions de sociétés cotées, cette juste valeur est déterminée sur la base des indicateurs de marché à la date de clôture.
- 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 pris en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (*Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment*). 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.

Un instrument est un instrument de capitaux propres si l'instrument n'inclut aucune obligation contractuelle de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier ou d'échanger des actifs ou passifs avec une autre entité à des conditions défavorables pour l'émetteur ; à ce titre, les Titres Subordonnés à Durée Indéterminée émis par Altarea SCA (TSDI) sont des instruments de capitaux propres.

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 aux 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 €)

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

Résultat par action dilué (en €)

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

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des options sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Altarea pondérée des volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

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

2.4.14 Avantages au personnel

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

Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies, régime pour lequel l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme.

Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées et représente la valeur actuelle probable des droits acquis, évalués en tenant compte des augmentations de salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de départ et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer de la manière suivante :

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (Zone Euro) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 1,60 % ;

- Table de mortalité : TF et TH 2000-2002 ;
- Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein ;
- Turn-over : turn-over annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 5 % et 9 % selon les branches et les tranches d'âge ;
- Taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,2 %.

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

Le montant de l'engagement ainsi déterminé est minoré de la valeur d'actifs éventuels de couverture (non applicable dans le cas présent).

Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

Autres avantages à long terme

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

Indemnités de rupture de contrat de travail

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

Avantages à court terme

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

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

2.4.15 Provisions et passifs éventuels

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

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

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe à des tiers ou liées à l'octroi de garanties locatives aux acquéreurs de centres commerciaux.

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

Suite à l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, le Groupe est soumis à une fiscalité spécifique :

- un secteur SIIC regroupant les sociétés du Groupe ayant opté pour le régime fiscal des SIIC qui sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et les plus-values de cession ;
- un secteur taxable pour les sociétés n'ayant pas la possibilité d'opter pour ce régime fiscal.

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Depuis l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés pour les sociétés n'ayant pas opté pour ce régime et pour le résultat taxable des sociétés du secteur SIIC. Ils sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable.

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

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

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

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

2.4.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les autres produits nets sous déduction des charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les autres charges, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses.

Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allégements accordés au cours de la vie du bail. Les autres produits nets regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus, des indemnités de résiliation reçues et des indemnités d'éviction versées (pour lesquelles il n'a pu être démontré qu'elles étaient à l'origine de l'amélioration de la rentabilité locative de l'immeuble).

Les charges du foncier correspondent aux charges des redevances des autorisations d'occupation temporaires, des baux emphytéotiques et des baux à construction, ceux-ci étant considérés comme des opérations de location simple.

Les charges locatives non récupérées figurent nettes des refacturations aux locataires (en accord avec la norme IFRS 15) et correspondent aux charges normalement refacturables (charges locatives, impôts locaux...) au locataire, mais restant à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.

Les autres charges intègrent les abondements du bailleur au fonds marketing des centres, les coûts travaux non capitalisés et non refacturés aux preneurs, des honoraires de gestion locative sur certains contrats.

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 ainsi qu'à la marge résultant de la cession d'opérations connexes à l'activité de développement du secteur Commerce.

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 inclus au calcul) cumulés engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) et à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est donc l'achat du terrain combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

La marge immobilière est évaluée selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement du revenu pour ces opérations de promotion, sur la base des critères suivants :

- opération acceptée par le co-contractant ;
- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non-réalisation de l'opération).

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

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

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

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de Promotion, les prestations de gestion locative (syndic, ASL), de commercialisation ou de prestations diverses, les honoraires internes de gestion ou gérance (nets des éliminations sur marge interne – cf. note sur les Immeubles de placement ou les stocks).

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

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

2.4.18 Contrats de location

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

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

Les revenus locatifs de la Société proviennent de contrats de location simple qui sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. La Société conserve, en effet, la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement.

Conformément à la norme IAS 17, les paliers, franchises et autres avantages octroyés sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme du contrat de location qui s'entend comme étant la période durant laquelle, le locataire ne dispose pas d'un droit de résiliation. Ils viennent en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de la période.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. À ce titre, la norme IAS 17 prévoit que les droits d'entrée sont étalés linéairement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier la performance de l'actif (remplacement d'un locataire - augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge.

Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est nécessaire d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est capitalisé et inclus dans le prix de revient de l'actif en cours de développement ou de restructuration.

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

Les contrats de location de terrains ou de constructions, ou baux à construction, sont classés en tant que contrat de location simple ou location financement de la même manière que pour les contrats portant sur d'autres actifs.

Ces contrats sont classés en tant que contrats de location-financement s'ils transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété ; à défaut, ces contrats sont classés en tant que contrat de location simple.

Un versement initial effectué à ce titre représente des préloyers qui sont enregistrés en charges constatées d'avance puis sont étalés sur la durée du contrat de location.

Chaque contrat fait l'objet d'une analyse spécifique.

2.4.19 Résultat de cession d'actifs de placement

Le résultat de cession des immeubles de placement est la différence entre :

- le prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et de l'estimation des provisions pour garanties locatives octroyées ;
- et, la juste valeur des immeubles vendus inscrite au bilan de clôture de la période précédente.

2.4.20 Ajustement de valeur des immeubles de placement

Le compte de résultat enregistre sur la période les ajustements de valeur de chaque immeuble évalué à la juste valeur sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » ; elle est déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché hors droits à la clôture de la période (intégrant l'impact des paliers et franchises valorisé par l'expert) moins [Valeur de marché à la clôture de la période précédente si l'immeuble était évalué à la juste valeur ou valeur au coût si l'immeuble est mis pour la première fois à la juste valeur + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice + effet de la période de l'étalement des paliers et franchises nets de l'étalement des droits d'entrée].

Le compte de résultat enregistre sur la période les pertes de valeur de chaque immeuble évalué au coût sur la ligne « Pertes de valeur nettes des immeubles de placement évalués au coût ».

2.4.21 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

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

Les frais financiers affectables aux programmes sont, sauf exception, incorporés aux stocks ou aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts y compris l'effet de l'étalement des frais d'émission, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié aux flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Lorsqu'il existe un retard significatif sur un projet de construction, la direction peut estimer, s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables au programme en question. La direction estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

2.4.22 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.

2.4.23 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.

2.4.24 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 :

- Commerce : l'activité des centres commerciaux en exploitation et en développement ;
- Logement : l'activité de promotion résidentielle ;
- Immobilier d'entreprise : l'activité de promotion, de services et d'investissement.

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

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

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

1. Le *Cash-flow* courant des opérations (FFO)

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

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

- Les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
  - Commerce : les loyers nets ;
  - Logement et Immobilier d'entreprise : la marge immobilière.
- 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.).

(1) Fund From Operations.

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 de la création de valeur est la variation de l'Actif Net Réévalué de continuation auquel participe le *Cash-flow* courant des opérations (FFO). Cet indicateur de gestion est présenté de façon détaillée dans le rapport d'activité.

La variation d'ANR est réconciliée avec le compte de résultat de la façon suivante :

ANR de l'année précédente

+ *Cash-flow* courant des opérations (FFO)

+ Variation de valeur, les charges calculées et les frais de transaction

- Distribution de dividendes

+ Augmentation de capital

+/ Autres éléments de réconciliation

= ANR de l'année en cours

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

- **Les variations de valeurs** qui concernent les gains et pertes du secteur Commerce :
  - sur cessions d'actifs et, le cas échéant, les indemnités exceptionnelles reçues et assimilables sur le plan économique à la valeur d'un actif cédé ;
  - sur valeur des immeubles de placement comprenant d'une part les ajustements de valeur des immeubles évalués à la juste valeur ou destinés à la vente et d'autre part les pertes de valeur des immeubles évalués au coût.
- **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 autres que les immeubles de placement y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises ;
  - les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées.
- **Les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation aboutis ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par ex. certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

Sont ensuite présentées, **les variations de valeur et résultats de cession des instruments financiers** qui représentent les ajustements de valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur ainsi que l'effet de l'actualisation des créances et dettes. Les résultats de cession des instruments financiers représentent les soultes engagées dans la période au titre de la restructuration ou l'annulation des instruments financiers.

3. Ligne minoritaires

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

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

2.5 Changements de méthode intervenus en 2018

2.5.1 IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats

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

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

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

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

L'application de la norme ne remet pas en cause la comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement pour ces opérations pour lesquelles le transfert de contrôle du bien promis s'effectue en continu sur la durée de l'opération.

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

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

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

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

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

En ce qui concerne l'analyse agent-principal : les sociétés de l'activité Commerce sont responsables de l'organisation de l'entretien, de la maintenance, du système de climatisation et de la sécurité des parties communes et engagent les fournisseurs au nom de leurs locataires. Les fournisseurs ont la responsabilité de fournir les services, établir les prix, et livrer les produits. Dans les contrats, en tant que Bailleur, les sociétés foncières définissent les modalités pour les services accordés aux locataires et agissent en tant qu'agent (elles ne contrôlent pas les services). Le Groupe n'a constaté, sur son activité Commerce, aucun impact lié à l'application d'IFRS 15.

2.5.2 IFRS 9 Instruments financiers

Le 22 novembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 9 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018, de manière rétrospective. Cette norme définit de nouveaux principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation pour risque de crédit des actifs financiers, et de comptabilité de couverture.

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

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

En matière d'évaluation, sous IFRS 9, tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). La détermination des TIE initiaux est réalisée par un actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, si les tests quantitatifs et qualitatifs conduisent à conclure qu'il n'y a pas de modification substantielle des flux de trésorerie contractuels, alors le Groupe maintient le TIE d'origine et ajuste le coût amorti de la dette concernée, contrepartie résultat. Ces principes d'application n'ont pas d'impact matériel sur le traitement rétrospectif des modifications de dettes antérieures.

Par ailleurs, de par la nature de ses activités, les modalités de détermination des dépréciations des créances commerciales du Groupe entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 9 qui introduit un modèle fondé sur les pertes attendues (versus le modèle des pertes avérées). Compte tenu de sa pratique, le Groupe n'a pas eu à revoir sa méthodologie de dépréciation des créances et n'a pas d'impact à comptabiliser.

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

	31/12/2017	Impact	01/01/2018
(en millions d'euros)	Publié	IFRS 15	Ouverture
ACTIFS NON COURANTS	**5 437,9**	**(19,2)**	**5 418,8**
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	564,0	3,7	567,7
Impôt différé actif	79,0	(22,9)	56,1
Autres actifs non courants	4 795,0	–	4 795,0
ACTIFS COURANTS	**3 154,8**	**(238,6)**	**2 916,2**
Stocks et en-cours nets	1 288,8	(503,2)	785,6
Clients et autres créances	630,8	264,6	895,4
Autres actifs courants	1 235,2	0,0	1 235,2
TOTAL ACTIF	**8 592,8**	**(257,8)**	**8 335,0**
CAPITAUX PROPRES	**3 164,7**	**51,0**	**3 215,7**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	**1 904,8**	**45,7**	**1 950,4**
Capital	245,3	–	245,3
Primes liées au capital	563,2	–	563,2
Réserves	773,2	35,2	808,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	323,0	10,4	333,4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	**1 259,9**	**5,3**	**1 265,2**
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	911,8	2,0	913,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	–	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	153,1	3,3	156,3
PASSIFS NON COURANTS	2 886,9	(0,2)	2 886,7
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 826,1	(0,0)	2 826,1
Provisions long terme	20,1	–	20,1
Dépôts et cautionnements reçus	32,2	–	32,2
Impôt différé passif	8,6	(0,2)	8,3
PASSIFS COURANTS	**2 541,1**	**(308,5)**	**2 232,6**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	1 032,2	–	1 032,2
Instruments financiers dérivés	34,9	–	34,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 460,3	(308,5)	1 151,8
Dettes d'impôt exigible	13,8	–	13,8
TOTAL PASSIF	**8 592,8**	**(257,8)**	**8 335,0**

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

Compte de résultat analytique

	31/12/2018			Impact IFRS 15			31/12/2018 - Ancienne méthode		
(en millions d'euros)	*Cash-flow* courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	*Cash-flow* courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	*Cash-flow* courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Résultat Commerce	**156,3**	**61,1**	**217,4**	**–**	**–**	**–**	**156,3**	**61,1**	**217,4**
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	1 844,1	(2,6)	–	(2,6)	1 846,7	–	1 846,7
Coût des ventes et autres charges	(1 668,1)	–	(1 668,1)	2,9	–	2,9	(1 671,0)	–	(1 671,0)
Marge immobilière	**176,0**	**–**	**176,0**	**0,3**	**–**	**0,3**	**175,7**	**–**	**175,7**
Frais de structure nets	**(61,1)**	**(11,8)**	**(72,9)**	**–**	**–**	**–**	**(61,1)**	**(11,8)**	**(72,9)**
Part des mises en équivalence	**12,8**	**19,1**	**31,9**	**1,4**	**(0,5)**	**0,9**	**11,4**	**19,6**	**31,0**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(4,1)**	**(4,1)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(4,1)**	**(4,1)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**
Résultat Logement	**127,7**	**1,5**	**129,2**	**1,7**	**(0,5)**	**1,3**	**126,0**	**2,0**	**128,0**
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7	28,6	–	28,6	289,0	–	289,0
Coût des ventes et autres charges	(299,4)	–	(299,4)	(28,0)	–	(28,0)	(271,4)	–	(271,4)
Autres produits	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Marge immobilière	**18,2**	**–**	**18,2**	**0,6**	**–**	**0,6**	**17,6**	**–**	**17,6**
Frais de structure nets	**0,4**	**(2,4)**	**(2,0)**	**–**	**–**	**–**	**0,4**	**(2,4)**	**(2,0)**
Part des mises en équivalence	**78,2**	**(13,5)**	**64,7**	**16,5**	**(3,5)**	**13,0**	**61,7**	**(10,0)**	**51,7**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(1,4)**	**(1,4)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(1,4)**	**(1,4)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Résultat Immobilier d'entreprise	**96,9**	**(17,3)**	**79,6**	**17,1**	**(3,5)**	**13,6**	**79,8**	**(13,8)**	**66,0**
Autres (Corporate)	(3,0)	(10,0)	(13,0)	–	–	–	(3,0)	(10,0)	(13,0)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**377,9**	**35,3**	**413,2**	**18,9**	**(4,0)**	**14,9**	**359,0**	**39,3**	**398,3**
Coût de l'endettement net	**(41,0)**	**(9,6)**	**(50,5)**	**–**	**–**	**–**	**(41,0)**	**(9,6)**	**(50,5)**
Autres résultats financiers	**–**	**2,1**	**2,1**	**–**	**–**	**–**	**–**	**2,1**	**2,1**
Actualisation des dettes et créances	**–**	**(0,2)**	**(0,2)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(0,2)**	**(0,2)**
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	**–**	**(38,2)**	**(38,2)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(38,2)**	**(38,2)**
Résultat de cession de participation	**–**	**(2,2)**	**(2,2)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2,2)**	**(2,2)**
Dividendes	**0,0**	**–**	**0,0**	**–**	**–**	**–**	**0,0**	**–**	**0,0**
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**336,9**	**(12,7)**	**324,2**	**18,9**	**(4,0)**	**14,9**	**318,1**	**(8,7)**	**309,4**
Impôts sur les sociétés	(8,4)	(28,0)	(36,4)	–	1,6	1,6	(8,4)	(29,6)	(38,0)
RÉSULTAT NET	**328,6**	**(40,7)**	**287,8**	**18,9**	**(2,4)**	**16,5**	**309,7**	**(38,3)**	**271,4**
Minoritaires des activités poursuivies	(52,4)	19,8	(32,6)	(1,8)	0,0	(1,8)	(50,6)	19,8	(30,8)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	**276,2**	**(20,9)**	**255,3**	**17,1**	**(2,4)**	**14,7**	**259,1**	**(18,5)**	**240,6**
Nombre moyen d'actions dilué	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352
RÉSULTAT NET PAR ACTION, PART DU GROUPE	**17,27**	**(1,31)**	**15,96**	**1,07**	**(0,15)**	**0,92**	**16,20**	**(1,16)**	**15,04**

Besoin en fonds de roulement d'exploitation

(en millions d'euros)	31/12/2018	Impact IFRS 15	31/12/2018 Ancienne méthode
Stocks et en-cours nets	**986,4**	**(546,6)**	**1 533,1**
Créances clients nettes	573,2	278,6	294,6
Autres créances d'exploitation nettes	433,0	(22,6)	455,6
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	**1 006,2**	**256,0**	**750,2**
Dettes fournisseurs	(730,8)	(2,0)	(728,8)
Autres dettes d'exploitation	(511,0)	363,4	(874,4)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	**(1 241,8)**	**361,4**	**(1 603,1)**
BFR D'EXPLOITATION	**750,9**	**70,8**	**680,1**

2.6 Changement de présentation

Jusqu'au 31 décembre 2017, le Groupe présentait en « Autres produits et charges », les abondements du bailleur au fonds marketing des centres, ainsi que le coût des travaux non capitalisés et non refacturés aux locataires. Ces montants sont désormais reclassés entre « Autres charges » dans les « Loyers nets ».

Ce changement de présentation a été appliqué de manière rétrospective.

Les impacts au 31 décembre 2017, au sein du compte de résultat global, sont présentés ci-dessous.

(en millions d'euros)	31/12/2017 Publié	Impact	31/12/2017 Retraité
Revenus locatifs	188,4	–	188,4
Charges du foncier	(4,6)	–	(4,6)
Charges locatives non récupérées	(8,1)	–	(8,1)
Autres charges	1,7	(2,3)	(0,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(2,8)	–	(2,8)
Loyers nets	**174,7**	**(2,3)**	**172,4**
Marge immobilière	**161,9**	**–**	**161,9**
Frais de structure nets	**(85,0)**	**–**	**(85,0)**
Autres produits et charges	(3,8)	2,3	(1,5)
Dotations aux amortissements	(0,8)	–	(0,8)
Frais de transaction	(1,4)	–	(1,4)
Autres	**(6,0)**	**2,3**	**(3,7)**
Résultat sur cession d'actifs de placement	**9,9**	**–**	**9,9**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	**454,5**	**–**	**454,5**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	44,0	–	44,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	**498,6**	**–**	**498,6**
Résultat avant impôts	**498,5**	**–**	**498,5**
Impôt sur les résultats	(22,5)	–	(22,5)
RÉSULTAT NET	**476,1**	**–**	**476,1**
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA	**323,0**	**–**	**323,0**
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales	153,1	–	153,1
Nombre moyen d'actions non dilué	15 436 934	–	15 436 934
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action *(€)*	**20,92**	**–**	**20,92**
Nombre moyen d'actions dilué	15 608 950	–	15 608 950
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action *(€)*	**20,69**		**20,69**

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2018

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	17,3	262,7	21,5	12,3	313,7
Immobilisations corporelles	1,7	12,6	4,7	1,7	20,6
Immeubles de placement	4 488,6	–	37,6	–	4 526,2
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	86,3	172,1	136,9	–	395,3
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	23,7	724,1	14,7	(11,6)	750,9
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	**4 617,6**	**1 171,5**	**215,4**	**2,3**	**6 006,8**

Au 31 décembre 2017

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	17,0	212,2	21,5	7,8	258,5
Immobilisations corporelles	2,1	9,5	5,0	1,9	18,5
Immeubles de placement	4 470,5	–	38,3	–	4 508,7
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	177,5	160,5	226,0	–	564,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	38,7	560,3	(2,1)	(0,1)	596,8
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	**4 705,6**	**942,6**	**288,7**	**9,5**	**5 946,4**

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

	31/12/2018			31/12/2017 retraité		
(n millions d'euros)	*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
Revenus locatifs	188,9	–	188,9	188,4	–	188,4
Charges du foncier	(5,4)	–	(5,4)	(4,6)	–	(4,6)
Charges locatives non récupérées	(11,1)	–	(11,1)	(8,1)	–	(8,1)
Autres charges	(2,5)	–	(2,5)	(0,6)	–	(0,6)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(2,8)	–	(2,8)	(2,8)	–	(2,8)
Loyers nets	**167,1**	**–**	**167,1**	**172,4**	**–**	**172,4**
Chiffre d'affaires	2 164,9	–	2 164,9	1 715,9	–	1 715,9
Coûts des ventes	(1 848,8)	0,0	(1 848,8)	(1 464,8)	0,0	(1 464,8)
Autres produits	–	–	–	12,4	–	12,4
Charges commerciales	(111,7)	–	(111,7)	(81,6)	–	(81,6)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(9,3)	(0,1)	(9,4)	(10,7)	(3,8)	(14,5)
Amortissement des relations clientèles	–	–	–	–	(5,5)	(5,5)
Marge immobilière	**195,1**	**(0,0)**	**195,0**	**171,2**	**(9,3)**	**161,9**
Prestations de services externes	51,8	–	51,8	35,2	–	35,2
Production immobilisée et stockée	160,6	–	160,6	166,4	–	166,4
Charges de personnel	(192,7)	(21,0)	(213,8)	(183,0)	(17,9)	(200,9)
Autres charges de structure	(96,1)	(0,6)	(96,7)	(79,9)	(0,2)	(80,1)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(9,6)	(9,6)	–	(5,6)	(5,6)
Frais de structure nets	**(76,4)**	**(31,2)**	**(107,6)**	**(61,4)**	**(23,6)**	**(85,0)**
Autres produits et charges	(10,7)	–	(10,7)	(1,5)	–	(1,5)
Dotations aux amortissements	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,8)	(0,8)
Frais de transaction	–	(8,9)	(8,9)	–	(1,4)	(1,4)
Autres	**(10,7)**	**(10,6)**	**(21,2)**	**(1,5)**	**(2,2)**	**(3,7)**
Produits de cessions d'actifs de placement	–	46,5	46,5	–	80,0	80,0
Valeur comptable des actifs cédés	–	(42,1)	(42,1)	–	(68,6)	(68,6)
Dotations nettes aux provisions	–	–	–	–	(1,5)	(1,5)
Résultat sur cession d'actifs de placement	**–**	**4,4**	**4,4**	**–**	**9,9**	**9,9**
Variations de valeur des immeubles de placement	–	(89,7)	(89,7)	–	198,7	198,7
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	(9,7)	(9,7)	–	(1,4)	(1,4)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,6)	(0,6)	–	0,4	0,4
Dotation nette aux provisions	–	(0,2)	(0,2)	–	1,4	1,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	**275,1**	**(137,6)**	**137,5**	**280,6**	**173,9**	**454,5**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	82,6	(23,6)	59,0	42,7	1,3	44,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	**357,7**	**(161,3)**	**196,5**	**323,4**	**175,2**	**498,6**
Coût de l'endettement net	(41,0)	(9,6)	(50,5)	(38,4)	(5,9)	(44,3)
Charges financières	(57,2)	(9,6)	(66,8)	(54,1)	(5,9)	(60,0)
Produits financiers	16,2	0,0	16,2	15,7	0,0	15,7
Autres résultats financiers	–	2,1	2,1	4,0	4,7	8,8
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(38,2)	(38,2)	–	2,9	2,9
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,3)	(0,3)
Résultat de cession de participation[(a)]	20,1	194,4	214,5	32,6	0,1	32,6
Dividendes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2
Résultat avant impôts	**336,9**	**(12,7)**	**324,2**	**321,8**	**176,7**	**498,5**
Impôt sur les résultats	(8,4)	(28,0)	(36,4)	(15,4)	(7,0)	(22,5)
RÉSULTAT NET	**328,6**	**(40,7)**	**287,8**	**306,4**	**169,7**	**476,1**
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	276,2	(20,9)	255,3	256,3	66,7	323,0
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	52,4	(19,8)	32,6	50,1	102,9	153,1
Nombre moyen d'actions non dilué	15 791 325	15 791 325	15 791 325	15 436 934	15 436 934	15 436 934
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION *(€)*	**17,49**	**(1,33)**	**16,17**	**16,60**	**4,32**	**20,92**
Nombre moyen d'actions dilué	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 608 950	15 608 950	15 608 950
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION *(€)*	**17,27**	**(1,31)**	**15,96**	**16,42**	**4,28**	**20,69**

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

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel

Par zone géographique

	31/12/2018					31/12/2017				
(en millions d'euros)	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	164,1	14,9	9,9	–	188,9	163,9	14,7	9,8	–	188,4
Prestations de services externes	19,3	0,3	0,3	–	19,9	17,2	0,3	0,3	–	17,8
Chiffre d'affaires de la marge immobilière	3,1	–	–	–	3,1	2,0	–	–	–	2,0
Commerce	**186,4**	**15,3**	**10,2**	**–**	**211,9**	**183,1**	**15,0**	**10,1**	**–**	**208,1**
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	–	–	1 844,1	1 422,4	–	–	–	1 422,4
Prestations de services externes	4,1	–	–	–	4,1	2,0	–	–	–	2,0
Logement	**1 848,2**	**–**	**–**	**–**	**1 848,2**	**1 424,4**	**–**	**–**	**–**	**1 424,4**
Chiffre d'affaires	317,7	–	–	–	317,7	291,6	–	–	–	291,6
Prestations de services externes	26,9	–	–	0,6	27,5	14,4	–	–	0,6	15,0
Immobilier d'entreprise	**344,6**	**–**	**–**	**0,6**	**345,2**	**306,0**	**–**	**–**	**0,6**	**306,6**
Autres (Corporate)	0,2	–	–	–	0,2	0,4	–	–	–	0,4
TOTAL	**2 379,5**	**15,3**	**10,2**	**0,6**	**2 405,6**	**1 913,8**	**15,0**	**10,1**	**0,6**	**1 939,5**

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

La mise en application de la norme IFRS 15 au 1er 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

Première notation crédit S&P Global : BBB

En juin 2018, l'agence de notation S&P Global a attribué au Groupe la notation Investment Grade, BBB, assortie d'une perspective stable.

S&P Global a également attribué à Altareit, filiale du Groupe regroupant l'ensemble de ses activités de Promotion, la note de crédit BBB. Dans le prolongement de cette notation, Altareit a levé 350 millions d'euros à 7 ans, devenant ainsi le premier promoteur français à réaliser une émission obligataire publique.

Opérations de périmètre

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de diversification avec l'acquisition du solde du capital d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain en juillet[1].

Par ailleurs, le Groupe a cédé fin juillet à Crédit Agricole Assurances sa participation de 33,34% dans la Semmaris, l'opérateur du Marché d'Intérêt National de Rungis[2].

Déploiement sur les grands projets mixtes

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

- Joia Méridia à Nice, un nouveau quartier de 74 000 m² (surface totale), dont 48 000 m² pour le Groupe qui réalisera 630 logements, 4 700 m² de commerces et services de proximité ;
- un projet à dominante commerce de plus de 100 000 m² dans le quartier des Gassets à Marne-la-Vallée (Val d'Europe) à proximité directe de Disneyland Paris®, et dont la programmation est en cours de finalisation.

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

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

Logement : Top 3 des promoteurs français

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

Immobilier d'entreprise : ventes majeures et forte activité opérationnelle

À la fois développeur et investisseur moyen terme en Immobilier d'entreprise, le Groupe maîtrise un portefeuille de 60 projets représentant une valeur potentielle de 4,4 milliards d'euros fin 2018.

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

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

Commerce : mise en œuvre du pipeline et très bonne tenue des indicateurs opérationnels

Cette année, le Groupe a notamment accéléré son développement en commerce de flux avec :

- l'ouverture de la 1re tranche des commerces de la gare de Paris-Montparnasse,
- l'ouverture d'Oxygène à La Défense, un concept innovant de commerce de flux en sortie du RER A et de la ligne 1 du métro,
- le gain du concours lancé par Ferrovie Dello Stato Italiane et Rete Ferroviaria Italian, pour la gestion et la rénovation-extension des commerces de cinq gares italiennes.

Le Groupe est également entré dans la dernière phase du projet d'extention de Cap 3000 qui s'achèvera fin 2019.

Fin 2018, le patrimoine Commerce du Groupe s'élève à 4,6 milliards d'euros droits inclus (3,1 milliards d'euros en quote-part Groupe) pour 37 actifs.

Ce patrimoine continue à afficher d'excellents indicateurs opérationnels (vacance financière et créances douteuses), avec une croissance des loyers nets à périmètre constant de +1,7%.

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

(2) Participation détenue par Altareit, filiale cotée sur Euronext Paris (AREIT) détenue à 99,85% par Altarea Cogedim regroupant les activités de Promotion Logement et Immobilier d'entreprise du Groupe. (Cf. chapitre Résultats consolidés du présent rapport, et cf. communiqué de presse du 27 juillet 2018 disponible sur le site internet du Groupe).

(3) 155 000 lots réservés en France (-6,1% versus 2017) - Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales pour les ventes au détail et la Fédération des Promoteurs Immobiliers pour les ventes en bloc (estimation pour les ventes en bloc 2018).

4.2 Périmètre

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

			31/12/2018			31/12/2017		
SOCIÉTÉ	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREA SCA	335480877	société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerce France								
ALTAREA FRANCE	324814219		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALDETA SAS	311765762		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALTA BLUE SAS	522193796		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALTAREA PROMOTION COMMERCE SNC	420490948		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP AUBERGENVILLE SNC	451226328		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA AUSTERLITZ SNC	812196616		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BERCY VILLAGE SCI	384987517		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CARRE DE SOIE SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
FONCIÈRE ALTAREA SAS	353900699		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Société d'Aménagement de la GARE de L'EST SNC	481104420		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP GENNEVILLIERS SNC	488541228		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA GRAMONT SAS	795254952		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP GUIPAVAS SNC	451282628		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Centre Commercial du KB SNC	485045876		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
SCI LIMOGES INVEST	488237546		IG	100,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
SCI MACDONALD COMMERCES	524049244	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
ALTAREA MANAGEMENT	509105375		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Société du Centre Commercial MASSY SNC	950063040		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA-MONTPARNASSE SNC	524049244		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC RETAIL PARK LES VIGNOLES	512086117		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA ORGEVAL SNC	795338441		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC AVENUE PAUL LANGEVIN	428272751		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA QWARTZ	433806726		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP RUAUDIN SNC	451248892		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Centre Commercial de THIAIS SNC	479873234		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP LA VALETTE SNC	494539687		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
Commerce Italie								
ALTABASILIO SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTACERRO SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA ITALIA SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerce Espagne								
ALTAREA ESPANA S.L	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA PATRIMAE S.L	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Diversification								
SEMMARIS	662012491	entreprise associée	NI	0,0 %	0,0 %	ME	33,3 %	33,3 %
Logement								
ALTAREIT SCA	552091050		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
Altarea Cogedim Grands Projets	810926519		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
MASSY GRAND OUEST SNC	793338146		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %

			31/12/2018			31/12/2017		
SOCIÉTÉ	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
HP SAS IG	480309731		IG	99,9 %	100,0 %	ME	55,6 %	55,6 %
HP ALBATROS IG	803307354		IG	99,9 %	100,0 %	ME	46,1 %	46,2 %
SNC HORIZONS IG	825208093		IG	99,9 %	100,0 %	ME	55,6 %	55,6 %
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
PPP/DOMAINE VICTORIA	530593748		IG	71,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC VITROLLES LION1	811038454		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
PITCH PROMOTION SAS (ex Alta Favart SAS)	450042338		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV SEVRAN FREINVILLE	801560079		IG	59,9 %	100,0 %	IG	59,9 %	100,0 %
SCCV SAINT CYR CŒUR DE PLAINE	813335148		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
SCCV MONTMAGNY CŒUR DE VILLE	813523875		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV ANDRESY CHÂTEAUBRIANT	838432094		IG	74,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV BEZONS CŒUR DE VILLE A1 & A2-LOGEMENTS	819929845		IG	92,4 %	100,0 %	IG	92,4 %	100,0 %
SCCV GIF MOULON A4	830886115		IG	25,0 %	100,0 %	IG	25,0 %	100,0 %
SCCV GIF MOULON B4/B5	831101100	entreprise associée	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	821922564		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
PITCH PROMOTION SNC	422989715		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC VALOR 2015	811425222		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV LE BELVÉDÈRE DES CAILLOLS 2007	499458305	entreprise associée	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV ROMAINVILLE NEO PARC	798508263	entreprise associée	ME	50,9 %	51,0 %	ME	50,9 %	51,0 %
SCCV LIEUSAINT LOTS 3 ET 4	808319206	entreprise associée	ME	50,9 %	51,0 %	ME	50,9 %	51,0 %
SCCV DOMAINE PARISIS T1	798065959	entreprise associée	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV LACASSAGNE BRICKS	817783749	entreprise associée	ME	50,9 %	51,0 %	ME	50,9 %	51,0 %
SCCV ISTRES TRIGANCE ILOT A2	812621324		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV CAP AU SUD 2015	812481224		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV BAGNOLET ALLENDE	821889151	entreprise associée	ME	48,9 %	49,0 %	ME	48,9 %	49,0 %
SAS MB TRANSACTIONS	425039138		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM GESTION	380375097		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COVALENS	309021277		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM PARIS METROPOLE	319293916		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC CORESI	380373035		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM MEDITERRANEE	312347784		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES	447553207		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM AQUITAINE	388620015		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	532818085		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM EST	419461546		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM SAS	54500814		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC SURESNES MALON	832708663	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV ANNEMASSE FOSSARD	803779438		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
SCCV RADOIRE ORDET	808870323		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %

			31/12/2018			31/12/2017		
SOCIÉTÉ	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV 62 CORNICHE FLEURIE	818641383		IG	54,9 %	100,0 %	IG	54,9 %	100,0 %
SNC PROVENCE L'ETOILE	501552947		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIÈRE	530706936		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV PANTIN MEHUL	807671656		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV PORTE DE DESMONT	811049626	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV BOBIGNY PARIS	812846525		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV ALFORTVILLE MANDELA	814412391		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV JOINVILLE PARIS LIBERTÉ	814629655		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV RUEIL BONAPARTE MANET	817961196		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV CHAMPIGNY LA BOULONNERIE	819546185		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV BAGNEUX BOURG LA REINE	820201341		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV MALAKOFF PAUL BERT	821555992		IG	50,0 %	100,0 %	IG	50,0 %	100,0 %
SCCV HORLOGE VAILLANT A1	822204038	co-entreprise	ME	50,9 %	51,0 %	ME	50,9 %	51,0 %
SCCV CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	829377894		IG	50,0 %	100,0 %	ME	50,0 %	50,1 %
SCCV QUAI DE SEINE À ALFORTVILLE	803321942	co-entreprise	ME	48,9 %	49,0 %	ME	48,9 %	49,0 %
SCCV STRASBOURG RUE DE COLMAR	822392262		IG	84,9 %	100,0 %	IG	84,9 %	100,0 %
Immobilier d'entreprise								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY/EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	NI	0,0 %	0,0 %	ME	16,6 %	16,7 %
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	58,3 %	58,4 %	ME	58,3 %	58,4 %
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle Wagram, ex Théâtre de l'Empire)	424007425		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAFUND General Partner SARL	NA		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ISSY PONT SCI	80486596	co-entreprise	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
PASCALPROPCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,0 %	15,1 %	ME	15,0 %	15,1 %
SNC 118 RUE DE TOCQUEVILLE	804088219	entreprise associée	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2017	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2018
Filiales en intégration globale	370	2	24	(1)	(70)	26	351
Coentreprises*	96		18	(4)	(9)	(2)	99
Entreprises associées*	107	1	8	(6)	(1)	(24)	85
TOTAL	**573**	**3**	**50**	**(11)**	**(80)**	**–**	**535**

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

4.3.1 Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Investissement en titres consolidés	(54,5)	(0,5)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	1,4	–
Trésorerie des sociétés acquises	7,6	0,0
TOTAL	**(45,6)**	**(0,5)**

Le Groupe a principalement acquis :

- le 17 juillet 2018, le solde du capital d'Histoire & Patrimoine dont il détenait déjà 55,6 %. Histoire & Patrimoine est un spécialiste de la rénovation/réhabilitation, avec une offre de niche en produits de défiscalisation (Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier). Histoire & Patrimoine est donc consolidée par intégration globale à compter de cette date (contre mise en équivalence précédemment) ;
- la société SND, holding détentrice de 25 % des titres de la société portant le centre Family Village Limoges. Ce dernier est désormais détenu à 100 % par le Groupe.

4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

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

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

4.4 Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

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

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

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

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur 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 Valeur en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Valeur en équivalence des co-entreprises	62,9	86,7
Valeur en équivalence des entreprises associées	101,3	141,7
Valeur des participations mises en équivalence	**164,2**	**228,5**
Titres non consolidés	**33,3**	**1,2**
Créances sur co-entreprises	79,5	103,4
Créances sur entreprises associées	118,4	230,9
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	**197,9**	**334,3**
TOTAL TITRES ET CRÉANCES SUR LES SOCIÉTÉS EN ÉQUIVALENCE ET NON CONSOLIDÉES	**395,3**	**564,0**

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

(en millions d'euros)	Co-entreprises	Entreprises Associées	31/12/2018	Co-entreprises	Entreprises Associées	31/12/2017
ÉLÉMENTS DU BILAN EN QUOTE-PART :						
Actifs non courants	112,3	207,0	319,3	143,2	436,6	579,8
Actifs courants	231,1	259,1	490,2	223,7	286,6	510,4
Total Actifs	**343,4**	**466,1**	**809,5**	**367,0**	**723,2**	**1 090,2**
Passifs non courants	98,8	180,2	279,0	99,8	311,7	411,6
Passifs courants	181,7	184,6	366,3	180,5	269,7	450,2
Total Dettes	**280,5**	**364,8**	**645,3**	**280,3**	**581,5**	**861,8**
Actif net en équivalence	**62,9**	**101,3**	**164,2**	**86,7**	**141,7**	**228,5**
ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT EN QUOTE-PART :						
Résultat opérationnel	**1,5**	**88,5**	**90,0**	**19,1**	**33,6**	**52,7**
Coût de l'endettement net	(1,5)	(2,3)	(3,7)	(1,9)	(1,4)	(3,4)
Variation de valeur des instruments de couverture	(0,3)	(1,0)	(1,3)	0,5	(0,1)	0,3
Résultat de cession des participations	–	–	–	–	0,0	0,0
Dividendes	–	–	–	(0,0)	0,2	0,2
Résultat net avant impôt	**(0,3)**	**85,2**	**85,0**	**17,6**	**32,3**	**49,9**
Impôts sur les sociétés	(2,4)	(23,6)	(26,0)	1,9	(7,8)	(5,9)
Résultat net après impôt en quote-part	**(2,7)**	**61,6**	**59,0**	**19,6**	**24,5**	**44,0**
Résultat hors groupe	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	(2,7)	61,6	59,0	19,4	24,4	44,0

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 7,8 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 12,6 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 34,0 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 16,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

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

Engagements donnés

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

Des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent respectivement en quote-part à 27,0 et 18,0 millions d'euros.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2018, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 0,2 million d'euros.

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets intégrent l'ensemble des charges relatives aux actifs (abondements bailleur au fonds marketing et coût des travaux non capitalisés et non refacturés aux locataires).

Les loyers nets s'établissent à 167,1 millions d'euros en 2018, contre 172,4 millions d'euros en 2017, soit une baisse de 3,1 % (un pro-forma 2017 est présenté au paragraphe § 2.6 « Changement de présentation »).

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit au 31 décembre 2018 à 195,0 millions d'euros contre 161,9 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 33,1 millions d'euros (+ 20,4 %).

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts obligataires et bancaires	(55,1)	(56,2)
Intérêts sur avances d'associés	(0,8)	(1,1)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(9,8)	(4,4)
Commissions de non-utilisation	(3,4)	(3,3)
Autres charges financières	(0,4)	(0,6)
Frais financiers capitalisés	12,4	11,4
Charges financières FFO	**(57,2)**	**(54,1)**
Intérêts sur avances d'associés	12,2	7,3
Autres produits d'intérêts	0,8	0,8
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,0	0,0
Intérêts sur instruments de couverture de taux	3,2	7,7
Produits financiers FFO	**16,2**	**15,7**
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	**(41,0)**	**(38,4)**
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées[(a)]	(9,6)	(5,9)
CHARGES FINANCIÈRES CALCULÉES	**(9,6)**	**(5,9)**
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	**(50,5)**	**(44,3)**

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour - 7,5 M€.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (centres commerciaux et secteurs opérationnels de Logement et Immobilier d'entreprise) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

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

Le coût de financement moyen du Groupe s'établit à 1,94 % marge incluse en 2018, contre 1,75 % à fin 2017.

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent à la résolution positive d'un litige sur des instruments financiers en 2017 et 2018.

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de -38,2 millions d'euros, contre un produit net de 2,9 millions d'euros au 31 décembre 2017. Cela correspond aux variations de valeur des instruments de couverture de taux.

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Impôt courant	**(8,4)**	**(15,4)**
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(19,6)	2,1
Écarts d'évaluation	0,0	4,7
Juste valeur des immeubles de placement	5,0	(5,7)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,0)	0,8
Marge à l'avancement	(4,7)	(7,1)
Autres différences temporelles	(8,7)	(1,9)
Impôt différé	**(28,0)**	**(7,0)**
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	**(36,4)**	**(22,5)**

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	**265,2**	**454,5**
Économie (charge) d'impôt du groupe	**(36,4)**	**(22,5)**
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	**(13,71) %**	**(4,94) %**
Taux d'impôt en France	34,43 %	34,43 %
Impôt théorique	**(91,3)**	**(156,5)**
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	**55,0**	**134,0**
Écarts liés au statut SIIC des entités	(9,7)	95,7
Écarts liés au traitement des déficits	(3,9)	37,2
Autres différences permanentes et différences de taux	68,6	1,0

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Déficits fiscaux activés	135,7	155,2
Écarts d'évaluation	(26,0)	(23,2)
Juste valeur des immeubles de placement	(27,2)	(32,2)
Juste valeur des instruments financiers	(0,0)	(0,0)
Marge à l'avancement	(54,0)	(25,7)
Autres différences temporelles	(12,4)	(3,7)
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	**16,1**	**70,4**

Au 31 décembre 2018, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 480,7 millions d'euros en base.

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, et secondairement aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable des sociétés Altarea SCA et Foncière Altarea.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 32,02 %, taux fixé par la loi de finances pour 2019, et non pas au taux de 34,43 % en vigueur en 2018.

La loi de finances prévoit en effet la baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés, qui serait fixé à 32,02 % en 2019, 28,92 % en 2020, 27,37 % en 2021 et 25,83 % au 1er janvier 2022.

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

Propositions de rectification :

La société Alta Développement Italie, filiale d'Altarea SCA, a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices clos le 31 décembre 2014 et 2015. Une notification de rectification a été reçue par la société. Cette notification remet en cause les déficits reportables constitués à l'occasion de dépréciations de créances détenues sur des sociétés filiales étrangères. Ces déficits n'ont été ni utilisés, ni activés. Le risque maximum s'élève à 7,4 millions d'euros en droits. En accord avec ses conseils, la société conteste la totalité de la rectification et n'envisage pas de sortie de ressources financières.

La société Altarea, a reçu au cours de l'exercice 2017, une notification de rectification portant sur les exercices 2014 à 2016. En accord avec ses conseils, Altarea SCA a contesté la rectification mais a procédé au paiement des sommes mises en recouvrement à hauteur de 2,7 millions d'euros, et a constaté une créance d'impôt en contrepartie.

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.

En 2018 comme en 2017, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe ou à ses mandataires sociaux.

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	255,3	323,0
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	15 791 325	15 436 934
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	*0*	*0*
Droits d'attribution d'actions gratuites	*201 027*	*172 016*
Effet dilutif potentiel total	201 027	172 016
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	15 992 352	15 608 950
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTION *(EN €)*	**16,17**	**20,92**
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTION *(EN €)*	**15,96**	**20,69**

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital

Capital d'Altarea SCA (en €)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2016	**15 030 287**	**15,28**	**229 670 964**
Conversion du dividende en actions	1 021 555	15,28	15 609 360
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2017	**16 051 842**	**15,28**	**245 280 324**
Augmentation de capital réservée sur acquisition de la société SND	9 487	15,28	144 961
NOMBRE D'ACTIONS ÉMISES AU 31 DÉCEMBRE 2018	**16 061 329**	**15,28**	**245 425 285**

Gestion du capital

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

La Société a pour politique le maintien de son niveau de LTV en dessous de 45 % sauf dépassement temporaire ou opérations exceptionnelles. Les clauses des contrats des crédits corporate stipulent notamment le respect d'un LTV Groupe inférieur à 60 %.

Paiements en actions

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 20,0 millions d'euros en 2018 contre 17,1 millions d'euros en 2017.

Plan de stock-options

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 31 décembre 2018.

Attribution d'actions gratuites

Sur les plans déjà existants au 31/12/2017, en 2018 :

- 188 773 actions gratuites ont été attribuées ;
- 101 162 actions ont été livrées ;
- 11 811 droits ont été annulés/modifiés.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2017	Attribution	Livraison	Modifications des droits[a]	Droits en circulation au 31/12/2018
Plans d'attribution sur titres Altarea							
31 mars 2016	33 210	31 mars 2018	31 064		(29 810)	(1 254)	
19 octobre 2016	5 500	30 mars 2018	3 500		(3 500)		
10 novembre 2016	7 927	30 mars 2018	7 927		(7 927)		
10 novembre 2016	12 450[b]	11 avril 2019	10 450			(2 000)	8 450
14 décembre 2016	33 365[b]	10 avril 2019	31 887			(2 480)	29 407
15 décembre 2016	26 490	1er février 2018	25 019		(24 259)	(760)	
16 décembre 2016	33 216	1er février 2018	32 211		(31 274)	(937)	
22 mars 2017	1 500[b]	10 avril 2019	1 000				1 000
23 mars 2017	537	23 mars 2018	537		(537)		
6 avril 2017	11 500[b]	30 avril 2019	11 500				11 500
13 juillet 2017	4 345	13 juillet 2018	4 070		(3 855)	(215)	
15 février 2018	28 820	15 février 2019		28 820		(1 510)	27 310
19 février 2018	32 480	19 février 2019		32 480		(905)	31 575
21 février 2018	12 424	21 février 2020		12 424		(285)	12 139
2 mars 2018	33 129[b]	2 mars 2020		33 129		(1 375)	31 754
6 mars 2018	3 430	6 mars 2019		3 430		(90)	3 340
28 mars 2018	1 410	28 mars 2019		1 410			1 410
29 mars 2018	8 453	29 mars 2019		8 453			8 453
30 mars 2018	4 327	30 mars 2020		4 327			4 327
1er juin 2018	2 000	1er juin 2019		2 000			2 000
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
25 septembre 2018	1 000	31 mars 2020		1 000			1 000
3 décembre 2018	5 000[b]	31 mars 2021		5 000			5 000
TOTAL	**358 813**		**159 164**	**188 773**	**(101 162)**	**(11 811)**	**234 964**

(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.

Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	31/12/2018
Taux de dividende attendu	6,00 %
Volatilité attendue*	17,87 % pour l'action Altarea et 9,13 % pour l'indice IEIF Immobilier France
Taux d'intérêt sans risque	0,00 %
Modèle utilisé	Modèle binomial de Cox Ross Rubinstein/Méthode de Monte-Carlo*

* *Uniquement pour les plans soumis à des conditions de performance.*

Actions propres

Le prix de revient des actions propres est de 54,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 pour 278 602 actions (dont 275 562 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 3 040 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 54,0 millions d'euros au 31 décembre 2017 pour 287 055 actions (dont 286 142 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 913 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de -18,0 millions d'euros au 31 décembre 2018 (-12,2 millions d'euros nets d'impôt), contre -14,2 millions d'euros au 31 décembre 2017 (-9,3 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à -18,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre -38,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Dividendes versés

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
Dividende par action (en euros)	*12,5*	*11,5*
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	197,8	171,3
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5 %)	3,0	2,6
TOTAL	**200,8**	**173,9**
Offre de conversion du dividende en actions :		
Prix de souscription *(en euros)*	-	153,8
Montant global de la conversion des titres en actions	**-**	**157,1**
Taux de conversion des dividendes en titres		*91,69 %*
Aucune offre de conversion n'a été faite sur le dividende distribué en 2018.		

Proposition de versement au titre de l'exercice 2018

Il sera proposé à la prochaine assemblée générale le versement d'un dividende de 12,75 € par action, avec offre de conversion partielle du dividende en titres (à concurrence de 50%).

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

			Variation « non cash »				
(en millions d'euros)	31/12/2017	Flux de trésorerie	Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Autres impacts	31/12/2018
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	920,7	345,7	0,8	–	–	–	1 267,2
Billets de trésorerie	838,0	(457,0)	–	–	–	–	381,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	1 922,1	(500,6)	6,6	29,5	–	–	1 457,6
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	**3 680,8**	**(611,9)**	**7,5**	**29,5**	**–**	**–**	**3 105,9**
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	14,0	4,5	–	0,0	–	–	18,5
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE, HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	**3 694,7**	**(607,4)**	**7,5**	**29,5**	**–**	**–**	**3 124,3**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 169,1)	499,4	–	(8,9)	–	0,0	(678,5)
Découverts bancaires	0,8	2,5	–	0,2	–	–	3,5
Trésorerie nette	**(1 168,3)**	**502,0**	**–**	**(8,7)**	**–**	**0,0**	**(675,0)**
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	**2 526,4**	**(105,4)**	**7,5**	**20,8**	**–**	**0,0**	**2 449,3**
Prêts participatifs et avances Groupe et associés*	155,0	53,0	–	(29,5)	–	(9,4)	169,1
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	7,8	0,8	–	–	–	(3,0)	5,6
ENDETTEMENT FINANCIER NET	**2 689,2**	**(51,7)**	**7,5**	**(8,6)**	**–**	**(12,4)**	**2 624,0**

* *Dont affectation de résultat aux comptes courants associés pour 1,4 M€.*

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires comprennent une dette de location financement pour un montant de 33,7 millions d'euros contre 37,0 millions d'euros au 31 décembre 2017. Cette dette finance notamment des immeubles de placement d'une valeur de 88,9 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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

- placé avec succès une émission obligataire inaugurale, notée, de 350 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans et un coupon fixe de 2,875% auprès d'investisseurs européens *via* sa filiale Altareit,
- procédé au remboursement de crédits à terme et à l'annulation de crédits renouvelables pour un montant total de 486 millions d'euros,
- mis en place 368 millions d'euros de crédits revolving,
- remboursé des financements sur certains actifs (suite à leur cession ou par anticipation) pour un montant de 41 millions d'euros,
- diminué ses émissions de billets de trésorerie (moins 457 millions d'euros sur l'exercice).

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

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

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

Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable (cf. § 2.4.10 des principes et méthodes comptables).

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
< 3 mois	323,0	299,5
De 3 à 6 mois	50,2	225,5
De 6 à 9 mois	87,2	233,9
De 9 à 12 mois	183,5	193,4
À moins d'1 an	**643,8**	**952,3**
À 2 ans	145,8	361,1
À 3 ans	586,4	326,6
À 4 ans	67,9	614,4
À 5 ans	98,2	95,4
De 1 à 5 ans	**898,3**	**1 397,5**
Plus de 5 ans	**1 609,1**	**1 371,1**
Frais d'émission restant à amortir	(23,4)	(25,4)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	**3 127,8**	**3 695,5**

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

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Hypothèques	1 031,8	1 085,3
Promesses d'hypothèques	213,6	278,1
Privilège de prêteur de deniers	24,6	25,6
Nantissement de créances	5,6	6,0
Nantissement de titres	–	355,0
Caution donnée par Altarea SCA	109,0	109,0
Non garanti	1 766,7	1 861,9
TOTAL	**3 151,2**	**3 720,9**
Frais d'émission restant à amortir	(23,4)	(25,4)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	**3 127,8**	**3 695,5**

Les hypothèques sont données en garantie des financements ou refinancements de centres commerciaux. Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de promotion.

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

	Endettement obligataire et bancaire brut		
(en millions d'euros)	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2018	1 600,6	1 527,2	3 127,8
Au 31 décembre 2017	2 514,9	1 180,6	3 695,5

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 552,9 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 1 191,0 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
< 3 mois	2,4	5,3
De 3 à 6 mois	8,0	12,1
De 6 à 9 mois	16,1	15,0
De 9 à 12 mois	(6,1)	10,7
À MOINS D'1 AN	**20,4**	**43,0**
À 2 ans	55,6	55,8
À 3 ans	61,8	58,7
À 4 ans	37,7	51,4
À 5 ans	40,4	36,8
DE 1 À 5 ANS	**195,4**	**202,7**

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

6.3 Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Provision pour indemnité de départ en retraite	11,8	10,4
Autres provisions	9,8	9,6
TOTAL PROVISIONS	**21,6**	**20,1**

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société, § 2.4.14 « Avantages au personnel ». Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25 % de ces deux derniers critères n'entraîneraient pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- le risque de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession des centres commerciaux ainsi que des litiges avec des locataires,
- 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 Immeubles de placement

(en millions d'euros)	Immeubles de placement évalués à la juste valeur	Immeubles de placement évalués au coût	Total immeubles de placement
Au 31 décembre 2017	**3 983,8**	**525,0**	**4 508,7**
Investissements/Dépenses ultérieures capitalisées	12,0	144,8	156,8
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	3,8	–	3,8
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(42,1)	–	(42,1)
Dépréciations nettes/abandon de projet	–	(10,4)	(10,4)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	63,6	(64,5)	(0,9)
Variation de la juste valeur	(89,7)	–	(89,7)
Variation de périmètre	–	–	–
AU 31 DÉCEMBRE 2018	**3 931,3**	**594,9**	**4 526,2**

Au 31 décembre 2018, des frais financiers pour un montant de 5,1 millions d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction (qu'ils soient comptabilisés à la valeur ou au coût).

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent :

- le passage à la juste valeur de la première phase du projet de la Gare de Paris-Montparnasse,
- la cession de galeries commerciales notamment Porte Jeune à Mulhouse, Les Tanneurs à Lille, Espace Saint Christophe à Tourcoing, et Toulon Grand' Var,
- les variations de juste valeur des centres en exploitation.

Immeubles de placement évalués au coût

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets de l'extension du centre Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var, les projets de développement pour les gares parisiennes et les redéveloppements de centres commerciaux situés en France.

Paramètres d'évaluation - IFRS 13

Conformément à la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et à la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA (EPRA Position Paper concernant l'IFRS 13 *Fair value measurement and illustrative disclosures*, février 2013), le Groupe a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le Groupe a jugé que la classification en niveau 3 de ses actifs était la plus adaptée. En effet, cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisation ou les taux de croissance annuelle moyen des loyers. Ainsi, les tableaux ci-dessous indiquent et présentent un certain nombre de paramètres chiffrés, utilisés pour déterminer la juste valeur du patrimoine immobilier du Groupe. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le Groupe (sont donc exclus les actifs consolidés par mise en équivalence) et qui font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par les experts.

		Loyer en € par m² [(a)]	Taux d'actualisation [(b)]	Taux de rendement de sortie [(c)]	TCAM des loyers nets [(d)]
France	Maximum	1 059	7,3 %	6,5 %	10,0 %
	Minimum	69	5,0 %	3,3 %	1,2 %
	Moyenne pondérée	**396**	**5,7 %**	**4,5 %**	**3,0 %**
International	Maximum	232	7,8 %	6,6 %	3,9 %
	Minimum	191	7,3 %	5,0 %	2,1 %
	Moyenne pondérée	**217**	**7,5 %**	**6,1 %**	**3,2 %**

(a) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m².
(b) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.
(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.
(d) Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de + 0,25 % dégraderait la valeur des immeubles de placement de - 189,7 millions d'euros (ou - 5,3 %) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de - 0,25 % améliorerait la valeur des immeubles de placement de 225,3 millions d'euros (ou + 6,3 %).

Dépréciations - Actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût

Les principaux aléas de développement et de construction de ces actifs sont les aléas liés à l'obtention des autorisations administratives, à la prise de retard du démarrage des projets ou à leur commercialisation lorsque le contexte économique devient moins favorable.

Les actifs de placement en cours de développement et de construction sont suivis par la Société en fonction de différentes phases selon que le projet est au stade de l'étude, ou dit « maîtrisé » (lorsque le projet est dit « totalement maîtrisé », le foncier est sous promesse), ou encore autorisé lorsque les autorisations administratives ont été obtenues (principalement les autorisations d'exploitation commerciale de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), et les permis de construire) ou enfin, en cours de commercialisation et de construction. Cette valeur est déterminée sur la base de business plans établis en interne à un horizon de 5 années et revus à échéance régulière par le management. Les estimations retenues sont réalisées sur la base de la méthode de capitalisation des revenus locatifs ou de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash-flow*).

Les pertes de valeurs nettes sur les immeubles de placement au coût correspondent à la dépréciation de projets de centres commerciaux arrêtés ou abandonnés ou encore retardés en raison de conditions locales de marché plus difficiles qu'attendues.

Besoin en fonds de roulement d'investissement

(en millions d'euros)	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2017	**0,9**	**(138,3)**	**(137,4)**
Variations	3,9	34,0	37,9
Actualisation	0,0	(0,2)	(0,2)
Transferts	–	0,9	0,9
Variation de périmètre	–	(0,1)	(0,1)
Au 31 décembre 2018	**4,8**	**(103,7)**	**(98,9)**
Variation BFR au 31 décembre 2018	**24,6**	**34,0**	**58,6**

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(11,2)	(8,6)
Immobilisations corporelles	(7,2)	(8,2)
Immeubles de placement	(195,9)	(125,7)
TOTAL	**(214,3)**	**(142,5)**

7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

(en millions d'euros)	Valeurs butes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2018	31/12/2017
Écarts d'acquisition	**433,9**	**(239,6)**	**194,3**	**155,3**
Marques	**100,7**	**–**	**100,7**	**89,9**
Relations clientèles	**191,7**	**(191,7)**	**–**	**–**
Logiciels, brevets & droits similaires	45,4	(27,0)	18,4	12,9
Droit au bail	2,5	(2,2)	0,3	0,3
Autres	0,0	(0,0)	0,0	0,0
Autres immobilisations incorporelles	**47,9**	**(29,1)**	**18,8**	**13,3**
TOTAL	**774,2**	**(460,4)**	**313,7**	**258,5**

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Valeur nette en début de période	**258,5**	**257,9**
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	11,2	8,6
Cession et mise au rebut	(0,1)	(0,1)
Variation de périmètre et autres	49,8	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements	(5,7)	(8,0)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	**313,7**	**258,5**

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

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

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

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

Conformément aux principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe (§ 2.4.2 et 2.4.7), les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 31 décembre 2018. Sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs déterminées des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise ne nécessitent pas la comptabilisation de dépréciation.

Un écart d'acquisition de 15 millions d'euros est affecté au secteur Commerce en raison des synergies apportées par l'acquisition de Cogedim. Cet écart d'acquisition a donc été testé séparément en regard de l'actif net réévalué de continuation de ce secteur.

Les écarts constatés au titre des acquisitions de Cogedim, de Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine sont au 31 décembre 2018 d'un montant total de 193,6 millions d'euros.

Marques

Les marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine ont été testées individuellement et conjointement aux unités génératrices de trésorerie Logement et Immobilier d'Entreprise. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2018.

7.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	**986,4**	**1 288,8**	**153,1**	**47,7**	**(503,2)**
Créances clients nettes	573,2	237,1	18,2	13,4	304,5
Autres créances d'exploitation nettes	433,0	392,8	67,0	12,9	(39,8)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	**1 006,2**	**629,9**	**85,2**	**26,4**	**264,6**
Dettes fournisseurs	(730,8)	(511,4)	(184,8)	(4,5)	(30,0)
Autres dettes d'exploitation	(511,0)	(810,6)	(15,0)	(23,9)	338,5
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	**(1 241,8)**	**(1 322,0)**	**(199,8)**	**(28,3)**	**308,5**
BFR D'EXPLOITATION	**750,9**	**596,8**	**38,5**	**45,7**	**69,9**

Le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe (hors les créances et dettes sur cession/acquisition d'actifs immobilisés) est essentiellement lié à l'activité de promotion.

Les variations de périmètre sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité de promotion et à la prise de contrôle d'Histoire & Patrimoine.

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

7.3.1 Stocks et en-cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1er janvier 2017	**982,0**	**(3,8)**	**978,1**
Variation	322,8	0,0	322,8
Dotations	–	(5,2)	(5,2)
Reprises	–	1,6	1,6
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	1,3	(0,3)	1,0
Variation de périmètre	(9,6)	–	(9,6)
Au 31 décembre 2017	**1 296,5**	**(7,7)**	**1 288,8**
Changement de méthode	(503,2)	–	(503,2)
Variation	153,4	(0,0)	153,4
Dotations	–	(2,3)	(2,3)
Reprises	–	2,1	2,1
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,1	0,0	0,1
Variation de périmètre	48,5	(0,9)	47,6
AU 31 DÉCEMBRE 2018	**995,3**	**(8,9)**	**986,4**

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

Les variations de périmètre sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité de promotion et à la prise de contrôle d'Histoire & Patrimoine.

Le changement de méthode est lié à la mise en œuvre au 1er janvier 2018 de la norme IFRS 15.

7.3.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Créances clients et comptes rattachés brut	**593,7**	**257,5**
Perte de valeur à l'ouverture	**(20,4)**	**(19,8)**
Dotations	(6,6)	(6,4)
Reprises	6,3	5,8
Autres variations	0,0	0,0
Perte de valeur à la clôture	**(20,6)**	**(20,4)**
CRÉANCES CLIENTS NETTES	**573,2**	**237,1**
Avances et acomptes versés	41,4	29,8
Créances de TVA	291,2	237,3
Débiteurs divers	26,7	52,1
Charges constatées d'avance	43,1	50,0
Comptes mandants débiteurs	31,0	26,1
Total autres créances d'exploitation brutes	**433,3**	**395,3**
Perte de valeur à l'ouverture	**(2,5)**	**(9,9)**
Dotations	(0,2)	(1,2)
Reclassement	–	(0,1)
Reprises	2,4	8,7
Perte de valeur à la clôture	**(0,3)**	**(2,5)**
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	**433,0**	**392,8**
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	**1 006,2**	**629,9**
Créances sur cession d'immobilisations	4,8	0,9
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	**1 011,0**	**630,8**

Créances clients

Les créances au titre des Ventes en l'État Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Détail des créances clients exigibles :

(en millions d'euros)	31/12/2018
Total brut créances clients	**593,7**
Dépréciations sur créances clients	(20,6)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	**573,2**
Clients factures à établir	38,8
Décalage clients à l'avancement	(337,9)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	**196,5**

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	196,5	120,2	2,5	28,7	4,2	40,8

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et de transaction, le Groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

7.3.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	**730,8**	**511,4**
Avances et acomptes reçus des clients	114,4	557,8
TVA collectée	229,3	95,8
Autres dettes fiscales et sociales	53,8	58,0
Produits constatés d'avance	4,3	2,1
Autres dettes	78,2	70,8
Comptes mandants créditeurs	31,0	26,1
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	**511,0**	**810,6**
Dettes sur immobilisations	103,7	138,3
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	**1 345,5**	**1 460,3**

Avances et acomptes reçus des clients

Les paiements partiels reçus sur les programmes immobiliers avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus des clients (selon la méthode de l'avancement). La forte variation sur la période est principalement liée à la mise en œuvre de la norme IFRS 15 au 1er janvier 2018 et son impact d'ouverture.

Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2018

			Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
(en millions d'euros)	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1[(a)]	Niveau 2[(b)]	Niveau 3[(c)]
ACTIFS NON COURANTS	**405,9**	**164,2**	**208,4**	**–**	**33,3**	**–**	**–**	**–**	**33,3**
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	395,3	164,2	197,9	–	33,3	–	–	–	33,3
Prêts et créances (non courant)	10,6	–	10,6	–	–	–	–	–	–
ACTIFS COURANTS	**1 729,1**	**–**	**1 719,7**	**–**	**–**	**9,5**	**7,3**	**2,2**	**–**
Clients et autres créances	1 011,0	–	1 011,0	–	–	–	–	–	–
Prêts et créances financières (courant)	37,4	–	37,4	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	2,2	–	–	–	–	2,2	–	2,2	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	678,5	–	671,2	–	–	7,3	7,3	–	–
PASSIFS NON COURANTS	**2 593,2**	**–**	**–**	**2 593,2**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Emprunts et dettes financières	2 560,6	–	–	2 560,6	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	32,6	–	–	32,6	–	–	–	–	–
PASSIFS COURANTS	**2 154,6**	**–**	**–**	**2 087,4**	**–**	**67,2**	**–**	**67,2**	**–**
Emprunts et dettes financières	741,9	–	–	741,9	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	67,2	–	–	–	–	67,2	–	67,2	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 345,5	–	–	1 345,5	–	–	–	–	–

(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 faite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe, et donc sa méthode de comptabilisation (par résultat ou par OCI).
La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

Au 31 décembre 2017

			Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
(en millions d'euros)	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1[a]	Niveau 2[b]	Niveau 3[c]
ACTIFS NON COURANTS	**573,3**	**228,5**	**343,6**	**–**	**1,2**	**–**	**–**	**–**	**1,2**
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	564,0	228,5	334,3	–	1,2	–	–	–	1,2
Prêts et créances (non courant)	9,3	–	9,3	–	–	–	–	–	–
ACTIFS COURANTS	**1 857,4**	**–**	**1 605,5**	**–**	**–**	**251,9**	**243,7**	**8,2**	**–**
Clients et autres créances	630,8	–	630,8	–	–	–	–	–	–
Prêts et créances financières (courant)	49,3	–	49,3	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	8,2	–	–	–	–	8,2	–	8,2	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 169,1	–	925,4	–	–	243,7	243,7	–	–
PASSIFS NON COURANTS	**2 858,3**	**–**	**–**	**2 858,3**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Emprunts et dettes financières	2 826,1	–	–	2 826,1	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	32,2	–	–	32,2	–	–	–	–	–
PASSIFS COURANTS	**2 527,4**	**–**	**–**	**2 492,5**	**–**	**34,9**	**–**	**34,9**	**–**
Emprunts et dettes financières	1 032,2	–	–	1 032,2	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	34,9	–	–	–	–	34,9	–	34,9	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 460,3	–	–	1 460,3	–	–	–	–	–

(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 (anciennement actifs disponibles à la vente) se composent essentiellement de titres de participation non consolidés.
La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

8.2 Risque de taux

Altarea détient un portefeuille de swaps et caps destiné 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 possibilité offerte par la norme IFRS 9. Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation, conformément à IFRS 13, tient compte 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.

L'impact est une variation de juste valeur des instruments financiers dérivés positive de 2,6 millions d'euros sur le résultat net de la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Swaps de taux d'intérêts	(64,4)	(26,3)
Caps de taux d'intérêts	0,0	0,1
Intérêts courus non échus	(0,6)	(0,5)
TOTAL	**(65,0)**	**(26,7)**

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2018.

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

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
ALTAREA payeur à taux fixe - *swap*	1 694,1	1 692,8	2 216,5	1 990,2	1 963,9	1 962,6
ALTAREA payeur à taux variable - *swap*	630,0	630,0	630,0	400,0	400,0	400,0
ALTAREA payeur à taux fixe - *collar*	–	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe - *cap*	181,5	75,0	75,0	–	–	–
TOTAL	**2 505,6**	**2 397,8**	**2 921,5**	**2 390,2**	**2 363,9**	**2 362,6**
Taux moyen de couverture	0,47 %	0,57 %	0,93 %	0,94 %	0,94 %	0,94 %

Au 31 décembre 2017

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
ALTAREA payeur à taux fixe - *swap*	1 248,6	1 697,2	1 695,7	2 216,5	1 990,2	1 963,9
ALTAREA payeur à taux variable - *swap*	230,0	230,0	230,0	230,0	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe - *collar*	–	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe - *cap*	181,5	181,5	75,0	75,0	–	–
TOTAL	**1 660,1**	**2 108,7**	**2 000,7**	**2 521,5**	**1 990,2**	**1 963,9**
Taux moyen de couverture	0,51 %	0,43 %	0,52 %	0,89 %	0,89 %	0,89 %

Position de gestion

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
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 527,2)	(1 358,5)	(1 355,8)	(1 123,0)	(1 120,2)	(1 117,4)
Endettement bancaire à taux variable	(1 600,6)	(1 125,5)	(982,4)	(628,9)	(563,7)	(468,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	678,5	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	**(2 449,3)**	**(2 484,0)**	**(2 338,2)**	**(1 751,8)**	**(1 683,9)**	**(1 585,7)**
Swap	2 324,1	2 322,8	2 846,5	2 390,2	2 363,9	2 362,6
Collar	–	–	–	–	–	–
Cap	181,5	75,0	75,0	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	**2 505,6**	**2 397,8**	**2 921,5**	**2 390,2**	**2 363,9**	**2 362,6**
POSITION NETTE APRÈS GESTION	**56,3**	**(86,2)**	**583,3**	**638,3**	**680,0**	**776,9**

Au 31 décembre 2017

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 180,6)	(1 167,0)	(1 014,1)	(1 011,3)	(778,5)	(775,7)
Endettement bancaire à taux variable	(2 514,9)	(1 576,2)	(1 368,0)	(1 044,2)	(662,6)	(570,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	1 169,1	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	**(2 526,4)**	**(2 743,2)**	**(2 382,1)**	**(2 055,5)**	**(1 441,1)**	**(1 345,7)**
Swap	1 478,6	1 927,2	1 925,7	2 446,5	1 990,2	1 963,9
Collar	–	–	–	–	–	–
Cap	181,5	181,5	75,0	75,0	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	**1 660,1**	**2 108,7**	**2 000,7**	**2 521,5**	**1 990,2**	**1 963,9**
POSITION NETTE APRÈS GESTION	**(866,3)**	**(634,5)**	**(381,4)**	**466,0**	**549,1**	**618,2**

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation/Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2018	+ 50 bps	+2,3 millions d'euros	+48,6 millions d'euros
	- 50 bps	-2,2 millions d'euros	-50,2 millions d'euros
31/12/2017	+ 50 bps	-2,6 millions d'euros	+58,9 millions d'euros
	- 50 bps	+1,0 million d'euros	-66,0 millions d'euros

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 678,5 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 1 169,1 millions d'euros au 31 décembre 2017, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le Groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2018, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 331,3 millions d'euros.

À cette date, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 347,3 millions d'euros, le Groupe dispose également de 732,2 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets) et de 149,5 millions de trésorerie mobilisable pour des projets.

Covenants

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate obligataires cotés et bancaires pour un montant de 1 035,1 millions d'euros.

Les covenants à respecter au titre de l'ensemble consolidé Foncière Altarea (holding de l'activité Commerce à l'exception des centres commerciaux directement détenus par Altarea SCA ou via sa filiale Altablue pour Cap 3000) concernent des crédits bancaires corporate souscrits par Altarea SCA (pour un montant de 66,2 millions d'euros) et le crédit obligataire privé souscrit par Foncière Altarea (pour un montant de 150 millions d'euros).

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

	Covenants groupe Altarea	31/12/2018	Covenants Foncière Altarea consolidé	31/12/2018	Covenants Altareit consolidé	31/12/2018	Covenants Cogedim consolidé	31/12/2018
***Loan To Value* (LTV)**								
Dette financière obligataire et bancaire nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	34,9 %	< 50 %	22,9 %				
***Interest Cover Ratio* (ICR)**								
Résultat opérationnel (colonne FFO ou *cash-flow* des opérations)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	9,2	> 1,8	8,1				
Levier								
Levier : Dette financière nette/EBITDA							≤ 5	1,4
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres					≤ 3,25	0,5	≤ 3	0,1
ICR : EBITDA/Frais financiers nets					≥ 2	16,9	≥ 2	7,1

Les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires de financement des centres en exploitation :

- DSCR = loyers nets de la Société/coût de l'endettement financier net augmenté du remboursement du capital de l'emprunt > généralement à 1,50 (ou à un ratio inférieur) ;
- LTV en phase d'exploitation = *Loan To Value* = dettes financières nettes de la Société/valeur réévaluée du patrimoine de la Société est généralement < 70 % ;
- les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires des centres en développement ou restructuration peuvent être plus contraignants que pour les crédits des centres en exploitation dans la limite des valeurs suivantes : DSCR > 2,0 et LTV < 60 %.

Au 31 décembre 2018, la Société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants. S'il s'avérait hautement probable que des remboursements partiels de certaines dettes hypothécaires devaient intervenir ultérieurement, le montant de ces remboursements est inscrit en passif courant jusqu'à sa date d'exigibilité.

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altarea SCA

La répartition du capital et des droits de vote de la Société est la suivante :

(en pourcentage)	31/12/2018 % capital	31/12/2018 % droit de vote	31/12/2017 % capital	31/12/2017 % droit de vote
Actionnaires fondateurs et concert élargi[a]	45,76	46,57	46,12	46,96
Crédit Agricole Assurances	24,67	25,11	24,71	25,16
ABP	8,24	8,39	8,25	8,40
Opus investment BV[b]	1,32	1,35	1,33	1,35
Autocontrôle	1,73	–	1,79	–
FCPE + Public	18,27	18,59	17,81	18,13
TOTAL	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

(a) Les actionnaires fondateurs, Messieurs Alain Taravella et sa famille et Jacques Nicolet, agissant de concert.
(b) Et parties liées.

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés de l'un des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :

- les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager contrôlées par M. Alain Taravella.

La Gérance de la Société est assumée par M. Alain Taravella personnellement et par les sociétés Altafi 2 et Atlas qu'il contrôle. M. Alain Taravella est par ailleurs président des sociétés Altafi 2 et Atlas.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations fournies par la Gérance ès-qualités et, accessoirement de prestations de service et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

Rémunération de la Gérance

La société Altarea et ses filiales rémunèrent la Gérance à compter de 2016 selon la 5e résolution de l'assemblée générale du 15 avril 2016 et antérieurement selon la 6e résolution de l'assemblée générale du 27 juin 2013. À ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

(en millions d'euros)	Altafi 2 SAS 31/12/2018	Altafi 2 SAS 31/12/2017
Rémunération fixe de la Gérance	2,7	2,6
▪ dont comptabilisation en autres charges de structure de la Société	2,7	2,6
Rémunération variable de la Gérance[a]	3,4	2,4
TOTAL	**6,1**	**5,0**

(a) La rémunération variable de la Gérance est calculée proportionnellement au résultat net FFO, part du Groupe.

La rémunération est allouée globalement à la Gérance qui la répartit librement entre chacun des co-Gérants.

Prestations d'animation en faveur de la Société

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altarea par la société AltaGroupe, 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.

Prestations de services d'assistance et refacturations par la Société et ses filiales

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,3 million d'euros. Les prestations de services facturées par le groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Actifs et passifs envers les parties liées

(en millions d'euros)	Altafi 2 SAS 31/12/2018	Altafi 2 SAS 31/12/2017
Clients et autres créances	0,0	–
TOTAL ACTIF	**0,0**	**–**
Dettes fournisseurs et autres dettes[a]	3,8	2,9
TOTAL PASSIF	**3,8**	**2,9**

(a) Correspond principalement à la rémunération variable de la Gérance.

Rémunérations de la Gérance et de la présidence du conseil de surveillance

M. Alain Taravella en sa qualité de co-Gérant ne perçoit personnellement aucune rémunération de la société Altarea ou de ses filiales. En effet celle-ci est intégralement perçue par la société Altafi 2. Monsieur Alain Taravella perçoit une rémunération d'une société holding, détenant une participation dans la société Altarea.

Aucune rémunération en actions, ni aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyé à la Gérance par Altarea ou ses filiales.

M. Christian de Gournay en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance d'Altarea à compter du 2 juin 2014 perçoit une rémunération brute directe d'Altarea qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du Groupe indiquée ci-après.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Salaires bruts[(a)]	4,0	4,7
Charges sociales	1,7	1,9
Paiements fondés sur des actions[(b)]	3,1	3,7
Nombre Actions livrées au cours de la période	*19 155*	*17 351*
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)]	0,1	–
Contribution patronale 20 % s/ AGA	0,7	0,7
Prêts consentis	–	–
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,4	0,3

(a) Rémunérations fixes et variables ; les rémunérations variables correspondent aux parts variables.
(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.
(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance-vie et assistance.
(d) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.
(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

(en nombre de droits sur capitaux propres en circulation)	31/12/2018	31/12/2017
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	54 846	40 127
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–

Les informations figurant ci-dessus portent sur la rémunération et les avantages alloués (i) aux dirigeants mandataires sociaux au titre de mandats exercés dans des filiales, (ii) au président du conseil de surveillance et (iii) aux principaux cadres salariés du Groupe.

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 8.3 « Risque de liquidité ».

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

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2018	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Engagements reçus liés au périmètre	**20,8**	**18,6**	**12,1**	**1,0**	**5,5**
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	**130,0**	**128,9**	**60,3**	**56,5**	**12,1**
Cautions reçues de la FNAIM (loi Hoguet)	55,0	59,1	59,1	–	–
Cautions reçues des locataires	19,9	19,5	1,0	7,9	10,6
Garanties de paiement reçues des clients	49,6	44,2	–	42,7	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,3	0,3	–	0,3	–
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	5,2	5,8	0,2	5,6	–
TOTAL	**150,8**	**147,5**	**72,4**	**57,5**	**17,6**
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	**11,0**	**11,0**	**5,0**	**–**	**6,0**
Engagements donnés liés au périmètre	**130,1**	**173,9**	**80,5**	**58,4**	**35,0**
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	**1 141,9**	**1 565,0**	**620,5**	**900,8**	**43,6**
Garanties d'achèvement des travaux (données)	995,6	1 431,2	557,8	869,5	3,9
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	49,3	18,3	6,4	10,1	1,8
Cautions d'indemnités d'immobilisation	42,0	52,4	38,2	13,9	0,3
Autres cautions et garanties données	55,0	63,1	18,1	7,4	37,6
TOTAL	**1 283,0**	**1 749,9**	**706,0**	**959,3**	**84,6**

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe a dans le cadre de son acquisition du promoteur Pitch Promotion reçu un engagement de la part des cédants de garantir, jusqu'au 31 décembre 2018 inclus, tout préjudice, trouvant son origine dans les activités, subi désormais par le Groupe dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2015 et ce à hauteur de 12 millions d'euros maximum.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, Altarea bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de ses activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 59,1 millions d'euros.

Par ailleurs, Altarea reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

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 commerce et d'immobilier d'entreprise.

Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements

Les autres garanties reçues sont essentiellement constituées d'engagements reçus de vendeurs de foncier.

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 financement

Altarea s'est porté caution à hauteur de 11 millions en garantie d'autorisation de découvert octroyée à ses filiales.

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituées et leurs montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

Les principaux engagements concernent :

- un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 54,2 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) ;
- une garantie de passif suite à l'entrée du partenaire Allianz au capital de certains centres commerciaux a été donnée fin 2013. Cette garantie s'élève à 35 millions depuis le 3 décembre 2015 et ce, jusqu'à son échéance ;
- des garanties de passif données à hauteur de 35 millions d'euros suite à la cession de divers actifs.

Les titres des sociétés Altablue, Aldeta, Alta Crp Gennevilliers, Alta Crp La Valette, Alta Gramont, Toulouse Gramont, Bercy Village et Société d'aménagement de la gare de l'Est ainsi que les actifs détenus par ces sociétés sont, pendant une période limitée, soumis à des conditions de cession subordonnées à l'accord de chacun des associés de ces sociétés.

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 principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière.

Cautions d'indemnités d'immobilisation

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 sont essentiellement liées à l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund), aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion, ainsi qu'à l'activité Foncière en Italie, de part des garanties données par les sociétés à l'Etat italien sur leur position de TVA.

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 de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion Logement, 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, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé de promesses unilatérales de vente.

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

Loyers minima à percevoir ou à verser

Loyers minima à percevoir

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

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
À moins d'un an	163,7	159,1
Entre 1 et 5 ans	304,0	280,5
Plus de 5 ans	150,5	105,5
LOYERS MINIMUMS GARANTIS	**618,2**	**545,1**

Ces loyers à recevoir concernent uniquement les centres commerciaux détenus par le Groupe.

Loyers minima à verser

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

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
À moins d'un an	15,1	16,6
Entre 1 et 5 ans	6,0	14,6
Plus de 5 ans	0,3	0,1
LOYERS MINIMUMS À VERSER	**21,4**	**31,3**

Les loyers à verser concernent principalement les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre.

Le Groupe a annoncé l'installation de son futur siège social dans l'immeuble Richelieu, Paris 2e pour un déménagement prévu début 2020.

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

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

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	E&Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
(en millions d'euros)	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
▪ Altarea SCA	0,3	0,3	17 %	22 %	0,3	0,3	37 %	39 %	–	–	0 %	0 %	0,6	0,6	21 %	26 %
▪ Filiales intégrées globalement	1,2	0,9	76 %	70 %	0,4	0,4	59 %	59 %	0,3	0,2	100 %	100 %	2,0	1,5	74 %	68 %
Services autres que la certification des comptes																
▪ Altarea SCA	–	0,0	0 %	1 %	–	0,0	0 %	2 %	–	–	0 %	0 %	–	0,0	0 %	1 %
▪ Filiales intégrées globalement	0,1	0,1	7 %	7 %	0,0	0,0	3 %	1 %	0,0	–	0 %	0 %	0,1	0,1	5 %	4 %
TOTAL	**1,6**	**1,3**	**100 %**	**100 %**	**0,8**	**0,8**	**100 %**	**100 %**	**0,3**	**0,2**	**100 %**	**100 %**	**2,7**	**2,2**	**100 %**	**100 %**

2.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Altarea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel 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 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée cidessus, nous attirons votre attention sur :

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

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Évaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2018, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 295, dont M€ 194 relatifs aux écarts d'acquisition liés aux acquisitions de Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et M€ 101 relatifs aux marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine. 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, estimations ou 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 des 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.	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 du groupe ; ▸ apprécier, en incluant dans nos travaux nos experts en évaluation, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés ainsi que des taux de croissance à long terme et des taux d'actualisation appliqués dans ces modèles ; ▸ apprécier, par entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. À ce titre, nous avons également comparé les estimations des projections de flux de trésorerie des périodes précédentes aux réalisations effectives correspondantes afin d'évaluer la pertinence et la fiabilité du processus de prévisions, de corroborer les résultats des analyses de sensibilité conduites par la direction en les comparant à ceux réalisés par nos soins ; ▸ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par le groupe.

Évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement et de construction

Risque identifié	Notre réponse
Le portefeuille d'immeubles de placement du groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement. Au 31 décembre 2018, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 4.526, soit 56 % du total actif, dont M€ 3.931 d'immeubles de placement évalués à la juste valeur et M€ 595 d'immeubles de placement évalués au coût. En application de la norme IAS 40, le groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur 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 par an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur. Comme indiqué dans la note 2.4.5 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur. Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur. Pour les immeubles de placement valorisés à la juste valeur, le groupe s'appuie sur des expertises établies par des experts principalement externes donnant des évaluations, droits inclus, et prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Les experts utilisent deux méthodes d'évaluation : ▸ une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets ; ▸ et une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets ; les experts appliquent un taux de rendement en fonction des caractéristiques du site et des revenus locatifs retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire. L'évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement et de construction étant complexe et les montants en jeu étant significatifs, nous avons considéré que cela constituait un point clé de l'audit.	Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement et de construction mis en œuvre par le groupe. Nos travaux ont également consisté à : ▸ apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par le groupe ainsi que leur compétence ; ▸ prendre connaissance des instructions que la direction du groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies par le groupe ; ▸ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ▸ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ; ▸ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos travaux nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ; ▸ rapprocher les valeurs des expertises immobilières des valeurs retenues dans les comptes consolidés. Par ailleurs, pour les immeubles de placement en cours de développement et de construction enregistrés à la juste valeur, nous avons apprécié le respect des critères de passage à la juste valeur (pourcentage de commercialisation et fiabilisation du prix de revient). Concernant les immeubles de placement en cours de développement et de construction maintenus au coût, nous avons apprécié, à partir d'entretiens avec les directeurs de développement et les chefs de projets, les hypothèses retenues par la direction pour la mise en œuvre des tests de dépréciation, notamment les coûts encourus sur la période, l'avancement du projet, les coûts restant à engager et les éventuels risques opérationnels, le cas échéant.

Évaluation des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2018, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 136. 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 la 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.	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 les hypothèses sur lesquelles se fondent ces prévisions de résultats fiscaux.

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

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2018, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 986 et la marge immobilière s'élève à M€ 195 pour l'exercice 2018. 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'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, 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. 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 au prix de revient. 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.	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. Nous avons rapproché les taux d'avancement 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'avancement commerciaux des actes notariés en réalisant des tests de détails sur les ventes de l'exercice. Nous avons également inclus dans l'équipe des membres ayant une compétence particulière en systèmes d'information pour réaliser des tests de fiabilité des contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation. 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 de ces contrats. Enfin, nous avons vérifié, par sondages, l'exactitude arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique. L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait ainsi l'objet d'une attention particulière. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables, à partir d'entretiens avec la direction et d'analyses des budgets d'opération. Pour les projets livrés, nous avons analysé les prix de vente prévisionnels des lots en stocks avec les prix de vente des lots actés.

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 Altarea par votre assemblée générale du 15 avril 2016 pour le cabinet GRANT THORNTON et du 28 mai 2010 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2018, le cabinet GRANT THORNTON était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la neuvième année.

Par ailleurs, le cabinet AACE Ile-de-France, membre du réseau GRANT THORNTON et le cabinet ERNST & YOUNG Audit, étaient précédemment commissaires aux comptes depuis 2004.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 22 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON	**ERNST & YOUNG et Autres**
Membre français de Grant Thornton International	
Laurent Bouby	**Anne Herbein**

3

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

3.1 ÉTATS FINANCIERS 142

3.2 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 146

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice 146
3.2.2 Principes, règles et méthodes comptables 146
3.2.3 Commentaires, chiffres et tableaux annexes 148

3.3 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS 160

3.3.1 Informations sur les délais de paiement de la Société 160
3.3.2 Résultats des cinq derniers exercices 161

3.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 162

3.5 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS 166

3.1 États financiers

Compte de résultat (en liste)

Rubriques *(en milliers d'euros)*	2018	2017
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue (biens et services)	19 910,7	20 706,3
Chiffre d'affaires net	**19 910,7**	**20 706,3**
Production stockée	-	-
Production immobilisée	606,6	1 471,4
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	1 110,6	237,0
Autres produits	399,1	300,6
Produits d'exploitation	**22 027,0**	**22 715,3**
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	25 012,0	18 595,8
Impôts, taxes et versements assimilés	649,2	533,3
Salaires et traitements	1 553,6	919,4
Charges sociales	502,2	635,8
Dotations d'exploitation	-	-
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	5 516,9	5 604,3
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	445,4	569,0
Pour risques et charges : dotations aux provisions	626,9	561,1
Autres charges	777,0	602,6
Charges d'exploitation	**35 083,1**	**28 021,3**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**(13 056,1)**	**(5 306,0)**
Produits financiers de participations	58 293,8	44 582,3
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	9 554,9	4 579,4
Autres intérêts et produits assimilés	6 939,9	8 659,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	4 998,6
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Produits financiers	**74 788,7**	**62 819,5**
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	880,4	434,2
Intérêts et charges assimilées	51 768,4	37 809,1
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Charges financières	**52 648,8**	**38 243,3**
RÉSULTAT FINANCIER	**22 139,9**	**24 576,2**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**9 083,8**	**19 270,3**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	134,1	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	38 190,6	24 021,1
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	-
Produits exceptionnels	**38 324,7**	**24 021,1**

Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	65,7	29,6
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	26 822,5	14 091,2
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
Charges exceptionnelles	**26 888,1**	**14 120,8**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**11 436,6**	**9 900,3**
Participation des salariés aux résultats	-	-
Impôts sur les bénéfices	(325,2)	877,0
Total des produits	**135 140,4**	**109 555,9**
Total des charges	**114 294,8**	**81 262,4**
BÉNÉFICE OU PERTE	**20 845,7**	**28 293,5**

Bilan actif

Rubriques *(en milliers d'euros)*	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2018	31/12/2017
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	1 420,0	1 279,6	140,4	413,7
Fonds commercial	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en-cours	-	-	-	26,3
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	21 881,6	117,2	21 764,4	24 575,9
Constructions	101 065,1	43 482,3	57 582,8	69 044,5
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres	49,9	48,7	1,2	1,2
Immobilisations corporelles en-cours	765,1	-	765,1	458,0
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Participations	1 365 331,9	14 745,8	1 350 586,1	1 337 676,2
Créances rattachées à des participations	220 402,9	-	220 402,9	343 257,5
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	293 015,8	100 306,4	192 709,4	296 275,5
Autres immobilisations financières	2 388,1	-	2 388,1	5 478,9
ACTIF IMMOBILISÉ	**2 006 320,3**	**159 980,0**	**1 846 340,3**	**2 077 207,6**
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	3 462,6	1 919,5	1 543,1	6 981,3
Autres	71 387,4	-	71 387,4	43 209,2
Capital souscrit - appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 54 597 223,58 euros)	54 597,2	-	54 597,2	203 977,2
Instruments de trésorerie				
Instruments de trésorerie	33 711,0	-	33 711,0	41 309,6
Disponibilités				
Disponibilités	43 343,4	-	43 343,4	174 508,3
Charges constatées d'avance	27,5	-	27,5	390,9
ACTIF CIRCULANT	**206 529,1**	**1 919,5**	**204 609,6**	**470 376,4**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	5 735,8	880,4	4 855,4	5 735,8
Écarts de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	**2 212 849,4**	**162 779,9**	**2 055 805,4**	**2 553 319,8**

Bilan passif

Rubriques *(en milliers d'euros)*	2018	2017
Capital (dont versé 245 425,285)	245 425,3	245 280,3
Primes d'émission, de fusion, d'apport	407 865,6	563 245,3
Écarts de réévaluation	-	-
Réserve légale	20 003,0	18 588,3
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres	-	-
Report à nouveau	-	16 799,2
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	**20 845,7**	**28 293,5**
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
CAPITAUX PROPRES	**694 139,5**	**872 206,8**
Provisions pour risques	778,1	674,7
Provisions pour charges	-	-
PROVISIONS	**778,1**	**674,7**
Produits des émissions de titres participatifs	195 078,3	195 078,3
Avances conditionnées	-	-
AUTRES FONDS PROPRES	**195 078,3**	**195 078,3**
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	789 906,6	789 906,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	146 409,6	278 134,1
Emprunts et dettes financières diverses	222 233,0	409 426,8
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	-	2,7
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 543,1	4 584,5
Dettes fiscales et sociales	1 092,6	2 040,8
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	180,3	323,8
Autres dettes	1 444,3	940,7
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	-	-
DETTES	**1 165 809,4**	**1 485 360,0**
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	**2 055 805,4**	**2 553 319,8**

3.2 Annexe aux comptes annuels

Code de Commerce article L. 123-13 à L. 123-21 et R. 123-195 à R. 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, 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.

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris 8e.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005. Altarea établit des comptes consolidés.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 26 février 2019 après examen par le conseil de surveillance.

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice

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

3.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.2.1 Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

3.2.2.2 Principes et méthodes comptables

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles sont principalement des logiciels acquis qui sont habituellement amortis linéairement sur trois ans.

Les immobilisations incorporelles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement des biens immobiliers et en particulier des centres commerciaux ou des locaux d'activité.

Valeur brute des immeubles

Les immeubles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport hors frais d'acquisition pour les immeubles apportés ou leur coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. De façon générale, les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Les immeubles sont décomposés par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement. Conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), quatre composants ont été retenus : structure, façade étanchéité, équipements techniques et aménagements agencements.

Amortissement des immeubles

Les composants des immeubles sont amortis comme suit linéairement sur leurs durées d'utilité :

Composants	Durées d'utilité (Centres commerciaux)	Durées d'utilité (Locaux d'activité)
Structure (Gros œuvre et VRD)	50 ans	30 ans
Façades, Étanchéité	25 ans	30 ans
Équipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

Dépréciation des immeubles

Les actifs immobiliers sont évalués deux fois par an en valeur de marché par des experts externes (Cushman & Wakefield et John Lang Lasalle).

La Société considère que la valeur actuelle des immeubles est la valeur d'usage assimilable à leur valeur d'expertise, droits inclus. Dans l'hypothèse où il existe des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert, la valeur d'expertise est augmentée des plus-values latentes estimées. Si l'actif fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un engagement ferme de cession, la valeur actuelle retenue est la valeur de la promesse ou de l'engagement hors les droits.

Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au bilan à leur coût d'acquisition.

Le matériel de transport et le matériel de bureau et informatique sont amortis sur cinq ans.

Titres de participation

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

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances rattachées aux participations et prêts

Les créances rattachées aux participations ou les prêts rattachés à des participations indirectes de la Société sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances et les prêts 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 et de créances clients des centres commerciaux.

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 de l'ANC n°2014-03 du 5 juin 2014.

Autres valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des valeurs mobilières de placement cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

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

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.

Indemnité de départ à la retraite

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite ne font pas l'objet de provision. Ils sont indiqués dans la note annexe présentant les engagements hors bilan.

Frais de mise en place des emprunts

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

Charges et produits locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers. Les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Le montant des franchises accordées aux locataires ne donne pas lieu à la constatation d'un produit pendant la période concernée par la franchise.

Les droits d'entrée versés par les locataires et les paliers ou franchises accordés aux locataires ne sont pas étalés.

Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement sont comptabilisés en charges.

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) ou des options d'achat de taux d'intérêts (cap) en couverture des lignes de crédit et des emprunts.

Conformément au règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la Société (swaps/caps) sont inscrits au compte de résultat.

Les primes et les soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments.

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Impôts

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1er janvier 2005. Il existe selon ce régime deux secteurs fiscaux :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat, les plus values de cession d'immeubles et les dividendes perçus dans le cadre de ce même régime ;
- un secteur taxable pour les autres opérations non éligibles au secteur SIIC.

Du fait de l'exonération d'impôt sur les sociétés, la Société s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 95 % des bénéfices provenant des opérations de locations d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 70 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés transparentes ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté au régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, la Société doit respecter un ratio d'activités éligibles au régime et ne pas être contrôlée à plus de 60 % par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

3.2.3 Commentaires, chiffres et tableaux annexes

3.2.3.1 Notes relatives aux postes de bilan – actif

Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

Immobilisations incorporelles *(en milliers d'euros)*	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Logiciels	1 418,4	1,6	-	1 420,0
TOTAL	**1 418,4**	**1,6**	**-**	**1 420,0**

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

Amortissements *(en milliers d'euros)*	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Logiciels	1 004,7	274,9	-	1 279,6
TOTAL	**1 004,7**	**274,9**	**-**	**1 279,6**

Tableau des autres immobilisations incorporelles

Autres immobilisations incorporelles *(en milliers d'euros)*	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Immobilisations incorporelles en cours	26,3	-	26,3	-
TOTAL	**26,3**	**-**	**26,3**	**-**

Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

Immobilisations corporelles *(en milliers d'euros)*	31/12/2017	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2018
Terrains	**24 679,8**	**-**	**2 798,2**	**21 881,6**
Constructions	**114 183,6**	**285,8**	**13 404,3**	**101 065,1**
Structure (Gros Œuvre et VRD)	44 700,6	-	5 293,3	39 407,2
Façades, Etanchéité	11 175,1	-	1 323,3	9 851,8
Équipements techniques et IGT	33 525,4	-	3 970,0	29 555,4
Aménagements et agencements	24 782,5	285,8	2 817,6	22 250,6
Autres immobilisations	**131,9**	**-**	**82,0**	**49,9**
Installations techn.,matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	105,9	-	82,0	23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26,0	-	-	26,0
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	**458,0**	**373,3**	**(66,2)**	**765,1**
Foncier	154,5	22,1	-	176,6
Constructions	32,7	253,3	(58,8)	227,2
Autres	270,8	97,9	(7,5)	361,2
TOTAL	**139 453,3**	**659,0**	**16 218,2**	**123 761,7**

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements *(en milliers d'euros)*	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Terrains	**103,9**	**13,3**	-	**117,2**
Constructions	**45 139,1**	**5 228,6**	**6 885,4**	**43 482,3**
Structure (Gros-œuvre et VRD)	8 743,2	881,8	1 420,5	8 204,4
Façades	4 370,7	460,0	671,5	4 159,1
Equipements techniques et IGT	16 489,4	1 783,7	2 518,2	15 754,9
Aménagements et agencements	15 535,9	2 103,3	2 275,2	15 364,0
Autres immobilisations	**130,7**	**-**	**82,0**	**48,7**
Installations techn.,matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	105,9	-	82,0	23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8	-	-	24,8
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL	**45 373,7**	**5 242,0**	**6 967,5**	**43 648,2**

Aucune dépréciation n'a été constatée sur les immobilisations corporelles.

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières *(en milliers d'euros)*	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Titres de participations	**1 352 422,0**	**12 911,7**	**1,8**	**1 365 331,9**
Creances financières	**745 318,3**	**251 438,4**	**480 949,9**	**515 806,8**
Créances rattachées à des participations	343 257,5	234 614,7	357 469,4	220 402,9
Prêts et autres immobilisations	402 060,8	16 823,7	123 480,6	295 403,9
TOTAL	**2 097 740,3**	**264 350,1**	**480 951,7**	**1 881 138,7**

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

La variation du poste titres de participation s'explique principalement par l'acquisition des titres de SA SND à hauteur de 12,8 millions d'euros.

La variation des créances financières s'explique principalement par la diminution des prêts et avances octroyés aux filiales directes et indirectes d'Altarea SCA.

Tableau des provisions des immobilisations financières

		Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		
Provisions pour Dépréciations *(en milliers d'euros)*	31/12/2017	Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	31/12/2018
Dépréciations des titres de participation	14 745,8	-	-	-	14 745,8
Dépréciations des autres immobilis. financières	100 306,4	-	-	-	100 306,4
TOTAL	**115 052,2**	-	-	-	**115 052,2**

Créances

Elles sont constituées de créances groupe, de créances clients des centres commerciaux, et des créances fiscales.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision.

Tableau des créances

Créances *(en milliers d'euros)*	Montant brut 2018	Provision	Montant net 2018	Montant net 2017
Créances clients et comptes rattachés	**3 462,6**	**1 919,5**	**1 543,1**	**6 981,3**
Autres créances	**71 387,4**	**-**	**71 387,4**	**43 209,3**
Personnel et comptes rattachés	97,6	-	97,6	154,8
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : impôt sur les sociétés	2 312,7	-	2 312,7	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 074,7	-	2 074,7	1 705,1
État, autres collectivités : créances diverses	-	-	-	111,3
Groupe et associés	66 762,9	-	66 762,9	40 148,2
Débiteurs divers	139,5	-	139,5	1 089,9
TOTAL	**74 849,9**	**1 919,5**	**72 930,4**	**50 190,5**

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances *(en milliers d'euros)*	**Montant brut 2018**	**À 1 an**	**De 1 à 5 ans**	**> 5 ans**
Créances clients et comptes rattachés	3 462,6	3 462,6	-	-
Personnel et comptes rattachés	97,6	97,6	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : impôt sur les sociétés	2 312,7	2 312,7	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 074,7	2 074,7	-	-
État, autres collectivités : créances diverses	-	-	-	-
Groupe et associés	66 762,9	66 762,9	-	-
Débiteurs divers	139,5	139,5	-	-
TOTAL	**74 849,9**	**74 849,9**	**-**	**-**

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan *(en milliers d'euros)*	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Prêts	2 295,4	5 383,7
État - produits à recevoir	2 312,7	111,3
Créances clients	323,1	1 877,0
Autres Débiteurs divers	-	22,3
TOTAL	**4 931,2**	**7 394,2**

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 54,6 millions d'euros.

Valeurs mobilières de placement *(en milliers d'euros)*	**31/12/2017**	**Augmentation**	**Diminution**	**Provision**	**31/12/2018**
Compte à terme	150 000,0	-	150 000,0	-	-
Actions propres	53 977,2	21 161,2	20 541,2	-	54 597,2
TOTAL	**203 977,2**	**21 161,2**	**170 541,2**	**-**	**54 597,2**
Nb Actions	287 055	105 221	113 674	-	278 602

Au 31 décembre 2018, les actions propres sont constituées d'une part d'actions destinées à l'animation de cours et d'autre part d'actions destinées à être livrées aux salariés des filiales de la Société.

Instruments de trésorerie

Tableau des instruments de trésorerie

Instruments de trésorerie *(en milliers d'euros)*	**31/12/2017**	**Augmentation**	**Diminution**	**Provision**	**31/12/2018**
Instruments de trésorerie	41 309,6	-	7 598,5	-	33 711,0
TOTAL	**41 309,6**	**-**	**7 598,5**	**-**	**33 711,0**

Dépréciations

Tableau des dépréciations

Provisions pour Dépréciations *(en milliers d'euros)*	31/12/2017	Augment. de l'exercice Dotation	Diminutions de l'exercice Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	31/12/2018
Dépréciations des titres de participation	14 745,8	-	-	-	14 745,8
Dépréciations des autres immobilis. financières	100 306,4	-	-	-	100 306,4
Dépréciations des stocks et en cours	-	-	-	-	-
Dépréciations des comptes clients	2 057,1	445,4	583,0	-	1 919,5
Autres dépréciations	-	-	-	-	-
Total	**117 109,3**	**445,4**	**583,0**	**-**	**116 971,7**

3.2.3.2 Notes relatives aux postes de bilan – passif

Capitaux propres et fonds propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux propres *(en milliers d'euros)*	31/12/2017	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variation 2018	31/12/2018
Capital Social	245 280,3	-	-	145,0	-	245 425,3
Prime d'émission/apport/Écart de réévaluation	563 245,3	-	(157 084,8)	1 705,0	-	407 865,6
Réserve légale	18 588,3	1 414,7	-	-	-	20 003,0
Réserve disponible	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	16 799,2	-	(16 799,2)	-	-	-
Résultat de l'exercice	28 293,5	(1 414,7)	(26 878,8)	-	20 845,7	20 845,7
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**872 206,8**	**-**	**(200 762,9)**	**1 850,0**	**20 845,7**	**694 139,5**

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice soit 1 414,68 milliers d'euros à la réserve légale, l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 22 mai 2018 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 12,50 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soit un montant total de 200,76 millions d'euros aux associés commanditaires et le versement d'un dividende préciputaire à l'associé commandité de 2,97 millions d'euros. Lors de l'augmentation de capital réalisée au profit des actionnaires cédants de la société SA SND, 9.487 actions nouvelles ont été créées.

Le capital au 31 décembre 2018 s'élève à 245,4 millions d'euros, divisé en 16 061 329 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 195 millions euros au 31 décembre 2018.

Provisions

Tableau d'évolution des provisions

Provisions pour risques & charges *(en milliers d'euros)*	31/12/2017	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2018
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	674,7	626,9	-	523,5	778,1
TOTAL	**674,7**	**626,9**	**-**	**523,5**	**778,1**

Les provisions pour risques et charges concernent principalement des droits à actions gratuites de salariés.

Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres dettes *(en milliers d'euros)*	31/12/2018	À 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2017
Dettes financières	**1 158 549,1**	**230 088,7**	**314 244,6**	**614 215,8**	**1 477 470,2**
Autres emprunts obligataires	789 906,6	9 906,6	230 000,0	550 000,0	789 906,6
Emprunts bancaires	316 261,2	169 924,7	84 244,6	62 091,9	647 902,1
Dépôts et cautionnements reçus	2 123,9	-	-	2 123,9	2 231,1
Groupe et associés	50 257,5	50 257,5	-	-	37 427,7
Autres dettes	-	-	-	-	2,7
Dettes et autres dettes	**7 260,3**	**7 260,3**	-	**-**	**7 889,8**
Fournisseurs et comptes rattachés	4 543,1	4 543,1	-	-	4 584,5
Dettes Personnel et Organismes sociaux	370,2	370,2	-	-	461,4
Dettes fiscales	722,4	722,4	-	-	1 579,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	180,3	180,3	-	-	323,8
Autres dettes	1 444,3	1 444,3	-	-	940,7
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
TOTAL	**1 165 809,4**	**237 349,0**	**314 244,6**	**614 215,8**	**1 485 360,0**

Tableau des primes de remboursement des emprunts

Prime de remboursement sur emprunts *(en milliers d'euros)*	31/12/2017	+	-	31/12/2018
Prime de remboursement emprunt obligataire	5 735,8	-	880,4	4 855,4
TOTAL	**5 735,8**	-	**880,4**	**4 855,4**

L'emprunt obligataire a fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 880 millliers d'euros au titre de l'exercice 2018.

Au 31 décembre 2018, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 146 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)*	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Emprunts et dettes financières	10 038,3	10 233,0
Fournisseurs et comptes rattachés	484,2	979,1
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	64,3	209,5
Impôts, taxes et versements assimilés	204,9	199,5
Groupe et associés	3 792,2	3 015,4
Divers	143,0	940,7
TOTAL	**14 726,8**	**15 577,2**

3.2.3.3 Notes relatives au compte de résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers, des refacturations de charges locatives et de travaux aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et, d'autre part des prestations effectuées par Altarea auprès de ses filiales visées par des conventions à caractère courant.

Chiffre d'affaires *(en milliers d'euros)*	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Loyers & charges locatives refacturées	11 856,3	12 837,6
Droits d'entrée	-	-
Prestations	8 024,0	7 839,8
Autres	30,4	28,9
TOTAL	**19 910,7**	**20 706,3**

Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation *(en milliers d'euros)*	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Production immobilisée	606,6	1 471,4
Reprises de provisions & dépréciations	1 106,5	345,2
Refacturations intra groupe et transferts de charges	4,2	(108,2)
Autres	399,1	300,6
TOTAL	**2 116,3**	**2 009,0**

Les reprises de provisions concernent principalement des livraisons de plans d'actions gratuites et les reprises de dépréciations des créances clients.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation correspondent aux charges supportées par la société Altarea au titre de son activité Foncière (charges locatives, taxes foncières, dotations aux amortissements) et au titre de son activité de prestations rendues aux filiales.

Charges d'exploitation *(en milliers d'euros)*		31/12/2018	31/12/2017
Charges locatives et copropriété	(1)	859,7	1 909,7
Entretien et réparations		545,6	514,1
Primes d'assurance		74,9	71,8
Commissions et honoraires	(2)	20 576,3	11 528,1
Publicité et relations publiques		102,5	(296,7)
Services bancaires et comptes assimilés	(3)	1 924,3	2 923,6
Impôts & taxes		649,2	533,3
Charges de personnel		2 055,8	1 555,2
Dotations aux amortissements et provisions		6 589,1	6 734,5
Achats immobilisés	(4)	606,6	1 351,7
Indemnités de résiliation et d'éviction		95,0	-
Autres charges		1 004,1	1 196,1
TOTAL		**35 083,1**	**28 021,3**

(1) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.
(2) Les honoraires comprennent des honoraires de gestion, de commercialisation et de gérance des centres commerciaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les frais liés à certains projets et des prestations de service, et la rémunération de la gérance.
(3) Les frais de services bancaires correspondent essentiellement aux frais sur emprunts, frais refacturés au cas par cas aux sociétés refinancées comme prévu dans la convention cadre.
(4) Les achats immobilisés en 2018 sont relatifs à des travaux réalisés sur le patrimoine immobilisé activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.

Résultat financier

Résultat financier *(en milliers d'euros)*	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers		
▪ Dividendes	55 626,8	40 886,4
▪ Intérêts sur prêts	9 554,9	4 579,4
▪ Produits de comptes courants	2 532,0	2 472,4
▪ Autres produits financiers/SWAP	3 184,4	4 142,9
▪ Commissions sur Cautions	3 527,2	4 325,6
▪ Remontées filiales	135,1	1 223,5
▪ Reprises sur provisions pour dépreciations des immobilisations financières	-	4 998,6
▪ Reprises sur provisions pour dépreciations des VMP	-	-
▪ Autres produits financiers	228,3	190,7
▪ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL	**74 788,7**	**62 819,5**
Charges financières		
▪ Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	880,4	434,2
▪ Dotations financières pour dépréciation des VMP	-	-
▪ Intérêts sur emprunts externes	25 365,7	24 542,9
▪ Charges de comptes courants	347,7	341,1
▪ Charges sur instruments financiers (*Swaps, Caps*)	5 722,2	5 014,9
▪ Intérêts bancaires	7 677,0	6 909,3
▪ Remontées filiales	5 057,1	990,4
▪ Autres charges financières	7 598,6	10,5
TOTAL	**52 648,8**	**38 243,3**
RÉSULTAT FINANCIER	**22 139,9**	**24 576,2**

Le poste « dividendes » est essentiellement constitué de distributions effectuées par Alta Blue et Foncière Altarea.

Les charges financières au titre des instruments financiers comprennent les flux d'intérêts de l'exercice payés par Altarea et l'amortissement des instruments de trésorerie à hauteur de 7,6 millions d'euros au titre de 2018.

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel *(en milliers d'euros)*	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels		
▪ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	134,1	-
▪ Produits exceptionnels sur opérations en capital	38 190,6	24 021,1
* Dont produits de cession d'actifs	20 707,8	9 944,3
* Dont Refacturation livraison actions gratuites aux salariès	17 482,8	14 076,8
▪ Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
* Dont reprises aux provisions pour garantie locative	-	-
TOTAL	**38 324,7**	**24 021,1**
Charges exceptionnelles		
▪ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	65,7	29,6
* Dont travaux preneurs	-	-
* Dont provision Garantie locative	-	-
▪ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	26 822,5	14 091,2
▪ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-
* Dont provisions pour garantie locative	-	-
TOTAL	**26 888,1**	**14 120,8**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**11 436,6**	**9 900,3**

Le résultat exceptionnel est essentiellement constitué de la cession de Toulon Grand Var.

Impôt sur les sociétés

Le groupe Altarea a opté en 2005 pour le régime spécifique d'exonération sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC - Article 208 C du CGI).

Ventilation de la charge d'impôt

	Résultat avant impôt			Impôt	Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur taxable	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat d'exploitation	(4 139,9)	(8 706,0)	**(12 845,9)**		(4 139,9)	(8 706,0)	**(12 845,9)**
Résultat financier	14 217,5	(2 971,4)	**11 246,2**		14 217,5	(2 971,4)	**11 246,2**
Résultat exceptionnel	11 357,2	10,9	**11 368,1**		11 357,2	10,9	**11 368,1**
TOTAL	**21 434,8**	**(11 666,4)**	**9 768,4**		**21 434,8**	**(11 666,4)**	**9 768,4**

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2017	Variations	31/12/2018
Allègements		+ -	
Déficit fiscal	(379 874,2)	11 638,4	(391 512,6)
Base Totale	**(379 874,2)**	**11 638,4**	**(391 512,6)**
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (33,33%)	**(126 624,7)**	**3 879,5**	**(130 504,2)**

Vérification de comptabilité

Une notification de rectification portant sur les exercices 2014 à 2016 a été reçue par la Société. En accord avec ses conseils, Altarea SCA a contesté la rectification mais a procédé au paiement des sommes mises en recouvrement à hauteur de 2,7 millions d'euros. Une créance d'impôt a été constatée en contrepartie.

3.2.3.4 Autres renseignements

Parties liées

Transactions effectuées par la Société avec des parties 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.

Engagements hors bilan

Instruments financiers

Altarea détient un portefeuille de swaps et de cap destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement (à taux variable, et à taux fixe) actuelle et future, porté par elle-même et ses filiales.

Instruments financiers *(en milliers d'euros)*	2018	2017
SWAP / Total (Nominal)	1 810 000,0	960 000,0
CAP / Total (Nominal)	106 500,0	106 500,0
TOTAL	**1 916 500,0**	**1 066 500,0**

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de 59 milliers d'euros au titre des swaps au 31 décembre 2018.

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat *(en milliers d'euros)*	2018	2017
Produits d'intérêts	3 184,4	4 142,9
Charges d'intérêts	5 722,2	242,5
Autres liés aux instruments financiers	7 598,5	4 772,4
TOTAL	**(10 136,3)**	**(872,0)**

Tableau du notionnel couvert par des *swap* et des *cap* à fin décembre

Tableau des échéances de *swap* et *cap* à fin décembre *(en milliers d'euros)*	2018	2019	2020	2021	2022
Swap	1 810 000,0	1 960 000,0	2 485 000,0	2 280 000,0	2 255 000,0
Cap	106 500,0				
Altarea payeur taux fixe (total)	**1 916 500,0**	**1 960 000,0**	**2 485 000,0**	**2 280 000,0**	**2 255 000,0**

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois.

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux pourrait exposer 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.

Engagements sociaux

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 54,6 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Engagements donnés

Les actifs immobilisés détenus par Altarea SCA font l'objet d'hypothèques non inscrites données en garantie de certains crédits ainsi que des cessions de créances professionnelles au titre des baux conclus ou à conclure. De plus les garanties sont assorties de « covenants » consolidés dont les deux principaux sont un LTV (« Loan to Value ») inférieur à 60 % et un ratio de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA du secteur récurrent supérieur à 2,0.

Altarea SCA se porte caution à hauteur de 907,6 millions d'euros pour d'autres sociétés du groupe. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires et garanties demande octroyées par Altarea SCA en faveur de ses filiales.

Les covenants spécifiques aux crédits corporate portés par la société Altarea SCA représentant un montant autorisé maximum de 1 451 millions d'euros (dont 519 millions d'euros de non tiré sur la dette corporate) sont les suivants :

- Contrepartie : NATIXIS/BECM/LCL/Société Générale/AMUNDI (dette à taux fixe)/HSBC/BNP/Bank of China/La Banque Postale/CACIB.
- Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :
- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) < 60 % (34,9 % au 31 décembre 2018),
- Résultat Opérationnel (colonne *Cash-flow* des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société > = 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (9,2 au 31 décembre 2018).

Le Groupe a donné des engagements dans le cadre du gain d'un concours sur des gares italiennes.

Plan d'attribution d'actions gratuites

Date d'attribution		Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2017	Attribution	Livraison	Modifications des droits[a]	Droits en circulation au 31/12/2018
Plans d'attribution sur titres Altarea								
31 mars 2016	33 210	33 210	31 mars 2018	31 064		(29 810)	(1 254)	
19 octobre 2016	5 500	5 500	30 mars 2018	3 500		(3 500)		
10 novembre 2016	7 927	7 927	30 mars 2018	7 927		(7 927)		
10 novembre 2016	12 450	12 450[b]	11 avril 2019	10 450			(2 000)	8 450
14 décembre 2016	33 365	33 365[b]	10 avril 2019	31 887			(2 480)	29 407
15 décembre 2016	26 490	26 490	1er février 2018	25 019		(24 259)	(760)	
16 décembre 2016	33 216	33 216	1 février 2018	32 211		(31 274)	(937)	
22 mars 2017	1 500	1 500[b]	10 avril 2019	1 000				1 000
23 mars 2017	537	537	23 mars 2018	537		(537)		
6 avril 2017	11 500	11 500[b]	30 avril 2019	11 500				11 500
13 juillet 2017	4 345	4 345	13 juillet 2018	4 070		(3 855)	(215)	
15 février 2018	28 820	28 820	15 février 2019		28 820		(1 510)	27 310
19 février 2018	32 480	32 480	19 février 2019		32 480		(905)	31 575
21 février 2018	12 424	12 424	21 février 2020		12 424		(285)	12 139
2 mars 2018	33 129	33 129[b]	2 mars 2020		33 129		(1 375)	31 754
6 mars 2018	3 430	3 430	6 mars 2019		3 430		(90)	3 340
28 mars 2018	1 410	1 410	28 mars 2019		1 410			1 410
29 mars 2018	8 453	8 453	29 mars 2019		8 453			8 453
30 mars 2018	4 327	4 327	30 mars 2020		4 327			4 327
1 juin 2018	2 000	2 000	1er juin 2019		2 000			2 000
20 juillet 2018	41 500	41 500[b]	31 mars 2021		41 500			41 500
7 septembre 2018	14 800	14 800[b]	31 mars 2021		14 800			14 800
25 septembre 2018	1 000	1 000	31 mars 2020		1 000			1 000
3 décembre 2018	5 000	5 000[b]	31 mars 2021		5 000			5 000
TOTAL	**358 813**	**358 813**		**159 165**	**188 773**	**(101 163)**	**(11 811)**	**234 964**

(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.

Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 2 personnes au 31 décembre 2018.

Événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'événement majeur postérieur à la clôture et antérieur à la date d'arrêté des comptes.

Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Au 27 décembre 2018, Altarea SCA en sa qualité d'associé unique de la société Ilôt Claude Bernard a décidé la transmission universelle de patrimoine de la société Ilôt Claude Bernard.

3.2.3.5 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	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50 %)											
SAS FONCIÈRE ALTAREA - 353 900 699	7 783,7	516 861,0	100,00 %	779 241,9	779 241,9	131 709,1	131 709,1	2 600,0	(4 777,6)	38 949,8	-
SCA ALTAREIT - 553 091 050	2 626,7	280 062,0	99,63 %	91 635,0	91 635,0	97,3	97,3	247 333,3	34 737,1	-	589,7
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 537	10,0	(3 392,4)	99,99 %	10,0	10,0	639,5	639,5	-	(3 392,4)	-	44 185,3
SAS ALTA DEVELOPPEMENT ITALIE - 444 561 476	12 638,2	(68 441,5)	100,00 %	14 745,8	-	56 666,4	56 666,4	-	(859,6)	-	-
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	306 102,0	244 823,8	61,77 %	437 688,9	437 688,9	-	-	-	(689,6)	16 677,0	-
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8,0	149,7	100,00 %	-	-	-	-	-	(0,4)	-	-
SARL ALTALUX SPAIN	1 100,0	(119,0)	100,00 %	10 517,0	10 517,0	156,4	156,4	-	(30,6)	-	-
SNC BEZONS CŒUR DE VILLE COMMERCES - 819 866 500	10,0	10,5	99,99 %	10,0	10,0	6,0	6,0	-	10,5	-	-
ALTA MIR - 833 669 666	1,0	99,0	100,00 %	100,0	100,0	-	-	-	(4,5)	-	-
SND - 389 603 184	38,1	798,1	100,00 %	12 811,7	12 811,7	483,2	483,2		404,3		
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)											
BERCY VILLAGE 2	1 633,6	830,4	15,00 %	18 560,0	18 560,0	2 292,5	2 292,5	-	830,4	-	-
SCI ISSY PONT	40,0	(6 650,6)	25,00 %	10,0	10,0	28 903,1	28 903,1	-	(6 650,6)	-	-
SCI AF INVESTCO 4	1,0	(8 157,2)	50,00 %	-	-	0	0	-	(2 426,9)	-	-
SCI ISSY CŒUR DE VILLE BUREAUX 2	1,0	8,1	50,00 %	0,5	0,5	88,3	88,3	-	(5,0)	-	-
TOTAL DES PARTICIPATIONS > 10 %				**1 365 331**	**1 350 585**	**221 042**	**221 042**				

Siège social des filiales et participations : 8, avenue Delcassé Paris 8e.

3.3 Informations complémentaires sur les comptes annuels

3.3.1 Informations sur les délais de paiement de la Société

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

	Factures reçues non réglées au 31/12/2018 dont le terme est échu						Factures émises non réglées au 31/12/2018 dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et +	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et +
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	0	20	0	0	101	121	116	69	57	2	520	648
Montant total des factures concernées (TTC)	0	13 440	0	0	355 111	368 551	136 883	353 775	291 028	52 385	2 305 386	3 139 457
% du montant total des achats TTC de l'exercice	0	0,06%	0%	0%	1,61%	1,67%						
% du montant total du CA TTC de l'exercice							0,57%	1,48%	1,22 %	0,22%	9,65 %	13,14%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement												
Nombre de factures exclues			0						0			
Montant total des factures exclues (TTC)			0						0			
(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			

3.3.2 Résultats des cinq derniers exercices

Nature des indications	2018	2017	2016	2015	2014
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
Capital en fin d'exercice					
Capital social	245 425 285	245 280 324	229 670 964	191 244 972	191 244 972
Nombre d'actions	16 061 329	16 051 842	15 030 287	12 515 497	12 515 497
▪ ordinaires	16 061 329	16 051 842	15 030 287	12 515 497	12 515 497
▪ 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	19 910 706	20 706 301	19 371 278	29 426 248	25 462 290
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	26 883 494	30 985 723	3 342 963	11 329 786	44 229 409
Impôts sur les bénéfices	(325 229)	867 342	(34 523)	(346 124)	338 305
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	6 363 033	1 824 861	(4 561 389)	5 624 685	40 157 535
Résultat net	20 845 690	28 293 520	7 689 445	6 051 225	3 733 569
Résultat distribué	19 803 405[1]	43 678 086	7 304 972	5 748 664	3 546 890
Résultat par action					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	1,7	1,9	0,3	0,9	3,5
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	1,7	1,8	0,6	0,5	0,3
Dividende versé par action (en €)	12,75[1]	12,5	11,5	11	10
Personnel					
Effectif moyen des salariés	2	2	2	3	5
Masse salariale	1 030 126	919 396	917 005	1 029 263	1 833 756
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	18 530 370	14 712 536	7 990 164	3 168 514	1 384 810

(1) Le dividende sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 23 mai 2019.

3.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

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 Altarea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations, et des prêts

Risque identifié	Notre réponse
Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2018 pour un montant net de M€ 1.764, représentent un des postes les plus importants du bilan (86 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale. Comme indiqué dans la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations et prêts » 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 et les prêts présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution. L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité ou de développement à long terme et conjoncture économique dans les pays considérés). Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts comme un point clé de l'audit.	Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à : ▪ 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. Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à : ▪ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts 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 sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altarea par votre assemblée générale du 15 avril 2016 pour le cabinet GRANT THORNTON et du 28 mai 2010 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2018, le cabinet GRANT THORNTON était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la neuvième année.

Par ailleurs, le cabinet AACE Ile-de-France, membre du réseau GRANT THORNTON et le cabinet ERNST & YOUNG Audit, étaient précédemment commissaires aux comptes depuis 2004.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 22 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

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

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

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

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

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

Nous avons mis en oeuvre 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 et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société APG Strategic Real Estate Pool

Personne concernée

La société APG Strategic Real Estate Pool, représentée par M. Alain Dassas, membre du conseil de surveillance de votre société.

Nature et objet

Par contrat de souscription, en date du 11 décembre 2012, des titres subordonnés à durée indéterminée « TSDI » ont été émis pour un montant nominal de M€ 109 et souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool (opération autorisée par le conseil de surveillance en date du 11 décembre 2012).

Par avenant au contrat de souscription en date du 29 décembre 2014, la valeur nominale des TSDI a été portée à € 130 par TSDI, ce qui représente un montant total de M€ 195,1, souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool (opération autorisée par le conseil de surveillance en date du 29 décembre 2014).

Modalités

En rémunération de ces titres, votre société a supporté une charge financière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 d'un montant de € 7.677.000.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 22 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

4

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (DPEF)

4.1 UNE DÉMARCHE RSE INTÉGRÉE À LA STRATÉGIE DU GROUPE 170

4.1.1 Synthèse de la DPEF 170
4.1.2 Démarche RSE du Groupe 171
4.1.3 Gouvernance et mise en œuvre de la RSE 175

4.2 AGIR EN PARTENAIRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DES VILLES 176

4.2.1 Développer des projets urbains désirables et contribuer à l'économie locale 176
4.2.2 Énergie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente 181
4.2.3 Protéger la biodiversité et les sols 189
4.2.4 Encourager l'économie circulaire 191
4.2.5 Autres enjeux environnementaux et sanitaires 193
4.2.6 Mécénat et partenariats 193

4.3 PLACER LE CLIENT AU CŒUR DE NOS ACTIONS 195

4.3.1 Le dialogue au service de la relation clients et utilisateurs 195
4.3.2 La qualité de vie et le bien-être dans les opérations 198
4.3.3 Les labels et certifications, créateurs de valeur verte 200
4.3.4 Nouveaux usages et innovation 202
4.3.5 Achats responsables et relations fournisseurs 204
4.3.6 Éthique professionnelle 205
4.3.7 Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles 206

4.4 LES TALENTS AU SERVICE DE LA CROISSANCE DU GROUPE 207

4.4.1 Effectifs et organisation 207
4.4.2 Recrutement des talents, diversité et égalité des chances 208
4.4.3 Rémunération et partage de la valeur 210
4.4.4 Management des talents et des compétences 211
4.4.5 Bien-être au travail 212
4.4.6 Sécurité et santé des salariés 213

4.5 PERFORMANCE RSE : NOTATIONS ET INDICATEURS 214

4.5.1 Notations RSE 214
4.5.2 Indicateurs environnementaux 214
4.5.3 Indicateurs sociaux 220

4.6 MÉTHODOLOGIE ET TABLES DE CONCORDANCE 224

4.6.1 Établissement de la Déclaration de performance extra-financière 224
4.6.2 Le système de management de la RSE 224
4.6.3 Méthodologie et vérification 226
4.6.4 Table de concordance matrice de matérialité 232
4.6.5 Table de concordance DPEF 233

4.7 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT 234

Faits marquants 2018

Entreprendre pour une ville durable

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

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

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

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

Altarea Cogedim 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. Altarea Cogedim 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

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

Faits marquants 2018

- Altarea Cogedim a lancé **SoCo, la première foncière commerciale solidaire**, en collaboration avec le Crédit Coopératif et Baluchon. Elle est destinée à accompagner dans la durée des entreprises à vocation sociale et solidaire.
- **Biodiversité :** en mars 2018 le **Groupe signe la charte pour développer la biodiversité des villes**. Cap 3000 devient également le **premier centre commercial certifié BiodiverCity®**.
- **Adaptation au changement climatique :** après s'être fixé des objectifs de réduction de son empreinte carbone, le Groupe se dote d'une **feuille de route sur l'adaptation au changement climatique**. Elle vise à garantir le confort et la sécurité des occupants, et assurer une valeur patrimoniale pérenne.
- **Ville bas carbone :** le Groupe continue à développer des opérations favorisant la proximité et la sobriété. Ainsi le Groupe **favorise les mobilités douces** (plus de 99 % des projets Logement et Immobilier d'entreprise sont à moins de 500 m des transports) ; et les **réhabilitations**, *via* une filiale dédiée, Histoire & Patrimoine et une grande partie de son activité d'Immobilier d'entreprise.
- **Ville inclusive :** depuis 10 ans, le Groupe contribue au logement des plus démunis aux côtés d'Habitat et Humanisme. En 2018, le Groupe se dote d'une politique structurée de mécénat.

En 2018, Altarea Cogedim s'est classé n° 2 mondial et leader des sociétés françaises du *retail* coté au GRESB, le *benchmark* de notation ESG de référence de l'immobilier dans le monde.

Clients

Modes de vie, usages, aspirations… les attentes des clients évoluent 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 2018

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

Talents

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

Faits marquants 2018

- **Effectifs** : les effectifs croissent de 8 % en 2018, le Groupe compte 1 874 collaborateurs au 31 décembre 2018.
- La politique du Groupe en matière de **recours à l'alternance** se renforce encore, et Altarea Cogedim reçoit en 2018 le **label *Happy Trainees***. En 2018, le Groupe accueille 238 alternants.
- **Développement des compétences** : l'offre de formations de l'Académie s'enrichit, les heures de formation ont augmenté de plus de 80 %.

TOUS ENGAGÉS !

La démarche RSE d'Altarea Cogedim

NOS CONVICTIONS

VILLES
Développer et préserver les territoires

CLIENTS
La satisfaction client au cœur de nos actions

TALENTS
L'excellence au service de la croissance

NOS ENGAGEMENTS

Contribuer au développement économique des territoires

Développer une ville bas carbone et résiliente

Protéger la biodiversité

Ecouter et satisfaire tous les clients

Développer une ville désirable et confortable

Augmenter la valeur verte en généralisant les certifications ambitieuses

Être exemplaire dans la conduite de nos métiers

Accompagner le développement des compétences

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

RÉSULTATS PRINCIPAUX 2018

56 600 emplois soutenus

Lancement de la foncière solidaire SoCo

99 % des projets Logement et 100 % des projets Immobilier d'entreprise sont à moins de 500 m des transports

-37,4 % d'émissions de CO_2 sur le patrimoine

Plus de 30 % de surperformance énergétique par rapport à la RT en Immobilier d'entreprise

Cap 3000, 1er centre au monde à être certifié BiodiverCity®

« Élu Service Client de l'Année » pour la 2e année consécutive

87 % des opérations Immobilier d'entreprise franciliennes visent la certifications WELL

100 % des opérations Logement NF Habitat

100 % des opérations Commerce BREEAM® (construction) ou BREEAM® In-Use (exploitation)

100 % des opérations Immobilier d'entreprise franciliennes double certifiées BREEAM® & HQE

1 874 collaborateurs au 31 décembre 2018 (+ 8 %)

Obtention du label *Happy Trainees*

238 alternants (+ 50 %)

Plus de 4 600 jours de formation

Lancement d'Altawellness, l'offre en matière de bien-être au travail

4.1 Une démarche RSE intégrée à la stratégie du Groupe

La France a transposé la Directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières par l'Ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 et le décret n° 2017-1265 du 9 août 2017. Ces textes modifient les articles L. 225-102-1 et R. 225-104 à R. 225-105-2 du Code de commerce institués initialement par l'article 225 de la loi Grenelle 2 de 2010 et son décret d'application de 2012.

Le présent chapitre est conforme aux nouvelles exigences instituant une Déclaration de performance extra-financière (DPEF).

4.1.1 Synthèse de la DPEF

Afin d'établir la DPEF, le Groupe a mené une analyse des risques extra-financiers auxquels peuvent être soumises ses activités (cf. précisions méthodologiques au 4.6.1). La synthèse de ces risques, les principales actions et politiques mises en œuvre par le Groupe ainsi qu'un renvoi vers une description plus détaillée de celles-ci de leurs résultats sont exposés dans le tableau ci-après.

Risques et politiques

Risque	Actions et politiques	Détail
Risque de perte d'attractivité et de valeur de nos opérations pour les clients et investisseurs Dans un contexte de transitions majeures (numérique, écologique...), les attentes des clients et investisseurs sur l'immobilier peuvent évoluer rapidement. ***DPEF1***	Pour anticiper les attentes des clients et parties prenantes, le Groupe a mis en place dans tous ses métiers : ▪ un dialogue renforcé avec les clients ; ▪ des démarches bien-être et confort dans chaque métier ; ▪ un effort continu sur la valeur verte et la qualité environnementale (qualité, labels et certifications) ; ▪ une culture de l'innovation qui irrigue le Groupe.	Axe **Clients** 4.3.1 4.3.2 4.3.3 4.3.4
Risques liés à l'acceptabilité des opérations pour les élus, riverains, clients *(licence to operate)* Le développement des activités d'Altarea Cogedim dépend de leur capacité à être acceptées par ses territoires d'implantation, les citoyens, les acheteurs et l'environnement. ***DPEF2***	Le Groupe développe son ancrage local et déploie sur ses projets des actions de valorisation du territoire, à la fois environnementales, économiques et sociétales : ▪ le Groupe développe des projets urbains harmonieux, durables, mixtes et connectés aux transports ; ▪ il contribue au développement économique du territoire, et crée notamment des liens forts avec l'économie sociale et solidaire ; ▪ la préservation de la biodiversité locale est une priorité.	Axe **Villes** 4.2.1 4.2.3
Risques liés au changement climatique : transition vers un monde décarboné Le secteur du bâtiment étant responsable d'environ un quart des émissions en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions et les réglementations à venir (incluant taxations et normes plus strictes, comme la future réglementation environnementale). ***DPEF3***	Le Groupe a pris la mesure du changement climatique dans toutes ses activités, et s'engage : ▪ à réduire son empreinte directe (objectif - 70 % d'émissions) ; ▪ à contribuer à une ville bas carbone favorisant la sobriété et la proximité, avec des actions sur les principaux postes d'actions indirects (scope 3) : · transports : développement d'opérations bien connectées, · matériaux : développement de la réhabilitation, · énergie : haut niveau d'efficacité énergétique des projets, et sensibilisation.	Axe **Villes** 4.2.2
Risques liés à l'impact du changement climatique Le changement climatique provoque une aggravation des phénomènes climatiques (canicules, inondation...) qui affectent les villes et leurs habitants. L'immobilier est touché par ces risques mais est également une source de solutions. ***DPEF4***	Le Groupe met en œuvre dans ses projets immobiliers une démarche d'adaptation visant à garantir le confort et la valeur des immeubles pour leurs acquéreurs.	Axe **Villes** 4.2.2
Risque lié à la raréfaction des ressources La tension sur l'accès aux ressources naturelles impose une réflexion de long terme sur une meilleure gestion des ressources et déchets (économie circulaire), le recours à des filières alternatives, l'allongement de la durée de vie des bâtiments, l'intensification de leur usage... ***DPEF5***	Le Groupe intègre cet enjeu dans la conception de ses projets de développement (réversibilité, réhabilitations...), mais aussi en phase d'exploitation (gestion des déchets...).	Axe **Villes** 4.2.4
Risques sociétaux sur la chaîne de sous-traitance Altarea Cogedim est un donneur d'ordre important, avec près de 2 000 M€ d'achats, et a un impact sur les pratiques sociales et environnementales de ses fournisseurs et sous-traitants. ***DPEF6***	Le Groupe a mis en place des outils de suivi pour maîtriser le risque social chez ses fournisseurs de chantier, et des critères RSE dans le cadre de ses politiques d'achats, en cours d'harmonisation au niveau du Groupe.	Axe **Clients** 4.3.5

Risque lié à la gestion des compétences L'excellence du capital humain est le socle du développement du Groupe. Dans un monde professionnel qui demande de l'agilité et de nouvelles compétences (numériques notamment), Altarea Cogedim est confronté à la nécessité de faire évoluer et progresser les compétences des collaborateurs *DPEF7*	Le Groupe enrichit chaque année ses dispositifs de recrutement, d'intégration, et de formation de ses collaborateurs pour entretenir et faire progresser les compétences de ses talents	Axe **Talents** 4.4.2
Risques liés à la perte d'attractivité de l'entreprise Altarea Cogedim a besoin de talents pour mener à bien sa mission « Entreprendre pour la ville ». Si Altarea Cogedim ne parvenait plus à recruter et fidéliser les collaborateurs, cela pourrait avoir un impact négatif sur ses performances. *DPEF8*	Le Groupe développe des mécanismes de fidélisation (rémunération, bien-être au travail...) et mène une politique forte de marque employeur.	Axe **Talents** 4.4.2 4.4.4 4.4.5
Risques liés à l'éthique des affaires Le Groupe peut être exposé à des tentatives frauduleuses ou à des risques de corruption, dont l'impact pourrait être négatif sur ses activités, ses performances et son image. *DPEF9*	La Charte éthique encadre les pratiques du Groupe, qui poursuit par ailleurs le renforcement de son programme de conformité.	Axe **Clients** 4.3.6
Risque de sécurité et de sûreté Les risques de sûreté et sécurité peuvent notamment affecter les centres commerciaux, le siège social ou les systèmes d'information *DPEF10*	La direction de la Sûreté a été créée en 2017 pour piloter ces sujets pour l'ensemble des métiers.	Axe **Clients** 4.3.7
Risques de pollutions et atteintes à l'environnement Les activités immobilières du Groupe peuvent l'exposer à des risques de pollution de son environnement *DPEF11*	Le Groupe s'engage pour des pratiques exemplaires en matière environnementale, notamment *via* les certifications et des processus de prévention des pollutions à la fois sur ses actifs et sur les chantiers.	Axe **Villes** 4.2.5

4.1.2 Démarche RSE du Groupe

Notre démarche « Tous engagés ! »

Convaincu qu'il n'y a pas de croissance sans responsabilité environnementale et sociétale, Altarea Cogedim 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 D'ALTAREA COGEDIM

La démarche RSE d'Altarea Cogedim

Principaux indicateurs

Villes : agir en partenaire d'intérêt général

Scope	Engagements	Résultats 2018	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	10 opérations de grands quartiers mixtes 81 % des projets d'Immobilier d'entreprise sont multi-usage	↗
Groupe	Améliorer l'empreinte emploi des activités du Groupe	Plus de 56 600 emplois soutenus en France Plus de 13 000 hébergés dans les centres	↗
Logement	Piloter la part d'achats locale	77 % des achats des chantiers sont locaux	↘
Logement	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	99 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun	↗
Immobilier d'entreprise	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	100 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun	=
Commerce	Renforcer l'accessibilité aux transports en commun et aux mobilités douces	75 % des sites du patrimoine à moins de 500 mètres d'un réseau de transport avec une fréquence inférieure à 20 minutes	=
Énergie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente			
Groupe	Réduire de 70 % les émissions de GES du patrimoine de 2010 à 2020[(a)]	- 37,4 % de CO_2 par rapport à 2010	↘
Immobilier d'entreprise	Maintenir un niveau élevé de performance énergétique	100 % des surfaces ont une performance meilleure que la RT d'au moins 30 %	=
Commerce	Réduire de 40 % les consommations d'énergie primaire de 2010 à 2020[(a)]	- 34,6 % de consommation d'énergie par rapport à 2010	↘
Protéger la biodiversité et les sols			
Quartiers	Généraliser la certification BiodiverCity®	Le Groupe vise déjà cette certification sur 6 projets de quartiers	NA
Commerce	Mettre en place des actions de biodiversité sur l'ensemble du patrimoine	100 % des sites ont un plan d'actions biodiversité	=
Commerce	Diffuser les bonnes pratiques biodiversité	Cap 3000 1er centre BiodiverCity® au monde	NA
Encourager l'économie circulaire			
Immobilier d'entreprise	Favoriser les réhabilitations pour réduire la consommation de ressources	La part de réhabilitation est de 66 % en Ile-de-France	=
Commerce	Valoriser plus de 80 % des déchets sur le patrimoine	98 % des déchets sont valorisés	=

(a) Par m², à périmètre et climat constant.

Clients : placer le client au cœur de nos actions

Scope	Engagements	Résultats 2018	Tendance
Le dialogue au service de la relation clients et utilisateurs			
Groupe	Agir au service de la satisfaction clients dans tous les métiers	6e 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 2e année consécutive[(a)]	=
Logement	Garantir la qualité avec la certification NF Habitat	100 % des opérations certifiées NF Habitat depuis 3 ans[(b)]	=
Commerce	Améliorer en continu l'expérience de visite	Indice de satisfaction visiteurs de 7,7/10	=
Commerce	Renforcer le dialogue avec les preneurs	80 % des preneurs estiment que la direction de centre met tout en œuvre pour réduire son impact environnemental	=
La qualité de vie et le bien-être dans les opérations			
Quartiers	Développer des lieux de vie agréables	1er quartier Pilote WELL Community Standard (Issy Cœur de ville)	NA
Immobilier d'entreprise	Certifier WELL 100 % des projets en Ile-de-France	87 % des projets franciliens en cours de certification WELL	↗
Commerce	Déployer une démarche confort, santé, bien-être	Création d'un référentiel interne et évaluation de 100 % du périmètre	↗
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 » *a minima*	100 % de surfaces certifiées	=
Commerce	100 % des nouveaux projets BREEAM® « Excellent » *a minima*	100 % de surfaces certifiées	=
Commerce	100 % du patrimoine géré certifié BREEAM® In-Use, « Very Good » *a minima*	100 % de surfaces certifiées	=
Immobilier d'entreprise	Déployer les labels de connectivité numérique	87 % des projets franciliens visent un label sur la connectivité numérique	↗

(a) Catégorie Promotion immobilière – Étude BVA Group – Viseo CI – mai à juillet 2017 – Plus d'infos sur escda.fr.
(b) Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées.

Talents : accompagner nos talents vers l'excellence opérationnelle

Scope	Engagements	Résultats 2018	Tendance
Management des talents et des compétences			
Groupe	Soutenir la croissance du Groupe	Effectif de 1 874 collaborateurs avec 365 recrutements	↗
Groupe	Déployer le plan de formation stratégique	Plus de 4 600 jours de formation (hors Pitch Promotion)	↗
Diversité et égalité des chances			
Groupe	Augmenter la part de femmes dans les instances de direction	19 % de femmes au sein du Comex élargi	↘
Groupe	Favoriser l'emploi des jeunes	238 jeunes en alternance	↗

Matrice de matérialité RSE

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

- d'une analyse détaillée de l'environnement réglementaire et des tendances ;
- d'entretiens menés auprès de 13 parties prenantes externes : investisseurs, clients, enseignes, collectivités… ;
- d'une consultation du Comité RSE en interne (cf. 4.1.3) ;
- et validée par la gérance fin 2016.

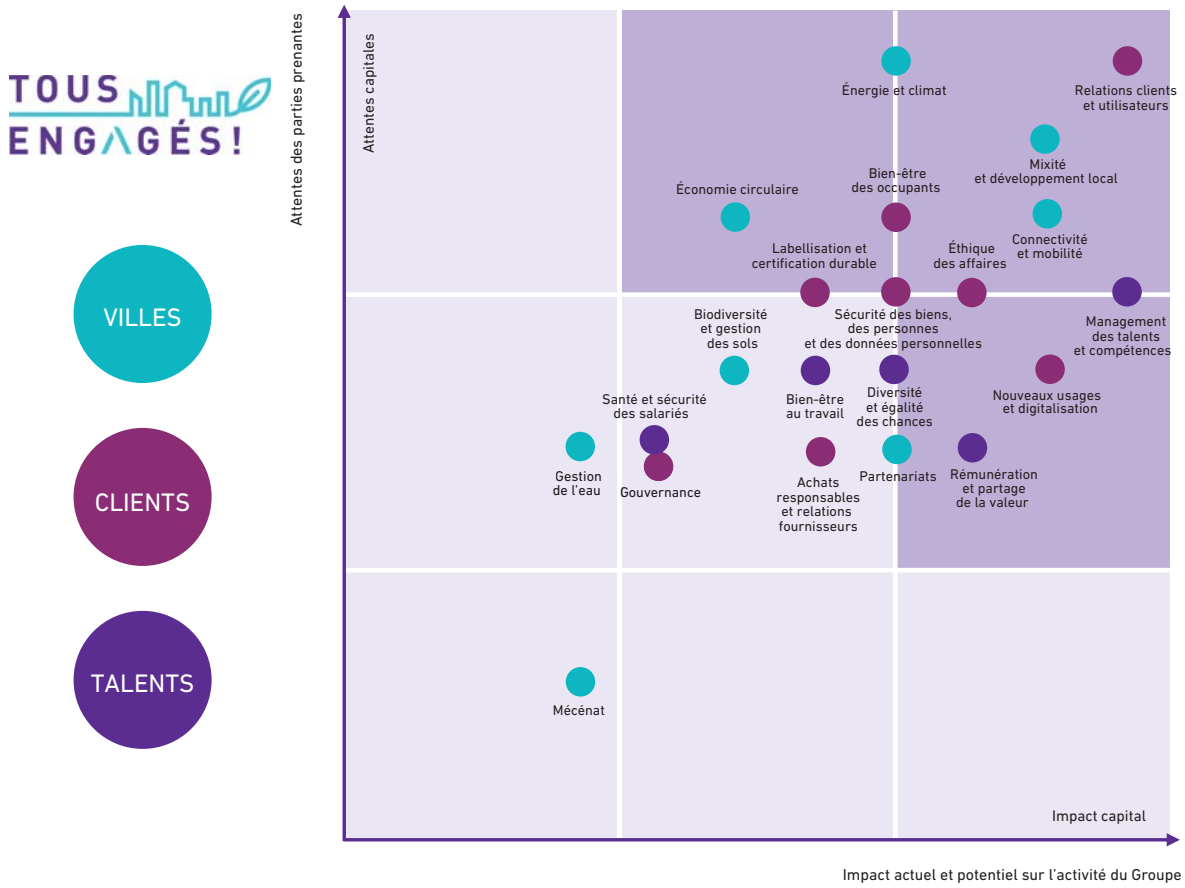
Cette matrice positionne 21 enjeux RSE identifiés sur deux axes :

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

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

Cette matrice a également servi à déterminer les risques dans le cadre de l'établissement de la DPEF en 2018. Les deux approches de matérialité et de risques se complètent et permettent une vision globale des enjeux extra-financiers du Groupe.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ



Relation avec les parties prenantes

Par la diversité de ses activités et de ses métiers, Altarea Cogedim est en relation avec une grande variété de parties prenantes. Le schéma ci-dessous en présente les principales. Des renvois vers les paragraphes permettent d'en savoir plus sur le type de dialogue établi avec chacune d'entre elles.

CARTOGRAPHIE DES PRINCIPALES PARTIES PRENANTES D'ALTAREA COGEDIM

Clients	Acquéreurs de logements	Grands comptes utilisateurs de bureaux	Enseignes commerciales	Visiteurs des commerces
ENJEUX	Satisfaire leurs attentes et les conseiller tout au long du parcours	Accompagner la performance et la culture de l'entreprise	Capter le trafic et proposer des espaces agréables et innovants	Proposer une expérience et des services
Pour aller plus loin	**4.3.1**	**4.3.1**	**4.3.1**	**4.3.1**

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

4.1.3 Gouvernance et mise en œuvre de la RSE

Organisation

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

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

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

Participation à des organisations sectorielles

Altarea Cogedim participe activement à des instances externes, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable et échanger sur les bonnes pratiques. Le Groupe est membre des organisations suivantes :

- CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux). En 2018, Altarea Cogedim a contribué avec quelques membres du CNCC à la rédaction du « Guide sectoriel de *reporting* RSE », guide d'application de la DPEF pour les foncières de commerce ;
- 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 BBCA (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*

Altarea Cogedim s'implique dans des groupes de travail pour échanger sur les bonnes pratiques.

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

Altarea Cogedim 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. Ce groupe de travail a donné lieu en 2017 à la publication d'un rapport et à une conférence sur l'ancrage local des entreprises, et s'approfondit en 2018 avec des études de cas concrets sur des territoires choisis. Altarea Cogedim poursuit la réflexion et la recherche de solutions pour soutenir l'entrepreneuriat local (cf. 4.2.1).

Relations avec les incubateurs de *start-up*

Altarea Cogedim déploie une démarche d'*open innovation*, et est partenaire d'incubateurs (cf. 4.3.4) :

- Paris & Co, spécialisé dans l'innovation dans l'immobilier ;
- Real estate disruptive lab, spécialiste de la disruption dans l'immobilier ;
- le Hub Numérique de la Poste, qui s'intéresse aux *start-up* françaises de l'internet des objets.

Engagements externes

Le Groupe est engagé auprès de la Ville de Paris dans le cadre de son Plan Climat Énergie : il est signataire de la Charte Paris Action Climat depuis 2015. Ainsi, Altarea Cogedim s'est engagé dans ce cadre sur des objectifs quantifiés de réduction de gaz à effet de serre et de consommation énergétique d'ici à 2020 :

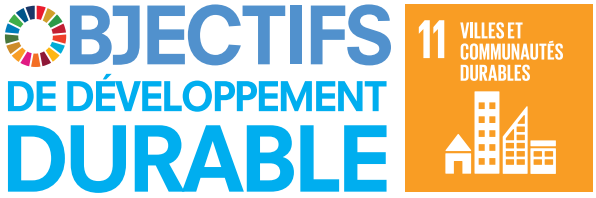
- entre 2010 et 2020, sur le patrimoine de centres commerciaux gérés en France : réduction de 50 % des émissions de gaz à effet de serre et réduction de 40 % des consommations d'énergie ;
- sur les nouveaux projets à Paris, amélioration des performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique applicable de 10 % sur le logement neuf et de 40 % sur le tertiaire neuf et rénové.

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

Contribution aux objectifs de développement durable

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

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



Quelques exemples des contributions du Groupe :

- *assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable* : le Groupe est partenaire fondateur d'Habitat et Humanisme, qui agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recréation des liens sociaux (cf. 4.2.6) ; la foncière solidaire lancée par le Groupe permet de développer dans les villes des commerces plus abordables, solidaires, créateurs d'emplois durables (cf. 4.2.1) ;
- *réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion des déchets :* le Groupe développe des opérations exemplaires d'un point de vue environnemental (cf. 4.2.2, 4.2.3 et 4.2.4) ;
- *assurer l'accès de tous, en particulier des femmes et des enfants, des personnes âgées et des personnes handicapées, à des espaces verts et des espaces publics sûrs* : la conception de lieux agréables, confortables, sûrs et végétalisés est un des axes de travail fort du Groupe (cf. 4.3.2).

4.2 Agir en partenaire d'intérêt général des villes

4.2.1 Développer des projets urbains désirables et contribuer à l'économie locale DPEF2

Scope	Objectif/engagement	Résultats 2018	Commentaire
Groupe	Mettre l'accent sur les opérations mixtes dans leurs usages, intégrant immobilier d'entreprise, logements et commerces	**10 opérations de grands quartiers mixtes** **81 % des projets d'Immobilier d'entreprise sont multi-usage**	Le Groupe propose de la mixité d'usages sur toutes ses opérations significatives, pour favoriser la proximité et l'animation des villes
Groupe	Mesurer et améliorer l'empreinte emploi des activités du Groupe	**56 600 emplois soutenus en France**	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	**77 % des achats des chantiers sont locaux**	Altarea Cogedim suit cet indicateur pour renforcer sa contribution économique locale
Logement	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	**99 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun**	La proximité aux transports reste stable depuis 2016 pour le Logement et le patrimoine commercial, et progresse pour l'Immobilier d'entreprise. Cela démontre la volonté du Groupe de proposer des opérations bien connectées, favorisant la proximité et des mobilités bas carbone.
Immobilier d'entreprise	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	**100 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun**	
Commerce	Renforcer l'accessibilité aux transports en commun et aux mobilités douces	**75 % des sites du patrimoine à moins de 500 mètres d'un réseau de transport avec une fréquence inférieure à 20 minutes**	

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

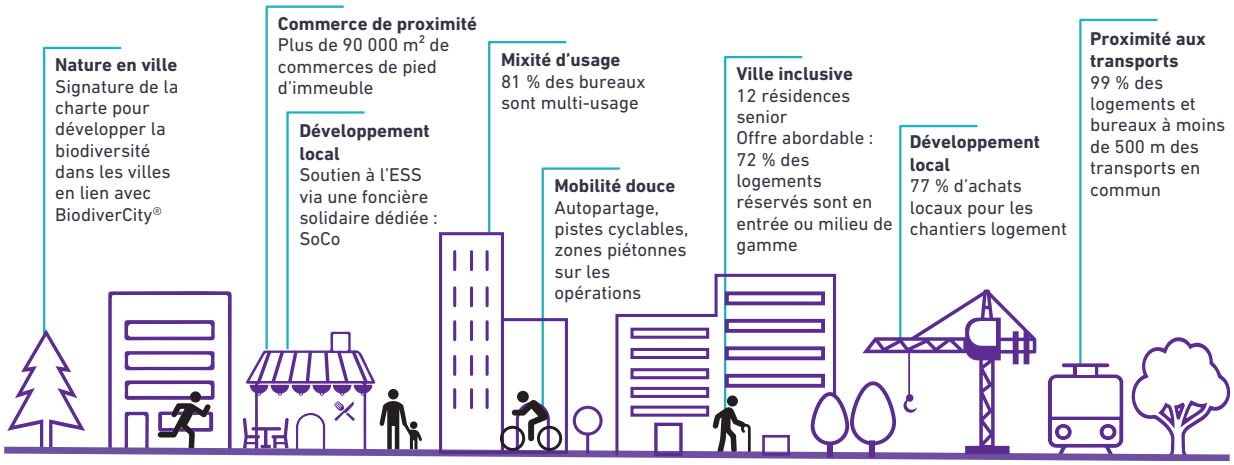
- les territoires souhaitent favoriser et ancrer la création de richesses en leur sein. Les centres-villes sont repensés pour gagner en dynamisme, des *hubs* de commerces et de services sont créés. La collectivité attend de sa ville qu'elle soit génératrice d'emplois et d'activités. Les projets urbains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

Comprendre ces mutations et y répondre est un enjeu essentiel pour Altarea Cogedim. 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.

Altarea Cogedim 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 : Altarea Cogedim 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 : Altarea Cogedim 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-up* locales, soutien aux filières courtes, achats locaux… ;
- être un acteur fort de l'emploi sur le territoire français : les activités d'Altarea Cogedim 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. Altarea Cogedim conjugue l'ensemble de ses savoir-faire pour concevoir et réaliser de grands projets mixtes novateurs où se mêlent commerces, logements, bureaux, loisirs, hôtels… Ces projets sont menés en collaboration avec les collectivités, les aménageurs, les acteurs privés, les investisseurs et les particuliers. Ils permettent au Groupe de s'engager sur des problématiques de requalification urbaine complexe et d'aménagement du territoire.

Le Groupe est présent sur 10 opérations mixtes à travers la France. Il s'agit de projets de grande envergure et audacieux qui préfigurent les lieux de vie urbains de demain.

LE PROJET QUARTIER GUILLAUMET

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

- 13 hectares de surface totale, dont la moitié sera consacrée à des espaces verts aux usages variés (aire de jeux pour les enfants, agriculture urbaine, verger…) ;
- 78 000 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®, Ecojardin pour l'ensemble du projet, HQE Bâtiment Durable et label BEPOS pour les bureaux.

Les autres grands projets mixtes en cours développés par Altarea Cogedim sont présentés dans le rapport d'activité (cf. chapitre 1 du Document de référence « Rapport d'activité 2018 »).

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

- 81 % des projets d'Immobilier d'entreprise sont multi-usage ;
- avec Altaproximité, le Groupe a développé une activité spécifique dédiée au commerce de proximité qui concerne aujourd'hui une quinzaine d'opérations pour plus de 90 000 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 Altarea Cogedim 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 ;
- enfin, Altarea Cogedim injecte de la mixité d'usage en créant des centres commerciaux de gares en France (Gares Paris-Est, Paris-Montparnasse, Paris-Austerlitz). Le Groupe imagine et réalise une offre nouvelle de commerces, expériences, loisirs, sur les lieux de flux, qui s'adapte aux nouvelles habitudes de consommation et aux modes de vie nomades.

Globalement, Altarea Cogedim 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, Altarea Cogedim a créé une direction du développement urbain en mai 2018. Sa mission consiste à renforcer les synergies immobilières au sein du Groupe et à proposer aux collectivités des projets de réaménagement qui créent de la valeur urbaine et du bien-être pour les territoires.

La proximité 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 Altarea Cogedim, les axes de travail principaux liés à la mobilité concernent les déplacements des occupants des immeubles commercialisés, ainsi que ceux des visiteurs des centres commerciaux gérés. Les transports utilisés pour se rendre dans les bâtiments d'Altarea Cogedim représentent en effet la principale source d'émissions indirectes de gaz à effet de serre du Groupe.

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

Logement et Immobilier d'entreprise

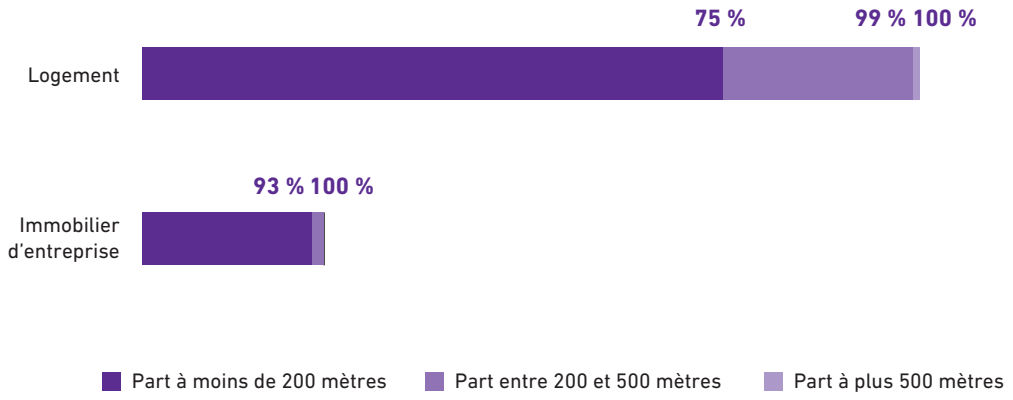
Depuis 2014, le Groupe s'est fixé comme objectif de développer ses nouveaux projets à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun.

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

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

Ces chiffres sont stables par rapport à 2017.

PROXIMITÉ DES PROJETS AUX TRANSPORTS EN COMMUN



Commerce

Dans la gestion de son patrimoine, Altarea Cogedim essaie de privilégier l'acquisition ou la construction de centres proches des centres-villes et bien reliés par les transports en commun. L'objectif est double : se rapprocher des consommateurs pour leur proposer des expériences d'achat de proximité et offrir des alternatives à la voiture.

Le *reporting* d'Altarea Cogedim sur la connectivité aux transports des centres commerciaux de son patrimoine et les modes de venue de ses clients permet, depuis 2012, de calculer trois indicateurs :

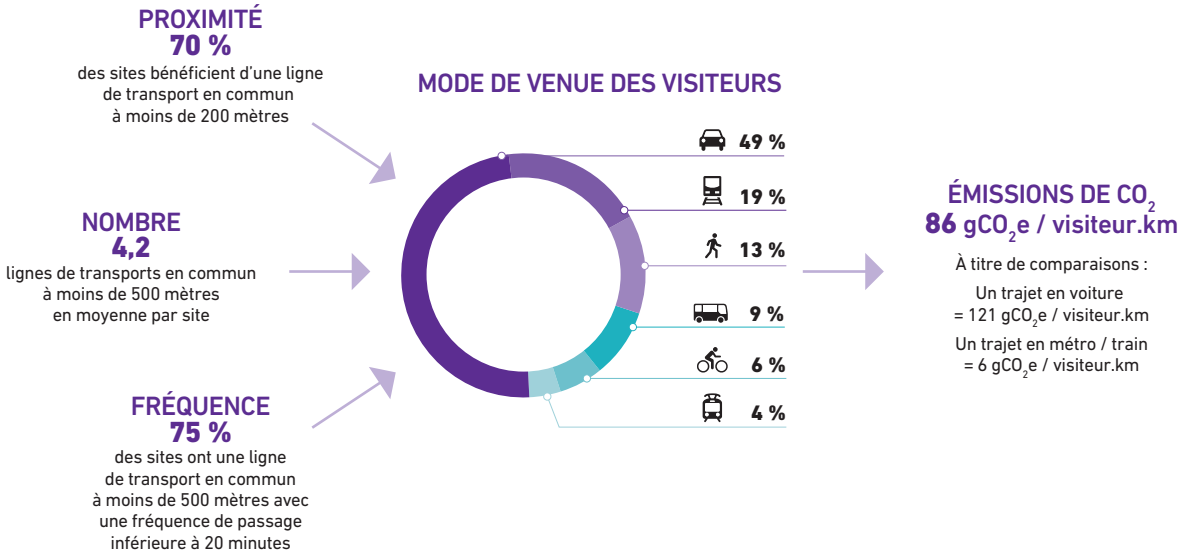
- la proximité des transports en commun : pourcentage de sites ayant au moins une ligne de transports en commun à moins de 200 mètres ;
- la disponibilité des transports en commun : nombre de lignes à moins de 500 mètres disponibles par site en moyenne ;
- la fréquence des transports en commun : pourcentage de sites ayant au moins une ligne à moins de 500 mètres avec une fréquence inférieure à 20 minutes.

Les calculs de proximité, de nombre de lignes et de fréquence sont réalisés sur 100 % des centres présents dans le périmètre de *reporting* courant.

Par ailleurs, le Groupe évalue, *via* des enquêtes *in situ*, la répartition du mode de venue des visiteurs sur les principaux centres du patrimoine, qui représentent 75 % (en valeur) du périmètre de *reporting* courant.

Les données relatives à la connectivité des centres restent stables car le nombre et la fréquence de passage des lignes de transport en commun sont eux-mêmes stables. En revanche, les modes de venue des visiteurs évoluent progressivement vers une baisse de l'usage de la voiture au profit des modes de transports décarbonés comme le métro et le train. Par conséquent, les émissions de gaz à effet de serre passent de 94 gCO_2e/visiteur.km en 2017 à 86 gCO_2e/visiteur.km en 2018. Cette baisse est le signe des efforts du Groupe dans la promotion d'une mobilité bas carbone.

CONNECTIVITÉ ET EMPREINTE CARBONE DU TRANSPORT DES CLIENTS DES CENTRES DU PATRIMOINE



Par ailleurs, le Groupe s'engage dans la promotion des mobilités douces sur ses projets et son patrimoine – qu'il s'agisse du développement de l'autopartage, du vélo, ou la mise à disposition de bornes de recharge pour véhicules électriques (cf. 4.2.2).

4.2.1.2 Contribuer au développement économique des territoires

La contribution au développement économique local

Altarea Cogedim entend jouer un rôle dans le développement économique de ses zones d'implantation. Altarea Cogedim 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, Altarea Cogedim a structuré sa démarche d'ancrage local et a poursuivi ce travail en 2018.

LA PROMOTION DE L'ARTISANAT ET DU COMMERCE LOCAL

Le *Family Village*® de Nîmes Costière Sud a organisé cette année un marché de Noël des artisans gardois en partenariat avec la Chambre des métiers et de l'artisanat du Gard. Une dizaine d'artisans gardois ont pu agrandir leur zone de chalandise et proposer des produits locaux de qualité (articles en cuir, alcools, couteaux, pâtisseries, etc.) en circuit court et créer des emplois quelques jours avant Noël.

En matière de commerce de proximité, Altaproximité travaille la programmation avec les collectivités locales. Dans une perspective de création de nouvelles centralités urbaines, le positionnement pérenne de commerçants locaux est une demande forte des élus. Altaproximité travaille ainsi sur une programmation donnant la part belle aux primeurs, restaurateurs, indépendants, bouchers ou artisans locaux.

En parallèle, le Groupe quantifie la part des achats locaux pour son activité Logement. En 2018, 77 % des achats ont été effectués auprès d'entreprises basées dans le même département que le chantier[1]. Ce chiffre en baisse de 12 points par rapport à 2017 s'explique par la forte activité dans les territoires de Paris, Lyon et Bordeaux entraînant des tensions dans les possibilités de faire appel à des entreprises locales. Le Groupe va maintenant approfondir son analyse par région et mettre en place des actions d'amélioration lorsque c'est pertinent, afin de favoriser l'ancrage local de ses opérations. Les centres commerciaux sont de grands pourvoyeurs d'emplois locaux sur leurs territoires d'implantation. Des actions sont menées pour favoriser encore l'embauche de personnes résidant sur place (cf. 4.2.1.3).

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

La contribution à l'économie sociale et solidaire

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

Les acteurs de l'ESS sont naturellement partenaires des programmations commerciales : dynamisation des pieds d'immeubles, renouveau des centres commerciaux et création de nouveaux quartiers. En tant que développeur des territoires, Altarea Cogedim 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.

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

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

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

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

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

La première réalisation baptisée « Bouillon Club » ouvrira en 2021 sur 230 m² au rez-de-chaussée du projet « Nudge » dans le 13e arrondissement de Paris. Dans le cadre d'un concours remporté par Altarea Cogedim et Ogic, cet espace accueillera une plateforme d'innovations alimentaires, sociales et solidaires. Cette vitrine-atelier autour de l'alimentation responsable en Île-de-France (cuisine pédagogique, ateliers participatifs, cantine Rock, offre culturelle...) a été conçue avec Baluchon, le pôle territorial de coopération économique (PTCE) Resto-passerelle, la SCIC Petit Bain et la régie de quartier Tela 13.

4.2.1.3 Être un acteur fort de l'emploi sur le territoire français

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

Les activités du Groupe engendrent un volume d'achats et de sous-traitance significatif, en particulier en matière de promotion immobilière (métiers de la construction, des études et de la maintenance), à l'origine d'un coefficient multiplicateur très important. Ainsi, un emploi direct d'Altarea Cogedim en France permet de soutenir 30 emplois supplémentaires dans l'économie française.

Pour **1** emploi chez Altarea Cogedim,
30 emplois soutenus dans l'économie française

Au total, plus de 56 600 emplois sont directement soutenus par l'activité du Groupe (achats, salaires, fiscalité...).

56 600 emplois soutenus en France

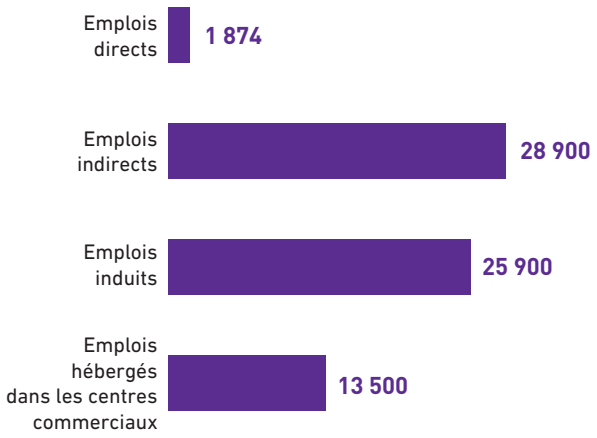
À ces emplois, s'ajoutent plus de 13 000 emplois hébergés dans les centres commerciaux du Groupe.

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'Altarea Cogedim, la méthodologie permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur le territoire français et dans les métropoles d'implantation du Groupe.

Les indicateurs suivis par l'étude sont les suivants :

- les emplois indirects : les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe ;
- les emplois induits : les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France ; et
- les emplois hébergés dans les centres commerciaux possédés et gérés par Altarea Cogedim.

LES EMPLOIS SOUTENUS PAR LES ACTIVITÉS DU GROUPE



L'étude permet d'identifier les trois principaux secteurs soutenus : le bâtiment et les travaux publics (20 % des emplois), la santé, l'éducation et le social (15 % des emplois) et les prestations intellectuelles (*consulting*, experts : 13 % des emplois).

PRINCIPAUX SECTEURS SOUTENUS PAR ALTAREA COGEDIM

Bâtiment, travaux publics
11 350 emplois

Santé, éducation, social
8 500 emplois

Consulting, experts
7 400 emplois

Commerce, négoce
4 800 emplois

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

Le Groupe encourage également la création d'emplois *via* des partenariats et des événements organisés dans ses centres commerciaux. Ainsi en 2018, dans le cadre de la modernisation de la gare Paris-Montparnasse, Altarea Cogedim a signé avec l'Ensemble Paris Emploi Compétences (EPEC) et Pôle emploi Paris, un Pacte parisien pour l'emploi et les entreprises (PPEE) prévoyant la création de 500 à 700 emplois pour les parisiens. Avec l'appui des acteurs territoriaux de l'emploi, ce pacte prévoit notamment la participation aux forums de recrutement, la présentation des métiers aux demandeurs d'emploi, aux jeunes et aux seniors en orientation professionnelle, la mise en place de formations préalables au recrutement. La signature de ce pacte est intervenue quelques jours après la réalisation d'un *job-dating* pour l'emploi en gare de Paris-Montparnasse, organisé par la Ville de Paris, les Mairies des 14e et 15e arrondissements, Pôle emploi, Altarea Cogedim et l'EPEC. Cette manifestation avait permis la présélection de 1 200 candidatures et l'inscription effective de 172 candidats venus expliquer leur parcours, auprès des enseignes présentes.

De même, le centre commercial Qwartz a organisé en mai 2018 un Forum emploi en partenariat avec la ville de Villeneuve-la-Garenne (92). Le premier jour, les visiteurs ont pu découvrir des métiers, des formations et échanger avec des *coachs* en recrutement pour apprendre à se préparer à des entretiens d'embauche. Le deuxième jour était consacré à des *speed dating* entre les candidats et les employeurs. Au total, soixante entreprises ont participé à l'événement, dont dix enseignes du centre commercial, et 2 000 candidatures ont été déposées pendant ces deux jours.

4.2.2 Énergie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente DPEF3 DPEF4

Scope	Objectif/engagement	Indicateur	Résultats 2018	Évolution	Commentaire
Groupe	Réduire de 70 % les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine de 2010 à 2020[(a)]	Émissions de GES (scope 1 et 2)	**4,9 kgCO_2e/m²**	**- 37,4 %** par rapport à 2010	Baisse des émissions grâce aux réductions des consommations d'énergie et à l'achat d'électricité verte
Immobilier d'entreprise	100 % des projets affichent un niveau élevé de performance énergétique	Part des surfaces avec une performance meilleure que la RT applicable	**100 %**	**Stable** depuis 2016	Depuis plusieurs années, 100 % des surfaces IE surperforment la RT d'au moins 30 %
Commerce	Réduire de 40 % les consommations d'énergie primaire du patrimoine de 2010 à 2020[(a)]	Consommation d'énergie primaire des actifs commerciaux	**164 kWhep/m²**	**- 34,6 %** par rapport à 2010	La baisse des consommations est en phase avec l'objectif, grâce à la mise en œuvre du schéma directeur énergie et au SME

(a) Périmètre et climat constants.

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, Altarea Cogedim a pris la mesure de ces transformations, participe au défi d'adaptation des villes à un nouveau monde bas carbone et a pris des engagements : le Groupe a mené un travail structurant co-construit en interne et s'est fixé des objectifs en 2017, intégrant les scopes 1 et 2 et le scope 3 (cf. 4.2.2.1).

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

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

4.2.2.1 La démarche d'Altarea Cogedim pour lutter contre le changement climatique

L'empreinte carbone du Groupe

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

Le Groupe a une empreinte carbone directe de 5 319 tCO_2e sur les scopes 1 et 2 (scope 1 : 3 $ktCO_2e$, scope 2 : 2 $ktCO_2e$). Sont inclus dans ce périmètre les énergies consommées par le Groupe dans ses sièges sociaux et régionaux et ses centres commerciaux, ainsi que les déplacements professionnels en voiture de fonction.

A titre de comparaison, cela représente 13 allers-retours Paris-New York[1], ou 22 millions de km en voiture de moyenne cylindrée[2].

Cette empreinte relativement faible s'explique par les activités du Groupe (majoritairement des activités de bureau) et le *mix* faiblement carboné de l'électricité française, Altarea Cogedim utilisant principalement de l'électricité dans ses bureaux et les centres de son patrimoine. Les émissions du Groupe sont donc surtout liées aux déplacements des collaborateurs (commerciaux, personnes se rendant sur les chantiers) et à la part de gaz naturel et d'électricité utilisés dans les centres commerciaux.

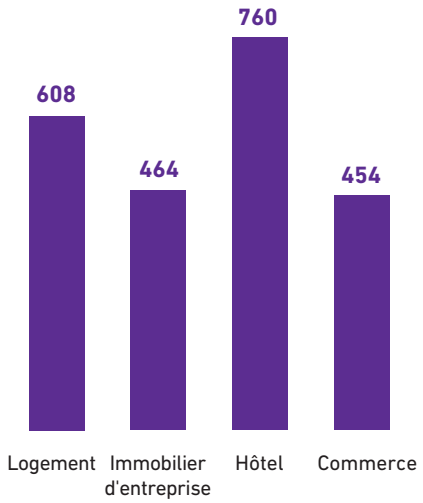
Altarea Cogedim a mené une analyse approfondie de son empreinte élargie et quantifie depuis plusieurs années les émissions du scope 3.

En 2018, le scope 3 est de 5,034 $MtCO_2e$ – ce qui correspond à 99 % des émissions.

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.

Concernant la conception, depuis 2011, la réalisation systématique de bilans carbone pour les projets Immobilier d'entreprise et Commerce en développement d'une surface supérieure à 10 000 m^2 a permis de progresser dans la maîtrise des enjeux du carbone dans le bâtiment.

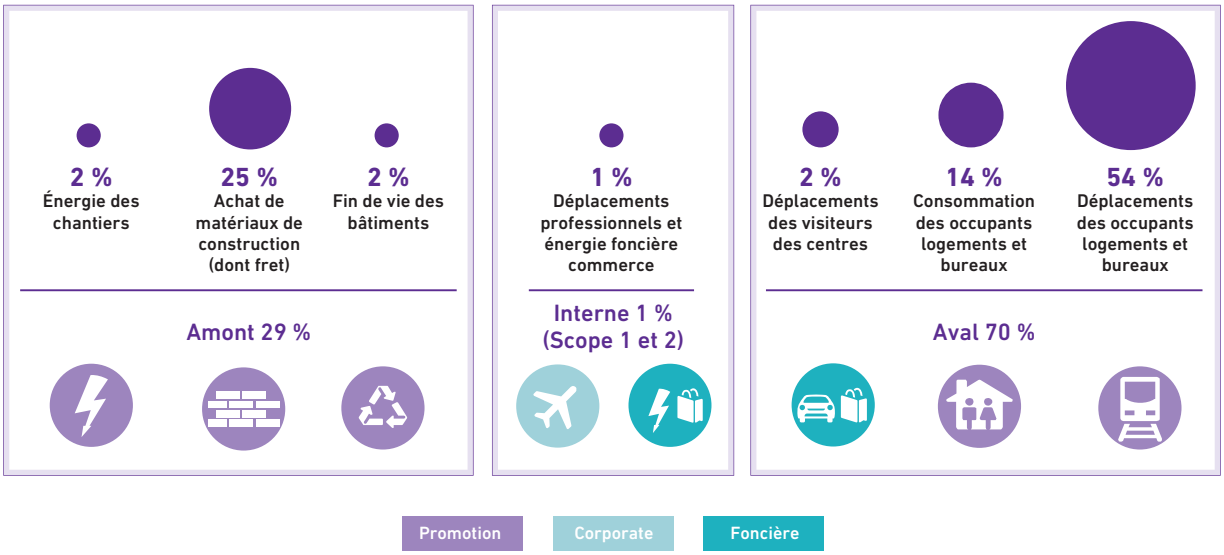
ÉMISSIONS DE GES À L'ÉTAPE DE CONSTRUCTION PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS (EN $kgCO_2e/m^2$)



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

Les émissions totales du Groupe se décomposent comme suit, selon l'activité et les différents postes d'émissions.

PRINCIPAUX POSTES D'ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU GROUPE



(1) *Source : calculateur d'émissions de gaz à effet de serre de l'aviation (https://eco-calculateur.dta.aviation-civile.gouv.fr/), consulté en janvier 2019.*

(2) *Source : Quelques facteurs d'émissions – Commissariat général au développement durable https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2018-10/chiffrescle_d_clima2013-pratique.pdf*

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.

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.

Focus sur l'empreinte carbone du patrimoine

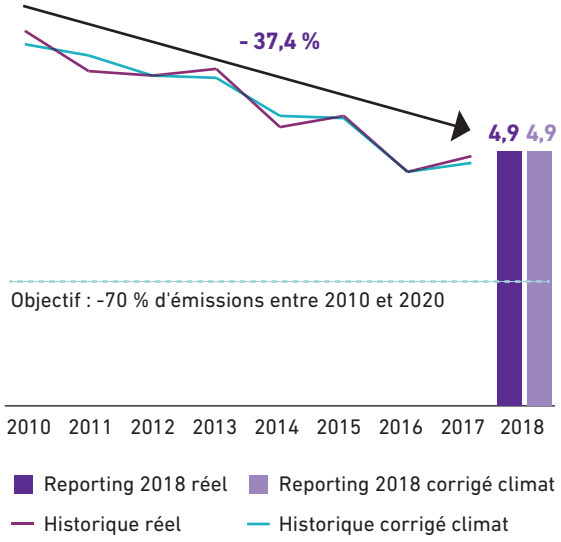
L'ENGAGEMENT DU GROUPE SUR SES ACTIFS

Sur son périmètre de responsabilité directe (les centres en exploitation) : le Groupe s'engage à réduire de 70 % les émissions des scopes 1 et 2 entre 2010 et 2020.

Depuis 2010, la démarche mise en œuvre pour l'efficacité énergétique a permis une réduction de 45,6 % des émissions de gaz à effet de serre par m^2 à périmètre constant par rapport à 2010. À climat constant, cette réduction est de 47,8 %.

La baisse des émissions est liée aux efforts du Groupe sur l'efficacité énergétique et à l'achat de 50 % d'électricité verte par le Groupe depuis le 1er janvier 2016, qui a permis d'éviter 385 tCO_2e en 2018, par rapport à un achat d'électricité standard sur le marché français (méthode *location based* conformément au CDP et au *GHG Protocol*).

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PATRIMOINE (PÉRIMÈTRE CONSTANT EN $kgCO_2e/m^2$)



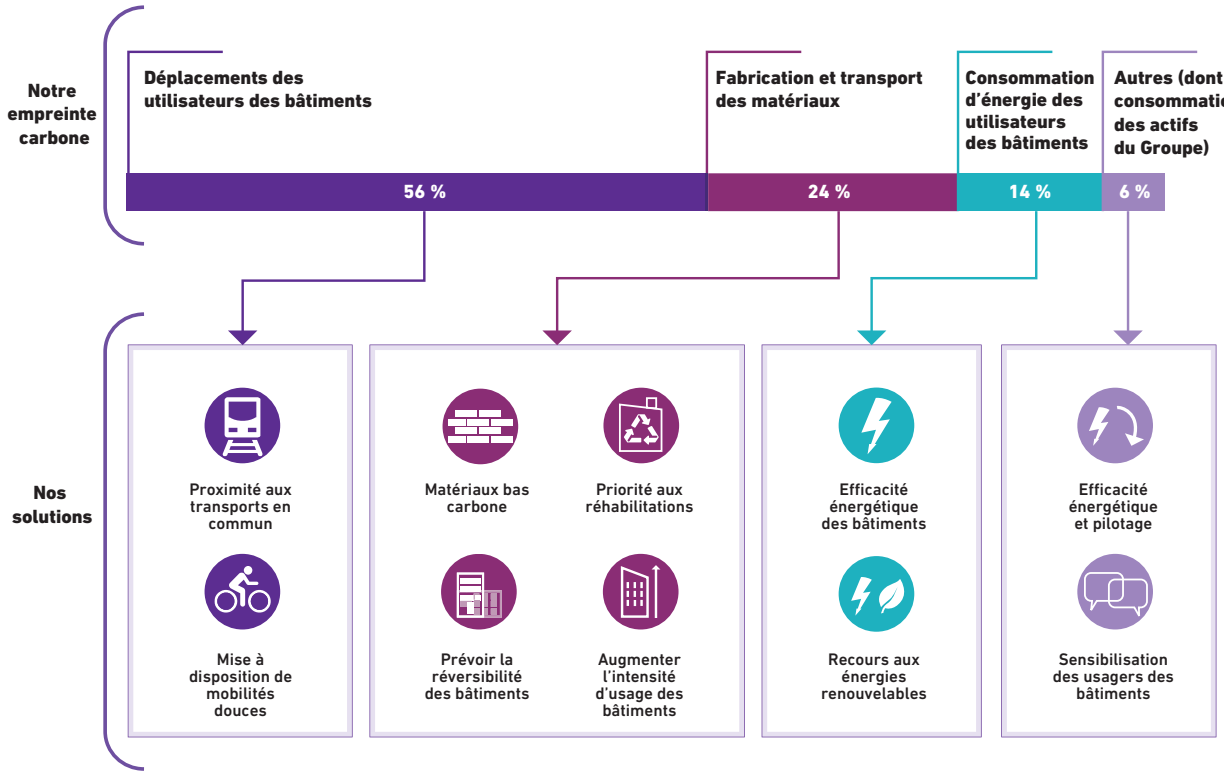
Malgré une tendance générale à la baisse, on constate une augmentation des émissions sur la dernière année, due à une augmentation des consommations de gaz naturel sur deux sites importants du périmètre, et notamment en raison d'un hiver à la fois précoce et tardif. Cela se retrouve dans le *mix* CO_2 de l'année : le gaz naturel contribue à 51 % des émissions alors qu'il représente 14 % du *mix* énergétique. Viennent ensuite l'électricité (25 % des émissions), la vapeur (23 %) puis le fioul (1 %).

Enfin, au-delà des émissions directes, les émissions des centres sont principalement liées aux déplacements des visiteurs et aux consommations des preneurs. Altarea Cogedim travaille avec ces deux groupes de parties prenantes à la réduction de leurs émissions (cf. 4.2.2.3).

Mesurer et réduire les émissions du scope 3

Sur le scope 3, le périmètre de « responsabilité partagée », Altarea Cogedim 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. Les solutions proposées par le Groupe sont détaillées dans le schéma ci-dessous et la suite de ce chapitre.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU GROUPE ET SOLUTIONS MISES EN ŒUVRE



Réduire le 1er poste d'émissions : faciliter une mobilité faiblement carbonée

Altarea Cogedim 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, Altarea Cogedim propose des solutions complémentaires de mobilité durable. En Immobilier d'entreprise par exemple, une centaine de places de parkings pré-équipées de bornes de recharge pour véhicule électrique sont en développement en Ile-de-France, et des mesures conservatoires sont systématiquement prises pour permettre d'en installer durant la phase d'exploitation. De même, partout en France, les opérations du Groupe proposent les solutions de mobilité les plus adaptées au territoire. Quelques exemples : le projet lyonnais « Pur' 7e » inclut un parking vélo de 300 m² pourvu d'outils partagés pour réparer les vélos ; le projet Vitrolles Nouvelle Rive intègre un système d'autopartage en collaboration avec la ville ; à Bobigny Cœur de ville, le quartier sera piéton et doté d'un pôle de mobilité. En Commerce, Altarea Cogedim est conscient qu'un grand nombre de ses clients se déplace toujours en voiture, et met en place des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques. Sur ses centres en développement, le Groupe prévoit un affichage en temps réel des transports en commun et des conditions de circulation ainsi que des modes de transports alternatifs (covoiturage, infrastructures piétonnes et cyclistes, bornes de recharges pour véhicules électriques...).

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

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

25 % des émissions du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction. La réduction de ce poste d'émissions peut passer par :

- la substitution des matériaux émetteurs de CO_2 (béton notamment) par des matériaux moins carbonés (bois, bio-sourcés, béton bas carbone...) ;
- la réutilisation de matériaux existants : réhabilitation (permettant une consommation moindre de matériaux), économie circulaire (réemploi, valorisation des matériaux)... ;
- et surtout la réflexion sur une conception revue des bâtiments permettant d'augmenter leur durée de vie (réversibilité, anticipation des usages futurs...) et l'intensité de leurs usages.

Substituer les matériaux

Le Groupe développe des opérations pilotes utilisant le bois comme matériau principal. Les programmes « 5 Impasse Marie-Blanche » (Paris 18e) et « U-Care » (Paris 13e) présentent des structures en bois. Altarea Cogedim a également créé Marques Avenue A13, le premier complexe commercial français 100 % bois à Aubergenville. En régions, le Groupe utilise du bois modulaire sur les maisons, comme au Domaine de Guillemont (Canéjan). Ce procédé permet une préfabrication des panneaux de bois en atelier suivie d'un temps de montage sur chantier très court, permettant de réduire les nuisances de chantier.

« SERIE FLEX » : PROCÉDÉ CONSTRUCTIF INNOVANT ET BAS CARBONE

Pitch Promotion, en association avec le Groupe industriel Hoche, a développé « Serie Flex » un procédé constructif innovant et écologique : des unités en bois à ossature métallique préfabriquées qui peuvent être assemblées et reliées pour former des ensembles immobiliers. Les bâtiments construits hors site suivant le concept « Serie Flex » présentent un impact carbone réduit et affichent la même performance, architecturale, thermique et acoustique, qu'une solution traditionnelle. L'impact des matériaux en fin de vie est également diminué puisque les bâtiments sont reconfigurables et déplaçables.

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

Repenser la conception des bâtiments et de la ville

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

- une réflexion est menée sur l'augmentation de l'intensité d'usage des bâtiments, en particulier sur les projets d'Immobilier d'entreprise pour mieux utiliser les espaces partagés (restauration, auditorium...) sur l'ensemble de la journée. La conception des bâtiments intègre des flexibilités pour permettre des changements d'usages, la privatisation ou l'ouverture à l'extérieur de certains lieux sur certaines périodes par exemple. Les résidences services pour seniors s'ouvrent également à des voyageurs d'affaires, ce qui permet d'optimiser l'usage des surfaces ;
- le Groupe travaille sur la réversibilité des espaces pour anticiper les changements d'usages potentiels du bâtiment dans le futur. Il s'agit de prévoir – par l'aménagement des cloisons, la hauteur des plafonds, le positionnement des ouvertures – de potentiels changements dans la destination d'un bâtiment : qu'un bureau puisse se transformer en logement, un logement en hôtel, etc. Ce travail s'amorce avec la conception de logements évolutifs, capables de se transformer en deux ou trois pièces, et des appartements divisibles en plusieurs lots, pour s'adapter aux usages des futurs acquéreurs. Par exemple, Altarea Cogedim propose des 5 pièces qui peuvent se diviser en deux appartements, avec deux portes indépendantes, deux tableaux électriques, un mur porteur au centre de l'appartement pour garantir un confort acoustique aux usagers si l'appartement venait à être divisé ;
- enfin le Groupe travaille sur la durabilité des bâtiments en s'interrogeant sur les technologies futures auxquelles les bâtiments devront s'adapter. En Immobilier d'entreprise, le Groupe recherche des labels comme Ready2Services, afin de garantir l'adaptabilité du bâtiment aux usages numériques futurs.

CAP 3000 ANTICIPE LES NOUVEAUX USAGES DE SON PARKING EN SILO

En anticipation de l'évolution des mobilités (réduction de la part de la voiture individuelle notamment), le parking en silo de Cap 3000 a été conçu pour être réversible : les trames de parking peuvent être transformées en trames de commerces. Ainsi, si l'usage de la voiture se réduit significativement à l'avenir, il sera possible de faire évoluer l'usage du parking en le changeant en commerces, sans abattre le bâtiment. Cette anticipation devrait permettre d'allonger la durée de vie du bâtiment.

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

Sur le scope 3 élargi, les émissions liées aux consommations des futurs occupants des bureaux et logements vendus par Altarea Cogedim représentent 14 % des émissions globales. Ce poste bénéficie de l'électricité faiblement carbonée en France, mais représente un levier d'action significatif et une source d'impacts évités importante pour le Groupe :

- la conception des bâtiments est le premier levier, permettant de garantir une bonne efficacité énergétique pendant la vie du bâtiment, et donc des charges réduites pour ses occupants. Le Groupe utilise l'ensemble des leviers disponibles (conception bioclimatique, travail sur l'enveloppe et l'isolation, équipement performant et outils de suivi des consommations...) : un haut niveau de performance énergétique est un prérequis pour les projets développés par Altarea Cogedim. L'ensemble des mesures énergétiques mises en œuvre par métier sont détaillées au 4.2.2.3 ;
- pour compléter le dispositif, Altarea Cogedim travaille sur la sensibilisation des occupants des bâtiments, car la manière dont les bâtiments sont occupés et exploités a un impact fort sur leurs performances énergie et climat. Altarea Cogedim travaille ainsi avec les acquéreurs de logements, les utilisateurs d'immobilier d'entreprise et ses preneurs, pour les embarquer dans l'effort de réduction des consommations énergétiques. Ainsi, les équipes Logement généralisent le livret Gestes Verts auprès des acquéreurs, dans le cadre de la certification NF Habitat. Le Groupe développe également des incitations douces (*nudge*) et des outils ludiques, qu'il considère comme des leviers d'actions majeurs. Sur l'activité Commerce, un travail est réalisé avec les preneurs pour les inciter à réduire leurs consommations énergétiques (cf. 4.2.2.3 et 4.3.1).

L'OPÉRATION « NUDGE » ENCOURAGE LES GESTES ÉCOLOGIQUES DES HABITANTS

L'opération « Nudge » à Paris 13e s'est basée sur une étude ethnographique pour comprendre les freins réels aux comportements vertueux du quotidien et pour proposer des adaptations simples du bâti pour faciliter les gestes écologiques. La démarche *nudge* vise à encourager l'adoption de comportements bénéfiques pour l'individu, la collectivité et la planète en changeant de manière minimale mais décisive le cadre de vie.

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

4.2.2.2 L'adaptation des projets aux impacts du changement climatique

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

Logement et Immobilier d'entreprise

En 2018, pour chacun de ses territoires d'implantation, Altarea Cogedim 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'Altarea Cogedim. Les grands axes retenus sont les actions sur le confort d'été, la réduction des charges, la santé et la sécurité et la valeur patrimoniale. Le déploiement de ce plan d'actions est une priorité stratégique des équipes de promotion en 2019.

Commerce

Altarea Cogedim a souhaité mesurer l'impact du changement climatique sur son patrimoine, et a donc conduit une analyse de l'exposition potentielle des centres à des risques physiques liés au changement climatique. Un ensemble de solutions techniques et de gouvernance ont été définies et seront progressivement déployées sur le patrimoine et les nouveaux développements. Un cahier des charges de conception en matière d'adaptation permettra d'intégrer en amont des solutions techniques permettant de limiter la vulnérabilité aux aléas climatiques. Ce plan d'actions a été validé et sera déployé dans les équipes à partir de 2019.

La vulnérabilité économique du Groupe

Depuis quelques années, Altarea Cogedim calcule sa vulnérabilité économique au sujet du carbone. Deux facteurs pourraient affecter le Groupe :

- la mise en place d'une taxe carbone ;
- l'augmentation du prix des ressources fossiles.

Altarea Cogedim a calculé les surcoûts dans chacun de ces cas. Concernant la taxe carbone, considérant une application sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul), avec l'hypothèse d'une taxe à 17 €/tCO_2e, les surcoûts engendrés pour le Groupe seraient de 86 k€ par an. Concernant l'augmentation du prix des ressources fossiles, considérant que l'augmentation du prix du pétrole est directement répercutée sur le prix du gaz (à hauteur de 80 %) et du charbon (à hauteur de 90 %), avec une hypothèse d'un baril de pétrole passant de 52 $ à 150 $, l'augmentation du prix des hydrocarbures entraînerait une exposition théorique maximale de 1 007 M€ par an pour le Groupe. Ce surcoût serait pour 1 % « direct », c'est-à-dire induit par les activités directement gérées par le Groupe, le reste étant induit par les activités dont celui-ci dépend.

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 sont essentielles. 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 Altarea Cogedim. Depuis le 1er janvier 2013, la production du Groupe est soumise à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Cette réglementation, une des plus ambitieuses d'Europe, vise à généraliser le Bâtiment Basse Consommation (BBC). La Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) remplacera à terme la RT 2012 sera remplacée par une nouvelle réglementation passant d'une approche thermique à une approche environnementale plus complète.

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

Enfin, en plus des ambitions nationales, Altarea Cogedim prend en compte celles de chaque territoire. Le Groupe s'est ainsi rapproché de la Ville de Paris afin de participer à l'atteinte des objectifs de son Plan Climat Énergie.

Logement

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

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

Immobilier d'entreprise

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

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

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

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

Ces chiffres sont stables par rapport à 2017.

Afin d'anticiper les réglementations futures, le Groupe lance des opérations test sur les nouveaux labels. Sur l'opération Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux, le Groupe participe à l'expérimentation « E+C- ». Sous forme de label d'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.

Commerce

La performance énergétique du patrimoine

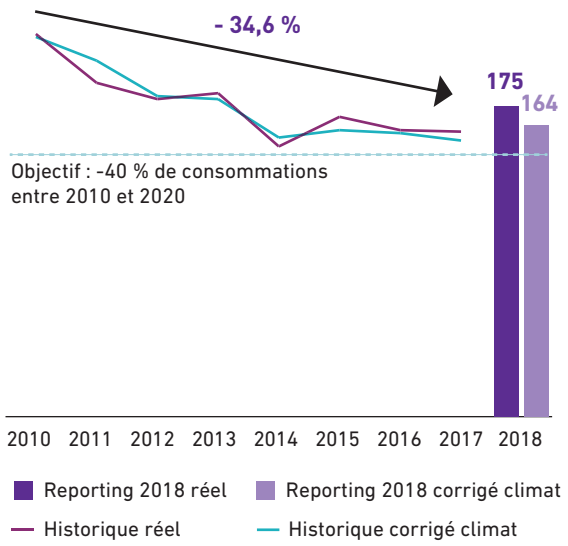
La consommation totale du patrimoine a été, en 2018 sur le périmètre courant, de 55,1 GWh d'énergie primaire, ce qui équivaut à la consommation annuelle de 1 440 foyers français[1].

Altarea Cogedim a poursuivi cette année deux actions de réduction de ses consommations d'énergie :

- le schéma directeur énergie du patrimoine : de premiers audits énergétiques avaient été menés en 2013 sur l'ensemble du patrimoine. Le schéma directeur a été établi en 2017 et a permis de faire un bilan de l'avancement des actions de réduction. Deux sites récents (L'Avenue 83 et le Parks) ont été intégrés à ce schéma directeur en 2018. Concrètement, pour chaque centre un plan d'actions actualisé à horizon 2020, a été établi, intégrant notamment le bâti, les équipements techniques et la gestion opérationnelle ;
- le déploiement du système de management environnemental d'exploitation (SME) sur l'ensemble du patrimoine : 100 % des équipes techniques et opérationnelles ont reçu une formation depuis 2014. Ce SME permet une amélioration progressive de la performance environnementale, et donc de la performance énergétique, des centres *via* la généralisation des meilleures pratiques de *reporting* et d'exploitation.

Altarea Cogedim teste par ailleurs depuis plusieurs années une solution innovante de décomposition en temps réel des consommations énergétiques d'un centre commercial selon ses différents postes, avec la *start-up* Smart Impulse.

CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE DU PATRIMOINE (PÉRIMÈTRE CONSTANT EN kWhEP/m²)



L'association de ces actions a pour ambition l'amélioration en continu des performances environnementales des actifs et l'atteinte des objectifs réévalués à la hausse par le Groupe en 2016, à périmètre constant et climat constant :

- 40 % de réduction de consommation d'énergie primaire par m² de 2010 à 2020 ;
- 70 % de diminution d'émissions de gaz à effet de serre par m² de 2010 à 2020.

À fin 2018, cette démarche de maîtrise de l'énergie a permis une réduction de 35,6 % des consommations énergétiques par m² à périmètre et climat constant par rapport à 2010.

Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, les acquisitions et les nouveaux actifs mis en exploitation, une baisse des consommations d'énergie primaire par m² de 20,7 % sur la période 2010-2018 est observée. Les consommations corrigées pour être à climat constant montrent que les sites du patrimoine en exploitation poursuivent leurs efforts de réduction des consommations cette année encore : sur le périmètre courant, la réduction des consommations d'énergie primaire par m² à climat constant, est de 32,4 % entre 2010 et 2018.

Enfin, le Groupe a étendu sa démarche environnementale aux sites étrangers (Italie et Espagne). Le centre commercial Le Due Torri à Stezzano a réduit sa consommation d'énergie primaire de 11 % entre 2015 et 2018, et le centre commercial de Sant Cugat près de Barcelone l'a réduite de 4 %, notamment grâce à la mise en place de LED.

L'approvisionnement énergétique du patrimoine est constitué à 75 % d'énergie électrique en 2018. Depuis 2017, les consommations de gaz ont augmenté de 4 points dans le *mix* énergétique. Ce *mix* énergétique intègre les consommations des parties communes et privatives gérées directement par Altarea Cogedim. Le Groupe a par ailleurs choisi depuis le 1er janvier 2016 d'acheter 50 % d'électricité verte sur son contrat national : *via* le mécanisme européen des certificats de garantie d'origine, pour chaque kWh acheté par le Groupe, EDF s'engage à injecter sur le réseau un kWh d'électricité d'origine renouvelable.

MIX ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE (PÉRIMÈTRE COURANT)

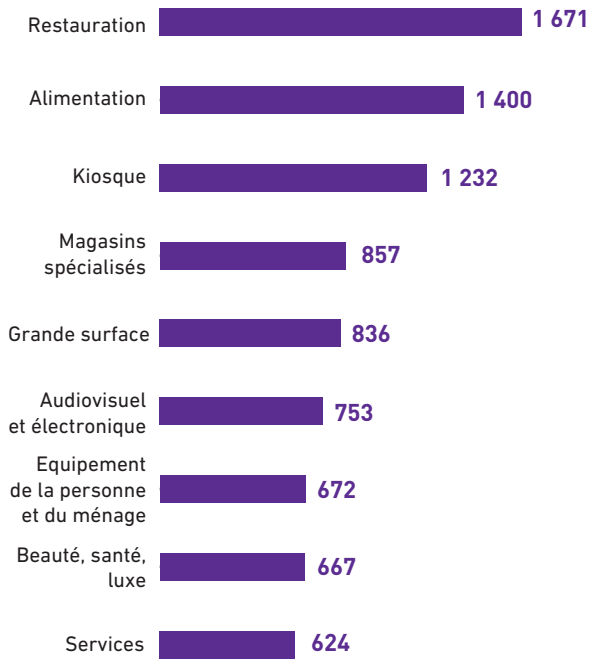
Systèmes de comptage énergétique des preneurs et sensibilisation des occupants

La consommation énergétique des bâtiments dépend de sa conception mais aussi de leur usage et de leur pilotage. Ainsi, sur ses projets Commerce en développement faisant l'objet d'une certification environnementale, pour permettre aux occupants d'accéder à un suivi énergétique fin, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage et met à disposition des occupants des équipements dédiés. Ces dispositifs permettent de responsabiliser les occupants, en leur offrant les outils de pilotage nécessaires à la connaissance précise de leurs consommations par usage ou par zone, et à l'identification rapide des éventuelles surconsommations.

À niveau de son patrimoine, afin d'avoir une vision plus globale de l'énergie utilisée dans ses centres, y compris par des équipements qui ne sont pas les siens, Altarea Cogedim a engagé depuis 2014 la collecte annuelle des données énergétiques de ses preneurs sur les centres commerciaux les plus impactants du patrimoine du point de vue de la consommation d'énergie. Ceux-ci représentent 414 446 m² GLA en 2018. Cela permet d'établir un profil de consommation selon les différentes typologies de commerces.

(1) *Source : « consommations énergétiques des ménages en 2012 » – Commissariat général au développement durable. Publié en juin 2015. En moyenne, chaque ménage français consomme 1,505 TEP d'énergie par an.*

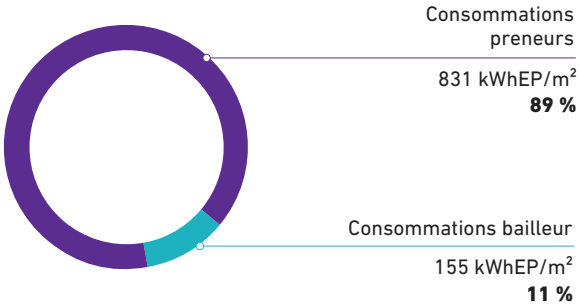
CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE MOYENNES PAR M² ET PAR AN PAR TYPOLOGIES DE COMMERCES (kWhEP/m² CORRIGÉES CLIMAT)



Les typologies les plus consommatrices sont la restauration, l'alimentation et les kiosques (> 1000 kWhep/m²). Cela s'explique par les *process* alimentaires très énergivores (préparation, réfrigération, ventilation, cuisson). Les typologies les moins consommatrices sont les boutiques pour l'équipement de la personne et de la maison, ainsi que les services. Ces typologies ont des consommations inférieures à 700 kWhep/m². Cela s'explique par le fait que leurs consommations reposent exclusivement sur les équipements de chauffage/climatisation, l'éclairage des zones de vente, et les ordinateurs et caisses.

Cette collecte de données preneurs permet également d'avoir une vision de la consommation d'énergie des centres commerciaux du patrimoine dans leur ensemble, une fois additionnée à l'énergie gérée par le Groupe.

RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE DU PATRIMOINE (PÉRIMÈTRE COURANT, CORRIGÉ CLIMAT)



Le développement des énergies renouvelables

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

En phase conception, le Groupe examine les possibilités de se raccorder aux réseaux de chaleur existants et réalise des études de faisabilité d'approvisionnement en énergie sur les projets tertiaires importants. Ces études permettent de comparer différentes solutions énergétiques envisageables pour couvrir les besoins d'un bâtiment et ainsi identifier la possibilité d'approvisionnement en énergie renouvelable. C'est notamment le cas sur les opérations d'immobilier d'entreprise Kosmo, Bridge ou Boréal. Ainsi Boréal est labélisée BEPOS Effinergie 2013 ; de même sur l'opération Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux, les trois immeubles de bureaux visent le label BEPOS Effinergie 2013, conçu pour valoriser les bâtiments qui produisent autant d'énergie qu'ils en consomment pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation et l'éclairage. De telles solutions sont également utilisées en Logement. Par exemple, les besoins en chauffage de l'opération Nouvel Horizon à Annecy sont couverts à 100 % par des énergies renouvelables grâce à l'installation d'une chaufferie à granulés de bois.

En phase d'exploitation, les possibilités d'approvisionnement en énergies renouvelables sont étudiées lors de travaux importants. Sur son patrimoine de centres commerciaux, le Groupe a fait le choix d'acheter 50 % d'électricité verte sur son contrat national. Par ailleurs, le centre commercial Le Due Torri à Stezzano utilise la géothermie *via* l'eau de la nappe phréatique pour alimenter sa boucle d'eau à température constante.

Tableau de synthèse : les solutions climat du Groupe

Leviers	Description des solutions et résultats principaux
Mobilité bas carbone	En conception : sélectionner des sites bien connectés aux réseaux de transports en commun pour réduire l'empreinte carbone des occupants ▪ *99 % des logements et 100 % des bureaux à moins de 500 m des transports en commun* ▪ *75 % des centres sont à moins de 500 m d'une ligne de transports avec une fréquence inférieure à 20 min* Proposer des solutions complémentaires de mobilité durable sur les territoires ▪ *Ex : le projet Vitrolles Nouvelle Rive (13) intègre un système d'autopartage en collaboration avec la ville*
Réduction des émissions liées aux matériaux	Opter pour la réhabilitation des bâtiments existants plutôt que pour le neuf, quand le contexte le permet ▪ *66 % des projets d'Immobilier d'entreprise en Ile-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)* Repenser la conception pour augmenter la durée de vie (modularité, réversibilité) et l'intensité d'usage des bâtiments ▪ *Ex : à Cap 3000 (06), les parkings sont conçus pour être réversibles, et éventuellement transformés en commerces* ▪ *81 % des projets Immobilier d'entreprise sont multi-usage* Privilégier des matériaux bas carbone sur les projets ▪ *Pitch Promotion développe « Serie Flex » : un procédé constructif écologique basé sur des unités en bois préfabriquées qui peuvent être assemblées pour former des ensembles immobiliers* ▪ *Ex : Sur Domaine Harmony (92), les matériaux de la démolition ont été réutilisés pour réaliser du remblai*
Sobriété énergétique	Concevoir des bâtiments à haut niveau de performance énergétique ▪ *100 % des projets Immobilier d'entreprise dépassent de plus de 30 % les exigences de la RT* Sensibiliser les occupants des bâtiments pour réduire les émissions en exploitation ▪ *En 2018, 76 % des preneurs font attention à leur consommation d'électricité* ▪ *Ex : Dans l'immeuble « Nudge » (Paris 13e), le Groupe encourage les gestes écologiques* Réduire les consommations les consommations énergétiques du bâtiment par un pilotage adapté ▪ *- 34,6 % kWhep/m²/an depuis 2010 sur le patrimoine commerce d'Altarea Cogedim* ▪ *- 37,4 % kgCO_2e/m² depuis 2010 sur le patrimoine commerce d'Altarea Cogedim*

4.2.3 Protéger la biodiversité et les sols DPEF2

Scope	Objectifs/engagements	Résultats 2018	Commentaire
Quartiers	Généraliser la certification BiodiverCity®	**Le Groupe vise déjà la certification sur 6 projets de quartiers**	Le Groupe prend cet engagement en 2018 en lien avec sa signature de la charte qui l'engage à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain
Commerce	Mettre en place des actions de biodiversité sur l'ensemble du patrimoine	**100 % des sites ont un plan d'actions biodiversité**	L'objectif est atteint et maintenu chaque année
Commerce	Diffuser les bonnes pratiques biodiversité	**Cap 3000 1er centre BiodiverCity® au monde**	Cette certification reflète l'engagement fort du Groupe de préserver les écosystèmes

La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisations 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, toute comme les attentes de la société civile.

Altarea Cogedim 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 de ses clients.

Le Groupe prend de l'avance sur les réglementations par son excellente connaissance des enjeux et actions possibles en matière de biodiversité, à travers des diagnostics, des formations internes et des opérations pilotes. En matière de formation interne, une démarche de sensibilisation a été menée dès 2017, avec la création de guides opérationnels destinés à toutes les équipes (développement, promotion, exploitation...), présentant des solutions techniques et des bonnes pratiques en matière de biodiversité.

Enfin, Altarea Cogedim a signé en mars 2018 la charte BiodiverCity® auprès du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI) qui l'engage à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain.

Grands projets urbains mixtes, Logement et Immobilier d'entreprise

Gestion des sols

Le Groupe, présent principalement dans les métropoles, privilégie la densification des villes et la requalification urbaine plutôt que l'étalement urbain et l'artificialisation des sols comme en témoigne le nombre de projets de réhabilitation ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement dans l'ensemble des métiers de promotion. Sa filiale Histoire & Patrimoine s'est spécialisée depuis plus de 15 ans dans la réhabilitation d'immeubles anciens, dans toute France. En 2018, 66 % des projets Immobilier d'entreprise en France étaient des réhabilitations. La requalification urbaine permet également de réintroduire la nature en ville en réintégrant des espaces verts, ou en améliorant leur intégration dans le contexte écologique local. Par exemple, sur l'opération de requalification d'un ancien centre d'examen en immeubles d'habitation à Lognes, « En vert gure », Pitch Promotion a végétalisé un tiers de la surface au sol du projet.

Protection de la biodiversité, outils mis en œuvre

Le Groupe porte une attention particulière au maintien ou à la valorisation de la faune et de la flore présente. Le sujet de la biodiversité est systématiquement pris en compte dans la stratégie de certification ambitieuse du Groupe et ce dans toutes ses activités.

Sur les projets significatifs, où les exigences réglementaires sont déjà importantes, le Groupe va systématiquement plus loin, en approfondissant les études et actions menées. Le recours à un écologue indépendant a été généralisé pour les projets faisant l'objet d'une certification BREEAM®. Son intervention permet, d'identifier pour chaque projet, les choix d'aménagement et d'espèces les plus adéquats dans une optique d'amélioration de la biodiversité, voire de reconstitution d'un habitat sur la parcelle. Ses préconisations sont insérées dans le cahier des charges transmis à la maîtrise d'œuvre afin de préserver la trame écologique.

Le label BiodiverCity® peut intervenir en complément des certifications environnementales telles que HQE et BREEAM®. Son référentiel comporte des exigences plus approfondies dans la prise en compte de la biodiversité sur un projet immobilier. Le label est recherché sur plusieurs projets Immobilier d'entreprise en Ile-de-France et est généralisé pour les projets de quartiers. Le Groupe expérimente également la version pilote BiodiverCity® quartier sur le projet Issy Cœur de Ville.

Nature en ville et bien-être

Au-delà de l'importance de limiter les surfaces imperméabilisées et de créer des espaces d'accueil pour la biodiversité, la présence de la nature en ville est un facteur important de bien-être pour ses habitants et usagers. Le Groupe travaille la notion de *design* biophilique dans ses projets (cf. 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.

Commerce

Gestion des sols

Le respect des normes réglementaires est un préliminaire indispensable à l'installation d'un centre commercial sur un territoire. Les plans d'occupation des sols (POS), les plans locaux d'urbanisme (PLU) fixent les conditions d'occupation des sols *via* la fixation d'un coefficient d'occupation des sols (COS) à respecter.

Au-delà de ces normes, le Groupe limite l'artificialisation des sols en privilégiant les terrains déjà urbanisés pour ses nouveaux développements, comme les zones en cours de renouvellement urbain ou les gares. Par exemple, Cap 3000 et la gare Montparnasse ne génèrent aucune artificialisation des sols, car ils sont localisés dans des espaces urbanisés ou artificialisés. Le projet de Cap 3000 permet même de réduire les surfaces artificialisées et imperméabilisées, avec 2,5 fois plus d'espaces végétalisés après travaux qu'avant.

Protection de la biodiversité, outils mis en œuvre

Altarea Cogedim est convaincu qu'un centre commercial doit s'intégrer à son environnement pour préserver ou réintroduire de la biodiversité et participer au bien-être des visiteurs.

En phase de développement, le recours à un écologue est généralisé, comme ce fut le cas sur les projets récents, L'Avenue 83 et Cap 3000. Le Groupe utilise les certifications comme outils de progrès continu. Outre le BREEAM®, appliqué à tous les nouveaux développements, Altarea Cogedim teste de nouvelles certifications : Cap 3000 a ainsi été le 1er centre commercial au monde certifié BiodiverCity®, label destiné à évaluer la performance des opérations immobilières en termes de prise en compte et de valorisation de la biodiversité.

Cap 3000 a d'ailleurs reçu le Prix « Entreprises et Environnement 2018 » organisé par le ministère de l'Environnement et l'Ademe dans la catégorie « Biodiversité & Entreprises ». Ce prix récompense les actions et les projets exemplaires portés par les entreprises dans le domaine de l'environnement.

CAP 3000 : PREMIER CENTRE COMMERCIAL CERTIFIÉ BIODIVERCITY®

Inauguré en 1969 à Saint-Laurent-du-Var parmi les premiers centres commerciaux français, Cap 3000 vit aujourd'hui une rénovation-extension majeure, qui s'opère avec des exigences environnementales très élevées en particulier en matière de biodiversité.

Le projet a intégré la biodiversité dans sa gouvernance dès sa conception grâce à un partenariat avec la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO).

Les actions pour la biodiversité se retrouvent dans toutes les étapes du projet :

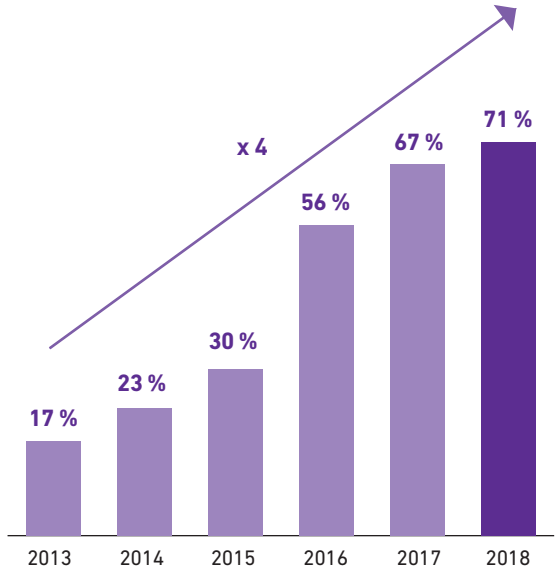
- une architecture respectant et imitant la nature : écran végétal le long de la zone humide du Var, bâti intégrant des nichoirs, verre sérigraphié pour éviter les chocs d'oiseaux, traitement acoustique de l'aire de livraison… ;
- un chantier exemplaire, dont le planning tient compte des dates de nidification des oiseaux ;
- une gestion responsable et une sensibilisation des publics, avec un observatoire sur site.

En phase d'exploitation, le Groupe a engagé une démarche destinée à impliquer tous les centres commerciaux dans une meilleure prise en compte de la biodiversité. Par le biais de la certification BREEAM® In-Use – déployée sur 100 % des sites du Groupe – le respect et le maintien de la biodiversité sont évalués et améliorés en continu. Dans ce cadre, le Groupe demande à ses prestataires gestionnaires d'espaces verts de cesser l'utilisation de produits phytosanitaires sur l'ensemble des sites du patrimoine.

Le Groupe visait d'avoir 100 % de ses sites dotés d'un plan d'actions biodiversité d'ici 2018, et il atteint cet objectif : en 2018, 100 % des sites inclus au périmètre de *reporting* ont bénéficié d'un audit biodiversité, et d'un plan d'actions d'amélioration.

Le score obtenu sur la thématique *Land use & Ecology* du référentiel BREEAM® In-Use – en moyenne sur le patrimoine – continue sa progression. Il est cette année de 71 % contre 17 % en 2013. Cela témoigne des efforts des équipes des centres commerciaux pour mettre en place des actions adaptées à leur environnement local.

ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM® IN-USE MOYEN THÉMATIQUE LAND USE & ECOLOGY



Nature en ville et bien-être

Parce que le contact avec la nature favorise le bien-être de ses visiteurs, Altarea Cogedim veille également à les impliquer dans la démarche biodiversité de ses centres commerciaux, notamment par la sensibilisation. Par exemple, le centre -X % (Massy) a installé des refuges pour la faune, accompagnés d'une affiche explicative. Le centre de Thiais Village a réalisé en juillet un atelier pédagogique pour les enfants sur la préservation des abeilles et la récolte du miel. Qwartz (Villeneuve-la-Garenne) a organisé en octobre les Écolympiades – un événement de deux jours autour du sport et du développement durable – au cours duquel un jardin collaboratif a été organisé. Lors de cet atelier, les enfants apprenaient à planter des fleurs qu'ils pouvaient rapporter chez eux.

4.2.4 Encourager l'économie circulaire DPEF5

Scope	Objectif/engagement	Indicateur	Résultats 2018	Évolution	Commentaire
Immobilier d'entreprise	Favoriser les réhabilitations, pour réduire la consommation de ressources et les émissions de gaz à effet de serre	Part des surfaces d'Ile-de-France qui sont des réhabilitations	**66 %**	**+ 29 %** depuis 2016	Le Groupe considère systématiquement la possibilité de mener une réhabilitation, à performance et confort égal, plutôt qu'une démolition-reconstruction complète
Commerce	Valoriser plus de 80 % des déchets sur le patrimoine	Part des déchets valorisés	**98 %**	**+ 21 %** par rapport à 2013	La valorisation des déchets est favorisée, avec notamment la mise en place du compostage pour les restaurants

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'éco-conception (recours à des filières alternatives, allongement de la durée de vie des bâtiments, intensification de leur usage…).

L'économie circulaire, qui s'oppose à l'économie linéaire (produire, consommer, détruire), est une approche vertueuse pour valoriser les ressources et réduire l'impact environnemental de l'immobilier et ce, tout au long du cycle de vie d'un bâtiment :

- conception : il s'agit de l'étape la plus importante car l'objectif est de trouver une solution équilibrée entre l'impact environnemental des ressources utilisées (réhabilitation, matériaux recyclés, réemploi, etc.) et la capacité du bâtiment à éviter toute obsolescence prématurée (performance énergétique, architecture évolutive et réversible, facilité de déconstruction, etc.) ;

(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.*

- construction : il s'agit de réduire la production de déchets de chantier, de les trier, de les valoriser, et de privilégier les matériaux recyclés ou locaux ;
- exploitation : il est également question de réduire les consommations et la production de déchets, trier et valoriser les déchets résiduels, mais aussi augmenter la durée de vie du bâtiment en intensifiant et diversifiant son usage pour pérenniser sa valeur économique ;
- fin de vie : l'enjeu est d'augmenter la durée de vie du bâtiment en changeant son usage. Lorsqu'une évolution n'est pas possible, un diagnostic permet d'évaluer la solution la plus pertinente entre réhabilitation ou démolition.

Altarea Cogedim 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, Altarea Cogedim est confronté aux enjeux de densité et d'ancienneté du tissu urbain. En premier lieu, le Groupe étudie systématiquement la possibilité de mener une réhabilitation, moins consommatrice de matériaux et productrice de déchets qu'une démolition-reconstruction complète. Ensuite, le Groupe intègre dès la conception des projets une démarche de certification, qui permet de généraliser les bonnes pratiques telles que les chartes chantiers propres par exemple, qui limitent les nuisances liées au chantier (sonores, vibratoires...) et fixent les conditions de tri et de valorisation des déchets.

D'autre part, le modèle multi-activité du Groupe permet de proposer des opérations mixtes au niveau des quartiers, mais aussi au niveau de chaque immeuble, pour les rendre flexibles et évolutifs dans le temps et réduire ainsi le risque d'obsolescence.

Des actions spécifiques à chaque activité (Logement, Commerce, Immobilier d'entreprise) à chaque étape du projet et tout au long du cycle de vie du bâtiment sont également mises en place.

Logement

Réhabilitation

Parmi les marques du Groupe, Histoire & Patrimoine est ainsi spécialisée dans la réhabilitation et la restauration de biens immobiliers résidentiels anciens partout en France depuis plus de 15 ans.

Matériaux recyclés ou locaux

Lorsqu'un bâtiment ne peut être réhabilité, le Groupe mène une démolition-reconstruction en veillant à valoriser les déchets issus de la démolition. Ils sont réutilisés, dans la mesure du possible *in situ* ou mis à disposition sur des plateformes d'échange de matériaux. Dans le cadre l'opération Domaine Harmony à Anthony, Pitch Promotion a par exemple réutilisé près de 14 000 m^3 de concassement issus de la démolition d'un bâtiment existant pour réaliser du remblai (fond-de-forme).

Le recours à des matériaux recyclés et/ou locaux permet également de réduire l'impact environnemental d'une opération. En 2018, 77 % des achats des chantiers sont locaux (cf. 4.2.1).

Chantiers à faibles déchets

Le Groupe généralise progressivement les chartes chantiers propres à l'ensemble des projets Logement. Elles imposent notamment des mesures visant à limiter la production de déchets à la source, à identifier les déchets sur site, à assurer un suivi jusqu'à leur destination finale, et à réaliser une valorisation effective et efficace des déchets. En 2018, 83 % des projets Logement (en nombre de lots) sont sous charte chantier propre. Sur certains chantiers, il est également demandé aux fournisseurs de limiter l'emballage des produits afin de réduire les déchets de chantier.

Intensification de l'usage et réversibilité

En phase d'exploitation, le Groupe recherche l'intensification de l'usage pour limiter la sous-utilisation des espaces. Ainsi les résidences Cogedim Club®, dédiées à un public senior, accueillent régulièrement des clients du tourisme d'affaires dans les appartements libres.

Immobilier d'entreprise

Réhabilitation

Le Groupe a développé une expertise unique permettant à ses immeubles réhabilités d'atteindre des performances énergétiques et de confort aussi élevées que celles de ses projets neufs. Les réhabilitations représentent 66 % des projets Immobilier d'entreprise en Ile-de-France (en surface), un chiffre en hausse (+ 29 %) par rapport à 2016.

66 % des projets Immobilier d'entreprise en Île-de-France sont des réhabilitations

Chantiers à faibles déchets

En phase chantier, le Groupe veille à respecter l'objectif de recyclage de 70 % des déchets du BTP à horizon 2020 fixé par la loi de transition énergétique. En 2018, les projets Immobilier d'entreprise affichent un taux de valorisation des déchets de chantier moyen supérieur à 70 %.

Intensification de l'usage et réversibilité

Grâce au savoir-faire multi-activités du Groupe, 81 % des surfaces de projets en Immobilier d'entreprise sont multi-usage. Par exemple, une partie des espaces en rez-de-chaussée de l'opération Kosmo à Neuilly-sur-Seine est transformable en commerces. En développant des espaces adaptables et évolutifs, le Groupe réduit l'obsolescence des bâtiments.

81 % des projets Immobilier d'entreprise sont multi-usage

Commerce

La gestion des déchets de chantier sur les nouveaux développements Commerce

En 2017, 95 % des déchets de chantier étaient valorisés pour l'activité Promotion Commerce. Cette performance a été atteinte grâce à la généralisation de la charte chantier du Groupe, qui impose le tri et le suivi des déchets de chantier aux entreprises de travaux.

Les déchets générés par le patrimoine[1]

Sur le périmètre courant, Altarea Cogedim observe une production de déchets stable entre 2010 et 2018, malgré les variations de périmètre au cours de cette période.

Les déchets sont générés en très grande majorité par les preneurs et Altarea Cogedim a donc peu de possibilité d'actions sur le volume de production. Le Groupe concentre donc plutôt son action sur l'augmentation du taux de tri et du taux de valorisation des déchets gérés.

(1) La reprise des données 2017 en 2018 a permis de détecter des erreurs sur la quantité totale de déchets et le pourcentage de déchets triés. Les données 2017 ont donc été revues dans les graphiques.

Améliorer le tri dans les centres

Le Groupe met en œuvre des actions visant à augmenter cette part de tri : suivi plus fin du tri effectué par les commerçants, et approfondissement du tri par la mise en place de nouvelles typologies de déchets triés (verre, déchets fermentescibles…).

Les déchets du patrimoine sont composés à 60 % de DIB (déchets mélangés) et à 40 % de cartons et autres déchets triés. Grâce aux actions mises en place, la proportion de déchets triés à périmètre courant a fortement augmenté depuis 2010, en passant de 30 % à 40 % en 2018, soit une augmentation d'un tiers.

Ces quatre dernières années, le Groupe s'est rapproché de l'objectif de 50 % de déchets triés et poursuivra ses efforts pour l'atteindre.

Augmenter la valorisation

Le Groupe recherche également les meilleurs prestataires pour recycler, valoriser et assurer la traçabilité des déchets. Sur l'année 2018, 31 % des déchets produits sur les centres et gérés par le Groupe sont recyclés, 60 % sont incinérés avec valorisation énergétique, et 7 % sont valorisés d'une autre façon (réutilisation ou compostage par exemple). Au total, 98 % des déchets sont valorisés, les 2 % restant étant mis en décharge ou incinérés sans valorisation énergétique. L'objectif fixé par le Groupe d'avoir un taux de valorisation supérieur à 80 % est donc maintenu depuis 2013.

Par ailleurs, le Groupe a commencé à étendre sa démarche environnementale aux sites étrangers depuis 2016. Le centre commercial Le Due Torri à Stezzano a en 2018 un taux de tri de 50 % (+ 21 % par rapport à 2016), et un taux de valorisation de 97 % grâce à de nombreuses typologies de tri. Le centre commercial de San Cugat près de Barcelone a en 2018 un taux de tri de 29 % (+ 4 % par rapport à 2016), et un taux de valorisation de 100 %.

Sensibiliser les parties prenantes

Les volumes de déchets étant directement liés au niveau d'activité commerciale des locataires, le Groupe concentre son effort sur l'augmentation régulière de la part des déchets triés et sur la sensibilisation des preneurs pour une meilleure gestion des déchets.

Les enquêtes preneurs réalisées en 2017 et 2018 ont montré que le tri des déchets et le recyclage étaient la thématique la plus plébiscitée par les preneurs : 30 % des personnes interrogées ont souhaité aborder le sujet lors des comités (cf. 4.3.1). À la suite de ces enquêtes, Altarea Cogedim a proposé à ses centres commerciaux l'organisation de réunions avec les commerçants, proposant des pistes d'amélioration pour la gestion des déchets.

IMPLIQUER LES VISITEURS DANS LA RÉDUCTION DES DÉCHETS

En 2018, et pour la cinquième année consécutive, le centre de Kremlin-Bicêtre a organisé l'animation « Troc & Chic, le vide-dressing d'Okabé ». L'objectif de l'événement est de sensibiliser les visiteurs au don de vêtements au profit de l'association Le Relais qui collecte, trie et valorise les différents textiles et linges de maison tout en favorisant l'insertion de personnes en situation d'exclusion. Cette année, le centre commercial a récolté 325 kilos de vêtements.

Dans le cadre de la semaine européenne de réduction des déchets, une journée d'animation s'est tenue au centre Thiais Village le 18 novembre, en collaboration avec la mairie de Thiais, l'association Rejoué et le RIVED. Deux publics étaient visés : les enfants, avec un stand permettant la collecte de jeux et jouets inutilisés ou cassés et la vente de jouets rénovés et les plus grands avec des ateliers de réparations de petits appareils électroménagers.

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.) ▪ *Kosmo, une réhabilitation de bureau aux performances égales à celles du neuf*
Construction	Sur le chantier : réduire la production de déchets, trier et valoriser, privilégier les matériaux recyclés ou locaux ▪ *Objectif de valorisation de 80 % des déchets de chantier sur Bridge* Dans le cas d'une démolition : valoriser les matériaux, favoriser leur réemploi *in situ* ou *via* le recours à des plateformes d'échange de matériaux ▪ *Sur Domaine Harmony (92), les matériaux de la démolition ont été réutilisés pour réaliser du remblai*
Exploitation	Réduire les consommations et la production de déchets, trier et valoriser les déchets résiduels ▪ *98 % de déchets valorisés sur le patrimoine* Intensifier l'usage du bâtiment (diversification des usages, capacité d'évolution, etc.) ▪ *81 % des projets Immobilier d'entreprise sont multi-usage*
Fin de vie	Prolonger la durée de vie du bâtiment ou faire évoluer son usage Si ce n'est pas possible, évaluer la solution la plus pertinente entre réhabilitation ou démolition ▪ *À Cap 3000, les parkings sont conçus pour être réversibles, et pourraient être transformés en commerces*

4.2.5 Autres enjeux environnementaux et sanitaires DPEF11

Les éléments sont à retrouver dans le chapitre Gestion des risques (chapitre 5 du Document de référence), paragraphe Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise des risques.

4.2.6 Mécénat et partenariats DPEF2

Mise en place d'une politique de mécénat Groupe

En 2018, Altarea Cogedim a formalisé son ambition en matière de mécénat et de partenariats en structurant ses actions au niveau du Groupe. Pour cela, il a procédé à un recensement exhaustif des actions réalisées sur le territoire et mené des entretiens avec les dirigeants du Groupe et leurs représentants en région.

La politique de mécénat d'Altarea Cogedim, en accord avec sa vision « Entreprendre pour la ville », s'articule ainsi autour de trois grandes thématiques qui renforcent notamment les liens du Groupe avec chaque territoire :

- contribution au développement économique des territoires, par le renforcement des liens entre le Groupe et le tissu local (associations, acteurs de l'économie sociale et solidaire...), pour accroître l'impact positif de ses activités sur l'économie locale notamment en matière d'emploi ;
- actions sociales : mise au service des plus démunis des compétences du Groupe pour favoriser par exemple l'accès au logement, et soutenir les associations créatrices de lien social localement ; et
- soutien à la culture et à la création artistique, accès à l'art pour un public plus large, ancrage des projets immobiliers du Groupe dans leur environnement culturel.

Un guide, à destination des opérationnels et des filiales, présente les axes prioritaires de la démarche et des exemples d'initiatives locales inspirantes, et encadre précisément le processus, les conditions, les étapes de validation nécessaires pour organiser une action de partenariat ou de mécénat.

Contribution au développement économique des territoires

En 2018, le Groupe a également lancé avec Baluchon (groupe d'entreprises sociales) et le Crédit Coopératif, deux acteurs clés de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), SoCo, première foncière commerciale solidaire en France.

L'objectif de cette foncière est d'accompagner dans la durée des entreprises à vocation sociale et solidaire depuis la phase d'amorçage et pendant la phase d'exploitation pour leur permettre de faire grandir leurs projets. La première application sera installée en rez-de-chaussée de l'immeuble « Nudge » dans le 13e arrondissement parisien. Sur 230 m², « le Bouillon Club », plateforme d'innovations dédiée à l'alimentation éthique et responsable, offrira à la fois des ateliers participatifs, une cuisine pédagogique, des contenus culturels... SoCo permettra donc de « convertir des mètres carrés en actions d'impact social » et sera désormais déployé sur de nouveaux territoires et projets de réaménagement urbain mené pas le Groupe.

Actions sociales

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

- participation au financement de 14 résidences sociales (pensions de famille et maisons intergénérationnelles), dont 11 sont en service fin 2018 ;
- financement depuis 7 ans de 3 postes de cadres d'Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France et interventions de mécénat de compétences pour amplifier leur action ;
- implication des collaborateurs d'Altarea Cogedim à la vie du partenariat, avec en 2018 :
  - la première édition de « L'Heure Solidaire » : des actions sportives menées au siège et en régions et abondées par le Groupe (au nombre de km parcourus par exemple),
  - la présentation de l'Association par des bénévoles aux collaborateurs du Groupe au siège social parisien toute la journée du 29 octobre 2018,
  - la participation à la sélection d'un projet à soutenir sur la plateforme de *crowfunding* de l'association. Au final, le Groupe a abondé chaque don à hauteur de 100 % au profit des « Escales Solidaires », lieux d'ancrage d'Habitat et Humanisme dans les quartiers de la Métropole de Lyon qui proposent aux résidents et aux habitants du quartier des activités pour lutter contre l'isolement et rompre avec la précarité, s'appuyant sur le repas comme vecteur d'intégration sociale.

Au total, depuis plus de 10 ans, Altarea Cogedim a contribué directement à la création de 300 logements pouvant héberger en permanence près de 450 personnes.

Soutien à la culture et accès à la culture pour tous

Altarea Cogedim s'attache à promouvoir en permanence les talents de toutes formes d'expressions artistiques (sculpture, peinture, musique...) à travers de nombreuses actions, par exemple :

- le soutien financier de long terme de l'Ensemble Matheus, qui s'est imposé comme l'une des formations les plus reconnues du monde musical grâce à sa démarche artistique audacieuse et ouverte à tous ;
- le partenariat depuis 2015 du Festival d'Aix, rendez-vous incontournable des amateurs d'opéra et de musique classique. Le Festival d'Aix est un lieu d'excellence de l'art lyrique connu et reconnu internationalement, mais également un lieu d'insertion de jeunes artistes et d'accès à l'opéra à un public toujours plus large. Ces valeurs sont partagées par Altarea Cogedim : une entreprise responsable, engagée et ayant à cœur de faire partager au plus grand nombre sa passion pour l'art. En 2018, Altarea Cogedim a renforcé son engagement sur ce territoire, en devenant partenaire des Rencontres Économiques d'Aix-en-Provence organisées par le Cercle des Économistes.

Le Groupe cherche également à créer du lien entre ses projets, leur territoire d'implantation et la vie culturelle locale, au niveau Groupe ou niveau local, comme l'illustrent :

- le mécénat auprès du Centre Pompidou sur la programmation des espaces Ateliers des enfants, de la Galerie des Enfants et du Studio 12/16, ou encore ses déclinaisons Hors les Murs. L'engagement auprès du centre d'art contemporain dédié à la création moderne et contemporaine, où les arts plastiques côtoient les livres, le design, la musique et le cinéma, est emblématique pour le Groupe, car il traduit ses valeurs d'innovation et d'accès à la culture pour tous. Ce partenariat a donné lieu en 2018 à une journée d'animation « 1 jour/1 œuvre » au sein du centre commercial Qwartz à Villeneuve-la-Garenne (92), au cours de laquelle le peintre Gérard Fromanger a présenté une de ses œuvres au public. L'événement se veut accessible aux personnes peu familières de l'art et propose un atelier de pratique artistique pour les enfants et leurs parents. Pour aller encore plus loin, le projet de centre de commerce et de loisirs de Ferney Voltaire intégrera une nouvelle antenne du Centre Pompidou, 3e implantation « hors les murs » de l'institution en France. Elle proposera une offre culturelle à travers un nouveau concept favorisant l'accès et la découverte de l'art moderne et contemporain à tous les publics ;
- le financement du projet de restauration des fresques du hall Vasarely mené par la Fondation Vasarely dans le cadre du réaménagement des espaces commerciaux de la gare Montparnasse. Il vise à préserver l'œuvre d'art sur place et valoriser le patrimoine du XXe siècle ; ou
- le mécénat porté par Cogedim Atlantique aux portes de Nantes, qui s'est associé au projet d'urbanisme transitoire « Transfert » porté par Pick Up Production, lauréat du concours Émergence Arts et Urbanisme. Sur le site des anciens abattoirs de Rezé, en cours de réaménagement, ce projet a permis de créer un espace d'art et de culture, lieu de vie d'échange et de réflexion sur la ville de demain. Concrètement, il s'agit d'un aménagement progressif et partiel du site, qui favorise l'éco-construction, l'utilisation de matière brute, la végétalisation, la récupération et la mise en place de chantiers participatifs.

4.3 Placer le client au cœur de nos actions

4.3.1 Le dialogue au service de la relation clients et utilisateurs DPEF1

Scope	Objectif/engagement	Résultats 2018	Commentaire
Groupe	Agir au service de la satisfaction clients dans tous les métiers	**6e place du classement de l'accueil client du cabinet HCG**	En 2018, le Groupe continue de faire de la satisfaction clients une priorité : rapidité et qualité des réponses apportées aux clients et déploiement progressif de nouveaux Store Cogedim au niveau national
Logement	S'engager pour la satisfaction des clients	**Élu Service Client de l'Année[(a)]**	En 2018 et en 2019, 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)]	**100 % des opérations certifiées NF Habitat**	Le Groupe est 100 % NF Habitat depuis 3 ans, reflet de ses efforts continus pour la qualité
Résidences services	Établir un dialogue formalisé avec les résidents pour améliorer les prestations	**Au moins 1 rencontre mensuelle avec les résidents dans chacune des résidences**	Des rencontres plus régulières ont eu lieu en 2018, jusqu'à une fois par mois
Commerce	Améliorer et enrichir en continu l'expérience de visite client	**Indice de satisfaction de 7,7/10**	L'indice de satisfaction des visiteurs de centres commerciaux est stable et montre les efforts réalisés pour maintenir des sites attractifs et agréables ainsi que pour renforcer les loisirs
Commerce	Renforcer le dialogue avec les preneurs	**80 % des preneurs estiment que la direction de centre met tout en œuvre pour réduire son impact environnemental**	Le Groupe mesure la satisfaction des preneurs autour des sujets de RSE depuis 2017

(a) Catégorie Promotion immobilière – Étude BVA Group – Viseo CI – mai à juillet 2017 – 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.

Altarea Cogedim 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'Altarea Cogedim, qui met son excellence et sa créativité à leur service.

2018 : TOUS ACTEURS DE LA RELATION CLIENTS

La satisfaction clients guide l'action du Groupe. En 2018, le Groupe a déployé un large dispositif de formation à destination des collaborateurs de l'activité Logement. L'objectif a été de sensibiliser et d'insister sur le rôle de chacun dans la satisfaction du client.

Du développement au SAV, près de 700 personnes ont participé à des modules pédagogiques avec des fiches actions à chaque étape du parcours clients. Fort de son succès, ce dispositif va être déployé dans les autres métiers du Groupe : Immobilier d'entreprise, Commerce, ressources internes, etc.

Logement

Le pôle clients s'occupe de la satisfaction des clients à chaque étape de leur parcours d'acquéreurs. Des processus internes sont dédiés au dialogue et au suivi de la satisfaction à chaque étape.

Le dialogue avec les clients

Le parcours clients est basé sur une relation humaine et personnalisée à chaque étape du projet. Le client est accompagné par un interlocuteur unique, le responsable de la relation clients, de la signature chez le notaire à la 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'acquéreur dès la réservation du logement. Il lui permet d'obtenir des informations sur les différentes étapes du parcours d'achat et d'obtenir des réponses à ses questions *via* des forums ou des FAQ (par exemple : travaux modificatifs, déroulement du chantier, visites…).

En complément du parcours clients, Altarea Cogedim 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 acquéreurs et aux visiteurs de découvrir des appartements reproduits à taille réelle, une salle de choix des matériaux et équipements, des packs de personnalisation et des expériences digitales immersives… Il facilite la projection des clients dans leur futur logement.

Depuis 2016, plusieurs Store Cogedim ont ouvert à Paris, Bordeaux, Toulouse, Marseille, Lyon et Nantes. D'autres ouvertures sont prévues prochainement.

En 2018, le Groupe s'est associé à Sourdline, previer 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, *chat* ou en présentiel.

La mesure et le suivi de la satisfaction clients

Le Groupe réalise annuellement une étude de mesure de la satisfaction de ses clients, à deux moments clefs de leur parcours d'achat : à la signature de l'acte d'achat et 4 mois après la livraison du logement. Le but est de mieux comprendre les attentes des clients et les éventuels dysfonctionnements rencontrés pendant le parcours d'achat. Les questions portent sur un large spectre de sujets allant de la confiance du client au moment de l'achat au taux de recommandation en fin de parcours.

Le taux de recommandation est considéré comme l'indicateur traduisant le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander Cogedim. Le Groupe s'est fixé comme objectif d'atteindre 70 % de taux de recommandation pour chacune des directions régionales. En 2018, la démarche porte ses fruits avec une progression de 12 points depuis 2015.

En complément, des enquêtes mystères sont également réalisées sur l'ensemble du territoire, avec des tests à la fois sur les visites physiques dans les bureaux de vente, mais aussi sur les échanges par courrier ou *via* les réseaux sociaux.

DES EFFORTS RECOMPENSÉS

Pour la seconde année consécutive, le Groupe obtient la récompense « Élu Service Client de l'Année 2019[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, réseaux sociaux et *chat*).

En janvier 2019, le Groupe gagne 2 places et arrive 6e du classement 2019 de l'accueil client du cabinet HCG. Ce classement met à l'épreuve les services clients des 200 principales sociétés implantées en France en testant l'ensemble de leurs canaux : téléphone, courrier, e-mail, site Internet et réseaux sociaux.

Résidences Cogedim Club®

Altarea Cogedim développe et gère des résidences seniors Cogedim Club® conçues pour répondre aux besoins spécifiques des seniors. Pour s'adapter au mieux à leurs attentes, le Groupe a mis en place plusieurs dispositifs mêlant études marketing, questionnaires de satisfaction et analyses de terrain.

Chaque année, le Groupe publie un baromètre dédié à l'observation de l'évolution des modes de vie des seniors. Cette étude est réalisée par interview d'un échantillon national de près de 1 000 personnes représentatives de la population des seniors. Elle analyse les modes de vie des seniors au regard d'un thème annuel. En 2018, l'étude a porté spécifiquement sur le bien-être des seniors : épanouissement, moral, activités et loisirs, etc.

Par ailleurs, chacune des résidences dispose d'une équipe dédiée à l'écoute des résidents au quotidien. Une fois par mois, une rencontre en plénière entre les locataires résidents est organisée dans chacune des résidences afin de mieux prendre en compte leurs attentes et leurs besoins. Les sujets suivants sont abordés : vie dans les appartements et parties communes, restauration, services et satisfaction globale.

Les résidents en courts séjours sont également interrogés *via* des questionnaires de satisfaction.

Ces dispositifs *in situ* permettent de comprendre le niveau de satisfaction des résidents et le niveau d'utilisation des équipements ainsi que d'identifier les souhaits d'évolution. Une réunion semestrielle est organisée avec la direction de Cogedim Club® et permet d'échanger sur les axes d'améliorations ou d'évolutions nécessaires en accord avec les occupants des résidences. Les informations recueillies servent également à faire évoluer le cahier des charges des futurs Cogedim Club®.

Immobilier d'entreprise

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

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

En 2017, Altarea Cogedim 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-utilisateurs. Cela a permis d'aboutir à la caractérisation d'un immeuble intégrant au mieux leurs besoins. Les résultats de cette étude permettront de faire évoluer les offres du Groupe.

Commerce

Dans ses centres commerciaux, Altarea Cogedim interagit avec deux clientèles aux besoins et modes de dialogue bien distincts : les visiteurs et les enseignes.

Mesurer la satisfaction des visiteurs

Le flux de visiteurs dans les centres commerciaux est le témoin de son succès et de son attractivité, ainsi que de la qualité de son image et des enseignes présentes. Le Groupe met un soin tout particulier à mesurer la satisfaction des visiteurs et à renforcer l'attractivité des centres. Cela passe notamment par la présence de loisirs et l'organisation d'événements et d'animations.

Pour mesurer le taux de satisfaction global des visiteurs et mieux comprendre ce qu'ils viennent chercher dans les centres commerciaux, le Groupe mène des études clientèle quantitatives et qualitatives : annuelles, pendant les trois premières années d'exploitation des nouveaux sites et tous les trois ans, en général, pour les sites matures. Ces enquêtes font l'objet d'une préparation sur mesure pour chaque centre avec un questionnaire adapté. À l'issue de l'enquête, les équipes préparent un plan d'actions opérationnel destiné à améliorer l'indice de satisfaction clients.

En 2018, l'indice de satisfaction a atteint **7,7/10**

Cet indice a été calculé sur la base d'enquêtes clients *in situ*, réalisées sur 9 centres commerciaux, soit 75 % en valeur du périmètre de *reporting* courant. L'indice de satisfaction des centres se maintient depuis 2015 – signe de l'engagement des équipes pour maintenir des sites toujours attractifs et agréables.

Attirer et fidéliser les visiteurs

Pour maintenir et renforcer l'attractivité des centres, Altarea Cogedim veille à mêler commerces, restauration, loisirs, culture et services. Qu'il s'agisse d'offres commerciales, de rencontres avec des célébrités, d'actions solidaires ou d'événements destinés aux enfants, les animations sont des éléments essentiels de la vie des centres commerciaux. Elles permettent à la fois d'attirer des visiteurs, mais aussi de renforcer le rôle des centres dans le territoire et de créer une expérience visiteur différente et enrichissante.

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

LES ANIMATIONS DE BERCY VILLAGE (75)

Bercy Village s'attache à créer des activités régulières, avec parfois la complicité des enseignes. Cette année, Bercy Village a organisé des spectacles de théâtre, de danse, de musique, des rencontres avec des auteurs, des YouTubeurs, des ateliers *do it yourself*, des ateliers de yoga, des ateliers de création pour les enfants, et bien d'autres choses. Bercy Village a notamment été l'organisateur de l'avant-première mondiale de l'opus 2018 de la saga Harry Potter, *Les Animaux fantastiques 2 : Les Crimes de Grindelwald*.

Ces animations ont fait l'objet de communications sur les réseaux sociaux qui ont permis d'attirer au centre des visiteurs, des curieux, des fans des célébrités invitées. Souvent sous la forme de dédicaces, d'ateliers ou de spectacles, ces événements ont été l'occasion d'intensifier la fréquentation des boutiques et de renforcer le positionnement culturel de Bercy Village dans l'est parisien.

Dans ses centres en développement, Altarea Cogedim intègre très en amont les loisirs et la culture à sa programmation. Par exemple, le projet de centre de commerce et loisirs situé au cœur de la ZAC de Ferney-Genève (Pays de Gex-Ain) intègre une offre culturelle et de loisirs riche avec Universcience et la création d'une nouvelle antenne du Centre Pompidou, 3e implantation « hors les murs » de cette institution culturelle.

Renforcer la relation avec les enseignes

Le Pacte enseignes

En 2018, Altarea Cogedim renforce le dialogue avec les enseignes avec le Pacte enseignes. Son objectif est d'améliorer la relation avec les preneurs, de renforcer leur sentiment d'appartenance aux centres commerciaux dans lesquels ils sont implantés et de leur proposer une assistance en marketing local proactive.

Une vaste enquête auprès des preneurs a été lancée en 2018 pour mettre en place un futur plan d'actions.

Le bail vert : un outil pour le dialogue environnemental avec les preneurs

Depuis 2010, Altarea Cogedim généralise le bail vert pour favoriser l'échange régulier d'informations environnementales et énergétiques avec ses preneurs. Le bail vert est obligatoire depuis 2013 pour les baux de plus de 2 000 m² (Grenelle II de l'environnement). Le Groupe a généralisé cette pratique à tous ses nouveaux baux commerciaux, quelle qu'en soit la surface, et l'applique à ses anciens baux lors des renouvellements.

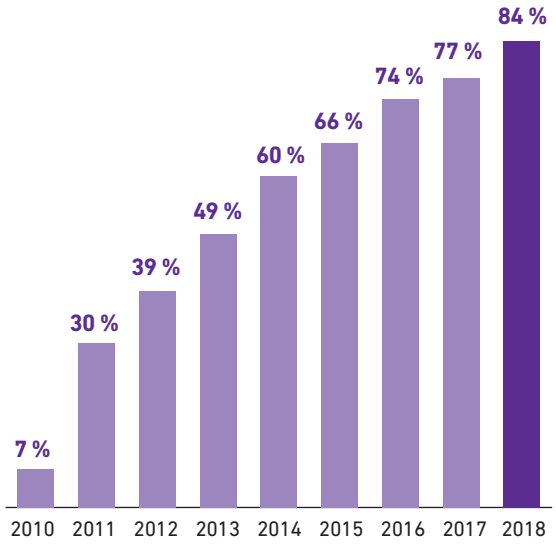
Concrètement, le bail vert permet à Altarea Cogedim d'avoir une marge de manœuvre environnementale sur deux aspects :

- l'échange contractualisé d'informations environnementales permet à Altarea Cogedim de connaître les équipements et installations des preneurs, mais aussi d'avoir accès régulièrement à leurs consommations d'énergies, d'eau ainsi qu'à leur production de déchets ;
- le bail vert prévoit la création d'un comité environnemental regroupant propriétaires, locataires et l'ensemble des parties prenantes sur chaque site. Ce comité est l'occasion de proposer aux preneurs un certain nombre d'actions liées à la réduction des déchets et des consommations d'eau et d'énergie.

Pour les actifs faisant l'objet d'une certification environnementale construction, les locataires s'engagent, dans le cadre du bail vert, à respecter un cahier des prescriptions techniques, architecturales et environnementales (CPTAE) qui fixe des seuils maximaux de puissance pour les équipements installés par les preneurs ainsi que des recommandations sur les matériaux intérieurs. Pour vérifier le bon respect du CPTAE, les dossiers d'aménagements des locataires sont ensuite vérifiés par l'AMO environnement de l'opération avant lancement des travaux d'aménagement intérieur.

Au 6 décembre 2018, le Groupe avait signé 1 178 baux verts sur les 1 410 baux de son patrimoine français, soit un taux de 84 %.

TAUX DE COUVERTURE DU BAIL VERT



Les enquêtes RSE auprès des preneurs : un outil pour mieux comprendre leurs attentes

Pour la deuxième année, Altarea Cogedim réalise des enquêtes auprès des preneurs de ses centres commerciaux autour des questions de développement durable. Au total, près des deux tiers des preneurs ont été interrogés sur leurs actions et attentes en matière de RSE. L'objectif est d'initier un dialogue sur ces sujets pour une meilleure coopération. Cette année, l'enquête a été menée auprès de 287 preneurs, soit 21 % des baux en exploitation à cette période.

Les résultats 2018 confirment les premières observations de 2017. Les preneurs sont très en demande sur les questions de RSE avec 71 % d'entre eux qui cherchent de nouveaux moyens de réduire leur impact environnemental et près d'un preneur sur deux qui considère que la politique de développement durable peut avoir un impact très fort sur la fréquentation des centres. Parmi les preneurs interrogés, 72 % déclarent être satisfaits ou très satisfaits et 80 % estiment que la direction de leur centre met tout en œuvre pour réduire son impact environnemental.

Pour répondre à cette attente, Altarea Cogedim a mis à disposition des outils dans ses centres :

- une restitution des informations sur mesure pour chaque centre commercial, pour les équipes opérationnelles des centres et pour les preneurs ;
- un document destiné au cadrage et à l'organisation de réunions entre les preneurs et le centre commercial sur les sujets de RSE. Le document prévoit à l'ordre du jour des discussions sur la performance du centre ainsi qu'un partage de bonnes pratiques RSE.

Cette enquête présente deux avantages : la création d'un dialogue avec les preneurs sur leur perception des engagements RSE de leur centre et leur satisfaction ainsi que l'identification de pistes concrètes de réduction des impacts environnementaux pour améliorer la performance environnementale des centres.

4.3.2 La qualité de vie et le bien-être dans les opérations DPEF1

Scope	Objectif/engagement	Résultats 2018	Commentaire
Quartiers	Développer des lieux de vie agréables	**Développement du 1er quartier Pilote WELL Community Standard, à Issy Cœur de ville**	Grâce à ce quartier pilote, le Groupe a la volonté de renforcer son expertise en matière de qualité de vie dans les quartiers
Logement	Certifier NF Habitat 100 % des projets[a]	**100 % des projets certifiés ou en cours de certification**	Le Groupe est engagé depuis 2016 dans la certification NF Habitat, gage de qualité et performance environnement et confort
Immobilier d'entreprise	Certifier WELL 100 % des projets en Ile-de-France	**87 % des projets franciliens certifiés ou en cours de certification WELL**	Le Groupe a créé cet indicateur en 2017 et s'est fixé ce nouvel objectif pour concrétiser son ambition sur le bien-être
Commerce	Définir et déployer une démarche confort, santé, bien-être sur les centres	**Création d'un référentiel confort, santé, bien-être interne Évaluation de 100 % du périmètre**	Le Groupe a défini en 2017 son propre référentiel interne dédié au bien-être et a fait une première évaluation du patrimoine, de manière à dégager les axes d'actions prioritaires. Cette nouvelle démarche sera poursuivie et enrichie en fonction des évaluations récurrentes sur les sites

(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 ;
- en Commerce, proposer une expérience clients agréable, pratique et renouvelée, conjuguant commerces et loisirs est désormais incontournable.

Dans toutes ses opérations immobilières, Altarea Cogedim accorde une attention particulière à la qualité de vie en ville en allant au-delà des réglementations applicables pour proposer une valeur ajoutée à l'usager. Il déploie ainsi des dispositifs pour améliorer l'expérience clients sur le thème du bien-être, en s'appuyant sur des certifications externes (WELL par exemple) et sur des exigences internes.

Le Groupe se concentre sur trois composantes du confort et du bien-être dans chaque activité et pour chaque projet :

- qualité de la localisation : le Groupe fait le choix de la densité et de la proximité. Ses projets sont situés à moins de 500 mètres d'un transport en commun pour favoriser l'accès et la mobilité des usagers ;
- qualité intrinsèque du bâtiment : qualité de l'air, acoustique, lumière, esthétique… mais aussi qualité d'usage du bâtiment et flexibilité, pour qu'il puisse s'adapter aux usages d'aujourd'hui et de demain ;
- services complémentaires apportés par le projet pour compléter l'offre déjà présente localement. Altarea Cogedim 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, Altarea Cogedim 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'un grand espace public végétalisé, ce quartier a de fortes ambitions en termes de qualité de vie pour la ville et ses usagers. Le quartier sera doté au total d'1,3 hectare d'espaces paysagers en patios et en jardins suspendus, en jardinière et en pleine nature, partagés ou privatifs.

Il est le premier projet pilote en France du label WELL Community, standard de référence sur le sujet de la santé et du confort à l'échelle d'un quartier.

Logement

Le Groupe développe des immeubles résidentiels sains et confortables favorisant le lien social et la convivialité. Il s'appuie sur les démarches de certification NF Habitat et HQE™ et sur son équipe d'architectes d'intérieur. Le Groupe porte également une attention particulière à la qualité de l'air intérieur.

NF Habitat et confort d'usage

Le référentiel NF Habitat permet de dépasser les exigences réglementaires standards 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 2018, 100 % des projets Logements sont certifiés ou en cours de certification NF Habitat.

Par ailleurs, les plans des appartements sont vérifiés par l'équipe d'architectes d'intérieur du Groupe pour garantir leur praticité : circulation aisée, aménagements « pratiques » grâce à la position adéquate des prises électriques, espaces suffisants pour accueillir les meubles...

Qualité de l'air intérieur

L'enjeu de la qualité de l'air est majeur en immobilier résidentiel. Altarea Cogedim 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, Altarea Cogedim déploie le label « IntAIRieur » sur le projet Cours des Arts à Mougins. Ce nouveau dispositif engage l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier à respecter des consignes pour préserver la qualité de l'air intérieur des logements en construction. Une fois le projet finalisé, deux guides seront remis aux utilisateurs : un aux occupants et un au gestionnaire. Ces documents les guideront dans l'utilisation du bâtiment au quotidien et lors des opérations de maintenance.

Lien social et résidences Cogedim Club®

Dans le cadre de ses résidences Cogedim Club® destinées aux seniors, le Groupe a adapté l'offre à leurs besoins spécifiques en favorisant tout particulièrement la qualité du lien social, un des principaux critères de sélection pour les futurs résidents.

L'offre des résidences conjugue des logements adaptés, un programme d'animations variées et une localisation en centre-ville à proximité des transports, des commerces, des services de santé et d'une offre culturelle.

En matière de qualité, les équipements et le mobilier des logements sont soigneusement sélectionnés avec les fournisseurs pour s'adapter aux contraintes de l'avancée en âge (sols, niveau des assises et literies, aménagement des sanitaires). Ils sont conformes aux recommandations d'un ergonome.

DES CHALLENGES POUR FAVORISER L'ACTIVITÉ PHYSIQUE DES RÉSIDENTS

En 2018, le Groupe a développé un partenariat avec le Prévention Retraite en Île-de-France (PRIF) et la *start-up* Kiplin spécialisée dans les solutions d'expériences connectées destinées à lutter contre la sédentarité. Des ateliers ont été organisées dans plusieurs résidences : initiation aux nouvelles technologies, challenges pour favoriser l'activité physique des résidents.

Enfin, le Groupe déploie progressivement le label VISEHA dans ses résidences. Ce label atteste la qualité des services offerts dans les résidences pour seniors (cf. 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, Altarea Cogedim développe des espaces de travail de très haute qualité. La thématique du bien-être est ainsi intégrée depuis de nombreuses années au travers notamment des certifications BREEAM® et HQE.

Nouveaux modes de travail

Pour répondre aux nouveaux usages en Immobilier d'entreprise, le Groupe développe des espaces intérieurs moins cloisonnés, plus flexibles, laissant une large place à la lumière naturelle et la végétalisation. Chaque étage du projet Bridge, futur siège social d'Orange à Issy-les-Moulineaux, est ainsi doté de balcons végétalisés et de jardins en toiture terrasse accessibles pour des réunions ou des moments de détente.

Pour accompagner la digitalisation des activités et des communications, le Groupe offre des conditions optimales de connectivité numérique en s'appuyant sur les référentiels les plus exigeants tels que WiredScore et Ready2Services (cf. 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 Ile-de-France WELL Core&Shell niveau *silver a minima*. En 2018, 87 % des projets ont atteint cet objectif.

87 % des projets Immobilier d'entreprise en 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...).

Commerce

La thématique du bien-être est déjà bien intégrée aux certifications BREEAM® et BREEAM® In-Use sur lesquelles repose la démarche RSE du Groupe pour son activité Commerce. Altarea Cogedim va plus loin dans la prise en compte du bien-être dans la conception et l'exploitation de ses bâtiments en s'appuyant sur les référentiels les plus récents tels que le WELL et le concept de la biophilie. Afin de disposer d'un outil agrégeant les divers enjeux liés au confort, à la santé et au bien-être, le Groupe a défini en 2017 son propre référentiel interne dédié.

Promotion

Dans le cadre de sa démarche de certification durable systématique, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de :

- qualité de l'air intérieur et confort olfactif : pour 100 % des projets en développement faisant l'objet d'une certification environnementale, le Groupe identifie les sources de pollutions internes (COV et formaldéhyde) et externes (axes routiers, produits de construction, activités des locaux, sol...). Il garantit une ventilation efficace et une maîtrise des sources d'odeurs désagréables, les débits d'air étant adaptés à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf ;
- confort hygrothermique : en phase conception, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées et permettent d'arbitrer des choix techniques et architecturaux dans la recherche des meilleurs compromis entre confort d'utilisation et consommations énergétiques. Altarea Cogedim choisit des systèmes permettant d'assurer le meilleur confort hygrothermique en toute saison : en hiver, un asservissement adapté permet de stabiliser le bâtiment en température ; en été, se protéger des rayonnements solaires et dissiper la chaleur en excès est essentiel à un bon confort hygrothermique ;
- confort acoustique : pour offrir de hautes performances acoustiques, Altarea Cogedim optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures et réalise des études acoustiques pour évaluer le niveau de bruit ambiant et l'isolation phonique entre les espaces. En Commerce, où le niveau de bruit ambiant dans les différents espaces (commerces, restaurants, mail, bureaux) peut être difficile à évaluer, les objectifs sont propres à chaque projet. Des mesures acoustiques sont menées en phase réalisation afin de vérifier l'atteinte de ces objectifs.

Patrimoine

Sur son activité de foncière Commerce, Altarea Cogedim met en œuvre depuis déjà plusieurs années des actions en matière de confort, santé et bien-être de ses visiteurs, notamment *via* son système de management qui s'appuie sur le BREEAM® In-Use.

Ainsi, sur la thématique santé et bien-être de la certification, les centres obtiennent une note moyenne de 60 % en 2018.

Des actions sont développées sur les centres pour tendre vers toujours plus de confort. Par exemple, le centre de L'Avenue 83 à La Valette-du-Var, propose des services de prêt de fauteuils roulants, des bornes de retraits de colis ou encore des consignes de casques de moto. Bercy Village, à Paris, organise quant à lui beaucoup d'animations autour du bien-être, et notamment des ateliers artistiques, des cours de yoga une fois par semaine de mars à octobre. Il met également en libre-service également des transats, des baby-foot et des tables de ping-pong.

LA CULTURE S'INVITE DANS LES CENTRES D'ALTAREA COGEDIM

Cette année, de nombreux sites du Groupe ont proposé à leurs visiteurs des expositions artistiques, notamment la Galerie de l'Hôtel de Ville de Châlons-en-Champagne, le Parks et Bercy Village à Paris, ou encore Qwartz à Villeneuve-la-Garenne. En juin, Qwartz a invité l'artiste peintre Gérard Fromanger dans sa galerie pour présenter aux visiteurs une de ses œuvres. Cette rencontre a été permise grâce au partenariat du Groupe avec le Centre Georges Pompidou, qui a accepté de prêter l'œuvre pour une journée. Ces initiatives artisitiques contribuent à positionner les centres comme des espaces proposant des activités qualitatives et inspirantes pour les visiteurs.

Référentiel interne dédié au confort, à la santé et au bien-être

Altarea Cogedim a testé en 2017 le référentiel WELL sur le centre commercial Qwartz, et a ainsi détecté de nouvelles bonnes pratiques à mettre en œuvre sur son patrimoine.

Cette étude, combinée à son expérience sur les critères bien-être du BREEAM® In-Use, a permis au Groupe de définir en 2017 son propre référentiel, en s'appuyant sur ces critères externes reconnus. Celui-ci permet d'évaluer les sites du patrimoine plus en détail, et de déployer une démarche d'amélioration continue à grande échelle sur la thématique du confort, de la santé et du bien-être.

Un état des lieux a été réalisé sur l'ensemble du patrimoine en 2017 et depuis 2018, l'évaluation des progrès est mesurée par le système de management environnemental du patrimoine.

Les 33 critères évalués par le référentiel concernent diverses thématiques comme la qualité de l'air (par exemple la vérification que les contrôles du CO et des NOx sont bien réalisés, et qu'une alerte se déclenche en cas de dépassement des seuils) ou le confort des visiteurs (par exemple la vérification qu'un espace de détente est mis à disposition des visiteurs).

Les thématiques prioritaires sur lesquelles Altarea Cogedim concentre ses efforts sont : la qualité de l'air intérieur, le confort et l'alimentation. Depuis 2017, ont déjà été mis en place des actions d'amélioration comme le suivi renforcé de la qualité de l'air dans les contrats type de maintenance ou des partenariats avec des *start-up* pour valoriser les invendus alimentaires de façon innovante et privilégier l'économie circulaire.

4.3.3 Les labels et certifications, créateurs de valeur verte DPEF1

Scope	Objectif/engagement	Indicateur	Résultats 2018	Commentaire
Logement	100 % des nouveaux projets NF Habitat[(a)]	Part des nouveaux projets certifiés	**100 %**	Les objectifs sont atteints. La stratégie de certification ambitieuse est complétée par les certifications plus récentes ou innovantes afin de garantir la valeur verte d'un bâtiment
Immobilier d'entreprise	100 % des nouveaux projets franciliens HQE « Excellent » et BREEAM® « Very Good » *a minima*	Part des nouveaux projets certifiés	**100 %**	
Commerce	100 % des nouveaux projets BREEAM® « Excellent » *a minima*	Part des nouveaux projets certifiés	**100 %**	Le Groupe a élevé son niveau de certification minimal requis en 2016 et poursuit sa progression. Il développe l'usage de nouveaux labels comme BiodiverCity®
	100 % de sites du patrimoine BREEAM® In-Use, « Very Good » *a minima* pour les réévaluations	Part des sites certifiés	**100 %**	Le chiffre est stable depuis 2015. Altarea Cogedim est 100 % certifié BREEAM® In-Use pour les actifs gérés français

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

La montée en puissance des exigences des clients en matière de confort et d'usage ainsi que le durcissement des réglementations environnementales ont fait émerger la notion de valeur verte dans le secteur de l'immobilier. Elle représente la capacité d'un bâtiment à éviter une obsolescence réglementaire ou d'usage et est ainsi un gage de sa pérennité dans le temps. Pour maintenir ou faire progresser la valeur verte d'un bâtiment, les certifications et labellisations sont petit à petit devenues des standards de marché.

Altarea Cogedim 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. En Commerce par exemple, BREEAM® est l'outil le plus utilisé par le marché ;
- 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) sont certifiées NF Habitat. La certification NF Habitat est une référence sur les qualités essentielles des logements et des parties communes de l'immeuble. Elle se traduit par des bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr et agréable à vivre, des dépenses maîtrisées mais aussi un respect de l'environnement.

En matière de performance environnementale ou énergétique, le Groupe va encore plus loin en visant sur près de la moitié de sa production une certification additionnelle : NF Habitat HQE™ (qui va au-delà du NF Habitat en matière environnementale), Qualitel, Habitat & Environnement, ou encore un label énergétique complémentaire, tel que Effinergie+. En 2018, 49 % des projets Logement du Groupe sont concernés par une certification environnementale additionnelle ou un label énergétique (en nombre de lots).

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

49 % vont plus loin avec une certification additionnelle ou un label énergétique

Certains projets peuvent bénéficier de démarches de certification complémentaires. L'opération Cœur de ville à Bobigny, déjà engagée dans la labellisation 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 Altarea Cogedim, ont créé le label VISEHA, Vie Seniors & Habitat. Il repose sur 13 critères concernant les aspects immobiliers et les services proposés par les résidences, ainsi que sur des prérequis relatifs à la santé financière et la fiabilité de l'opérateur afin d'assurer la pérennité des résidences.

Fin 2018, le Groupe a obtenu un des premiers labels décernés par les syndicats professionnels SNRA et SYNERPA, avec le concours d'Afnor Certification pour sa résidence Cogedim Club® Terre de Seine située à Suresnes. Le label sera déployé progressivement aux autres résidences seniors du Groupe qui répondent aux critères.

Immobilier d'entreprise

Tous les projets d'Immobilier d'entreprise Cogedim bénéficient d'une démarche systématique de certification, HQE et/ou BREEAM®, respectivement standard français et standard européen en matière de performance environnementale des immeubles. En 2018, 100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim sont certifiés HQE et/ou BREEAM®.

En Ile-de-France, qui représente plus de 90 % de la production nationale, l'ambition est plus importante avec une double certification systématique à haut niveau de performance. En 2018 :

- 100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim franciliens bénéficient d'une double certification HQE et BREEAM® ;
- 100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim franciliens en développement bénéficiant d'une certification HQE obtiennent un niveau « Excellent » ou supérieur, dont 76 % obtiennent un niveau « Exceptionnel » ;
- 100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim franciliens en développement bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur, dont 66 % obtiennent un niveau « Excellent ».

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

Par ailleurs, en 2018, 92 % des projets Immobilier d'entreprise Pitch Promotion et 80 % des opérations d'hôtellerie s'appuient sur certification HQE et/ou BREEAM® (en surface). La certification HQE niveau « Excellent » est envisagée pour l'hôtel Hilton située Place du Grand-Ouest à Massy. Enfin, 100 % des projets Logistique en développement en 2018 visent une certification BREEAM®.

Ces chiffres sont stables par rapport à 2017.

Certains projets bénéficient également de certifications et labels thématiques comme BiodiverCity® (biodiversité) pour l'opération Issy Cœur de Ville et le label WELL (bien-être) pour l'opération Bridge (cf. 4.2.3 et 4.3.2).

Commerce

En 2018, le processus de certification s'est poursuivi sur le patrimoine géré en France.

100 % du patrimoine géré en France est certifié BREEAM® In-Use

Par ailleurs, 32 % des centres bénéficient également d'une certification construction, HQE et/ou BREEAM®.

Certification construction

Altarea Cogedim choisit les certifications les plus adaptées aux besoins de ses clients et au contexte des projets. Ainsi, la certification BREEAM®, massivement adoptée par les acteurs européens du *retail*, est utilisée pour 100 % des projets Commerce en développement maîtrises par le Groupe depuis 2016.

Le Groupe recherche systématiquement les plus hauts niveaux de certification pour ses projets (en tenant compte des contraintes technico-économiques). Ainsi, 100 % des projets de centres commerciaux en développement bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Excellent » ou supérieur. Cap 3000 a obtenu le score total de 76 % sur sa certification BREEAM® pour la conception de son bâtiment.

Le Groupe cherche également à faire certifier les commerces de proximité de ces grands projets mixtes, comme pour la cinquantaine de boutiques en pied d'immeuble de l'opération à Bezons-Cœur de Ville.

En complément du BREEAM®, certains projets Commerce visent d'autres certifications ou labellisations. Cap 3000 a ainsi obtenu le label BiodiverCity®.

Les centres existants du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale construction représentent 202 750 m² HON. Les sites de Qwartz à Villeneuve-la-Garenne et de L'Avenue 83 à La Valette-du-Var ont fait l'objet d'une double certification NF HQE™ Bâtiments tertiaires et BREEAM®.

Certification exploitation

En 2012, Altarea Cogedim s'est engagé dans une démarche de certification environnementale progressive de son patrimoine en exploitation, en faisant le choix de la certification BREEAM® In-Use.

Fin 2015, un premier objectif a été atteint avec la certification de 100 % des actifs présents dans son périmètre de *reporting* courant grâce au déploiement dès 2014 du système de management environnemental d'exploitation, qui organise et fiabilise le *reporting* extra-financier et généralise les meilleures pratiques et exigences de la certification environnementale. Cet outil a été partagé avec chaque équipe de direction de centre grâce à un cycle de formation spécifique.

Les nouveaux objectifs du Groupe sont :

- maintenir à 100 % le taux de certification du patrimoine géré ;
- améliorer chaque année les scores BREEAM® In-Use obtenus. Le niveau « Very Good » est visé *a minima* lors des réévaluations de scores.

En 2018, les 20 sites présents dans le périmètre de *reporting*, représentant 542 014 m² GLA, soit 100 % en valeur du patrimoine géré, sont certifiés BREEAM® In-Use. Ces certifications portent sur les parties « Asset » (performance intrinsèque du bâtiment) et « Management » (exploitation du bâtiment) du référentiel.

Les niveaux de performance obtenus se répartissent comme suit (en valeur) :

- partie « Asset » : 49 % niveau « Excellent », 51 % niveau « Very Good » ;
- partie « Management » : 30 % niveau « Excellent », 70 % niveau « Very Good ».

Sur la partie « Asset » : la performance moyenne du patrimoine en exploitation est passée de 48 % en 2013, à 67 % en 2018 (+ 19 points). Sur la partie « Management » : de 43 % en 2013 à 68 % en 2018 (+ 25 points).

La progression de la performance moyenne du patrimoine en exploitation d'Altarea Cogedim témoigne de l'engagement et des efforts de chaque centre pour la santé et le bien-être (cf. 4.3.2), la préservation des sols et de la biodiversité (cf. 4.2.3), la gestion des déchets (cf. 4.2.4), etc. Certaines thématiques comme l'énergie ou la biodiversité ont connu une amélioration notable grâce aux actions menées au niveau du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe a étendu sa démarche de certification environnementale à l'international. Ainsi, Le Due Torri à Stezzano (Italie) est certifié BREEAM® In-Use, niveau « Excellent » depuis 2017 et San Cugat (Espagne) vise une première certification pour 2019.

4.3.4 Nouveaux usages et innovation DPEF1

Scope	Objectif/engagement	Résultats 2018	Commentaire
Immobilier d'entreprise	Renforcer la connectivité numérique des projets	**87 % des projets franciliens visent un label sur la connectivité numérique**	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. Altarea Cogedim doit ainsi adapter son offre aux transformations familiales, aux nouvelles manières de travailler, aux acteurs du digital, aux nouvelles formes de consommation… L'enjeu est de garantir aux investisseurs et usagers que les immeubles ou quartiers construits sauront s'adapter aux nouveaux usages et conserveront leur valeur à long terme.

Altarea Cogedim 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 Altarea Cogedim de façonner dès aujourd'hui la ville de demain.

Renforcer la culture d'innovation du Groupe

L'équipe innovation, composée de sept personnes, est à la fois une cellule de veille qui identifie les innovations prometteuses et un dispositif d'accompagnement sur leur déploiement dans le Groupe. Elle organise des événements présentant les innovations spécifiques à l'immobilier, met à disposition des outils digitaux et met en relation les collaborateurs avec des structures innovantes externes.

Sa feuille de route s'articule autour des 4 axes :

- renforcer la culture d'innovation du Groupe ;
- identifier et décomposer les nouveaux modèles économiques influant l'industrie immobilière ;
- construire et animer la démarche d'*open innovation* d'Altarea Cogedim ;
- implémenter des solutions et outils innovants pour les projets et/ou *process* internes, accélératrices de *business*.

En 2018, elle a organisé cinq événements thématiques : présentation des innovations du *Consumer Electronics Show* (CES), construction modulaire, rencontre avec des *start-up* et deux ateliers sur l'intelligence artificielle.

Par ailleurs, Altarea Cogedim a mis en place un *Youth Comity*, réunissant une quinzaine de jeunes talents de l'entreprise dont l'objectif est de réfléchir aux nouveaux enjeux du Groupe pour challenger les orientations du comité exécutif.

Développer de nouvelles offres de produits et services immobiliers

Altarea Cogedim innove en permanence pour le bénéfice de ses clients et des utilisateurs. En Logement, les équipes ont par exemple développé un outil digitalisé permettant aux acquéreurs de se projeter dans leur futur appartement par une visite 3D, où ils peuvent notamment tester les différents matériaux proposés. Ce configurateur est accessible dans les Store Cogedim, espaces privilégiés d'échange avec les futurs acquéreurs.

Pour répondre aux nouvelles manières d'habiter et de travailler, le Groupe a travaillé sur de nouvelles offres : logements en *coliving* ou *business centers* flexibles et attractifs, destinés à des usages professionnels ponctuels (réservation de salles, événements professionnels d'exception, etc.).

Pour garantir une performance technologique à long terme dans ses bâtiments, Altarea Cogedim 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.

Altarea Cogedim développe à Richelieu (Paris 2e) un projet pilote de ce référentiel innovant.

Le futur siège social du Groupe « Richelieu » à Paris vise ainsi le label WiredScore et fait partie des 11 opérations pilote R2S. En 2018, 87 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens en développement (en surface) visent un label sur la connectivité numérique tel que WiredScore ou R2S.

87 % des projets Immobilier d'entreprise en Île-de-France visent un label sur la connectivité numérique

Le Groupe a également signé avec le Ministère de la cohésion des territoires une charte visant à promouvoir les « bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » et à partager les bonnes pratiques et expérimentations avec les autres acteurs de la filière.

Enfin, pour garantir la valeur dans le temps de ses immeubles, le Groupe travaille sur l'augmentation de l'intensité d'usage des bâtiments et la conception d'espaces adaptables (cf. 4.2.2).

Proposer des projets innovants grâce à une logique d'*open innovation*

Altarea Cogedim intègre sa démarche d'innovation aux métiers et l'enrichit de collaborations externes. L'équipe Innovation identifie et sélectionne les partenaires potentiels pour les intégrer aux activités du Groupe.

En 2018, plusieurs partenariats fructueux avec des *start-up* ont été menés tant sur les projets qu'à destination des collaborateurs :

- la *start-up* Kiplin et les résidences seniors Cogedim Club® ont ainsi favorisé l'activité physique des seniors (cf. 4.3.2) ;
- les équipes marketing Cogedim Vente et la *start-up* Citizya, qui propose une plateforme destinée à aider le futur acheteur de logement à identifier sa ville et son quartier idéal ;
- les partenariats avec le Hub Numérique de La Poste, Kelfoncier et MyColisBox.

MYCOLISBOX : INNOVER POUR FACILITER LA VIE DES CLIENTS

Altarea Cogedim a collaboré avec MyColisBox pour déployer des boîtes à colis connectées dans les halls d'immeubles des logements Cogedim. Des codes transmis par SMS permettent d'ouvrir ou fermer les boîtes aux lettres au gré des besoins des habitants de l'immeuble, à la fois pour des livraisons externes et pour des prêts entre voisins. Les premières implantations ont été réalisées en 2018.

Le Groupe est également partenaire d'incubateurs qui offrent une veille sur les nouvelles tendances et permettent d'apporter une valeur ajoutée innovante dans ses opérations :

- Paris & Co, spécialisé dans l'innovation dans l'immobilier ;
- Real estate disruptive lab, spécialiste de la disruption dans l'immobilier ;
- le Hub Numérique de La Poste, qui s'intéresse aux *start-up* françaises de l'internet des objets.

Altarea Cogedim est par ailleurs membre de la Smart Building Alliance, qui promeut le développement des *smart buildings* grâce à un échange pluridisciplinaire entre membres de la filière immobilière.

EASY VILLAGE, AU SERVICE DE L'ANIMATION DES VILLES

Pour faciliter l'intégration et l'adaptation des habitants des grands projets mixtes qu'il développe, le Groupe a développé une application numérique de quartier intégrant des services urbains connectés pour plus de praticité, de confort et d'interactions entre et au profit des habitants. Développée en partenariat avec le Hub Numérique de La Poste, l'application « Easy Village » a été lancée lors de l'inauguration du quartier de Massy Place du Grand-Ouest (91). Elle intègre un accès à la conciergerie résidentielle, un réseau social local, des offres des commerçants et la capacité de piloter les objets connectés de chaque résident.

Implémenter des solutions et outils innovants accélérateurs de *business*

La cellule Innovation établit des dossiers d'opportunité évaluant les conséquences techniques, financières et juridiques des projets et produits innovants identifiés. L'objectif est à la fois de sélectionner les innovations les plus adaptées et les plus simples à mettre en œuvre, de lever les premiers freins et de faciliter leur déploiement.

Pour faciliter la mise en relation des équipes opérationnelles de développement avec des projets innovants externes à l'entreprise, la cellule Innovation a lancé Altawiki, une plateforme qui recense plusieurs centaines de *start-up* et structures de l'économie sociale et solidaire qui contribuent à façonner la ville de demain. Cette

plateforme permet notamment de les mobiliser facilement pour répondre à des concours ou s'intégrer aux projets en développement.

PARTENARIAT AVEC KELFONCIER : OPTIMISER LES PROCESSUS INTERNES

En 2018, les équipes promotion d'Altarea Cogedim ont travaillé avec la *start-up* Kelfoncier, dont l'outil de cartographie permet d'identifier et de paramétrer les fonciers disponibles selon des critères précis (PLU applicable, cadastre, régime TVA, taxe d'aménagement, réseaux de transports en commun...). Les équipes de développement ont ainsi réduit significativement le temps de sélection des fonciers.

Enfin, 100 % des projets Immobilier d'entreprise Cogedim sont développés avec la méthode *Building information modeling* ou BIM. Cette méthode implique une modélisation virtuelle des caractéristiques physiques et fonctionnelles d'un bâtiment. La maquette numérique permet de mieux maîtriser les coûts de construction et de faciliter l'exploitation du bâtiment.

4.3.5 Achats responsables et relations fournisseurs DPEF6

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.

Près de 90 % 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.).

Les 10 % restants sont composés principalement des frais généraux du Groupe et des coûts d'exploitation des centres commerciaux.

Depuis 2014, Altarea Cogedim mène des actions en matière d'achats responsables sur l'ensemble de ses métiers, incluant notamment des clauses dans les contrats et un travail d'évaluation d'une première sélection de fournisseurs par Ecovadis en 2017.

Une démarche Groupe

En 2018, Altarea Cogedim a lancé une démarche de structuration et optimisation des achats, menée par la direction de la performance et la direction de la RSE. Cette démarche englobe l'ensemble des sociétés du Groupe et couvre l'ensemble des achats (achats directs liés à la construction et frais généraux du Groupe). Elle vise à simplifier et optimiser les achats, tout en garantissant systématiquement l'intégration d'une approche RSE adaptée à chaque type de produits ou prestations.

Le projet a débuté par une cartographie détaillée des achats du Groupe et une première analyse macro des risques RSE.

Un plan d'actions détaillé a été fixé pour 2019, déterminant les premiers postes d'achats concernés. La démarche prévoit des actions généralisées (clauses RSE dans les appels d'offres et dans les contrats, création d'une charte Groupe), et des exigences spécifiques pour les types d'achats identifiés comme les plus à risque (clauses spécifiques, évaluations des fournisseurs, audits...).

Un certain nombre d'actions sont déjà en place et seront renforcées au niveau Groupe (généralisation de la clause anti-corruption dans tous les contrats) ou dans chaque activité (notamment dans le cadre des certifications NF Habitat, HQE, BREEAM® ou BREEAM® In-Use). 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.

Logement et Immobilier d'entreprise

En phase marché, les activités Logement et Immobilier d'entreprise bénéficient de contrats type (architecte, bureau d'études pluridisciplinaires et maîtrise d'œuvre) qui contractualisent les objectifs de développement durable d'un projet.

Depuis 2015, pour 100 % des nouvelles opérations Logement, Altarea Cogedim fait appel à un prestataire extérieur pour collecter, archiver et gérer l'ensemble des attestations réglementaires des entreprises, nécessaires à la signature des marchés et à l'agrément des différents sous-traitants.

En parallèle, une charte chantier à faibles nuisances est annexée à l'ensemble des marchés de travaux. Cette charte impose à l'ensemble des prestataires intervenant sur le chantier le respect d'engagements relatifs :

- à la réduction des nuisances (bruit, poussières) causées aux riverains ;
- à la réduction des risques de pollution des eaux et du sol lors du chantier ;
- au tri et la réduction des déchets de chantier mis en décharge ;
- à la protection de la nature et de la biodiversité ;
- à la maîtrise des ressources en eau et énergie ;
- aux aspects sociaux et organisationnels du chantier.

Afin de contrôler la bonne application des exigences en phase chantier, différents intervenants, tels que le référent « chantier propre » ou le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS) sont missionnés. 6 contrats-cadres nationaux ont été signés avec des sociétés de contrôle technique, CSPS et AMO Environnement dans le but d'harmoniser les missions de contrôle sur l'ensemble des opérations Logement et de s'assurer notamment du respect de la sécurité et de la bonne application de la charte chantier à faibles nuisances. Le respect de la bonne application des clauses sociales et environnementales conduit de plus à l'évaluation des prestataires en fin d'opération, sur la base de critères qualitatifs et/ou environnementaux.

ÉVALUATION ET AMÉLIORATION CONTINUE DES FOURNISSEURS

En 2017, Altarea Cogedim a lancé une démarche d'évaluation de ses fournisseurs *via* la plateforme Ecovadis, pour mesurer leur niveau d'avancement en matière de RSE.

La première phase d'évaluation porte sur les fournisseurs des équipements des logements Cogedim. Suite à la première évaluation, le Groupe a demandé à certains fournisseurs de progresser sur les enjeux sociaux et environnementaux afin de réduire les zones de risques.

Promotion Commerce

Une charte chantier à faibles nuisances est annexée à chaque marché. Elle s'applique à l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier et impose le respect d'engagements relatifs aux thèmes suivants :

- information du personnel et environnement de travail ;

- limitation des consommations (eau et énergie) ;
- limitation des nuisances (poussières, boues, bruits, livraisons et stationnement de véhicules, changement du plan local de circulation, abords du chantier, etc.) ;
- limitation des pollutions de proximité (sol, eau, air...) ;
- gestion et collecte sélective des déchets ;
- accès sécurisé au site.

Le respect des engagements est suivi par le référent « chantier propre » tout au long du chantier.

Patrimoine Commerce

Afin d'engager les prestataires intervenant dans l'exploitation de centres commerciaux dans une démarche RSE, Altarea Cogedim a généralisé ces dernières années les documents suivants :

- une charte environnementale pour les prestataires de travaux ponctuels qui traite les points suivants :
  - impacts du chantier : limitation du bruit et des pollutions accidentelles,
  - traitement des déchets : *reporting* des déchets produits par type et filière d'élimination,
  - choix des matériaux : marquage CE, préférence de matériaux labélisés et à faible émission de COV ;
- une annexe environnementale pour les contrats de maintenance et de nettoyage qui traite les points suivants :
  - management : plan de formation des intervenants, plan de développement durable du prestataire,
  - énergie : suivi des consommations, plan de maintenance continu des équipements,
  - écologie : intégration du plan d'actions biodiversité,
  - pollution : gestion des déchets dangereux, suivi des rejets,
  - matériaux : limitation des nuisances, limitation des risques pour les ouvriers,
  - déchets : maximisation du tri et de la de valorisation,
  - eau : suivi des consommations, mise en place d'équipements hydro-économes,
  - confort et santé : gestion des risques bactériologiques, peintures à faible teneur en COV ou labellisées ;
- une annexe environnementale pour les contrats espaces verts qui permet une exploitation plus respectueuse de la biodiversité. Le Groupe interdit ainsi l'utilisation des produits phytosanitaires sur ses sites (à l'exception de ceux utilisés en agriculture biologique).

La généralisation de ces documents contractuels sur les sites inclus au périmètre de *reporting* et les sites gérés pour compte de tiers (sauf avis contraire des mandants tiers) répond aux exigences de la certification BREEAM® In-Use, intégrée au système de management environnemental du Groupe.

De plus, les trames des contrats type pour les prestataires intervenant sur le patrimoine ont été mises à jour en 2017 et diffusées à l'ensemble des sites en 2018. Ces nouvelles versions intègrent des exigences renforcées sur les aspects RSE, par exemple sur le contrôle de la qualité de l'air intérieur qui impacte directement la santé et le confort des visiteurs.

4.3.6 Éthique professionnelle DPEF9

Scope	Objectif/engagement	Résultats 2018
Groupe	Renforcer le programme de lutte anti-corruption	**Initiation d'une cartographie des risques de corruption**
Groupe	Former et sensibiliser les salariés les plus exposés sur des sujets comme la corruption ou la fraude	**8 journées d'intégration des nouveaux collaborateurs au cours desquelles le *quiz* sur les « droits et devoirs » a été animé** **Sensibilisation à la fraude 2 à 3 fois par an au niveau Groupe**

Valeurs et éthique

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux du groupe Altarea Cogedim se doit de respecter les principes établis par la charte éthique, intégrée par ailleurs aux règlements intérieurs. Tout manquement à ses dispositions peut ainsi constituer une faute disciplinaire passible de sanction. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe systématiquement au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altarea Cogedim et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs, ainsi que les bonnes pratiques de fonctionnement interne :

- respect de la confidentialité ;
- règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées ;
- devoir de loyauté et conflits d'intérêts ;
- respect de la loi et des règlements en vigueur ;
- respect de l'environnement et du principe d'intégrité ;
- interdiction des pratiques prohibées et corruption.

Depuis 2017, afin de faire adhérer les nouveaux collaborateurs aux règles, valeurs et principes dictés par le Groupe et garantir une parfaite connaissance de la manière dont ils doivent être appliqués, une formation systématique sous forme de *quiz* a été déployée lors des journées d'intégration. Les questions traitées portent sur le règlement intérieur, la charte informatique, la charte éthique et les aspects de sûreté et sécurité.

Tout collaborateur qui aurait des difficultés, dans une situation particulière, à discerner le comportement à appliquer, est invité à en référer à sa hiérarchie ou si besoin au responsable de la déontologie nommé par la gérance. La consultation et les avis du déontologue sont confidentiels tels que le garantit la charte éthique.

Les dispositifs relatifs à la sécurité informatique et à la protection des données sont décrits au chapitre 5.2.2. du Document de référence.

Lutte anti-blanchiment, fraude et corruption

La politique de lutte contre la corruption du Groupe est retranscrite dans sa charte éthique. Son objet principal est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter, et également de guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique et de conflits d'intérêts se posant à eux. Sont par exemple prohibés le recours à titre personnel à la réalisation de travaux par des entreprises ou prestataires en relation avec le Groupe sauf accord du déontologue, ou l'encaissement en espèces, même dans la limite autorisée par les lois et règlements en vigueur.

Ces principes doivent aussi s'appliquer de manière réciproque dans les relations avec les autorités et la clientèle : tout acte susceptible d'être interprété comme une tentative de corruption est à proscrire et à signaler. Tout versement ou acceptation de sommes illicites est formellement interdit dans la conduite des opérations du Groupe. En cas de doute sur la légitimité d'un paiement ou d'un versement, le responsable de la déontologie doit être immédiatement sollicité pour avis.

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim fait appel à de nombreuses entreprises externes. Leur sélection est régie par des dispositifs formalisés et généralement encadrés d'appels d'offres (pas de monopole d'un prestataire, contrats d'un an pour les prestataires en centres commerciaux...). Lors de la dernière actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2016, le risque de fraude - tout en restant limité compte tenu de ses activités et de son organisation - avait été évalué légèrement à la hausse. Ceci s'explique notamment par la couverture médiatique plus importante des cas de fraude et par l'augmentation des tentatives de « fraudes au président » dont le Groupe a été la cible. Afin de garantir que ces tentatives frauduleuses n'aboutissent pas, des messages de sensibilisation aux populations les plus exposées sont désormais diffusés *a minima* deux fois par an avant les périodes de congés, plus propices à ces événements.

Afin d'accompagner le bon déploiement de l'ensemble de la démarche d'éthique professionnelle du Groupe, une campagne de sensibilisation aux infractions concernant les manquements au devoir de probité avait été menée fin 2017 auprès des collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés, et devrait être renouvelée en 2019. Ainsi, avec l'aide d'un cabinet d'avocats spécialisé, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêts, trafic d'influence, favoritisme et risques pénaux pouvant y être associés, notamment dans les relations avec la sphère publique, ont été délivrées. Cette sensibilisation se poursuit régulièrement par le biais de messages délivrés aux collaborateurs par les cadres dirigeants lors d'événements tels que séminaires, comités, et lors des journées d'intégration des nouveaux entrants.

Par ailleurs, la direction juridique immobilière veille à ce que des clauses spécifiques à la législation anti-corruption soient intégrées aux contrats d'apport d'affaires ou de mandats conclus avec des tiers. Ces clauses ont été actualisées en 2018 pour tenir compte de la loi anti-corruption.

Dans le cadre de la loi Sapin 2, une cartographie des risques de corruption est en cours de finalisation. Conformément à ce que prévoit la loi et afin d'afficher une plus grande transparence dans les relations et les intérêts entre les entreprises et les agents publics, le Groupe s'est enregistré sur le répertoire numérique de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) en date du 30 avril 2018. Altarea a ainsi jusqu'au 31 mars 2019 pour y déposer sa déclaration annuelle d'activités de représentants d'intérêts.

Le Groupe poursuit toujours le renforcement de son programme de conformité pour répondre aux exigences des lois anti-corruption et anti-blanchiment.

4.3.7 Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles DPEF10

Les éléments relatifs à la sécurité des biens, des personnes et des données personnelles sont à retrouver dans le chapitre Gestion des risques (chapitre 5 du Document de référence), paragraphe Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise.

4.4 Les talents au service de la croissance du Groupe

1 874 collaborateurs constituent le groupe Altarea Cogedim à fin 2018 soient 132 collaborateurs de plus qu'il y a un an. Cette augmentation significative des effectifs (+ 7,6 %) accompagne la forte croissance de l'entreprise.

Le changement de dimension du Groupe 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.

Sous la responsabilité d'un directeur ressources humaines Groupe, la direction des ressources humaines Groupe, est organisée autour de directeurs ressources humaines opérationnels dédiés à chaque métier et de 3 pôles d'expertise (capital humain, droit social & innovation sociale et gestion sociale).

4.4.1 Effectifs et organisation

4.4.1.1 Évolution des effectifs

Pour assurer le développement de l'activité, le niveau des recrutements reste élevé. Les effectifs à fin 2018 augmentent significativement : 7,6 % par rapport à l'an dernier. Cette croissance est exclusivement organique là où le rythme annuel de 15 % constaté lors des deux derniers exercices était dopé par une croissance externe (rachats de Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine).

	2017			2018			Evolution 17 - 18		
	CDI	CDD	Total	CDI	CDD	Total	CDI	CDD	Total
Femmes	936	42	978	1010	42	1052	7,9%	0,0%	7,6%
Hommes	749	15	764	801	21	822	6,9%	40,0%	7,6%
TOTAL	**1 685**	**57**	**1 742**	**1 811**	**63**	**1 874**	**7,5%**	**10,5%**	**7,6%**

Répartition par âge et ancienneté

Avec un âge moyen de 40 ans (sans évolution par rapport à 2017), 55 % des salariés en dessous de cette moyenne et près de 40 % de trentenaires, notre pyramide des âges est dynamique et équilibrée. Cela nous permettra de relever les défis à venir.

Plus de 700 collaborateurs ont entre 30 et 39 ans. C'est dans ce vivier que se trouvent les futurs managers du Groupe. Leur proposer des parcours de carrière adaptés, des expériences d'apprentissage innovantes et un package salarial attractif sont les enjeux en matière de ressources humaines.

Les trentenaires participent également aux réflexions stratégiques du Groupe dans le *Youth Comity* mis en place depuis 2 ans.

L'ancienneté moyenne est légèrement inférieure à 6 ans comme en 2017. Néanmoins ; près de 60 % des collaborateurs ont moins de 3 ans d'ancienneté.

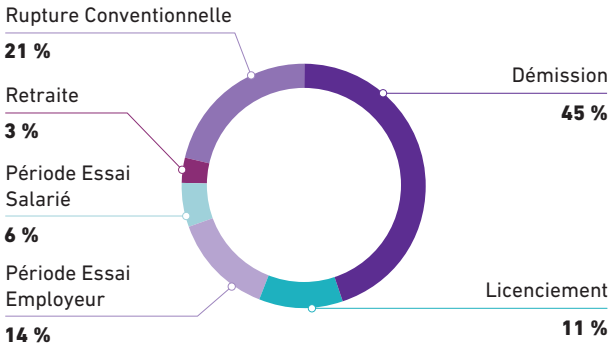
Les forts niveaux de recrutement depuis 3 ans ainsi que les intégrations de sociétés ont permis d'enrichir le Groupe de méthodes et de compétences venues de nombreux horizons. L'objectif est de conserver l'ADN du Groupe : esprit d'entreprise, créativité, innovation et diversité. Dans cette optique, les actions en matière d'intégration (séminaire crescendo), de promotion de la marque employeur (obtention du label *Happy Trainees*) et d'apprentissage (mise en place de nouveaux modes d'apprentissage comme les *Urban Expeditions*) sont cruciales pour fédérer tous ces nouveaux Talents autour d'enjeux communs.

L'intergénérationnel est un sujet essentiel pour la direction générale et la direction des ressources humaines dans un Groupe qui accueille des collaborateurs de 18 ans à plus de 70 ans sans, ou avec plus de 20 ans d'ancienneté. Cela signifie permettre à chacun de trouver sa juste place, d'accéder à tous les niveaux de responsabilité en fonction de ses aptitudes et de ses talents. Les plus expérimentés transmettent leurs savoirs en devenant formateurs internes pour l'Académie formation ou animateurs dans les séminaires d'intégration dédiés aux nouveaux embauchés ou tuteurs pour les alternants. Le Groupe prend une part active dans la formation des futurs collaborateurs en accueillant toujours plus d'alternants. L'alternance progresse chaque année, nous avons accueilli 238 alternants en 2018.

Mouvements d'effectifs

Le Groupe a recruté 365 collaborateurs en CDI, confirmant sa forte attractivité et ses atouts dans un marché très concurrentiel. Fin 2018, 96,6 % des collaborateurs du Groupe sont en CDI. Les enjeux d'attraction et de rétention des Talents concernent donc essentiellement les CDI.

En 2018, malgré une tension forte sur les métiers du secteur de l'immobilier, le taux de départ des salariés en CDI a pu être maintenu par rapport à 2017 (13,6 %), confortant la politique RH résolument tournée vers la rétention des Talents.



La principale cause de départ des collaborateurs en CDI est la démission.

Répartition par zone géographique

En 2018, le Groupe est présent dans 3 pays. Près de 99 % des effectifs sont présents en France. Le métier du commerce, conserve 17 salariés en Italie et 6 salariés en Espagne.

4.4.1.2 Évolution de l'organisation

Évolution des structures du Groupe

L'acquisition totale d'Histoire & Patrimoine, a été finalisée en 2018. Petit à petit, ses collaborateurs seront intégrés aux différents dispositifs du Groupe.

Modernisation des fonctions supports centrales

Le Groupe poursuit la structuration de ses fonctions supports et leur mutualisation afin qu'elles accompagnent l'ensemble des métiers opérationnels avec une efficacité optimale.

Dans ce contexte, en 2018, de nombreuses initiatives ont été prises. Les systèmes d'informations comptables ont été unifiés, un directeur Groupe des systèmes d'information a été nommé, les équipes informatiques du Groupe ont été regroupées, des nouveaux systèmes d'information ont été développés, notamment un SI-RH Groupe moderne qui a été mis en service.

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

4.4.1.3 Structuration du corps social du Groupe

Vers un socle social commun

Les femmes et les hommes Altarea Cogedim sont l'actif n° 1 du Groupe. Ils sont divers, complémentaires et enthousiastes. Le Groupe se structure avec des politiques communes quand cela fait sens, tout en conservant l'identité forte de ses marques, son agilité et son état d'esprit d'entrepreneur.

En 2018, un socle social commun qui précise et définit un ensemble de règles sociales communes a été validé avec les partenaires sociaux. Il est l'un des éléments fédérateurs de l'appartenance sociale au Groupe et il améliore concrètement l'efficacité de la mobilité professionnelle des collaborateurs entre les différentes filiales.

Ce socle sera déployé progressivement sur la totalité des filiales tout en prenant en compte les particularités de chacune.

Vers un nouveau siège commun en 2019

L'année 2019 sera portée par un projet majeur : le déménagement vers le nouveau siège parisien Richelieu. Le futur siège bénéficiera d'une adresse prestigieuse entre la Bourse et l'Opéra Garnier.

Toutes les filiales du Groupe seront réunies dans un même lieu tout en conservant l'identité de chaque marque. Les fonctions support centralisées, les systèmes d'informations harmonisés. Les aménagements du bâtiment permettront l'émergence de nouvelles méthodes de travail en phase avec les attentes évolutives des collaborateurs et la qualité de vie au travail.

4.4.2 Recrutement des talents, diversité et égalité des chances DPEF8

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 des ressources humaines Groupe mène une politique de recrutement inspirée des valeurs de créativité, de transversalité et d'esprit entrepreneurial du Groupe : non-discrimination, intégrité, éthique, objectivité, diversité et caractère intergénérationnel.

Depuis décembre 2013, 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 du Groupe 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.

En matière d'embauche, le processus de recrutement est strictement fondé sur les compétences et les qualifications des candidats. La rémunération à l'embauche est déterminée en fonction de critères

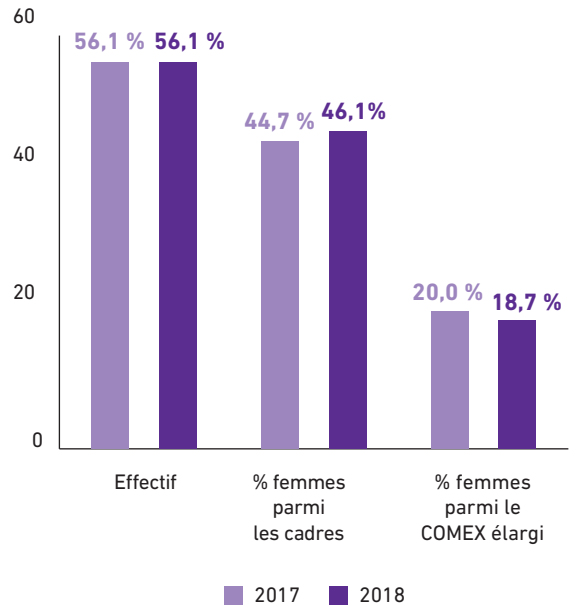
objectifs fondés sur les diplômes, l'expérience professionnelle et les pratiques de marché. La direction des ressources humaines veille à ce que le principe de non-discrimination sur l'ensemble de ces critères soit strictement respecté pour tout recrutement externe ou mobilité interne. Afin de lutter contre les stéréotypes, elle garantit que la formulation des annonces des offres d'emploi, y compris celles des agences d'intérim, des cabinets de recrutement et du site « carrières », est objective et non discriminante, traduise les caractéristiques du poste, en termes de compétences et d'expérience requises, porte sur chaque offre d'emploi, la mention (F/H). Les candidats sont tous reçus par des collaborateurs de la direction des ressources humaines qui ont été formés spécifiquement aux problématiques liées à la discrimination.

La direction recrutement, relations écoles et mobilité interne développe les relations avec les écoles en s'associant avec des partenaires emplois présents au sein des grandes écoles et universités. Le Groupe sensibilise ces institutions à ses principes de non-discrimination afin d'instiller ses bonnes pratiques. La politique « école » passe aussi par une communication sur les métiers du Groupe via des articles dans la presse étudiante ou par sa présence sur de nombreux forums. En 2018, le Groupe était présent au Forum HEC ainsi qu'au Forum ESTP avec les opérationnels de chaque entité et les équipes ressources humaines du Groupe. Comme chaque année, le Groupe a participé au Forum des Métiers de l'Immobilier. Il a également été associé au forum de l'emploi qui s'est tenu en mai dernier dans l'un de nos centres phares : le Qwartz. Enfin, des groupes d'étudiants de l'EDHEC et de Sciences Po ont été impliqués dans des projets stratégiques du Groupe.

Promotion de la parité

La parité entre les femmes et les hommes est une valeur essentielle pour le Groupe. Chaque entité a donc mis en œuvre des plans d'action sur l'égalité professionnelle (plans d'action des 21 et 23 mars 2017) dont le champ d'application a été élargi et formalisé sur des thématiques concrètes : rémunération, accès à la formation, évolution professionnelle, conditions de travail, articulation entre vies professionnelle et personnelle.

REPRÉSENTATIVITÉ DES FEMMES DANS LE GROUPE



Si la part des femmes au Comex élargi est en léger retrait, le % de femmes parmi les cadres se rééquilibre avec une augmentation 1,3 point.

Accès à l'emploi des jeunes et des seniors

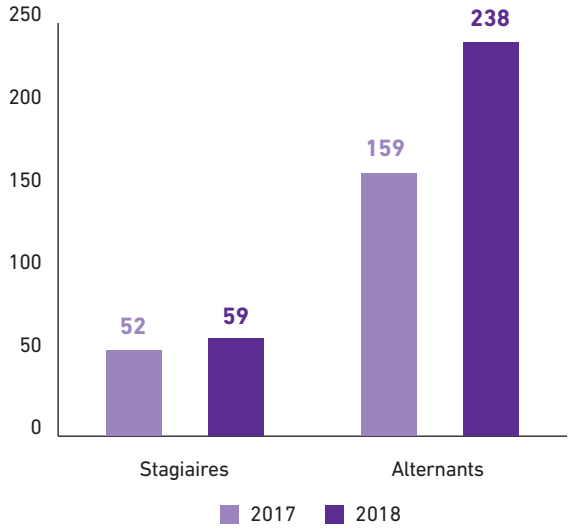
Agissant en entreprise responsable, le Groupe considère l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors comme une priorité. Il a pour objectifs de faciliter l'insertion durable dans l'emploi des jeunes âgés de moins de 27 ans par leur accès à un CDI, de favoriser l'embauche et le maintien en emploi des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

Au 31 décembre 2018, les collaborateurs du Groupe de plus de 50 ans et de moins de 30 ans représentent la même proportion : 17 % de l'effectif global chacun. 23 salariés de plus de 50 ans ont été embauchés en CDI en 2018.

La politique du Groupe en matière de recours à l'alternance se renforce encore cette année. Au cours de l'année 2018, le Groupe accueillait 238 alternants contre 159 en 2017 (+ 50 %). En complément des kits d'information le Groupe a mis en place un séminaire d'intégration pleinement dédié aux stagiaires et alternants. L'objectif étant de leur transmettre toutes les clés pour réussir dans leur mission. 29 alternants ou stagiaires se sont vus proposer un contrat à durée déterminée à la suite de leur stage et 11 un contrat à durée indéterminée. Le Groupe 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.

Le Groupe est partenaire d'Engagement Jeunes, plateforme de partage des profils de jeunes entre les entreprises (grands groupes et PME).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE STAGIAIRES ET D'ALTERNANTS



En 2018, le Groupe a signé un partenariat avec Nos Quartiers ont du Talents, l'association engagée pour l'égalité des chances en accompagnant vers l'emploi et l'alternance les jeunes diplômés bac+ 3 et plus, issus de quartiers modestes.

L'ensemble de ces actions a contribué à l'obtention, pour sa première année participation, du label *Happy Trainees*. Le Groupe figure ainsi parmi les meilleures entreprises où effectuer un stage ou une alternance.

Politique handicap

Au 31 décembre 2018, 19 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 mise en œuvre à l'occasion de la semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées (affiches, *quiz* sur le Smartportail...). Afin de changer de regard sur le handicap et (re)découvrir l'engagement du Groupe, une conférence sur « L'art et le handicap », animée par un historien de l'art, a été organisée pour l'ensemble des collaborateurs.

Dialogue avec les représentants du personnel

La qualité du dialogue social est au cœur des priorités de la politique sociale du Groupe. Au-delà des échanges réguliers avec les représentants du personnel, notamment lors des réunions mensuelles des CE et des réunions trimestrielles des CHSCT (plus de 30 réunions en 2018) la direction a lancé en 2018 une grande concertation avec les représentants du personnel dans le cadre de l'hamonisation des statuts sociaux des unités économiques et sociales (UES) Altarea-Cogedim.

Les représentants du personnel (CE et CHSCT) ont été ainsi associés pleinement aux discussions sur la mise en place d'un socle social commun au Groupe. Plus de 10 réunions ont eu lieu sur le sujet et un grand nombre de remarques des élus ont été prises en compte par la direction dans la rédaction de ce socle.

Ces discussions ont ainsi abouti à un avis favorable des élus des deux UES sur le projet de socle social commun, vote unanime pour les élus de l'UES Cogedim et un vote majoritaire (une abstention) pour les élus de l'UES Altarea. Ce socle social commun aux UES Altarea et Cogedim a été mis en place le 19 juin 2018.

Par ailleurs, les représentants du personnel ont été régulièrement informés et consultés sur les projets de mise en place de nouvelles organisations et les nouveaux projets.

En 2018, des plans d'action en matière d'égalité professionnelles ont été également mis en place en mai 2018 après consultation des CE (avis favorable des deux CE).

La taille des entités en Italie et en Espagne n'impose pas de représentation du personnel formalisée, conformément à la réglementation locale en vigueur. Le dialogue se développe directement entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

4.4.3 Rémunération et partage de la valeur DPEF8

La politique de rémunération demeure offensive et ciblée avec un budget d'augmentation alloué de 3 millions d'euros sur les salaires de base. Elle récompense aussi les performances individuelles et collectives en reconduisant les niveaux de primes de performance de 2017 et renforce le dispositif « Tous en Actions » pour un actionnariat 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 2019 a été marquée par la poursuite d'une politique salariale offensive afin de récompenser les collaborateurs après une année 2018 intense et de fidéliser les talents. Une enveloppe d'augmentation globable de + 3 % de la masse salariale (supérieure aux pratiques des entreprises françaises sur cette même période, + 2 %) a été distribuée. La campagne a souhaité cibler plusieurs populations différentes. Un budget a été dédié aux salaires de base inférieurs à un certain montant pour compenser l'évolution du coût de la vie. Les trentenaires avec moins de 5 ans d'ancienneté ont eux aussi bénéficié d'une attention particulière. Comme les années précédentes, une enveloppe dédiée à l'égalité femmes/hommes 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.

Le Groupe a annoncé fin 2018, la mise en place d'une prime exceptionnelle plafonnée défiscalisée et désocialisée dans le cadre des dispositions annoncées par le président de la République en décembre 2018 sur le pouvoir d'achat.

Une politique de prime reconnaissant les réussites

L'attribution des primes est un acte managérial reconnaissant les réalisations effectives et reflétant l'atteinte des objectifs individuels. Tout en prenant en compte les engagements contractuels et l'évolution des effectifs, le volume moyen des primes de performance qui seront attribuées en 2019 (au titre de 2018) a été maintenu par rapport à l'an passé.

Une politique d'actionnariat salarié originale et ambitieuse

Début 2016, le collège de gérance a mis en place un plan général d'attribution d'actions gratuites sur 3 ans, qui se traduit par un dispositif de plus de 20 millions d'euros d'actions distribuées annuellement.

Le dispositif « Tous en Actions ! » a permis à chaque collaborateur en CDI d'être associé au développement et aux résultats du Groupe.

Ce dispositif a été reconduit fin 2018 tout en étant adapté pour répondre aux enjeux des prochaines années. Cette reconduction marque la reconnaissance des contributions de chaque collaborateur à la réussite du Groupe.

Chaque collaborateur des UES Altarea et Cogedim, ayant des jours de RTT, pourra monétiser en 2019 la totalité de ses jours de RTT avec une majoration associée de 25 % ou les placer sur les PERCOG (plan d'épargne pour la retraite collectif Groupe). Pour relever les défis de 2019, la mobilisation et la présence de tous seront nécessaires. Cette monétisation est encouragée. Pour plus de souplesse pour les collaborateurs, sa mise en œuvre en 2019 sera simplifiée. 91 % des salariés ont monétisé leurs RTT en 2018. L'évolution de ce chiffre sera suivie en 2019 afin d'évaluer les effets de la nouvelle procédure.

Dans le courant de 2019, d'autres annonces seront faites pour permettre aux salariés de continuer à se constituer un patrimoine sur le long terme grâce à l'actionnariat salarié.

4.4.4 Management des talents et des compétences DPEF7

Un plan de formation stratégique 2017-2018

Fin 2016, le Groupe avait identifié la formation comme un des axes majeurs de sa politique RH pour accompagner son développement rapide et a mis en place un nouveau plan de formation pour 2 ans.

La mission est d'accompagner les collaborateurs dans le développement de leurs compétences collectives et individuelles et d'assurer leur employabilité en adéquation avec la stratégie de l'entreprise.

L'ambition est de porter les métiers de l'immobilier de demain, grâce à un plan de formation stratégique initié en amont avec les dirigeants du Groupe à partir des enjeux « business » de chaque ligne d'activité.

Le plan s'articule autour de 3 types de formations :

- « cœur de métier », socle dur de compétences des collaborateurs ;
- « développement professionnel », avec un focus sur le management en ouvrant, au-delà des techniques, sur les enjeux de transversalité et de synergies du Groupe ;
- « nouveaux usages » centrés sur la digitalisation des modes de travail (outils collaboratifs).

Les possibilités d'apprentissage sont variées et si les formations présentielles se poursuivent, l'intégration d'activités digitales via des plateformes LMS (*e-learning*) et d'ateliers de co-construction et de co-développement en font évoluer le contenu et la pratique.

L'ensemble des actions de formation sont désormais recensées dans un catalogue « L'offre de formation de L'Académie », disponible dans le SIRH pour un suivi des demandes 100 % digitalisé.

Une deuxième année de mise en œuvre impactante

Plus de 4 600 jours de formation ont été dispensés en 2018 soit une augmentation de plus de 80 % par rapport à l'année passée. En moyenne 16 formations sont organisées par jour. Ce sont ainsi près de 85 % des collaborateurs du Groupe qui ont eu au moins une des 4 121 actions de formation organisées en 2018. Ce taux continue d'évoluer tous les ans, il était de 83 % en 2017. Nous continuerons de piloter cet indicateur pour tendre vers le 100 %.

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

Dans la continuité de 2017, les formations métiers internes ont été renforcées (avec des formations de formateurs dispensées aux collaborateurs concernés), les programmes managériaux renouvelés en lien avec nos enjeux de transformation. Une vaste campagne de sensibilisation « Tous Unis pour la Satisfaction Client » a été menée entre janvier et juillet pour plus de 500 collaborateurs du Logement. Cette démarche se poursuivra en 2019 pour l'ensemble des lignes d'activités du Groupe.

Comme chaque année, les formations « cœur de métier » sont majoritaires (60 %). Néanmoins les formations « développement professionnel » et celles relatives aux « nouveaux usages » ont pris cette année plus d'ampleur.

L'investissement formation pour 2018 a représenté 3,41 % (hors Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine) de la masse salariale (contre 2,87 % en 2017). La hausse du budget s'explique notamment par le financement de formations d'envergure et plus approfondies : les parcours managériaux, les formations certifiantes, ou encore l'accompagnement des jeunes en contrats d'alternance.

L'Académie, développeur de Talents

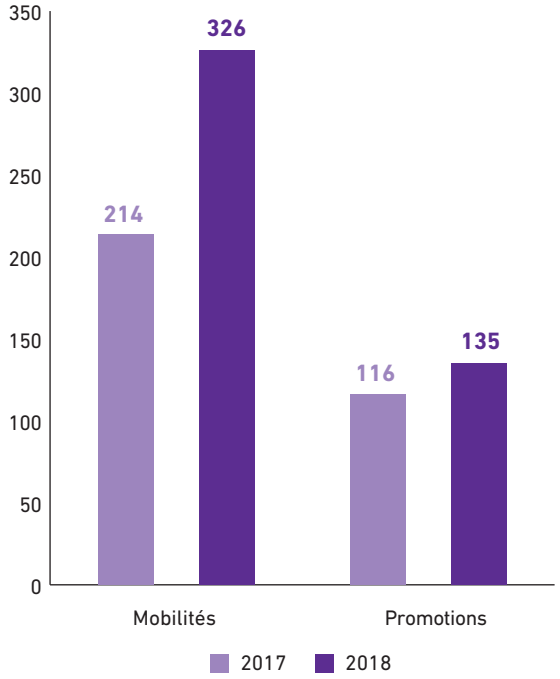
Le plan de formation fait partie intégrante de « L'Académie », dispositif unique de *learning & development* ayant pour bénéfices d'accélérer et développer la performance individuelle et collective, de développer un « patrimoine » de compétences des filières métier, de renforcer la marque employeur et ainsi attirer les bons profils et de créer un espace de partage d'expériences. Dès son intégration, le collaborateur est immergé dans la connaissance d'un Groupe multimétiers à travers un séminaire baptisé Crescendo. Celui-ci mobilise de nombreux intervenants internes ainsi que les membres de la co-gérance et du comex, tous soucieux d'expliquer et de partager leur vision du business. Afin de « ré-embarquer » les collaborateurs plus anciens dans le Groupe, un séminaire leur a été spécifiquement dédié en octobre 2018, une première édition couronnée de succès qui sera renouvelée en 2019.

En 2018, l'Académie a enrichi son offre : conférences, expéditions urbaines, parcours métiers... Plus de 100 thématiques recensées dans un catalogue et disponible depuis mai dernier dans le module formation du SIRH.

Mobilités et promotions

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

MOBILITÉS ET PROMOTIONS



En 2018, dans la continuité de l'année précédente, la progression de la mobilité interne (professionnelle ou géographique) a été soutenue par la bonne marche des affaires, la consolidation de fonctions ou d'organisations nouvellement créées, ainsi que par la mise en place d'un site carrière et la communication d'une charte de mobilité interne. Un comité mobilité national inter métiers a été instauré pour partager entre membres du Comex sur ce thème stratégique.

Au 31 décembre 2018, 326 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité (soit un taux de mobilité de 17,6 %) et 135 d'une promotion (soit un taux de promotion de 7,4 %).

Les aspirations des salariés de l'entreprise ont été recueillies lors des entretiens professionnels pour servir de base de réflexion à une revue des talents formalisée, désormais digitalisée elle aussi dans le cadre du SIRH.

Ainsi en 2018, la digitalisation de la campagne d'entretiens annuels et professionnels a permis d'aboutir à un taux de retour de 98 %. Au-delà des avantages de la digitalisation (plus de papier, un espace personnel sécurisé...), cette première campagne a répondu à un triple objectif : recueil rapide des souhaits de formation et de mobilité, déploiement accéléré du plan de formation et accès facilité en temps réel pour les managers au suivi des demandes de leurs collaborateurs.

4.4.5 Bien-être au travail DPEF8

La qualité de vie et le bien-être au travail sont des préoccupations majeures pour le Groupe. Ce sont des enjeux aussi bien pour la rétention des meilleurs Talents que pour l'attractivité du Groupe pour attirer des nouveaux collaborateurs.

Équilibre vie professionnelle vie personnelle

Une nouvelle marque qui regroupe les initiatives

L'offre Altawellness regroupe les principales actions en matière de bien-être au travail. Deux initiatives ont été lancées en 2018.

En septembre 2018, l'offre Yoopies (plateforme dédiée au service à la personne – garde d'enfants, soutien scolaire, ménage...) a été inaugurée. Quelques semaines plus tard, 269 salariés étaient inscrits à la plateforme et 194 salariés avaient déjà réservé des prestations.

En octobre 2018, c'était au tour de Yuco (plateforme dédiée aux activités sportives, culturelles et au bien-être sur site) de venir compléter l'offre Altawellness. Un mois après le lancement, 386 salariés étaient inscrits et plus de 200 salariés avaient participé aux activités sur plus de 15 sites du Groupe.

Plus de 55 000 euros sont consacrés par le Groupe à ces partenariats (Yuco et Yoopies) qui ont pour objet le bien-être des collaborateurs. Nous continuerons de suivre ces offres en 2019 et les faire évoluer pour toujours satisfaire les besoins des collaborateurs.

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 première étape permet d'initier cette démarche dans notre Groupe. Un bilan sera dressé en 2019 pour comprendre les usages et déterminer si nous devons faire évoluer notre pratique. Avec cette charte, mais aussi à l'occasion du déménagement des équipes parisiennes dans un nouveau siège social, nous savons que nos pratiques professionnelles vont continuer d'évoluer afin d'être en résonance avec les attentes des collaborateurs et des managers pour toujours plus d'efficacité.

Un nouveau siège parisien : le projet Richelieu

Fin 2019, 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 trois 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 des modes de management, initiée par les équipes de l'Académie, sera facilitée par l'organisation spatiale et les bureaux ouverts. Les aménagements innovants favoriseront la qualité de vie au travail.

Tout au long de l'année, des actions d'accompagnement au changement seront effectuées à destination des équipes et du management. 210 managers ont déjà été conviés à des séances d'échange sur l'histoire de l'aménagement des espaces de travail d'hier à aujourd'hui. Des démarches pragmatiques d'accompagnement qui seront fondées sur la sociologie, l'ethnologie seront mises en œuvre pour permettre à chacun de se projeter dans un environnement de travail renouvelé.

Autres actions

Des ateliers, animés par l'infirmière du siège, sont régulièrement organisés sur des thématiques multiples. Citons par exemple : premiers secours, nutrition, gymnastique posturale, sophrologie, campagne anti-tabac. Plus de 140 collaborateurs y ont participé. Ces actions seront amplifiées en 2019 grâce notamment à nos nouveaux locaux.

La politique des congés exceptionnels liés aux événements de la vie privée a été revue dans le cadre du socle social commun. Des règles plus favorables que les conventions collectives sont ainsi accordées aux collaborateurs dans les moments importants de la vie.

La parentalité est également une thématique importante pour le Groupe. Des mesures d'amélioration ont été décidées. En effet, au-delà des nombreuses actions existantes au sein du Groupe (temps partiel choisi, congé de naissance ou d'adoption, congé de solidarité familiale, congé parental d'éducation, congé pour enfant malade...), les conditions des congés maternité et paternité ont été améliorées. Désormais, le maintien de la rémunération brute des collaborateurs est assuré sans condition d'ancienneté pour le congé maternité et après un an d'ancienneté pour le congé paternité.

Enfin, des mesures pour une gestion maîtrisée des outils technologiques de l'information et de la communication mises à la disposition des salariés sont réaffirmées. Notamment sur le respect de la vie personnelle. 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. Le respect d'un temps minimum de repos quotidien et hebdomadaire (prévus par la loi), hors circonstances exceptionnelles est une obligation absolue. Il est ainsi précisé que les salariés n'ont pas l'obligation, hors plages de travail habituelles, de répondre aux courriels et appels téléphoniques qui leur sont adressés. Là encore, ces mesures seront toujours plus communiquées et suivies dans le 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 du Groupe ne présentant pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel, aucun accord collectif n'a été conclu en 2018 dans ce domaine. Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe.

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 du groupe des recommandations au niveau des postures et des espaces de travail en lien avec le médecin du travail et les CHSCT concernés.

Les collaborateurs du siège bénéficient également d'une infirmerie, avec la présence de l'infirmière qui délivre des soins infirmiers pour les maux bénins. Les collaborateurs du Groupe ont également la possibilité de bénéficier des autres compétences (psychologues, ergonomes, ingénieurs de prévention…) des services de santé interentreprises, sur recommandation des médecins du travail.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

Fin 2018, une campagne de vaccination contre la grippe pour les collaborateurs du siège a été menée. Ce sont plus de 50 salariés qui 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 reste inférieur à 3 % et stable par rapport aux années précédentes.

Le taux de fréquence des accidents du travail est stable à 3.2. Nous constatons 8 accidents du travail en 2018 pour 129 jours d'arrêts contre 204 jours en 2017 et 6 accidents.

4.5 Performance RSE : notations et indicateurs

4.5.1 Notations RSE

La performance RSE d'Altarea Cogedim est régulièrement évaluée par des agences de notation extra-financière. 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 GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), benchmark de référence du secteur immobilier en matière de développement durable avec 903 sociétés et fonds évalués en 2018 dans le monde.

En 2018, Altarea Cogedim confirme son statut de « Green Star » et maintient sa position de n° 1 des sociétés cotées en France et occupe la deuxième place mondiale des sociétés du *retail* cotées. Le Groupe obtient la note globale de 92/100, venant saluer la stratégie RSE de l'entreprise. Ce classement atteste de sa performance dans la durée. Par ailleurs, Altarea Cogedim obtient la note A en transparence, un gage de qualité des publications institutionnelles, de fiabilité et d'exhaustivité du *reporting* RSE.

ISS-Oekom

ISS-Oekom est l'une des principales agences de notation extra-financière dans le monde. En 2018, elle a à nouveau attribué le statut Prime au Groupe.

Indice Gaïa – Éthifinance

L'indice Gaia 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 Groupe

EMPREINTE CARBONE GROUPE

Émissions de GES liées aux activités du groupe, en conformité avec l'article 75 et le GhG Protocole

	tCO_2e	scope 1	scope 2	scope 3
SIREN Altarea	125 927	0,8%	1,3%	97,9%
SIREN Cogedim	4 913 124	0,1%	0,0%	99,9%
ALTAREA COGEDIM	**5 039 051**	**0,1%**	**0,0%**	**99,9%**

Note : Le scope 1 ne prend pas en compte les émissions des pertes en ligne d'électricité (combustion); conformément à l'Article 75 du Grenelle 2 elles sont prises en compte ici dans le scope 2. Cette différence avec le GHG protocole représente un écart sur les 2 scopes de moins de 1%.

Indicateurs Commerce

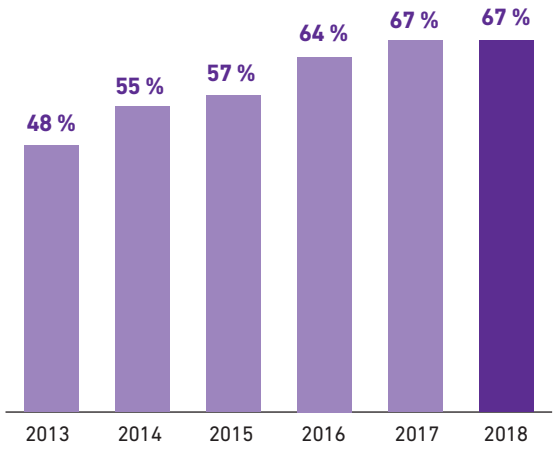
Définition des périmètres (détail au 4.6.3)		m^2 GLA	Part du périmètre de reporting 2018
PÉRIMÈTRE COURANT 2018	**TOTAL**	**542 014**	**88%**
	Centres commerciaux	159 901	29%
	Life style centers	177 854	37%
	Family villages & retail parks	204 259	22%
PÉRIMÈTRE CONSTANT 2015-2018	**TOTAL**	**381 491**	**64%**

LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

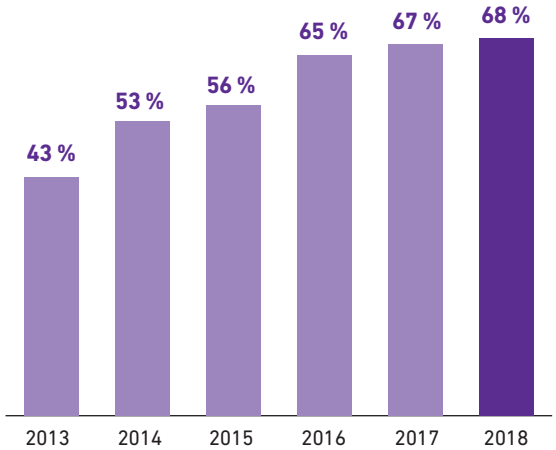
Sont inclus les nouveaux développements faisant l'objet d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrés pendant l'année de référence, et les sites du patrimoine inclus au périmètre de reporting 2018 (y compris sites faisant l'objet de travaux)

				Certification exploitation BREEAM® In-Use			
				Partie 1 - Asset		Partie 2 - Management	
	Ville	Centre	Certification construction	Niveau	Score	Niveau	Score
NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS	Saint-Laurent-du-Var	Cap 3000 - Extension	BREEAM Excellent	-	-	-	-
PATRIMOINE	Aubergenville	Family Village d'Aubergenville	-	Excellent	70%	Excellent	75%
	Brest Guipavas	Les Portes de Brest Guipavas	-	Excellent	72%	Excellent	77%
	Châlons en Champagne	Galerie de l'Hôtel de Ville	-	Very Good	58%	Very Good	62%
	Flins	Centre commercial de Flins	-	Very Good	59%	Excellent	79%
	Gennevilliers	Parc des Chanteraines	-	Very Good	59%	Very Good	58%
	Herblay	14ème Avenue	-	Very Good	56%	Very Good	58%
	Kremlin Bicêtre (Le)	Okabé	HQE Excellent	Very Good	62%	Excellent	70%
	Limoges	Family Village de Limoges	-	Excellent	71%	Very Good	68%
	Lille	Grand'Place	-	Very Good	57%	Very Good	61%
	Massy	Ccial -X%		Very Good	57%	Very Good	58%
	Nîmes	Costières Sud	HQE Très Bon	Excellent	78%	Excellent	70%
	Paris	Bercy Village	-	Very Good	63%	Very Good	63%
	Paris	Le Parks		Excellent	74%	Very Good	58%
	Ruaudin	Family Village Les Hunaudières	-	Excellent	70%	Excellent	70%
	Saint-Laurent-du-Var	Cap 3000	-	Very Good	62%	Very Good	56%
	Thiais	Thiais Village	-	Very Good	60%	Very Good	64%
	Toulouse	Espace Gramont	-	Very Good	58%	Very Good	68%
	Valette du Var (La)	L'Avenue 83	HQE Très Bon BREEAM Excellent	Excellent	73%	Very Good	69%
	Vaulx en Velin	Carré de Soie	-	Very Good	65%	Very Good	60%
	Villeneuve La Garenne	Qwartz	HQE Excellent BREEAM Very Good	Excellent	79%	Excellent	82%
	Villeparisis	Parc de l'Ambrésis		Very Good	56%	Very Good	58%

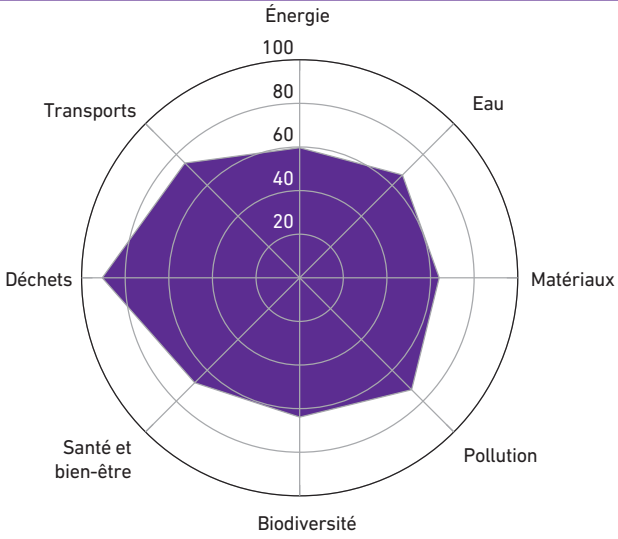
ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM® IN-USE MOYEN PARTIE «ASSET»



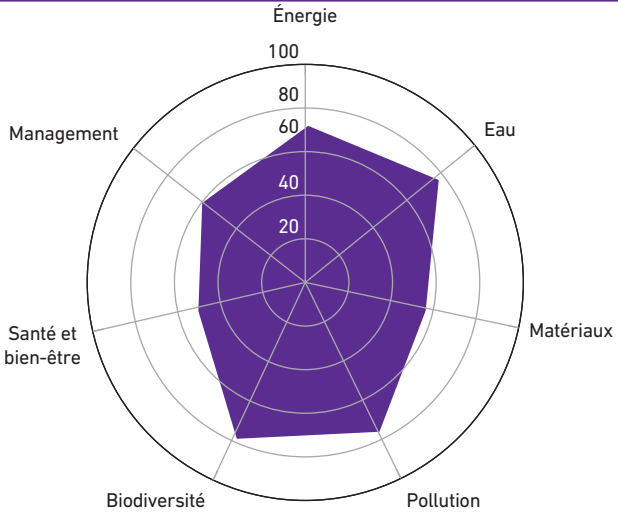
ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM® IN-USE MOYEN PARTIE «MANAGEMENT»



PROFIL DES SITES CERTIFIES BREEAM® IN-USE PARTIE «ASSET»



PROFIL DES SITES CERTIFIES BREEAM® IN-USE PARTIE «MANAGEMENT»



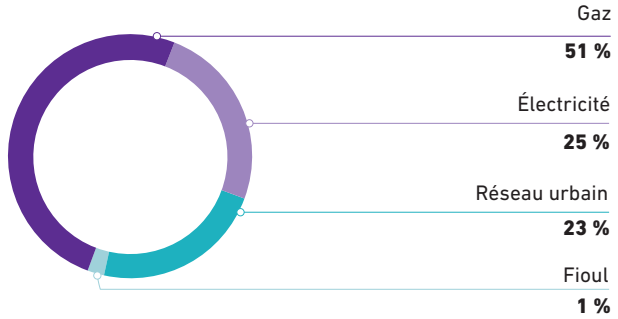
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

		tCO_2e	$kgCO_2e/m^2$
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Émissions de gaz à effet de serre 2018	1 136	4,9
	Émissions de gaz à effet de serre 2017	1 026	4,4
	Variations 2010 - 2018 climat constant	-33,8%	**-37,4%**
	OBJECTIF : RÉDUCTION 2010-2020 À CLIMAT CONSTANT		**-70%**
PÉRIMÈTRE COURANT	Émissions de GES 2018	**1 548**	**4,4**
	Émissions de GES 2017	1 648	3,8

Remarque : La tendance générale est à la baisse depuis 2010, mais entre 2017 et 2018, les émissions augmentent de 11,1% à périmètre constant en raison d'une augmentation ponctuelle de la consommation de gaz.

		tCO_2e	$kgCO_2e/m^2$
DÉTAIL PÉRIMÈTRE COURANT	Centres commerciaux	1 061	6,8
	Life style centers	466	2,9
	Family villages & retail parks	21,3	0,6

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS PAR SOURCE (PÉRIMÈTRE COURANT 2018)



RÉPARTITION DES ÉMISSIONS PAR SCOPE (PÉRIMÈTRE COURANT 2018)

AGIR SUR LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES CENTRES COMMERCIAUX

RESPONSABILITÉ DIRECTE (scope 1 & 2)

RESPONSABILITÉ INDIRECTE (scope 3)

Émissions du bailleur (Énergie)

Émissions des preneurs (Énergie)

Émissions des visiteurs (Déplacements)

Réduction des consommations d'énergie des parties communes

Achat d'électricité verte

Sensibilisation et dialogue avec les preneurs

Échange de données avec le bail vert

Promotion de l'usage de modes de déplacements doux

Installation à proximité de transports en commun

ÉNERGIE

		GWh EP	GWh EF	kWh EP/m²
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Consommations 2018	40,8	18,1	175
	Consommations 2017	39,7	17,2	170
	Variations 2010 - 2018 climat constant	-31,1%	-25,3%	**-34,6%**
	OBJECTIF : RÉDUCTION 2010-2020 À CLIMAT CONSTANT			**-40%**
PÉRIMÈTRE COURANT	Consommations 2018	55,1	25,2	155
	Consommations 2017	66,9	29,4	152

Remarque : La tendance générale est à la baisse depuis 2010, mais entre 2017 et 2018, la consommation d'énergie primaire augmente de 3,5% (6% en énergie finale) en raison d'une augmentation ponctuelle de la consommation de gaz.

		GWh EP	GWh EF	kWh EP/m²
DÉTAIL PÉRIMÈTRE COURANT	Centres commerciaux	33,3	15,1	214
	Life style centers	19,2	9,06	118
	Family villages & retail parks	2,7	1,04	71,2

MIX ÉNERGÉTIQUE (PÉRIMÈTRE COURANT 2018)

EAU

		m³ (PP+PC)	L/visiteur (PC)
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Consommations totales d'eau 2018	222 473	0,62
	Consommations totales d'eau 2017	214 145	0,59
PÉRIMÈTRE COURANT	Consommations totales d'eau 2018	309 971	**0,63**
	OBJECTIF 2020 : MAINTIEN D'UN RATIO PAR VISITEUR		**1,25**
	Consommations totales d'eau 2017	303 719	0,78
	Variations 2010 - 2018	+9,4%	+37,1%

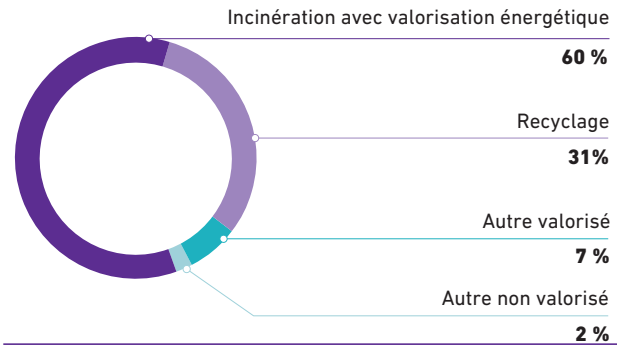
Les consommations des parties privatives (PP) représentent 81% des consommations du périmètre courant, et celles des parties communes (PC) 19%.

DÉCHETS

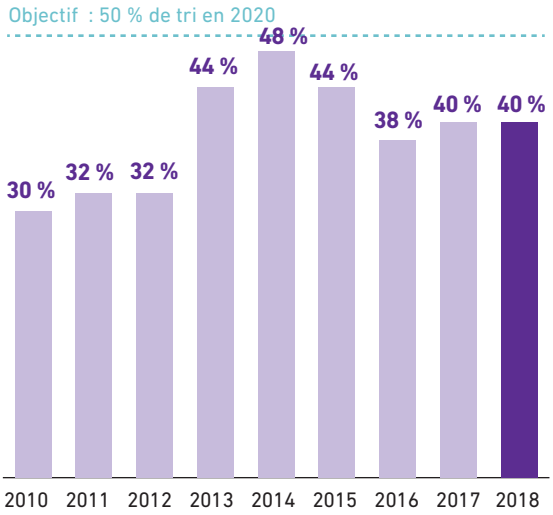
		Tonnes	kg/visiteur	Pourcentage de tri	Pourcentage de valorisation
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Déchets générés 2018	3 161	0,05	42%	97%
	Déchets générés 2017	2 992	0,04	43%	96%
PÉRIMÈTRE COURANT	Déchets générés 2018	4 844	0,05	**40%**	**98%**
	OBJECTIF 2020 SUR LE TRI ET LA VALORISATION			**50%**	**>80%**
	Déchets générés 2017	4 981	0,05	40%	98%
	Variations 2017 - 2018	-2,7%	+12,8%	-2,4%	-1,0%
	Variations 2010 - 2018	+1,5%	+46,4%	+31,3%	+227%

VENTILATION PAR TYPE DE TRI (PÉRIMÈTRE COURANT 2018)

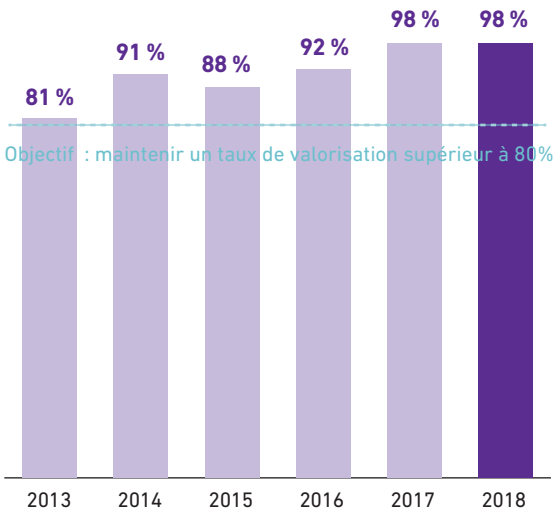
VENTILATION PAR TYPE DE FIN DE VIE (PÉRIMÈTRE COURANT 2018)



ÉVOLUTION DE LA PART DES DÉCHETS TRIÉS (PÉRIMÈTRE COURANT)



ÉVOLUTION DE LA PART DES DÉCHETS VALORISÉS (PÉRIMÈTRE COURANT)



Indicateurs siège social

Les calculs ont été établis sur la base de 9 631 m² et 757 ETP.

	tCO_2e	$kgCO_2e/m^2$	$kgCO_2e/ETP$
Émissions de gaz à effet de serre 2018	190	20	250
Émissions de gaz à effet de serre 2017	194	20	295
Variation 2017 - 2018	-2%	-2%	-15%

	GWh EP	$kWhEP/m^2$	kWhEP/ETP
Consommations d'énergie 2018	4,68	486	6 189
Consommations d'énergie 2017	4,63	481	7 044
Variation 2017 - 2018	1%	1%	-12%

Les consommations 2018 proviennent pour 78% du réseau électrique et pour 22% du réseau urbain. En énergie finale, elle s'élèvent à 1,6 GWh

	m^3	L/m^2	L/ETP
Consommations d'eau 2018	7 719	801	10 197
Consommations d'eau 2017	9 576	994	14 568
Variation 2017 - 2018	-19%	-19%	-30%

4.5.3 Indicateurs sociaux

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12/18

REPRÉSENTATIVITE, DIVERSITÉ, DIALOGUE SOCIAL

RECRUTER ET MANAGER

THÈME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation
Effectif total	Nombre de collaborateurs	nb	1 742	1 874	7,6%
Répartition par contrat	Nombre de collaborateurs en CDI	nb	1 685	1 811	7,5%
	Nombre de collaborateurs en CDD	nb	57	63	10,5%
Répartition par sexe	Part des collaborateurs femmes	%	56,1%	56,1%	-0,1%
	Part des collaborateurs hommes	%	43,8%	43,8%	0,1%
Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	17,2%	16,7%	-3,2%
	Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	65,7%	65,5%	-0,2%
	Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	17,0%	17,7%	4,2%
Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	98,5%	98,7%	0,2%
	Part des collaborateurs en Italie	%	1,0%	0,9%	-14,4%
	Part des collaborateurs en Espagne	%	0,3%	0,3%	-14,7%
Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	73,4%	73,4%	0,1%
	Part des collaborateurs non-cadres	%	26,6%	26,6%	-0,2%
Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	406	365	-10,1%
	Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	102	111	8,8%
	Part des recrutements cadres	%	64,1%	61,7%	-3,8%
	Part des recrutements non-cadres	%	35,8%	38,2%	6,7%
Départ	Nombre de licenciements	nb	17	27	58,8%
	Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	19,8%	20,9%	5,5%
	Taux de départ cadres	%	15,1%	13,7%	-9,2%
	Taux de départ non-cadres	%	32,3%	26,2%	-18,9%
Motifs de départ	Interruption de la période d'essai	%	10,3%	14,9%	45,0%
	Fin de CDD	%	31,6%	20,5%	-35,1%
	Fin contrat divers	%	0,67%	0,0%	-100,0%
	Rupture anticipée CDD (salarié et employeur)	%	1,0%	0,0%	-100,0%
	Démissions	%	30,6%	34,8%	13,6%
	Licenciements	%	5,6%	8,8%	55,3%
	Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	4,9%	2,6%	-47,6%
	Rupture commun accord CDD	%	1,0%	1,6%	63,0%
	Rupture conventionnelle	%	14,0%	16,6%	18,6%
Organisation du temps de travail	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	1 501,8	1 815,1	20,9%
	Nombre d'heures théoriques travaillées	heure	1 946 689	2 535 024	+30,2%
	Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	31 474	18 172	-42,3%
	Nombre d'heures supplémentaires et d'astreinte effectuées	heure	1 303	93 359	+7 065%

RESPECTER LA DIVERSITÉ

THÈME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation
Égalité Homme - Femme	Part des femmes dans l'effectif total	%	56,1%	56,1%	-0,1%
	Part des femmes parmi les cadres	%	44,7%	46,1%	3,0%
	Part des femmes qui sont cadres	%	58,4%	60,3%	3,1%
	Part des femmes qui sont non-cadres	%	41,5%	39,7%	-4,4%
	Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes	%	20%	18,7%	-6,6%
	Part des départs qui concernent des femmes	%	61,3%	60,0%	-2,2%
Handicap	Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	15	19	+26,6%
Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires période	nb	52	59	13,5%
	Nombre de contrats d'alternance période	nb	159	238	49,7%

DIALOGUER AVEC LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

THÈME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation
Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	37	37	-
Accords collectifs	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	%	97,3%	98,0%	0,6%

RÉMUNÉRATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RÉSULTATS

THÈME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation
Rémunération fixe	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	ND	55 346	-
	Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	ND	31 437	-
	Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	ND	63 882	-

DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES

THÈME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation
Budget	Dépenses totales de formation	k€	2 318	3 211	38,5%
	Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	2,12	2,08	-1,9%
	Taux d'investissement en formation	%	2,9%	3,4%	+18,5%
Heures de formation	Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	16,1	20,9	29,6%
	Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	18,0	23,1	27,8%
	Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	11,2	15,8	40,5%
Type de formation	Part du nombre d'heures de formation « bureautique et informatique »	%	0,0%	0,0%	-
	Part du nombre d'heures de formation « management et accompagnement »	%	0,0%	0,0%	-
	Part du nombre d'heures de formation « soutien linguistique »	%	0,0%	0,0%	-
	Part du nombre d'heures de formation « santé - sécurité »	%	1,0%	0,0%	-
	Part du nombre d'heures de formation « Cœur de métier »	%	68,6%	62,0%	-9,6%
	Part du nombre d'heures de formation « Actions d'accompagnement »	%	0,0%	0,0%	-
	Part du nombre d'heures de formation « Développement professionnel »	%	18,1%	19,7%	9,2%
	Part du nombre d'heures de formation « Nouveaux usages »	%	12,2%	3,6%	-70,0%
Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	nb	116	135	16,4%
	Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	7,7%	7,4%	-3%
Mobilités	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou inter-services/inter-groupe)	nb	214	326	+52,3%
	Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	14,1%	17,6%	+24,4%

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIÉS

ASSURER LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ DES SALARIÉS

THÈME	Indicateur	Unité	2017	2018	Variation
Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	5,1%	5,1%	0,2%
	Taux d'absentéisme cadres	%	4,2%	4,4%	4,4%
	Taux d'absentéisme non-cadres	%	7,9%	7,4%	-6,8%
	Taux d'absentéisme global hors maternité/ paternité /autres causes	%	2,6%	2,9%	9,7%
Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	1,4%	0,7%	-51%
	Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0,0%	0,0%	-
CHSCT	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	16	16	-
	Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	ND	ND	-
Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	3,25%	3,2%	-1,5%
	Taux de gravité des accidents du travail	%	0,11%	0,05%	-54,5%
	Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	ND	ND	
	Taux de fréquence des accidents du travail des sous-traitants	%	ND	ND	
	Taux de gravité des accidents du travail des sous-traitants	%	ND	ND	

** Toute absence hors congé annuel et RTT*

4.6 Méthodologie et tables de concordance

4.6.1 Établissement de la Déclaration de performance extra-financière

L'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 et le décret n° 2017-1265 du 9 août 2017 viennent transposer dans le droit français la directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières. Pour s'y conformer, Altarea Cogedim publie pour la première année sa Déclaration de performance extra-financière (DPEF). À cette occasion, le Groupe a mené en deux temps une analyse des risques extra-financiers affectant ses activités.

L'identification et la cotation des risques extra-financiers d'Altarea Cogedim

Pour identifier ses risques extra-financiers, le Groupe a mobilisé des ressources existantes : l'analyse de matérialité, la cartographie des risques Groupe, les grandes tendances développées dans le rapport stratégique intégré, et l'univers des risques identifiés dans le guide sectoriel de *reporting* RSE réalisé en 2018 par le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC). Les risques analysés sont les risques bruts, avant les mesures d'atténuation prises par Altarea Cogedim, conformément aux attentes de la directive.

À la suite du recensement exhaustif des risques et enjeux du Groupe, un travail de regroupement et de hiérarchisation a été mené pour créer des grandes familles de risques, écarter les risques non significatifs ou non pertinents et conserver les plus importants pour l'entreprise. Ce travail a été réalisé conjointement par la direction RSE, la direction des ressources humaines, la direction des risques et du contrôle interne.

Les risques issus de cette sélection ont ensuite été cotés sur la base de l'échelle d'évaluation utilisée par la direction des risques et du contrôle interne pour la cartographie des risques d'Altarea Cogedim (cotation de la probabilité d'occurrence et de la gravité).

À chacun de ces risques, des politiques et indicateurs adaptés ont été associés.

La consultation des parties prenantes internes

Les risques et leur cotation ont été présentés par la direction RSE :

- à la direction financière, permettant ainsi de prolonger le travail commun sur le modèle d'affaires ;
- et au comité RSE du Groupe qui regroupe un représentant de chaque métier.

Ces échanges ont permis d'enrichir et amender la liste des risques et politiques identifiés.

Enfin, le document de synthèse intégrant les risques et leur cotation a été présenté à la gérance, dans le cadre d'un échange sur les enjeux extra-financiers du Groupe, pour valider au plus haut niveau cette analyse et confirmer son lien très fort avec la stratégie du Groupe.

Au cours du processus, la liste de risques a également été présentée à EY qui vérifie la Déclaration de performance extra-financière du Groupe.

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, Altarea Cogedim 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	Promotion Commerce	Foncière Commerce
Guide des bonnes pratiques Logement **NF Habitat** **NF Habitat HQE™**	SME projets tertiaires **BREEAM®** **HQE**		SME Patrimoine **BREEAM® In-Use**
Outils complémentaires : formations sur les évolutions réglementaires et les certifications, guide biodiversité, référentiel bien-être, etc.			

Système de management environnemental (SME) relatif aux certifications

Promotion 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.

Promotion Tertiaire

Depuis 2010, le Groupe a implémenté « SME Projets Tertiaires » pour offrir à chaque développeur et opérationnel un outil de travail recensant la totalité des exigences des certifications HQE, BREEAM® (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) ou LEED® (*Leadership in Energy and Environmental Design*) à chaque étape du projet, et les accompagner dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (Commerce et Immobilier d'entreprise).

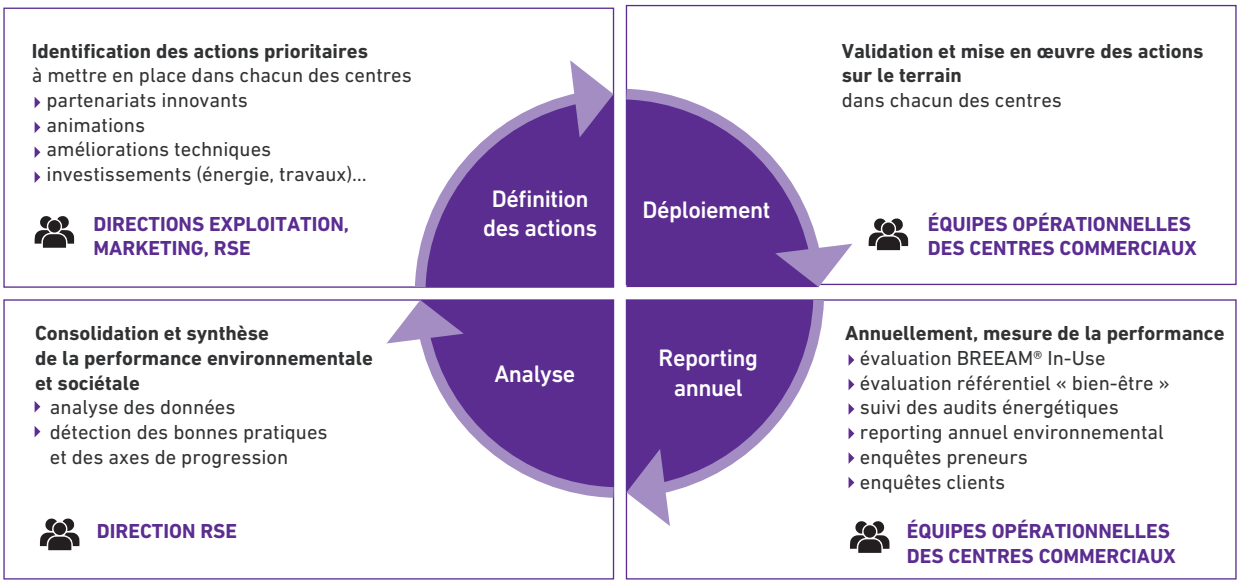
(1) *Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées.*

Patrimoine Commerce

En 2018, le Groupe a poursuivi l'utilisation du « Guide des bonnes pratiques environnementales d'exploitation », développé en 2014. Altarea Cogedim a ainsi pu maintenir et améliorer la certification BREEAM® In-Use sur l'ensemble du patrimoine de centres commerciaux gérés en France. Cette démarche structurante permet une amélioration continue des pratiques d'exploitation et contribue aussi à la fiabilisation des données environnementales reportées.

En Commerce, la démarche de management environnemental a depuis été étendue à l'ensemble des sujets RSE.

LA DÉMARCHE D'AMÉLIORATION CONTINUE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIÉTALE (PATRIMOINE COMMERCE)



Outils complémentaires aux SME

Formations et actions de sensibilisation

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

Fin 2016, le gouvernement a annoncé la fin de la Réglementation Thermique 2012 à horizon 2020. Elle sera remplacée par la Réglementation Environnementale 2020 qui renforcera le niveau de performance énergétique et imposera un seuil carbone à respecter. En 2017, les équipes techniques du Groupe ont suivi une formation sur les enjeux de la future réglementation. Le dispositif de formation a continué en 2018 avec une montée en compétence de 100 % des équipes techniques via :

- la diffusion de guides pratiques sur les certifications et labels pour mieux adapter les choix des équipes aux attentes du marché et aux ambitions de la démarche « Tous engagés ! » ;
- l'invitation des collaborateurs à participer au MOOC « Tout savoir sur l'expérimentation E+C- » diffusée sur la plateforme dédiée à l'expérimentation.

Des sensibilisations sont également organisées lors de comités internes ou des séminaires.

À l'occasion de la semaine du développement durable, la direction RSE organise des conférences et ateliers autour d'une thématique chaque année. En 2018, une matinée d'information dédiée à l'économie sociale et solidaire (ESS) a ainsi été organisée pour présenter les projets du Groupe en la matière ainsi que les plusieurs entreprises de l'ESS dont les solutions sont susceptibles d'être implantées dans les opérations du Groupe. Enfin, via l'intranet du Groupe, tous les collaborateurs ont été sensibilisés pendant cette semaine sur des thèmes aussi variés que le changement climatique, l'économie circulaire, les principales certifications, le confort et le bien-être dans les bâtiments, la biodiversité ou encore l'empreinte sociétale pour approfondir leurs connaissances et découvrir des idées d'actions dans leur métier et au quotidien. Des ateliers ludiques autour du végétal ont également été organisés au siège et dans chacune des directions régionales.

Guides thématiques

Depuis 2016, la direction RSE a réalisé et diffusé plusieurs guides à destination des opérationnels. Deux d'entre eux ont pour but d'informer sur les moyens de développer et valoriser la biodiversité dans les projets du Groupe. L'un est spécifique à l'activité de commerce (développement et exploitation) et l'autre est spécifique aux projets de quartiers (développements de logement, immobilier d'entreprise, hôtel et projets mixtes).

En 2018, deux nouveaux guides ont été réalisés sur :

- l'économie sociale et solidaire (ESS) : informations sur le monde de l'ESS, cartographie et coordonnées des acteurs mobilisables sur les projets du Groupe. Pour s'adapter aux différents territoires d'implantation du Groupe, le guide possède des déclinaisons régionales (cf. 4.2.1) ; et
- l'aide à la décision en matière de certification, pour guider les opérationnels dans l'offre multiple de labels et certifications présents sur le marché. Par thème, il présente les essentiels de la certification et indique la liste des contraintes techniques et financières.

Ces guides ont pour vocation de sensibiliser les collaborateurs sur des thématiques du développement durable et de faciliter la prise en compte de nouveaux sujets : travail avec de nouveaux partenaires, mise en œuvre de nouveaux labels par exemple cette année.

Référentiels internes

Afin de déployer largement des actions de confort, santé et bien-être dans ses actifs, le Groupe a développé un référentiel dédié en interne en 2017. S'appuyant sur des outils externes reconnus (notamment BREEAM® In-Use et WELL), le Groupe a établi ses propres exigences pour les actifs en exploitation, transmises à chaque site, sous la forme d'une *check list*. Il comprend 33 critères qui couvrent la phase de conception (accessibilité du bâtiment, qualité du renouvellement

d'air, mise en œuvre des préconisations d'une étude acoustique par exemple), à la phase d'exploitation d'un actif (sensibilisation au manger sain, mise à disposition de change-bébés dans des espaces mixtes, etc.).

Ce référentiel s'inscrit dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue visant à évaluer chaque année les performances confort, santé, bien-être de chaque site à mettre en place des plans d'actions. L'évaluation du patrimoine a débuté en 2017 et s'est poursuivie en 2018. Au total, 27 centres commerciaux ont été évalués.

4.6.3 Méthodologie et vérification

Vérification

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

- vérification de la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- vérification de la sincérité des informations : indicateurs clés de performance et actions.

Évolutions méthodologiques

Intégration des opérations Logement de Pitch Promotion

Altarea Cogedim a acquis Pitch Promotion en février 2015 et a intégré progressivement ses opérations à son *reporting* Groupe annuel. En 2018, Pitch Promotion est intégré à 100 % au périmètre de *reporting* et les données 2017 ont été retraitées pour assurer la comparabilité des indicateurs.

Exhaustivité des périmètres de *reporting* et référentiels utilisés

Le *reporting* couvre la quasi-totalité de l'activité économique de promotion et de foncière d'Altarea Cogedim, ainsi que de son siège social. Les taux de couverture du *reporting* RSE permettent d'apprécier son exhaustivité par rapport au *reporting* financier.

EXHAUSTIVITÉ DU REPORTING EXTRA-FINANCIER D'ALTAREA COGEDIM

	ENVIRONNEMENT							SOCIAL
ENTITÉ	ALTAREA COGEDIM	COGEDIM		PITCH PROMOTION		ALTAREA		ALTAREA COGEDIM
ACTIVITÉ	CORPORATE	PROMOTION LOGEMENT	PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE	PROMOTION LOGEMENT	PROMOTION TERTIAIRE	PROMOTION COMMERCE	FONCIÈRE COMMERCE	CORPORATE
RÉFÉRENTIEL	GRI CRESS	Définition interne (chapitre « Méthodologie et vérification »)					GRI CRESS Recommandations EPRA	GRI CRESS
PÉRIODE	1er septembre année N-1 au 31 août année N	au 30 septembre année N	1er octobre année N-1 au 30 septembre année N			1er janvier au 31 décembre année N		1er janvier au 31 décembre année N
PÉRIMÈTRE	Siège social 9 631 m² utiles	254 opérations 26 825 logements	19 opérations 339 909 m² SHON ou SDP	62 opérations 6 176 logements	23 opérations 224 062 m² SHON ou SDP	1 opération 51 434 m² SHON ou SDP	542 014 m² GLA	1 874 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	92,5 % (en surface) 88,3 % (en valeur)	100 %

Conformité du *reporting* aux référentiels nationaux et internationaux

Altarea Cogedim 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 Recommandation on Sustainability Reporting » de l'European Public Real Estate Association (EPRA), parues en septembre 2011 et au supplément sectoriel GRI G4 CRESS (*Construction & Real Estate Sector Supplement*).

En Commerce, Altarea Cogedim suit également les préconisations du Guide sectoriel de *reporting* du CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) sur la Déclaration de performance extra-financière établi en 2018. Ce guide, auquel Altarea Cogedim a contribué, établit les recommandations de *reporting* adaptées au secteur des centres commerciaux, suite à la publication de la transposition française de la directive européenne relative à la Déclaration de performance extra-financière.

Période de *reporting*

Le Groupe a fait le choix, dès que cela était possible, de baser son *reporting* extra-financier sur la même période que le *reporting* financier.

Pour l'activité de foncière commerce, les données clés du patrimoine (valeur et surface) sont prises au 31 décembre de l'année de référence. Cependant, depuis 2016, pour des raisons de disponibilité de la donnée, le *reporting* des données de fréquentation, de chiffre d'affaires et l'ensemble des données environnementales est réalisé

en année glissante du 1er novembre de l'année précédant l'année de *reporting* au 31 octobre de l'année de *reporting*.

Concernant l'activité de promotion immobilière, la longueur des processus de calcul impose une période de *reporting* décalée pour les données environnementales ainsi que les données sociétales liées aux achats de biens et services du Groupe (en particulier les emplois indirects). La méthodologie est détaillée ci-dessous.

Précisions sur le périmètre de *reporting* Groupe

Les activités d'Histoire & Patrimoine, dont Altarea Cogedim a acquis 100 % du capital en 2018 ne sont pas encore incluses dans le *reporting* environnement et sociétal. Elles sont incluses au *reporting* social, sauf indication contraire dans le chapitre 4.4.

Précisions sur le périmètre de *reporting* social

Le périmètre de *reporting* social inclut l'ensemble des entités juridiques du Groupe avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle.

Précisions sur le périmètre de *reporting* environnemental

Corporate

Le périmètre de *reporting* corporate comprend les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim, situé au 8, avenue Delcassé, à Paris.

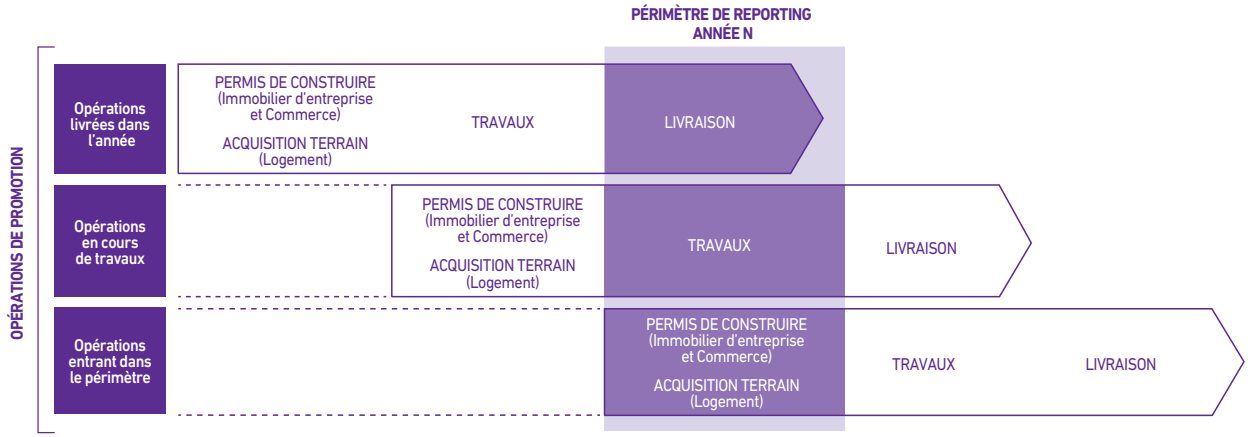
Promotion

Le périmètre de *reporting* pour l'activité de promotion comprend les opérations qui, pendant la période de *reporting :*

- ont été engagées (acquisition du terrain pour les opérations Logement et obtention du permis de construire pour les opérations Immobilier d'entreprise et Commerce) ;
- 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 et Commerce).

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



Pour faciliter la compréhension des indicateurs portant sur l'activité Promotion, le Groupe a fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification et label, bien que les dates clés d'obtention de la certification soient variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification.

Patrimoine commerce

Le périmètre de détention

Le périmètre de détention regroupe l'ensemble des actifs dont la part de détention d'Altarea Cogedim est non nulle.

Le périmètre de *reporting*

Les actifs compris dans ce périmètre sont les actifs français du périmètre de détention détenus au moins 12 mois sur l'année de référence. De ce fait, sont exclues du périmètre de *reporting*, les cessions et acquisitions réalisées durant l'année de référence.

Les sites faisant l'objet de travaux pendant l'année de référence sont inclus dans ce périmètre, sauf s'ils ferment complètement sur au moins un mois de cette année de référence ou si la création de surface GLA est supérieure à 20 %. Si la création de surface GLA est supérieure à 20 %, ils sont toutefois inclus si les surconsommations liées aux travaux peuvent être isolées.

Le périmètre de *reporting* courant

Est inclus dans le périmètre de *reporting* courant l'ensemble des actifs compris dans le périmètre de *reporting* à l'exception :

- des sites qui font l'objet d'une gestion immobilière externalisée et donc sur lesquels le Groupe n'a aucun contrôle opérationnel ;
- des sites sur lesquels aucun représentant d'Altarea Cogedim n'effectue de gestion sur place.

Le périmètre de *reporting* constant

Le périmètre constant se décompose en deux phases :

- entre 2010 et 2015, il comporte l'ensemble des actifs inclus au périmètre de *reporting* détenus sur la totalité de la période. Le centre Cap 3000, acquis en 2010, compte tenu de sa quote-part dans le patrimoine total, a été réintégré au périmètre constant 2010-2015. Les données antérieures à l'acquisition du centre sont majoritairement connues, limitant ainsi les données à estimer ;
- en raison des cessions et acquisitions de sites intervenues depuis 2010, un nouveau périmètre constant est établi pour la période 2015-2020, afin de refléter au mieux la réalité du patrimoine du Groupe. Il intègre l'ensemble des actifs inclus au périmètre de *reporting* détenus sur la totalité de la période 2015-2020.

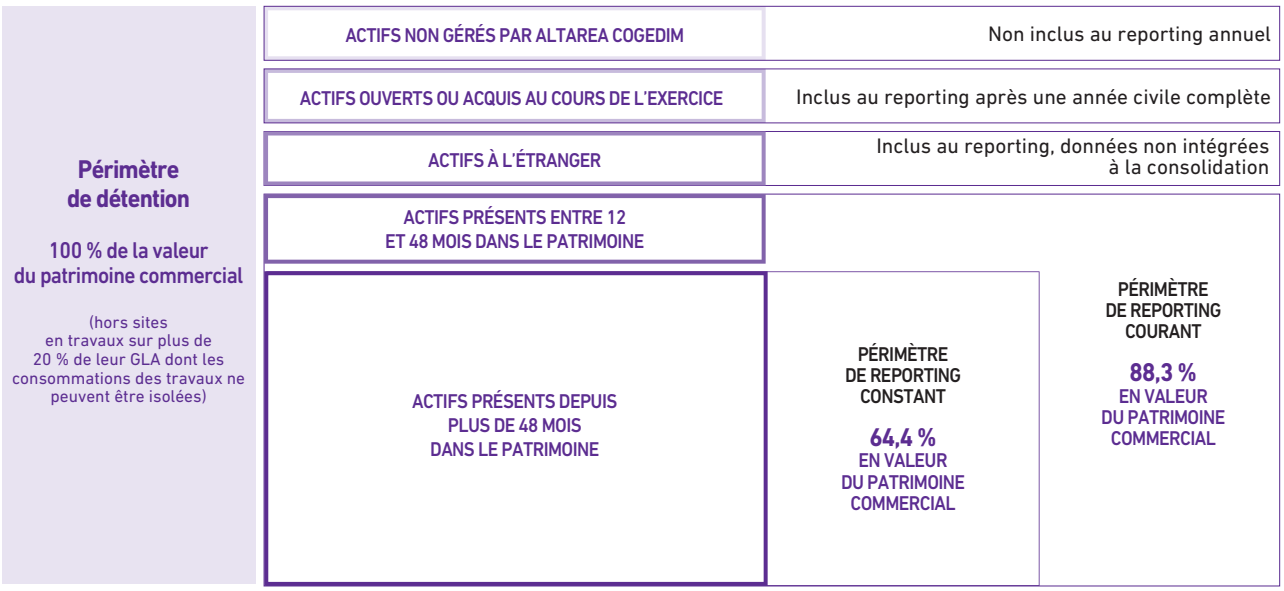
Les évolutions des indicateurs du Groupe entre 2010 et 2020 sont donc calculées en sommant les évolutions constatées entre 2010 et 2015 sur le périmètre constant 2010-2015, et celles constatées entre 2015 et 2020 sur le périmètre constant 2015-2020.

Tous les actifs du périmètre de *reporting* courant et constant, même détenus partiellement, sont comptabilisés en totalité lorsque qu'Altarea Cogedim en a la gestion immobilière directe. Par ailleurs, sont exclus des périmètres de *reporting* courant et constant les actifs gérés directement mais n'appartenant pas au groupe Altarea Cogedim.

Pour les indicateurs portant sur l'ensemble des actifs, il est précisé la part du périmètre de *reporting* courant ou constant couvert par l'indicateur, rapporté au périmètre de *reporting* du Groupe pour l'année de référence. L'indication de ce périmètre est exprimée en pourcentage de la valeur des actifs du périmètre de *reporting* d'Altarea Cogedim.

Ne sont incluses dans ces périmètres de *reporting* courant et constant, que les consommations gérées ou payées directement par Altarea Cogedim. De ce fait, sont exclues les données environnementales gérées directement par les locataires, hors centres pour lesquels une démarche de collecte spécifique des consommations preneurs a été entreprise (cf. 4.2.2).

PÉRIMÈTRE DE *REPORTING* POUR L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE



Méthodologie de *reporting*

Les données utilisées pour l'élaboration des indicateurs Logement et Immobilier d'entreprise (IE) sont recueillies auprès des filiales du Groupe. Ces données sont compilées puis vérifiées par la direction sur la base d'éléments de preuve auditables. Les éléments méthodologiques sont détaillés dans le tableau ci-après.

Des précisions peuvent éventuellement être demandées directement aux responsables de programme, notamment lors de la construction d'un programme immobilier dans une zone où l'adresse n'existe pas encore.

Pour son patrimoine Commerce, le Groupe est doté d'un outil de *reporting* extra-financier spécialisé depuis 2016 pour consolider les informations environnementales du patrimoine de centres commerciaux. Celui-ci permet d'affiner le processus de *reporting* en intégrant notamment des contrôles de cohérence automatiques et un parcours de validation des données plus suivi.

Méthodologie des indicateurs

Thème	Indicateur	Activité concernée	Périmètre	Formule de calcul	Source de données
Projets urbains désirables et économie locale	Part des projets à moins de 500 mètres d'un arrêt de transports en commun	Logement	Opérations Cogedim et Pitch Promotion	Nombre de lots à moins de 500 mètres d'un arrêt de transports en commun/ Nombre total de lots	▪ Nombre de lots et adresse : base de données extraite du logiciel interne de gestion des opérations immobilières ▪ Arrêt de transport le plus proche : étude du prestataire Géolocaux ou plans indiquant la distance entre l'adresse du projet et l'arrêt de transport en commun le plus proche
		Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim et Pitch Promotion	Surfaces des projets IE à moins de 500 mètres d'un arrêt de transports en commun/Total des surfaces des projets IE	▪ Surface et adresse : arrêté de permis de construire ou plan de situation ▪ Arrêt de transport le plus proche : étude du prestataire Géolocaux ou plans indiquant la distance entre l'adresse du projet et l'arrêt de transport en commun le plus proche
	Part de sites qui bénéficient d'une ligne de transport en commun à moins de 200 mètres	Commerce	Périmètre de *reporting* foncière	Nombre de sites à moins de 200 mètres d'une ligne de transport en commun/ Nombre de sites inclus au périmètre de *reporting*	Plans indiquant la distance entre l'entrée du site et l'arrêt de transport en commun le plus proche
	Empreinte emploi	Toutes	Groupe	Méthodologie *Local footprint*, revue en 2017, pour notamment intégrer des éléments d'implantation locale (emplois supportés par métropole d'implantation)	En 2018, extrapolation de l'étude sur la base de la croissance des effectifs du Groupe
	Part des achats locaux	Logement	Opérations Cogedim livrées pendant la période de *reporting*	Montants versées à des entreprises de travaux locales/Total des montants versés à des entreprises de travaux[a]	Base de données extraite du logiciel interne de gestion des opérations immobilières
Énergie et Climat	Émissions de GES et ratios pour le siège social	Corporate	Siège social	Conversion des consommations énergétiques avec les facteurs d'émissions	Données de consommation d'énergie fournies par le propriétaire du bâtiment
	Part des projets avec une performance énergétique meilleure que la RT applicable	Logement	Opérations Cogedim et Pitch Promotion[b]	Nombre de lots bénéficiant d'un label énergétique/ Nombre total de lots	▪ Nombre de lots : base de données extraite du logiciel interne de gestion des opérations immobilières ▪ Performance énergétique : base de données de l'organisme certificateur Cerqual
		Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim maîtrisées	Surface des projets IE par niveau de performance énergétique donné/Total des surfaces des projets IE	▪ Surface : arrêté de permis de construire ▪ Performance énergétique : résultat du calcul réglementaire ou de la simulation thermique dynamique
	Consommations et ratios énergétiques du patrimoine existant, émissions de GES et ratios du patrimoine existant	Commerce	Périmètre de *reporting* foncière	Somme des consommations d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de fuel Conversion des consommations énergétiques avec les facteurs d'émissions	▪ Surface : relevés de géomètres ▪ Consommation : factures transmises par les fournisseurs

Thème	Indicateur	Activité concernée	Périmètre	Formule de calcul	Source de données
Économie circulaire	Part des projets réhabilités	Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim et Pitch Promotion	Surfaces des projets IE réhabilités/Total des surfaces des projets IE	Arrêté de permis de construire
	Déchets générés sur le patrimoine existant	Commerce	Périmètre de *reporting* foncière	Somme des déchets générés sur les sites du patrimoine (en tonne)	▪ Surface : relevés de géomètres ▪ Déchets : factures transmises par les prestataires
Relation Client	Taux de recommandation	Logement	Opérations Cogedim	Nombre de clients interrogés recommandant Cogedim à des amis ou à des collègues/ Nombre de clients interrogés	Étude annuelle réalisée avec KANTAR TNS
	Indice de satisfaction visiteurs	Commerce	Périmètre de *reporting* foncière	Moyenne des notes sur 10 sur le niveau de satisfaction globale des visiteurs pour les sites du patrimoine ayant réalisé une enquête client entre l'année N et N-2	Notes de satisfaction visiteurs : enquêtes client réalisées sur les sites du patrimoine entre N et N-2. Dans le cas de plusieurs enquêtes disponibles pour un même site, la plus récente est prise en compte
	Taux de couverture du bail vert	Commerce	Périmètre de *reporting* foncière	Nombre de baux verts/ Nombre total de baux	Baux et annexes environnementales signées
Qualité de vie et bien-être	Part des projets certifiés (ou en cours) WELL	Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim maîtrisées en Île-de-France[c]	Surfaces des projets IE certifiées ou en cours de certification WELL/Total des surfaces des projets IE	▪ Surface : arrêté de permis de construire ▪ WELL : contrat, lettre de mission ou rapport d'audit
Labellisation et certification durables	Part des projets certifiés ou labellisés (ou en cours)	Logement	Opérations Cogedim et Pitch Promotion[b]	Nombre de lots certifiés ou labellisés/Nombre total de lots	▪ Nombre de lots : base de données extraite du logiciel interne de gestion des opérations immobilières ▪ Certification/label : base de données de l'organisme certificateur Cerqual
	Part des projets certifiées (ou en cours)	Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim maîtrisées	Surfaces des projets IE certifiés ou labellisés/Total des surfaces des projets IE	▪ Surface : arrêté de permis de construire ▪ Certification/label : Certificats des organismes certificateurs, résultats d'audits ou lettre de mission
	Part des centres certifiés BREEAM® In-Use	Commerce	Périmètre de *reporting* foncière	Nombre de sites certifiés BREEAM® In-Use/Nombre de sites inclus au périmètre de *reporting*	Certificats délivrés par l'organisme certificateur (Certivea, BRE)
Nouveaux usages et innovation	Part des projets dont la qualité de connectivité numérique repose sur un label dédié	Immobilier d'entreprise	Opérations Cogedim maîtrisées en Ile-de-France	Surfaces des projets IE dont la qualité de la connectivité numérique repose sur un label dédié (WiredScore, Ready2Services, etc.)/Total des surfaces des projets IE	▪ Surface : arrêté de permis de construire ▪ Label connectivité numérique : contrat, lettre de mission ou rapport d'audit

(a) Pour les opérations situées en Ile-de-France, les entreprises situées dans la même région sont également comptabilisées.
(b) Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées.
(c) Les projets en Ile-de-France représentent plus de 90 % des projets maîtrisés (en surface).

Précisions relatives aux périmètres

Exclusion des opérations de co-promotion, de réhabilitation et de résidences gérées pour l'activité Logement

La stratégie de performance environnementale des opérations Logement du Groupe repose sur la certification NF Habitat et sa démarche HQE . Cette certification concerne pour l'instant uniquement les opérations de logements neufs et ne s'applique pas aux opérations de résidences gérées. Dans le cas des opérations de co-promotion, le Groupe n'est pas le seul décisionnaire des ambitions de performance environnementale.

Ainsi, les opérations de co-promotion, de réhabilitation et de résidences gérées ont été exclues du périmètre des indicateurs relatifs aux thèmes « Énergie et Climat » et « Labellisation et certifications durables ».

Exclusion des opérations Cogedim non maîtrisées et des opérations Pitch Promotion pour l'activité Immobilier d'entreprise

Le Groupe a des engagements ambitieux sur les opérations dites « maîtrisées », c'est-à-dire où il est décisionnaire, soit au travers d'une filiale de promotion immobilière, soit au travers d'un fonds.

Les ambitions sont différentes sur les opérations Pitch Promotion dont plus de 60 % ont une surface de plancher inférieure à 7 000 m², et pour lesquelles les attentes du marché en termes de valeur verte sont différentes. Elles ne font donc pas l'objet d'engagements systématiques, mais d'une approche au cas par cas adaptée au contexte.

Afin de faire état des engagements du Groupe, les opérations Pitch Promotion ainsi que les opérations Cogedim non maîtrisées ont été exclues du périmètre de certains indicateurs relatifs aux thèmes « Énergie et Climat », « Qualité de vie et bien-être », « Labellisation et certifications durables » et « Nouveaux usages et innovation » (cf. tableau précédent).

Méthodologie pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe correspondent à la somme des émissions de ses différents périmètres d'activités : corporate, promotion et foncière commerce.

Le bilan carbone comprend les émissions directes mais aussi indirectes engendrées par son activité, et couvre les scopes 1, 2 et 3 du *Greenhouse Gas Protocol* (*GHG Protocol*). La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone®, le *GHG Protocol* et l'ISO 14064.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du *GHG Protocol* sont pris en compte :

- scope 1 : gaz, fioul et fluides frigorigènes utilisés par Altarea Cogedim, déplacements professionnels en voiture de fonction ;
- scope 2 : électricité et vapeurs utilisées par Altarea Cogedim ;
- scope 3 : énergie des chantiers, des preneurs des centres commerciaux et des utilisateurs des logements et bureaux vendus par le Groupe ; déplacements des prestataires, des preneurs, des visiteurs, et des salariés d'Altarea Cogedim hors voiture de fonction et des utilisateurs des logements et bureaux vendus par le Groupe ; immobilisations ; achats (de matériaux de construction notamment) ; fret ; déchets et fin de vie des bâtiments construits ; fluides frigorigènes utilisés par les preneurs.

En 2018, le Groupe a mis à jour son bilan carbone en fonction des principales données d'activité de l'année : les surfaces des projets inclus au périmètre de *reporting* de l'année en promotion comme pour le patrimoine, et les effectifs pour le corporate.

Corporate

Les émissions du périmètre corporate ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été considérées les activités des salariés du Groupe sur un an, au siège social et dans les filiales régionales françaises, espagnoles et italiennes.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés, déplacements professionnels des salariés, déplacements des visiteurs pour se rendre au siège et dans les filiales, immobilisations, achats tertiaires, fret lié à ces achats, déchets produits et fluides frigorigènes.

Promotion

Les émissions du périmètre promotion ont été calculées à partir de bilans carbone réalisés sur différentes typologies de bâtiments (commerce, bureau, hôtel, logement) développés par le Groupe. Ceux-ci intègrent la conception, la construction et la fin de vie future du bâtiment.

Les postes pris en compte sont les suivants : conception, énergie utilisée sur les chantiers et par les utilisateurs des logements et bureaux vendus par le Groupe, déplacements des salariés d'Altarea Cogedim, déplacements des personnes externes, déplacements des utilisateurs des logements et bureaux, immobilisations, achats de matériaux, fret lié à ces matériaux, déchets de chantier, fluides frigorigènes et fin de vie du bâtiment.

Ces bilans carbone constituent un échantillon représentatif de l'activité de promotion du Groupe, et sont extrapolés au *prorata* des surfaces totales construites en fonction de chaque typologie et spécificité de projets pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité de promotion.

Les émissions liées à l'énergie consommée lors de l'utilisation des logements et des bureaux sont calculées en prenant en compte la performance thermique évaluée selon la méthode RT.

Les émissions liées aux déplacements des utilisateurs des logements et bureaux sont calculées en se basant sur des données de déplacements nationales fournies par l'Insee.

Patrimoine commerce

Les émissions du périmètre foncière ont été calculées à partir de bilans carbone réalisés sur 25 % du patrimoine commercial du Groupe. Ceux-ci prennent en compte l'activité du centre commercial considérée sur un an. Cette activité est induite par le Groupe, bailleur, par les preneurs des boutiques du centre, et par les visiteurs, qui émettent des gaz à effet de serre lors de leurs déplacements pour se rendre sur le site.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie du bailleur (Altarea Cogedim), énergie des preneurs, déplacements domicile-travail du bailleur (salariés d'Altarea Cogedim travaillant sur site), déplacements professionnels du bailleur, déplacements domicile-travail des preneurs, déplacements des visiteurs (clients) se rendant sur le centre, immobilisations du bailleur, déchets du bailleur, déchets des preneurs, fluides frigorigènes du bailleur, fluides frigorigènes des preneurs.

L'impact des produits vendus dans les centres ainsi que celui lié à leur fret n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

Ces bilans carbone constituent un échantillon représentatif de l'activité de foncière du Groupe, et sont extrapolés au *prorata* des données globales du patrimoine (surface GLA, surface HON ou nombre de visiteurs selon le poste) pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité de foncière sur un an.

Les facteurs d'émissions

De manière générale, le Groupe reporte les données énergétiques en énergie finale et en énergie primaire mais met l'accent sur l'énergie primaire, plus représentative de l'impact environnemental global.

Les facteurs d'émissions utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie sont issus du Bilans Carbone® de l'ADEME :

- électricité : le facteur d'émissions de l'électricité pour 2018 est de 0,0407 $kgCO_2e/kWh$;
- à partir de 2016, le Groupe achète 50 % d'électricité verte, le facteur d'émissions associé est pris égal à 0, en négligeant les effets de double comptage d'électricité verte étant donné la faible part de l'électricité garantie d'origine au niveau national. Le facteur d'émissions de l'électricité achetée par le Groupe est donc divisé par deux, et est égal à 0,02035 $kgCO_2e/kWh$ en 2018 ;
- gaz : 0,234 $kgCO_2e/kWh$;
- réseau urbain : selon site ;
- fioul : 0,329 $kgCO_2e/kWh$.

Ils prennent en compte la combustion et l'amont de chaque énergie.

Particularité des différents types d'actifs

Le *reporting* environnemental porte sur les deux types d'actifs gérés par le Groupe : les actifs premium à vocation régionale, et les *retail parks*. Pour son *reporting* des consommations d'énergie et des émissions de GES qui y sont liées, le Groupe distingue les catégories de centres de son patrimoine selon leurs caractéristiques techniques, qui impactent les consommations et émissions :

- les centres commerciaux, bénéficiant d'un mail chauffé et climatisé avec boucle d'eau preneurs, sont les actifs les plus énergivores ;
- les *lifestyle centers*, dotés de mails non chauffés et non climatisés mais disposant d'une boucle d'eau preneurs, sont des actifs moyennement consommateurs ; et
- les *retail parks*/*Family Village*® dotés d'un mail ouvert et sans boucle d'eau, sont les actifs commerciaux les plus sobres énergétiquement, qui consomment généralement uniquement de l'électricité.

Précisions pour le calcul des ratios suivants :

- consommation d'énergie des *lifestyle centers* (en $kWh/m^2/an$) ;

- consommation d'énergie des *Family Village®* et *retail parks* (en kWh/m²/an) ;
- émissions de gaz à effet de serre des *lifestyle centers* (en $kgCO_2e/m^2/an$) ;
- émissions de gaz à effet de serre des *Family Village®* et *retail parks* (en $kgCO_2e/m^2/an$).

Pour tenir compte de l'absence de mail chauffé, couvert et climatisé sur les *lifestyle centers*, *Family Village®* et *retail parks*, et pour être compatible avec les recommandations de l'EPRA. Altarea Cogedim utilise comme dénominateur du ratio la surface piétonne extérieure additionnée à la surface GLA alimentée par les énergies présentes au numérateur. L'objectif est de bénéficier d'un ratio comparable directement avec ceux des centres commerciaux. La surface piétonne extérieure, considérée comme une surface non construite, ne bénéficie pas de relevé de géomètre précis. L'ensemble de ces développements commerciaux étant récent et globalement homogène, Altarea Cogedim considère une surface piétonne extérieure calculée à partir de l'hypothèse suivante :

Surface piétonne extérieure = Surface HON* 15 %[1]

Dans le cadre d'un *lifestyle center*, le ratio est calculé sur la base de la surface piétonne extérieure additionnée à la surface GLA sur laquelle reposent les énergies mesurées au numérateur. La surface piétonne extérieure et celle du mail n'étant jamais incluses dans la surface GLA, il n'y a aucun risque de double comptabilité.

Dans le cadre d'un *Family Village®* ou d'un *retail park*, le ratio est calculé sur la seule base de la surface piétonne extérieure car pour ce type d'actif commercial le bailleur ne fournit aucune énergie destinée aux surfaces GLA.

Comparaison des consommations énergétiques à climat constant

Pour calculer des indicateurs énergétiques et carbone comparables d'une année sur l'autre, les données sont retraitées afin de neutraliser l'impact du climat.

Pour chaque actif du périmètre de *reporting* sont identifiées les parts de consommations liées au chauffage, à la climatisation et aux autres usages. Cette analyse s'appuie sur la démarche d'audits énergétiques déployée sur le patrimoine en 2012 et 2013.

La rigueur climatique est évaluée pour chaque station météorologique par les degrés jours :

- les DJU pour évaluer la rigueur de l'hiver ;
- les DJClim pour évaluer la rigueur de l'été.

Une moyenne des DJU et DJClim annuels est réalisée sur 10 ans, de 2000 à 2009 pour la station météorologique la plus proche de chaque site (DJUMoy et DJClimMoy). Les conditions climatiques de chaque station peuvent ainsi être comparées à une année moyenne en comparant les valeurs de DJU et DJClim aux valeurs de DJUMoy et DJClimMoy. Au niveau de chaque centre du périmètre de *reporting*, sont donc modélisées les consommations annuelles qui auraient été enregistrées dans le cas d'un climat moyen et constant. Il est alors possible d'analyser l'évolution des consommations et des émissions de gaz à effet de serre du périmètre à conditions climatiques identiques.

4.6.4 Table de concordance matrice de matérialité

Le tableau ci-dessous permet de retrouver dans le chapitre Déclaration de performance extra-financière 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, 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 chances	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 de référence 2018
Modéré	Gestion de l'eau	4.5.2
Modéré	Mécénat	Axe Villes : 4.2.6

(1) La valeur de 15 % retenue représente la moyenne constatée de surface extérieure rapportée à la surface SHON des projets de Family Village® et lifestyle centers d'Altarea Cogedim.

4.6.5 Table de concordance DPEF

Table de concordance des éléments requis par la Déclaration de performance extra-financière

Éléments de la Déclaration de performance extra-financière	Où les trouver
Description du *business model*	Rapport stratégique intégré et rapport d'activité (introduction et chapitre 1 du Document de référence 2018)
Description des principaux risques liés à l'activité du Groupe	4.1.1
Respect des droits de l'homme	4.3.5 et 4.4.2
Lutte contre la corruption	4.3.6
Changement climatique	4.2.2
Économie circulaire	4.2.4
Gaspillage alimentaire	Compte tenu de la nature de nos activités, nous considérons que ce thème ne constitue pas un risque RSE principal et ne justifie pas un développement dans le présent rapport de gestion
Accords collectifs	4.4.2
Lutte contre les discriminations et promotion des diversités	4.4.2
Engagements sociétaux	4.2.1, 4.2.6 et 4.3
Lutte contre l'évasion fiscale	Compte tenu de la publication tardive des textes réglementaires (23 et 30 octobre 2018), nous n'avons pas été en mesure d'intégrer ces sujets. S'ils constituent des risques principaux pour le Groupe, ils seront traités lors du prochain exercice
Lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal, alimentation responsable, équitable et durable	

Table de concordance des éléments requis par la Déclaration de performance extra-financière : détail des risques, politiques et indicateurs

Principaux risques		Description des politiques appliquées pour prévenir, identifier et atténuer la survenance des risques & résultats et indicateurs
Risque de perte d'attractivité et de valeur de nos opérations pour les clients et investisseurs	DPEF1	Axe Clients : 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4
Risques liés à l'acceptabilité des opérations pour les élus, riverains, clients (*licence to operate*)	DPEF2	Axe Villes : 4.2.1, 4.2.3
Risques liés au changement climatique (transition vers un monde décarboné)	DPEF3	Axe Villes : 4.2.2
Risques liés à l'impact du changement climatique (adaptation)	DPEF4	Axe Villes : 4.2.2
Risque lié à la raréfaction des ressources	DPEF5	Axe Villes : 4.2.4
Risques sociétaux sur la chaine de sous-traitance	DPEF6	Axe Clients : 4.3.5
Risques liés à la gestion des compétences	DPEF7	Axe Talents : 4.4.4
Risques liés à la perte d'attractivité de l'entreprise	DPEF8	Axe Talents : 4.4.2, 4.4.3, 4.4.5
Risques liés à l'éthique des affaires	DPEF9	Axe Clients : 4.3.6
Risque de sécurité et de sûreté	DPEF10	Axe Clients : 4.3.7
Risques de pollutions et atteintes à l'environnement	DPEF11	Axe Villes : 4.2.5

4.7 Rapport de l'organisme tiers indépendant

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

À l'Assemblée Générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1050 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion du Groupe en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Responsabilité de l'entité

Il appartient à la gérance d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et qui sont disponibles sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et 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 règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- La conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- La sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- Le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- La conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 - *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.*

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des sites inclus dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, et, le cas échéant, de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats ;
- 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 vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;

- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des sites inclus dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance ;
- Nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- Nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- Nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité ;
- Nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication claire et motivée des raisons justifiant l'absence de politique concernant un ou plusieurs de ces risques ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des sites inclus dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 ;
- Nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1 :
  - 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 et projets immobiliers listés ci-après : Carré de Soie, Avenue 83 et Pont d'Issy qui couvrent entre 15% et 18% des données consolidées sélectionnées pour ces tests (15% des surfaces privatives et 18% des consommations d'énergie des actifs du patrimoine inclus dans le périmètre de reporting) ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1 ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des sites inclus 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.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre septembre 2018 et février 2019 sur une durée totale d'intervention d'environ dix semaines.

Nous avons mené sept entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment les directions générales, administration et finances, gestion des risques, conformité, ressources humaines, santé et sécurité, environnement et achats.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 20 mars 2019

L'Organisme Tiers Indépendant

ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé développement durable

Jean-François Bélorgey
Associé

Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
▪ L'effectif total ▪ Le taux de turnover ▪ Le taux d'absentéisme ▪ Le taux de fréquence des accidents du travail ▪ Le nombre moyen d'heures de formation par collaborateur formé ▪ La part des employés exposés aux risques de corruption, d'ententes ou de fraude qui ont suivi une formation dédiée durant l'année ▪ Représentativité des femmes dans les instances de management	▪ Le développement des dispositifs de recrutement, d'intégration, et de formation de ses collaborateurs ▪ Le renforcement du bien-être et de la qualité de vie au travail ▪ La sensibilisation et la formation des collaborateurs à l'éthique des affaires
Informations environnementales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
▪ La part des surfaces certifiées ou en cours de certification environnementale (le système de management environnemental) ▪ Les consommations d'énergie primaire et émissions de CO_2 par m^2 des actifs commerciaux ▪ La performance énergétique et la part des surfaces dépassant les exigences de la réglementation thermique ▪ Les émissions de CO_2 Groupe (scopes 1 et 2 ainsi que l'évaluation faite du scope 3) ▪ La part de déchets gérés triés et le taux de valorisation des déchets gérés sur les actifs commerciaux ▪ Les consommations d'eau ▪ Part des surfaces ayant fait l'objet d'une étude d'écologue ▪ Niveaux recherchés ou obtenus en BREEAM	▪ Une réduction de l'empreinte directe ▪ Le recours à des énergies moins émettrices de gaz à effet de serre ▪ Le développement d'opérations connectées et de la réhabilitation ▪ L'amélioration de l'efficacité énergétique des projets ▪ La limitation de l'exposition au changement climatique ▪ La valorisation des déchets de chantier et la réduction des consommations des matières premières ▪ La préservation de la biodiversité existante ▪ Le recours à l'innovation pour l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments
Informations sociétales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
▪ La proportion de baux verts signés ▪ La part des sites à moins de 500 mètres d'un réseau de transport (insertion urbaine) ▪ La part des opérations engagées dans une démarche confort, santé et bien-être ▪ La note de satisfaction des visiteurs et clients ▪ L'empreinte emploi (emplois directs, indirects, induits et hébergés)	▪ Le développement d'activités liées à l'économie sociale et solidaire ▪ Le dialogue avec les clients et visiteurs ▪ 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 238

5.1.1 Rappel des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques 238

5.1.2 Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques 238

5.2 FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE 240

5.2.1 Risques inhérents aux activités du Groupe 240

5.2.2 Risques liés à la sûreté, aux systèmes d'information et aux données personnelles 248

5.2.3 Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière 249

5.2.4 Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances 250

5.2.5 Risques de fraude et de corruption 252

5.2.6 Risques sociaux et environnementaux 253

5.2.7 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea 255

5.2.8 Risques de conflits d'intérêts 256

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.1 Rappel des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea 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 fiabilité 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, à savoir l'ensemble constitué par la société Altarea et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, 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 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.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea repose sur :

- une organisation par activité autour de trois lignes de métiers et des fonctions supports, 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 systèmes d'information (cf. partie 5.2.3 « Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière »), des procédures et modes opératoires propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe ;
- 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 dispose par ailleurs d'outils de diffusion de l'information 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 font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit. Leur recensement est effectué dans une cartographie des risques établie par processus métiers et fonctions support. Cette cartographie fait l'objet d'une actualisation périodique, la prochaine devant être effectuée au cours du 1er semestre 2019. Elle sera présentée au comité d'audit lors de la clôture des comptes semestriels.

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 Altarea 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 :

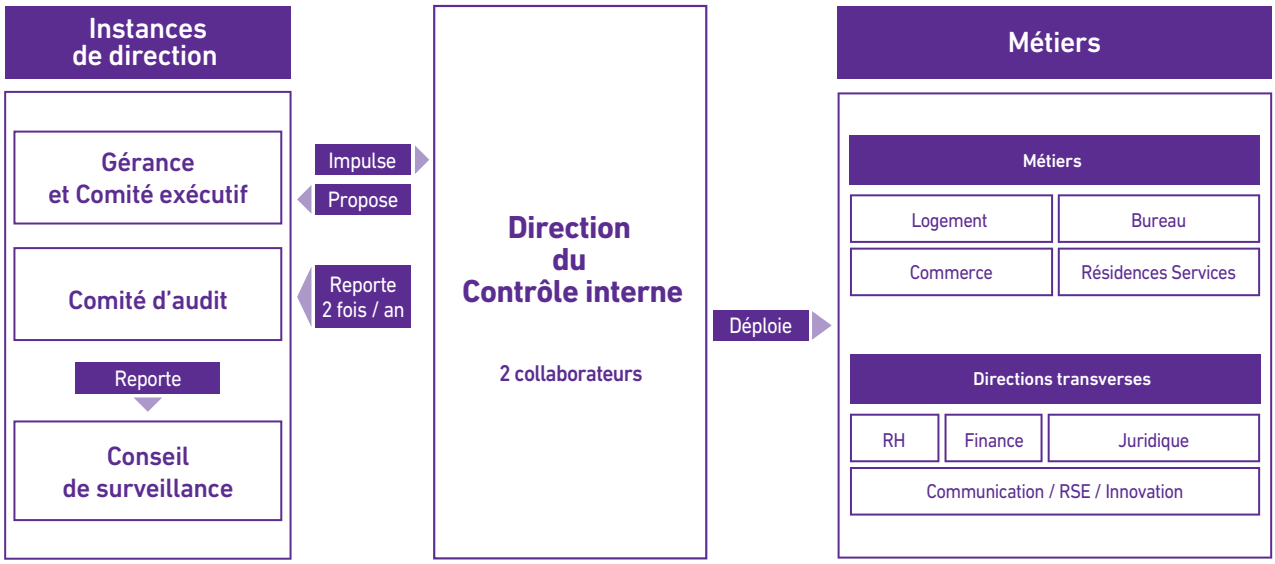
- la charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du Groupe, que tous les collaborateurs et mandataires sociaux se doivent de respecter dans le cadre de leurs relations de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte doivent 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 l'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 ou encore de 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 diverses exigences réglementaires.

5.1.2.3 Pilotage du contrôle interne et de la gestion des risques

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 qui, pour l'exercice de ses responsabilités, a mis en place un comité exécutif qu'elle réunit régulièrement. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société. Le conseil de surveillance, assisté du comité d'audit, joue un rôle important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société (cf. partie 6.2.3 « Conseil de Surveillance » du présent rapport).



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 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 de 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 Altarea a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus avec les objectifs qui leur sont assignés.

5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats, et considère qu'à la date du présent document de référence, il n'y a pas d'autres risques majeurs hormis ceux présentés dans la section ci-après.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques totalement ou partiellement inconnus et dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du présent document de référence, peuvent exister et pourraient avoir une incidence négative sur l'activité du Groupe.

Des mesures et procédures de suivi spécifiques sont mises en place par la Société afin de limiter la survenance des risques identifiés.

5.2.1 Risques inhérents aux activités du Groupe

5.2.1.1 Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Facteurs de risques

Altarea intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier commercial, l'immobilier résidentiel et d'entreprise, et les résidences services. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique de chacun de ces sous-secteurs. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, une dégradation prolongée des conditions économiques ou des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le Groupe, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

Compte tenu du contexte politique, une évolution des règles fiscales n'est pas à exclure, avec des impacts plus ou moins favorables à l'activité de promotion immobilière. Les dispositifs économiques et fiscaux en vigueur concernant le secteur de l'immobilier résidentiel sont les suivants :

- le dispositif « Pinel » est destiné, dans les zones urbaines connaissant une pénurie de logements, à offrir des loyers accessibles pour des foyers modestes. La réduction d'impôt pour l'investisseur pouvant atteindre 21 % du prix d'acquisition, plafonnée à 300 000 euros et 5 500 €/m², est étalée sur 12 ans au maximum, selon la durée de l'engagement de location (6, 9 ou 12 ans). Les locataires qui doivent respecter des plafonds de ressources se voient proposer des loyers inférieurs au prix du marché d'environ 20 %. L'objectif affiché de cette mesure est d'augmenter sensiblement la production de logements neufs par un dispositif fiscal plus incitatif en contrepartie d'exigences en termes sociaux. Ce dispositif a été reconduit par la loi de finances 2018 jusqu'en 2021 en le réservant aux « zones tendues » (A ; A bis ; B1). Il est à noter que 99 % du *pipeline* de logement Altarea Promotion est composé d'opérations présentes en zone A et B1 ;
- le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ+) destiné à favoriser l'accession s'adresse aux accédants sous conditions de ressources pour des logements neufs et permet d'emprunter au maximum 40 % du prix d'acquisition dans la limite de 60 000 euros pour un célibataire et de 138 000 euros pour une famille de cinq personnes, en zone A. Le dispositif modulé en fonction des zones géographiques est reconduit pour toutes les zones en 2018 et 2019 et limité aux zones « tendues » (A ; A *bis* ; B1) en 2020 et 2021.

Dispositifs de maîtrise

Le positionnement du groupe Altarea sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (centres commerciaux, immobilier résidentiel et d'entreprise et résidences services), lui permet d'optimiser son profil risque/rentabilité. Par ailleurs, l'évolution de ces marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la gérance et le comité exécutif, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

5.2.1.2 Risques liés aux acquisitions

Facteurs de risques

Dans le cadre de sa stratégie de croissance externe, le Groupe procède à des acquisitions de sociétés ou à des prises de participation significatives lui permettant de développer ses parts de marché sur ses différents secteurs d'activité.

Le groupe Altarea pourrait rencontrer des difficultés dans l'intégration des sociétés ou actifs qu'il acquiert. Il ne peut, par exemple, garantir le maintien des compétences clés identifiées lors du processus d'acquisition. Il pourrait également rencontrer des difficultés générées par de trop grandes différences culturelles ou de statut entre les entités. Enfin, il pourrait avoir à supporter des charges ou des passifs non identifiés lors des audits et *due diligences* couverts partiellement par les garanties de passifs.

L'ensemble de ces risques pourrait, le cas échéant, avoir un impact négatif significatif sur les activités, la situation financière ou l'image du Groupe.

Dispositifs de maîtrise

Les risques générés par les acquisitions sont limités par la réalisation d'audits et de *due diligence* sur les aspects notamment techniques, juridiques, sociaux et financiers. Le Groupe a également recours, chaque fois que nécessaire, à des experts externes réputés pour se faire assister en amont des processus d'acquisition. Les projets de développement ou d'acquisition d'un actif sont systématiquement présentés à la gérance et au comité d'investissement.

5.2.1.3 Risques liés aux opérations de développement

Facteurs de risques

Les risques liés aux opérations de développement sont multiples ; Ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales et permis de construire et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution), aux surcoûts de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;

- le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés, à la durée importante du montage de certaines opérations ou à la défaillance des enseignes ;
- 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 que le Groupe doive supporter un risque de portage prolongé ;
- le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains/centres commerciaux, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants.

Dispositifs de maîtrise

Développement de centres commerciaux

(i) France

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le comité d'investissements, comité spécialisé du conseil de surveillance (cf. *infra* paragraphe 6.2.3.2 « Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux » dans la section « Comités spécialisés ») et par plusieurs autres comités qui sont présentés ci-après :

- le comité « développement/opérationnel/montage » : en présence de la direction générale de la filiale, ce comité hebdomadaire définit et fixe les objectifs opérationnels pour chaque projet, suit les engagements de travaux, valide les budgets initiaux et, le cas échéant, leur révision. Une fois par mois, il est présidé par la gérance du Groupe et traite les dossiers les plus stratégiques ;
- le comité « coordination/commercialisation » : ce comité permet à la direction générale de définir et fixer les objectifs de commercialisation pour chaque projet. La précommercialisation permet de limiter le risque commercial ;
- le comité de direction élargi : ce comité réunit les membres du comité de direction d'Altarea Commerce et les principaux directeurs opérationnels. Il traite de l'ensemble des sujets de la filiale (développement, exploitation, commercialisation, valorisation, juridique).

Par ailleurs, le département études et prospective coordonne le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine et apporte aux équipes un éclairage opérationnel sur les évolutions du commerce et du métier afin d'adapter les produits développés au marché.

Les risques liés aux opérations de développement sont également suivis au travers de plusieurs processus et *reportings* :

- suivi des investissements : les investissements autorisés font l'objet d'un suivi mensuel par affaire et d'un système de contrôles par la direction opérationnelle et la direction financière ;
- un état trimestriel est établi pour chaque projet en développement ou réalisation faisant mention des engagements et des dépenses réalisées, ainsi que du restant à investir ;
- processus de validation semestrielle des budgets d'opérations : bouclage des factures de travaux avec la comptabilité et calage des frais financiers en fonction des conditions de marché, revue des plannings. Cette procédure intègre la signature des budgets d'opération en cours de travaux par la direction générale de la filiale.

Les dossiers de demandes d'autorisation administratives (permis de construire, commission départementale d'aménagement commercial) font l'objet d'un examen préalable par un cabinet d'avocat spécialisé.

(ii) Italie et Espagne

Pour ces deux pays, les nouveaux investissements sont soumis au comité d'investissements du Groupe.

- En Italie, le comité de direction se réunit mensuellement. Une réunion spécifique peut-être également organisée en présence de la gérance du Groupe, selon les sujets à l'ordre du jour. Depuis 2011, le modèle d'organisation, de gestion et de contrôle en Italie est mis en place conformément au décret législatif 231/2001. Ce modèle prévoit notamment la mise en place d'un organisme de vigilance chargé de surveiller l'application et la pertinence du modèle et comprenant deux personnes : un avocat et un expert-comptable et fiscal.
- En Espagne, les nouveaux développements ont été arrêtés.

Par ailleurs, des réunions mensuelles sont organisées entre la gérance d'Altarea et la direction générale des filiales.

Développement de logements et bureaux

Les principaux risques liés aux opérations de développement portent sur l'activité de promotion immobilière. Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

(i) 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 du Groupe et des formations sont 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 précommercialisation 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 au titre du risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur de la direction du contrôle interne du Groupe pour les questions relatives à la gestion des risques et au contrôle interne ;
- la direction technique nationale est principalement composée de la direction des marchés et de la direction de la construction :
  - la direction des marchés et, pour l'immobilier d'entreprise, la direction technique sont en charge de la mise en place et du suivi des procédures nationales relatives à la pertinence économique et la qualité des estimations des opérations. En effet, elle intervient pour estimer les coûts de construction retenus dans les budgets prévisionnels des opérations et ce dès la signature de la promesse d'achat du terrain. Les coûts sont actualisés au fur et à mesure de l'avancement de la définition du produit. Cette direction est également en charge de la consultation des entreprises préalable à la signature des

marchés de travaux. La sélection des entreprises se fait par appel d'offres, en fonction de cahiers des charges définis,

- la direction de la construction est, quant à elle, en charge de la mise en place et du suivi des procédures nationales relatives au suivi de l'exécution des travaux et de la qualité ;

- en immobilier résidentiel, le Groupe dispose d'un outil commercial propre constitué par des filiales dédiées. Ces structures comprennent entre autre : un pôle marketing notamment en charge de la captation des contacts et des campagnes nationales, un pôle chargé de l'établissement et de l'évolution du cahier des charges produits en fournissant des études et avis aux responsables du développement pour évaluer les marchés locaux, et un pôle dédié à la gestion de la relation client et au service après-vente. En outre, l'outil informatique de suivi budgétaire de chaque opération est alimenté en temps réel par les données commerciales (réservations et ventes) et permet à chaque responsable de suivre l'avancement des programmes dont il a la charge. Enfin, un état de l'activité commerciale est établi chaque semaine retraçant les ventes de la semaine et le cumul mensuel.

  Ces deux dernières directions mettent leurs expertises au service des directions régionales, élaborent et diffusent des processus de travail nationaux et animent respectivement les directions commerciales, les responsables SAV, les directions techniques et les directions de la construction régionales. En immobilier d'entreprise, il est fait appel à des commercialisateurs externes ;
- *reportings* et revues périodiques des budgets d'opérations : en immobilier résidentiel, 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, au président du conseil de surveillance et à la gérance d'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).

(ii) Résidences Services

Le groupe Altarea conçoit – sous la marque Cogedim Club® – des résidences services à destination des seniors alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. Fin 2018, 12 résidences Cogedim Club® sont en exploitation. Le Groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception et la promotion de ces résidences, et d'en assurer aussi l'exploitation et la gestion locative dans le temps. En plus des résidences seniors, le Groupe développe également une gamme étendue de résidences services : résidences étudiantes, résidences tourisme affaires, résidences exclusives...

5.2.1.4 Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

Facteurs de risques

Les risques liés aux actifs en exploitation et à l'activité de foncière commerce et de bureaux sont de plusieurs ordres :

- risques liés à la commercialisation des bureaux ou centres et à la recommercialisation de ces derniers, en particulier dans un contexte économique difficile et en pleine mutation ;
- risques liés à la gestion du patrimoine et aux décisions d'arbitrage (estimation du rendement de nouvelles acquisitions, délais de cession d'actifs...) ;
- risques liés à l'exploitation des centres commerciaux (maintenance et mises aux normes des installations, risques naturels ou technologiques, sinistres accidentels, fermeture administrative d'un centre, actes terroristes...).

Dispositifs de maîtrise

(i) France

Les risques liés aux actifs et à l'activité de foncière sont couverts par les dispositifs suivants :

- la tenue du comité patrimoine qui permet à la direction générale de définir et de fixer les objectifs d'*Asset Management* pour chaque actif. Ce comité s'appuie notamment sur les travaux de la direction de l'*Asset Management*. Les *Asset Managers* représentent le propriétaire aux assemblées générales de copropriété aux côtés des équipes patrimoine, participent aux différents comités internes, mettent en œuvre le programme d'arbitrage, participent au processus d'acquisitions immobilières, coordonnent le *reporting* opérationnel et financier pour compte de tiers le cas échéant, mesurent la performance des actifs et mettent en œuvre la stratégie du Groupe sur les actifs ;
- la réalisation de *due diligences* avant toute acquisition d'actifs en exploitation afin de limiter les risques liés à l'évaluation et à l'intégration en patrimoine de ces centres ;
- le comité de coordination commerciale suit de façon hebdomadaire l'ensemble des événements de recommercialisation pour fixer les conditions de renouvellement des contrats de baux sur le patrimoine. Un système de fiche navette est également systématiquement appliqué engageant la signature des responsables métiers concernés. En outre, afin d'assurer la correcte application des contrats de baux, une mission récurrente a été confiée à un cabinet externe indépendant, qui chaque année, audite la correcte facturation des loyers et des charges sur 3 ou 4 sites différents ;
- le comité exécutif commerce et le comité de direction commerce se réunissent tous les quinze jours afin de recenser les enjeux stratégiques liés aux centres commerciaux en exploitation et en développement ;
- des *reportings* sur le patrimoine : les responsables opérationnels chargés de la gestion du patrimoine transmettent régulièrement à la direction financière du Groupe des états et documents financiers, qui portent en particulier sur les prévisions de recettes (loyers) et de dépenses non répercutables aux locataires, les locaux vacants, l'évolution des loyers faciaux, facturés et bruts. Il existe un *reporting* patrimonial semestriel qui offre une synthèse globale de l'activité des centres en patrimoine ;
- un *reporting* systématique des taux de recouvrement et des impayés permet d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires, sur l'activité de foncière. Le service de la gestion locative produit ce *reporting* et organise des réunions de recouvrement mensuelles. Un comité d'accompagnement des enseignes mensuel, le cas échéant, arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté ;
- un programme d'assurances des actifs en exploitation (cf. paragraphe 5.2.4.4 « Risques liés aux coûts et à la disponibilité des couvertures d'assurances appropriées » dans la section « Synthèse des couvertures d'assurances ») ;
- la sécurité des centres en exploitation : les vérifications et visites des organismes de contrôle et des commissions de sécurité font l'objet d'une planification, sachant qu'une revue des procès-verbaux est réalisée dans le cadre de la procédure de suivi des prescriptions des commissions de sécurité par la direction de l'exploitation ;

- la gestion électronique des données (GED) : l'ensemble des documents papiers originaux tels que notamment, les dossiers contractuels locatifs, ou encore les autorisations administratives mais aussi les différents protocoles sont numérisés puis stockés auprès d'un prestataire spécialisé. Ainsi, l'ensemble des documents originaux produits par l'entreprise est sécurisé.

(ii) Italie et Espagne

- En Italie, l'activité de l'ensemble des centres commerciaux en exploitation est revue dans le cadre des comités de gestion/recommercialisation. Ces centres font par ailleurs l'objet de rapports de gestion mensuels transmis à la direction générale du Groupe.
- En Espagne, Altarea España est propriétaire d'un centre commercial pour lequel elle assure la gestion patrimoniale. Les rapports de gestion et de recommercialisation mensuels du centre sont transmis à la direction générale du Groupe.

5.2.1.5 Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs

Facteurs de risques

Dans les centres commerciaux, la capacité d'Altarea à collecter les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La situation de défaut de paiement de certains locataires pourrait affecter les résultats d'exploitation du Groupe. Une conjoncture économique plus défavorable pourrait se traduire par une véritable récession ayant un impact significatif sur le comportement des consommateurs et mettrait en difficulté les enseignes et commerçants locataires. Le loyer reste la plupart du temps épargné, les locataires redoutant leur éviction et la perte de leur fonds de commerce.

En immobilier résidentiel et d'entreprise, une hausse des taux et une dégradation de la solvabilité des ménages impacteraient principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation.

Enfin, les résidences services gérées par le Groupe, pourraient également se voir impactées par une dégradation de la solvabilité des ménages avec un risque sur le taux d'occupation. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur l'exploitation de ces résidences dans la mesure où le Groupe assure une rentabilité garantie aux investisseurs, sur un placement long terme.

Dispositifs de maîtrise

En commerce, le Groupe veille à la qualité de signature des locataires et à l'attractivité des enseignes avant la conclusion de tous ses baux avec pour objectifs des durées fermes maximisées des contrats, la liquidité des sûretés prêtées par les enseignes et l'obtention de modes de paiement automatiques par prélèvement. Des procédures sont en place notamment grâce à un *reporting* systématique des taux de recouvrement et des impayés qui permet d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires. Le service de la gestion locative produit ce *reporting* et organise mensuellement des réunions de recouvrement. Un comité d'accompagnement des enseignes mensuel arbitre, le cas échéant, l'accompagnement des locataires en difficulté.

En ce qui concerne l'immobilier résidentiel, la remise des clés du logement n'est pas effectuée tant que l'acquéreur n'a pas payé le solde du prix de vente. La Société bénéficie par ailleurs du privilège du vendeur sur le bien concernant les logements déjà commercialisés. Toutefois, afin d'éviter l'allongement des délais de paiement, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs est vérifié avant la signature de l'acte authentique. Des *reportings* mensuels sur les impayés sont également diffusés aux directions opérationnelles pour suivi.

En immobilier d'entreprise, il est procédé à l'analyse crédit des locataires et à l'obtention de la part des acquéreurs de fortes garanties sur le paiement qui peuvent prendre la forme de séquestre de tout ou partie du prix ou de garantie bancaire de paiement.

Enfin, les équipes dédiées à l'activité des résidences services effectuent mensuellement un rapprochement entre les facturations et les règlements, ce qui permet d'identifier rapidement les éventuels retards de paiement. Dans de tel cas, les gestionnaires informent la direction de la résidence concernée pour action.

5.2.1.6 Risques liés à l'évaluation des actifs immobiliers

Facteurs de risques

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires d'Altarea est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier tertiaire, taux d'intérêt…) et internes (taux de rendement et performances des centres) susceptibles de varier de façon significative.

Dispositifs de maîtrise

En application des normes IAS 40 et IFRS 13, Altarea a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement à la juste valeur à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable.

- Les immeubles en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur, sur la base d'expertises indépendantes. Au 31 décembre 2018, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe[1].
- Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût soit à la juste valeur selon les règles suivantes :
  - les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain et les terrains non encore construits sont évalués au coût ;
  - les immeubles en cours de construction sont évalués à la juste valeur si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Les actifs du groupe Altarea font l'objet d'une évaluation externe indépendante deux fois par an. L'évaluation des actifs du Groupe est confiée à Cushman & Wakefield (en France, en Italie et en Espagne) et à Jones Lang Lasalle (en France).

Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire préalablement aux campagnes d'évaluation et s'élèvent à 231 170 euros HT pour l'année 2018, incluant les honoraires au titre de l'établissement de « reliance letters » exigées par les organismes bancaires. Ils ne sont pas proportionnels à la valeur des actifs évalués et représentent pour chacun des cabinets d'expertise moins de 10 % de leur chiffre d'affaires.

Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués par les experts selon les méthodes présentées dans le chapitre 2.2 « Annexe aux comptes consolidés ».

Les rapports condensés des experts immobiliers de la Société figurent ci-après :

(1) Cf. Note 2 de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 2.2 du document de référence) pour plus d'informations sur la méthode retenue pour l'évaluation des actifs, et Note 7 de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 2.2 du document de référence) pour l'analyse des immeubles de placement au bilan au 31/12/2018.

Rapport condensé Société ALTAREA – 31 décembre 2018

1.1 Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

- Le groupe ALTAREA-COGEDIM fait réaliser périodiquement des expertises en valeur vénale de l'ensemble de ses actifs immobiliers afin de produire au marché financier chaque semestre (au 30 juin et au 31 décembre) une valorisation de l'ensemble de son patrimoine certifiée par des Experts indépendants.
- Dans ce cadre, Cushman & Wakefield Valuation France, Cushman & Wakefield Italy et Cushman & Wakefield Spain ont été mandatés pour réaliser la valorisation d'une partie des actifs situés en France métropolitaine, en Italie et en Espagne selon une convention signée entre les parties pour les années 2015 à 2018.
- Cushman & Wakefield Valuation France, Cushman & Wakefield Italy et Cushman & Wakefield Spain filiales de Cushman & Wakefield (anciennement DTZ), déclarent accomplir leur mission en toute indépendance capitalistique et financière, et disposer des compétences nécessaires à l'expertise des actifs concernés selon l'éthique professionnelle.
- Cushman & Wakefield Valuation France, Cushman & Wakefield Italy et Cushman & Wakefield Spain attestent n'avoir aucun conflit d'intérêt pour cette mission.
- La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

La mission de Cushman & Wakefield Valuation France, Cushman & Wakefield Italy et Cushman & Wakefield Spain de décembre 2018 a consisté en l'expertise des sites avec visite intérieure partielle et extérieure d'une partie du patrimoine, et la détermination des valeurs vénales tenant compte des conditions d'occupation, à la date du 31 décembre 2018.

Le périmètre des sites expertisés, selon la classification d'ALTAREA, consiste en 18 sites en exploitation répartis comme suit :

- 12 centres commerciaux,
- 3 Retail-Parks,
- 1 Centre de Marques,
- 1 commerce de pied d'immeuble,
- 1 gare.

Le périmètre énoncé ci-dessus est réparti entre la France, l'Italie et l'Espagne de la façon suivante :

France :

- 9 centres commerciaux,
- 3 Retail-Parks,
- 1 Centre de Marques,
- 1 commerce de pied d'immeuble,
- 1 gare.

Italie :

- 2 centres commerciaux

Espagne :

- 1 centre commercial

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

1.2 Conditions de réalisation

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- sur le plan national :
  - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
  - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème Edition, Mars 2017),
  - principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- sur le plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
  - les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu «European valuation standards».
  - ainsi que les standards du Red Book de The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual » (10ème Edition).

CUSHMAN & WAKEFIELD

Méthodologie retenue

Les expertises sont basées sur les méthodes habituellement utilisées pour ces types d'actifs, et notamment les méthodes par le revenu :

- méthode par capitalisation des revenus,
- méthode par actualisation des flux nets futurs (Discounted cash-flows).

La méthode par comparaison n'est retenue qu'à titre de recoupement pour certains actifs.

1.3 Valeur vénale globale à la date du 31 décembre 2018

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % :

2 921 244 592 € Frais et Droits de mutation inclus

Valeur vénale en quotes-parts de détention :

2 292 174 240 € Frais et Droits de mutation inclus

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Fait à Paris La Défense, le 24 janvier 2019

Jean-Philippe Carmarans, MRICS
RICS Registered Valuer
Président
Cushman & Wakefield Valuation France

1 Préambule

1.1 Cadre de la mission

Le Groupe Altarea Cogedim fait réaliser périodiquement des expertises en juste valeur de l'ensemble de ses actifs immobiliers afin de produire au marché financier chaque semestre (au 30 juin et au 31 décembre) une valorisation de l'ensemble de son patrimoine certifiée par des Experts indépendants.

Dans ce cadre, Jones Lang Lasalle Expertises a été mandaté pour réaliser la valorisation d'une partie des actifs situés en France métropolitaine, selon une convention signée entre les parties pour les années 2015 et suivantes et prolongée d'un an pour 2019.

Selon la proposition d'intervention en date du 20 avril 2015, signée par la société Altarea Cogedim, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la juste valeur d'un portefeuille de 22 actifs commerciaux situés en France. Nous avons considéré ces actifs dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2018.

Plus particulièrement notre mission s'inscrit dans le cadre de la norme IFRS 13, qui régit la détermination de la Juste Valeur pour tout exercice financier à partir du 1er janvier 2013.

Le portefeuille expertisé se compose de 7 centres commerciaux, 6 retail parks, ainsi que 5 autres actifs à caractère commercial.

1.2 Identité du client et responsabilité professionnelle

Le client de Jones Lang LaSalle Expertises pour cette mission est la société ALTAREA COGEDIM. Jones Lang LaSalle Expertises n'accepte aucune responsabilité envers les tierces personnes par rapport à cette mission.

Toutes les missions d'expertises réalisées en France par Jones Lang LaSalle Expertises sont couvertes par l'assurance groupe de Jones Lang LaSalle.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All Rights Reserved

1.3 Base de l'estimation

Notre expertise est conforme à la Charte de l'expertise immobilière ainsi qu'au rapport du 3 Février 2000 de la COB (dit rapport Barthès de Ruyter).

Notre expertise a été menée en tenant compte des "Principes Généraux d'Expertise" dont une copie est jointe au présent rapport en annexe.

Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

Compte tenu de l'objet de la mission précité, l'estimation de la valeur a été réalisée selon la juste valeur.

La juste valeur est un concept défini par les normes comptables internationales IFRS.

Depuis le 1er janvier 2013, il convient de retenir la nouvelle définition de la norme IFRS 13 (détermination de la juste valeur), selon laquelle la juste valeur est : « Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ».

Dans la pratique, pour les immeubles de placement, les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est ainsi quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la "Royal Institution of Chartered Surveyors" et la Charte de l'expertise immobilière.

Selon la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (5ème édition, parue au mois de mars 2018), la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

1.4 Indépendance et compétence

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur de l'actif expertisé.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All Rights Reserved

2 Mission

2.1 Visite des locaux

L'ensemble des actifs a été visité en 2018. Les dates sont précisées dans chaque rapport.

2.2 Surfaces

Nous avons retenu l'état des surfaces fourni par vos services. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

2.3 Pièces transmises par le client

De manière générale, vous nous avez transmis le 11/10/2018 les éléments suivants :

- ✓ Etats locatifs arrêtés au 21/09/2018
- ✓ Etat des allègements, abattements et franchises
- ✓ La fréquentation mensuelle par année et par site
- ✓ Chiffres d'affaires TTC glissants
- ✓ Liste des honoraires de gestion refacturables par site et par locataire
- ✓ Synthèse des speciality leasing income
- ✓ Capex

En complément, l'ensemble des documents transmis est indiqué dans chaque dossier.

Notre société n'a pas l'obligation de vérifier l'exactitude, la validité juridique et l'exhaustivité des documents dont la liste figure ci-avant. Notre mission n'est accomplie que sur la base des seuls documents que vous nous avez remis.

Nous avons supposé dans nos rapports et dans nos calculs que les informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur des actifs avaient été communiqués à Jones Lang LaSalle Expertises.

L'analyse juridique et fiscale figurant dans ce dossier constitue un avis qu'il conviendra de faire valider, le cas échéant par vos conseils spécialisés.

2.4 Estimation de la juste valeur : méthodologie

Nous avons retenu les deux méthodes suivantes dans notre approche de la juste valeur du portefeuille estimé :

- Méthode par capitalisation des revenus,
- Méthode par discounted cash-flow.

Ces deux méthodes sont détaillées dans notre exposé liminaire.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All Rights Reserved

2.5 Conclusion

Compte tenu des commentaires dans nos rapports, nous estimons que la juste valeur des biens et droits immobiliers au 31/12/2018, est de l'ordre de :

1,679,670,000	Euros Droits Compris
Un milliard six cent soixante dix neuf millions six cent soixante dix mille euros Droits compris	
1,586,910,000	Euros Hors Droits
Un milliard cinq cent quatre vingt six millions neuf cent dix mille euros Hors Droits	

De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,90% ou 7,50% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,80% de la valeur hors taxes dans le second.

Fait à Paris, le 24/01/2019

Elodie DUMOULIN
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises
Directeur Adjoint

Christophe ADAM,
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises
Directeur Expertises France

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All Rights Reserved

5.2.2 Risques liés à la sûreté, aux systèmes d'information et aux données personnelles

5.2.2.1 Risques liés à la sûreté

Facteurs de risques

La sécurité des biens et des personnes est un des facteurs d'impact sur la fréquentation des centres commerciaux. De même, la sérénité de l'espace de travail des collaborateurs est un paramètre influant sur la performance des salariés du Groupe.

En effet, l'apparition d'actes de malveillance à l'encontre des personnels, des sites et des actifs du Groupe, qu'ils soient matériels ou financiers, ou encore des clients, constitue des risques majeurs d'atteinte à la pérennité des activités de l'entreprise. Ces actes malveillants peuvent prendre différentes formes, allant de la simple incivilité à l'acte terroriste, en passant par des actes de délinquance. Il peut également s'agir d'un simple incident créant un fort sentiment d'insécurité décorrélé de toute réalité de fait délictuel.

Ces événements sont donc susceptibles de porter atteinte aux capacités financières du Groupe, de dégrader son image, d'entraîner une perte de marchés ou encore d'engager la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de ses collaborateurs ou de ses clients.

Dispositifs de maîtrise

La gestion des risques liés à la sûreté est assurée par le directeur sûreté du Groupe. Ce dernier est en charge du déploiement d'une politique globale de sûreté, basée sur une architecture (la structure et le périmètre d'actions), des outils et des procédures, avec une priorisation des risques à adresser. Il s'agit notamment d'adresser la sûreté des centres commerciaux (prise en compte du risque terroriste et des actes de délinquance) au travers de mesures de protections physiques, d'amélioration des capacités de vidéosurveillance, des formations et sensibilisations aux mesures de prévention et aux bons réflexes des personnels internes, prestataires et des enseignes en cas d'attaque, de prises en compte des vulnérabilités liées à l'activité commerciale (livraisons…). Il s'agit aussi de la maîtrise des risques liés aux infrastructures et aux locaux du groupe, en augmentant les moyens de contrôles d'accès, de vidéosurveillance et en déployant des procédures ad hoc, ou 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 dans les centres commerciaux afin de faire évoluer les dispositifs et d'adapter la réponse du Groupe aux éventuelles évolutions de la menace. De même, la réalisation de tests sur les systèmes et les procédures en vigueur, en corrélation avec l'optimisation de la procédure de gestion de crise et le renforcement du plan de continuité, sont dans les perspectives du Groupe cette année. Enfin, dans le cadre du futur changement de siège social, la direction de la sûreté est fortement impliquée dans les réalisations techniques du bâtiment.

5.2.2.2 Risques liés aux systèmes d'information

Facteurs de risques

Le Groupe étant engagé dans une phase importante de digitalisation, la performance et la fiabilité des systèmes d'information sont devenues des facteurs majeurs dans la conduite de ses activités. Altarea 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 parfois stratégiques, le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cybercriminelles ciblant l'intégrité, la disponibilité et/ou la confidentialité de ses données. Altarea pourrait être exposé à un risque de mise en jeu de sa responsabilité et d'atteinte à son image.

Dispositifs de maîtrise

La gestion des risques informatiques au sein du groupe Altarea repose sur la fonction de responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) mise en place depuis 2017 sous la supervision de la direction de la sûreté. Le RSSI a pour objectif :

- de définir une politique de sécurité répondant aux besoins du Groupe (PSSI), basée sur les standards usuels ;
- de développer une culture de sécurité au sein de l'entreprise, à travers des communications de sensibilisation aux collaborateurs, y compris aux plus hauts niveaux ;
- d'intégrer la sécurité informatique en amont des projets, en accompagnant les responsables applicatifs métiers dès la phase de conception ;
- de redéfinir les bonnes pratiques et procédures de gestion des utilisateurs et des applications métiers.

Au sein des systèmes, les données sont sauvegardées de manière quotidienne, hebdomadaire et mensuelle afin d'être en capacité de les restaurer en cas de besoin. La capacité de reprise d'activité informatique du Groupe fera l'objet d'une refonte au cours de l'exercice 2019 dans le cadre global du renforcement du plan de continuité d'activité.

Cette stratégie de reprise sera définie en fonction des orientations prises dans le cadre de deux projets connexes inscrits au calendrier 2019 :

- stratégie de refonte du socle d'hébergement des systèmes ;
- revue des outillages de sauvegarde.

En parallèle, la DSI a internalisé en 2018 la fonction de responsable de la sécurité opérationnelle (RSO) qui travaille en étroite collaboration avec le RSSI. Il a notamment pour missions la mise en œuvre de la PSSI et des actions de surveillance et de supervision des différents composants sécurité du SI, la participation à la sensibilisation et la formation des collaborateurs sur les enjeux de la sécurité des systèmes d'information.

De plus, attentive à la sécurité des systèmes, la DSI fait réaliser des audits de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du périmètre. Les résultats de ces audits donnent lieu, en fonction de la criticité des failles 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.

5.2.2.3 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 du 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 et de les sensibiliser sur la réglementation, et de veiller à la conformité de leurs activités en matière de traitement des données personnelles.

5.2.3 Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

Facteurs de risques

Les travaux d'élaboration de l'information comptable et financière peuvent être source de risques financiers, notamment dans le cadre des arrêtés comptables, du processus budgétaire ou encore de la consolidation.

Dispositifs de maîtrise

Comités financiers

Afin de maîtriser les risques financiers et comptables qui pourraient survenir, la tenue d'un comité financier opérationnel est organisée tous les quinze jours et rassemble la gérance, le directeur général finance, la directrice financière adjointe ainsi que les responsables concernés, selon les problématiques abordées. C'est au cours de ces comités que la direction financière corporate évoque les sujets financiers du moment.

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 sont structurées par pôle (*holding* du Groupe, pôle commerce France, Italie et Espagne, 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 ;

Chacun des pôles d'activité établit des comptes consolidés au niveau de son palier avec des équipes dédiées.

Au sein de la direction financière corporate, la 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) de la Société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe 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. Ces processus facilitent la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté ;
- procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels (par activité dans le pôle commerce et par région dans le pôle promotion) avant transmission à la direction financière corporate 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 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'établissement des états financiers et 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 dans le pôle commerce (*reporting* patrimoine semestriel, suivi mensuel de l'activité des centres commerciaux...), et dans le pôle promotion pour compte de tiers (*reporting* mensuel du pôle et tableaux de bords mensuels des filiales sur les principaux indicateurs d'activité) ;

- documentation du processus de clôture des comptes :
  - pôle commerce : matrice formalisant l'ensemble du dispositif de contrôle interne en matière de clôture des comptes, existence de dossiers bilan par société divisés par fonctions (achats, ventes, trésorerie, capitaux...) destinés à documenter le traitement des opérations réalisées tant sur le plan économique, juridique que financier, formalisation du suivi des recours et contentieux ;
  - 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, schéma comptable des opérations les plus courantes (contrats de location simple, marge à l'avancement, etc.), dossier électronique documentant les comptes consolidés classifiés par poste des états financiers, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt ;
- contrôle des comptes des filiales françaises et étrangères au travers d'audits contractuels.

Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issues de ces systèmes.

(i) Logiciel du pôle commerce

Le pôle commerce utilise le logiciel de gestion locative et immobilière Altaix en France, en Italie et en Espagne. Cet outil « métier » est interfacé avec le logiciel de comptabilité sociale Sage. Ce dernier est doté d'un référentiel unique (plan de comptes, tiers, analytique...), et permet des analyses transversales multisociétés.

(ii) Logiciel de gestion des opérations immobilières

Le pôle promotion utilise le logiciel de gestion des opérations immobilières Primpromo qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle des opérations lors de chacune de leurs phases. Cet outil « métier » est interfacé avec le logiciel comptable Sage et les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil métiers sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers, les directions métiers (marketing, comptabilité...) et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

Le logiciel de comptabilité sociale Sage est en place depuis avril 2018.

(iii) Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – utilisé au sein du Groupe, de par sa structure, constitue une plateforme permettant une forte intégration des systèmes comptables. Il permet donc 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), et les données sociales et/ou budgétaires du pôle commerce (exhaustivité des données intégrées, *cut-off*, loyers bruts, loyers nets, frais généraux, RH, endettement net...).

Par ailleurs, le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permet la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel est également utilisé pour la coordination des différents contributeurs au document de référence et la réalisation de ce dernier, et permet ainsi une revue systématique et croisée des différentes parties.

(iv) 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. 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 importées de l'outil d'établissement des comptes consolidés (SAP BFC). Les écarts significatifs sont explicités.

(v) Logiciel de trésorerie

Le Groupe utilise le logiciel de trésorerie Sage 1000 pour la gestion de la trésorerie, interfacé automatiquement avec les logiciels de comptabilité sociale permettant ainsi le transfert automatisé des prévisions à court terme de la comptabilité vers la trésorerie ou encore la comptabilisation automatique de certaines données de la trésorerie vers la comptabilité.

Depuis mai 2018, le Groupe a changé son système de communication bancaire et a basculé l'ensemble de ses flux en signature électronique avec le protocole sécurisé EBICS TS. Ce module est interfacé avec l'ensemble des ERP du Groupe permettant ainsi la mise à disposition des relevés de comptes et autres relevés d'informations vers les ERP ou encore le transfert sécurisé des fichiers de paiements et de prélèvements depuis les ERP vers le système de communication bancaire.

Afin de prévenir les risques portants sur la gestion de la trésorerie, un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur l'ensemble des pôles par l'équipe de trésorerie : rapprochement des données bancaires avec les prévisions à court terme, contrôle des soldes, analyse de la variation quotidienne des positions bancaires.

5.2.4 Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances

5.2.4.1 Risques juridiques et réglementaires

Facteurs de risques

Le groupe Altarea 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, de construction, d'autorisations d'exploitation, d'hygiène et de sécurité, d'environnement, de droit des baux, de propriété intellectuelle, de droit de la consommation, de droit des sociétés ainsi qu'en matière de fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC.

Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer au Groupe d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de ses activités, le groupe Altarea peut également être impliqué dans des actions judiciaires et être soumis

à des contrôles fiscaux et administratifs (cf. Note 10 du chapitre 2.2 « Annexe aux comptes consolidés »). 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, les entités du groupe Altarea sont soumises aux risques d'évolutions réglementaires, et font donc l'objet d'un suivi précis par les différentes directions juridiques.

Direction juridique immobilier

La direction juridique immobilier du Groupe, apporte un appui, notamment, pour le montage des opérations ou encore l'acquisition du foncier d'assiette des opérations immobilières (que ce soit par voie d'acquisition de terrains ou de rachat de société) ou encore la gestion du patrimoine, 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 (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux et plus largement tous les aspects du droit immobilier, la propriété intellectuelle ou encore le droit de la consommation ou des assurances.

La direction juridique immobilier intervient également pour le compte et à la demande de la direction générale et des équipes opérationnelles le cas échéant en relation avec des conseils externes, notamment pour les opérations de partenariat ou encore 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 veille au respect de la vie sociale du groupe Altarea et de ses filiales et des obligations liées au statut de sociétés cotées d'Altarea et de sa filiale Altareit. Elle apporte son soutien aux opérationnels du Groupe pour définir, créer et faire fonctionner les structures ou montages corporate des opérations, et négocier les accords corporate avec des partenaires extérieurs.

L'ensemble des participations et des mandats du groupe Altarea, est géré via l'utilisation d'un logiciel de gestion des *holdings* et des filiales. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé en France, en Italie et en Espagne.

Enfin, la direction juridique corporate est en charge de la mise en place et du suivi des délégations de pouvoir au niveau de l'ensemble du Groupe.

5.2.4.2 Risques fiscaux liés notamment au statut de SIIC

Facteurs de risques

Altarea a opté pour le régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect de certaines conditions et de certaines obligations, notamment de distribution. Si Altarea ne respectait pas ces conditions et obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Par ailleurs, l'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote entraînerait également la perte du statut ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

En outre, Altarea pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire, autre qu'une personne physique, non soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent et disposant, directement ou indirectement, d'au moins 10 % du capital d'Altarea. La prise en charge de ces conséquences par l'actionnaire est expressément prévue par les statuts

Enfin, la Société reste dépendante des évolutions des règles fiscales actuellement en vigueur.

Dispositifs de maîtrise

Les obligations du statut SIIC en termes de contrôle, de droits de vote et de distribution de dividendes sont prévues par les statuts d'Altarea.

Les régimes et obligations liés à la fiscalité sont contrôlés par la direction financière du groupe Altarea.

5.2.4.3 Autres risques fiscaux

Facteurs de risques

Dans le cadre de ses activités réalisées hors régime SIIC (qui recouvre le secteur taxable des sociétés ayant le statut SIIC et le régime de droit commun applicable aux filiales non éligibles au régime SIIC), le groupe Altarea est soumis à la législation fiscale de droit commun en matière d'impôt sur les sociétés et, le cas échéant, aux règles qui régissent le régime d'intégration fiscale. En effet, la société Altareit, filiale d'Altarea SCA, est la tête de groupe du groupe d'intégration fiscale auquel appartiennent notamment la plupart des filiales d'Altarea exerçant une activité de promotion pour compte de tiers. Le non-respect du régime de droit commun préalablement décrit pourrait avoir des impacts négatifs sur les résultats de la Société.

Dispositifs de maîtrise

Les problématiques fiscales font l'objet d'un suivi attentif par la direction financière du groupe Altarea, en liaison avec les divers services impliqués et avec des conseils externes spécialisés.

5.2.4.4 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Facteurs de risques

Altarea estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans ses secteurs d'activité.

Toutefois, Altarea pourrait être confronté à un renchérissement du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, Altarea pourrait être confronté, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques.

Le coût, ou en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées, pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité, la situation financière ou l'image du Groupe.

Dispositifs de maîtrise

Politique générale de couverture

La politique d'assurance du Groupe a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. La direction juridique immobilier 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.

Concernant les filiales étrangères sous contrôle et sous *management*, la supervision des programmes assurances souscrits localement par chacune d'elles est assurée localement, lorsque l'intégration de ces dernières dans les polices du Groupe n'est pas possible.

Synthèse des couvertures d'assurances

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le Groupe pour l'exercice 2018, valides à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altarea et ses filiales, et sont en adéquation avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2018, le budget global des principales assurances du Groupe (hors protections sociales, Espagne et Italie mais y compris assurances construction) est estimé à environ 16 millions d'euros (contre 14,6 millions d'euros en 2017).

- **Actifs en exploitation :** pour l'ensemble des actifs en exploitation le Groupe est assuré dans le cadre de polices souscrites auprès de la compagnie CHUBB en ce qui concerne l'assurance dommages aux biens « Tous Risques Sauf » et auprès de la compagnie ALLIANZ France pour l'assurance responsabilité civile. Le volet dommages couvre notamment la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de trois ans. Concernant le centre commercial Cap 3000, une couverture partielle supplémentaire en valeur vénale est prise en compte. Le volet dommages inclut également l'assurance Propriétaire non occupant. Ces assurances, renouvelées au 1er janvier 2019, sont pour la plus grande part refacturées aux locataires dans le cadre des contrats et dispositifs réglementaires en vigueur.
- **Actifs en construction :** pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » auprès d'AXA et de MMA. Le Groupe dispose de contrats cadres sur l'aspect « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- **Responsabilité civile professionnelle :** Altarea et ses différentes filiales sont assurées pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs, et notamment GENERALI et ALLIANZ.
- **Assurances diverses :** plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur. Il existe également une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA, ainsi qu'une police cyber souscrite auprès de CHUBB.

5.2.5 Risques de fraude et de corruption

Facteurs de risques

Le Groupe peut être exposé à des tentatives frauduleuses (détournement de fonds, blanchiment d'argent, usurpation d'identité…) ou à un risque de corruption dont l'impact pourrait avoir des conséquences négatives sur l'activité et les performances financières de la Société. En outre, la réputation et l'image de la Société pourraient se voir gravement affectées par la survenance de ce type de risque.

Dispositifs de maîtrise

Afin de limiter les risques de détournement de fonds, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour en assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie). Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs 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.

En matière de lutte contre le blanchiment d'argent, à titre préventif, le pôle commerce a mis en place une procédure d'identification des fournisseurs et clients. La direction des marchés du pôle promotion intervient systématiquement pour tout dossier d'appel d'offres et de consultation d'entreprises ; elle a un rôle décisionnaire dans le choix des entreprises et travaille en priorité avec des sociétés présentant toutes garanties. Sauf cas particuliers, une mise en concurrence systématique est organisée sur l'ensemble des opérations. 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.

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques et conformément aux dispositifs réglementaires de la loi Sapin 2 et au renforcement de la réglementation européenne en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, le Groupe s'inscrit depuis plusieurs mois dans une démarche globale visant à renforcer les mesures de prévention contre ces risques. La direction du contrôle interne poursuit ses travaux sur le renforcement du dispositif de conformité. La politique de lutte contre la fraude, la corruption et le blanchiment d'argent est également détaillée au paragraphe 4.3.6 « Éthique professionnelle DPEF 9 ».

5.2.6 Risques sociaux et environnementaux

5.2.6.1 Risques sociaux

Facteurs de risques

Les défis ambitieux portés par le Groupe reposent en partie sur le Capital Humain. Si Altarea 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 le Groupe 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 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, associés à la dynamique de mobilité interne (326 mobilités et 135 promotions enregistrées sur l'année 2018), ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 476 embauches, dont 365 en CDI, ont été réalisées pour répondre aux besoins de chaque ligne de métier. Tout ceci témoigne de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune ;
- en matière d'intégration : l'intégration représente l'un des axes phares de la politique RH. Un entretien d'intégration formalisé ainsi qu'un séminaire collectif dispensé dans les 2 mois suivant l'arrivée du collaborateur constituent des étapes incontournables favorisant la réussite des nombreuses prises de poste au sein du Groupe. Ce séminaire mobilise de nombreux intervenants internes et les membres du comité exécutif soucieux d'expliquer et de partager leur vision du business. Une version dédiée spécifiquement aux alternants stagiaires, et un séminaire conçu pour les collaborateurs ayant plus de 2 ans d'ancienneté ont également été mis en place. S'agissant d'un enjeu partagé par tous, un « kit du manager » a également été créé et mis à disposition de tous les managers. D'autres supports de ce type ont été élaborés en interne à destination des communautés de tuteurs, formateurs, internes, 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 sur les métiers, majoritairement le développement, les « nouveaux usages », dispensées par des organismes rigoureusement sélectionnés et une communauté de formateurs internes. Le budget de formation a été plus important qu'en 2017 pour financer des actions d'envergure telles que nos parcours managériaux, les programmes dédiés à la Satisfaction Client mais également l'accompagnement des jeunes à travers les contrats de professionnalisation en constante augmentation.
- en matière de fidélisation, la politique salariale du Groupe mise en place depuis 3 ans avec le dispositif « Tous en Actions ! » permet aujourd'hui d'afficher la performance du système de reconnaissance des performances et permet à chacun de se constituer un patrimoine significatif. Par ailleurs, une offre « Altawellness » est proposée à l'attention des collaborateurs du Groupe, cette offre permettant à chaque collaborateur d'accéder à des plateformes en matière de bien-être au travail (plateforme dédiée au service à la personne et plateforme dédiée aux activités sportives, culturelles et au bien-être sur site) ;
- en matière de dialogue social : la qualité du dialogue social est entretenue et formalisé 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.

5.2.6.2 Risques lies à la DPEF

Afin de répondre à la transposition par la France de la Directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières, le Groupe a établi une Déclaration de performance extra-financière (ci-après la « DPEF »), incluant une analyse des risques extra-financiers affectant ses activités.

La DPEF est détaillée au chapitre 4 du Document de référence. Seuls les risques liés au changement climatique sont présentés dans ce chapitre, en conformité avec l'article 173 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, qui prévoit la publication par les entreprises d'informations relatives aux risques liés au changement climatique et aux mesures prises pour les réduire.

5.2.6.3 Risques liés au changement climatique

Facteurs de risques

Le Groupe examine les risques liés aux effets du changement climatique pour ses activités, qui sont de deux natures principales :

- la nécessité d'atténuer le changement climatique : le secteur immobilier étant responsable d'environ 25 % des émissions en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions et les réglementations à venir (incluant taxations et normes plus strictes, comme la future réglementation environnementale). Il existe donc un risque lié à la transition des pratiques actuelles du Groupe dans ses métiers vers des pratiques de plus en plus décarbonées, que ce soit en matière de conception des bâtiments, d'exploitation, d'usages… ;
- la nécessité de s'adapter au changement climatique : le changement climatique provoque une aggravation des phénomènes climatiques (canicules, inondations…) qui affectent les villes et les bâtiments, et peuvent avoir un impact sur la sécurité des usagers ou le confort ressenti dans les bâtiments.

Dispositifs de maîtrise

Atténuation du changement climatique

Le Groupe a conscience de la nécessité de contribuer à l'atténuation du changement climatique, et a anticipé les contraintes réglementaires, qu'elles soient de l'ordre de la réduction des émissions, d'une possible taxation du carbone, et de nouvelles normes constructives.

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.

Enfin, concernant une possible tarification du carbone, le Groupe calcule depuis plusieurs années son exposition et mène une analyse des risques annuellement.

Adaptation au changement climatique

Altarea Cogedim a mené en 2018 des diagnostics approfondis de son exposition aux risques climatiques, que ce soit sur ses actifs ou dans ses opérations en développement, avec une approche détaillée par implantation sur le territoire français.

Sur cette base, le Groupe a engagé ses activités tertiaires 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 document de référence.

5.2.6.4 Risques liés à la santé ou la sécurité publique

Facteurs de risques

Les actifs d'Altarea peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité des personnes, notamment l'amiante, la légionnelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire et/ou gestionnaire de ses constructions, installations ou terrains, la responsabilité du Groupe pourrait être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'Altarea pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété.

Dispositifs de maîtrise

Afin de limiter ces risques, le groupe Altarea respecte la réglementation applicable en matière de sécurité et de santé publique et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

Il a mis en œuvre des outils de suivi des prescriptions émises par les commissions de sécurité et des observations des organismes agréés sur l'ensemble des centres commerciaux gérés.

Amiante

Conformément aux dispositions du Code de la santé, le groupe Altarea procède aux diagnostics amiante de 100 % des actifs dont le permis de construire a été émis avant le 1er juillet 1997. Par ailleurs, conformément à la réglementation, un dossier technique amiante (DTA) est réalisé pour chacun de ces actifs et tenu à jour.

Légionnelles (tours aéroréfrigérantes)

La principale source potentielle significative de légionnelles se localise au niveau des tours aéroréfrigérantes (TAR) utilisées sur quelques centres commerciaux. Ces TAR font l'objet d'AMR (analyses méthodologiques de risques) tous les deux ans et à un contrôle de conformité tous les 5 ans.

Par conséquent, des contrôles mensuels et rigoureux sont menés pendant les périodes d'utilisation des TAR avec l'aide de prestataires sélectionnés. En outre, les actifs récemment construits sont équipés de *dry cooler* adiabatiques ou de *dry cooler* non visés par la rubrique ICPE 2921 (équipements des gammes Balticare ou Jacir dont la technologie évite les phénomènes de propagation des légionnelles).

Termites

Des arrêtés préfectoraux relatifs aux termites sont émis dans les villes où il existe un risque de présence d'insectes xylophages. Dans les communes concernées, un état parasitaire est alors obligatoire lors de transactions. Lors de cession ou acquisition, le Groupe fait réaliser ces états parasitaires le cas échéant.

Classement ICPE

Altarea veille à ce que l'ensemble des sites concernés par la nomenclature des ICPE dispose des déclarations ou autorisations nécessaires à l'exploitation des activités visées. De plus, le Groupe fait réaliser l'entretien et la vérification périodique de ces installations ICPE. Cette gestion des ICPE permet de limiter les impacts des actifs sur l'environnement et les nuisances sur les utilisateurs et les riverains.

Accessibilité handicap

Conformément aux dispositions du Code de construction et de l'habitation, le groupe Altarea a procédé aux diagnostics des conditions de l'accessibilité des parties communes de 100 % de ses établissements, dont le permis de construire a été émis avant le 1er janvier 2007. Les travaux de mise en conformité ont été réalisés depuis, ou sont en voie de l'être dans le cadre d'une planification « Ad'AP » (agenda d'accessibilité programmé) dans le respect de la loi du 11 février 2005.

Les centres commerciaux construits depuis 2007 sont conformes dès l'origine.

100 % des sites sont équipés d'un registre d'accessibilité.

Sécurité incendie

Pour protéger les biens et les personnes du risque incendie, Altarea met en place des installations de sécurité réglementaires, les fait entretenir par des sociétés qualifiées et vérifier par des organismes reconnus et certifiés.

Qualité de l'air

Le Groupe fait en sorte de garantir une ventilation efficace et d'adapter les débits d'air à l'activité des locaux. Dans le cadre de ses nouveaux projets, Altarea se conforme aux réglementations et maintient un apport minimal de 20 % d'air neuf.

Dans les centres commerciaux, le renouvellement d'air est assuré par l'intermédiaire de *roof-tops* ou de centrales de traitement d'air. Les installations peuvent être réglées manuellement où être pilotées par des sondes CO_2.

Altarea prend également en compte les systèmes de ventilation des parkings. Afin d'assurer le renouvellement d'air intérieur réglementaire, les parkings fermés sont équipés de capteurs de monoxyde de carbone (CO) qui gèrent la mise en marche des ventilateurs.

Le Groupe veille également à la sécurité des systèmes de ventilation en procédant à leur vérification réglementaire et à leur entretien. Par conséquent, les systèmes sont remplacés de manière adaptée afin de garantir sécurité et efficacité constante.

Qualité sanitaire de l'eau

Afin de garantir la qualité sanitaire de l'eau fournie à ses locataires, le Groupe distribue exclusivement de l'eau provenant des réseaux communaux, faisant l'objet de contrôles et d'analyses rigoureux et réguliers.

Fluides frigorigènes

Les principaux fluides utilisés sur le patrimoine sont les HFC 407C et R410A. Le Groupe n'a ni recours à des fluides HCFC vierges ni à des recharges de HCFC recyclés, dont l'utilisation est interdite.

Risque de pollution

Le Code de l'environnement a institué une obligation d'information des preneurs et des acquéreurs sur les risques environnementaux majeurs. Cette obligation a d'abord concerné les risques naturels, technologiques et sismiques, puis s'est étendue aux risques miniers, radon et de pollutions des sols. La dernière évolution de cette réglementation date du 3 août 2018. Le Groupe a pris en compte cette évolution pour informer les preneurs à bail et les acquéreurs de la totalité des risques environnants.

48 % des centres commerciaux sont concernés par des plans de prévention des risques naturels par rapport à des risques d'inondation, de mouvement de terrain ou de sécheresse. Aucun centre du Groupe n'est concerné par les risques miniers, technologiques et de pollution des sols.

La majeure partie des centres (90 %) est située en zone de sismicité faible ou très faible, et aucun n'est situé en zone de sismicité forte.

5.2.7 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea

5.2.7.1 Risque de liquidité – Capacité d'endettement – Respect des covenants (ratios) bancaires

Facteurs de risques

Altarea 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 pourrait également conduire à l'obtention des fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté.

Certaines des conventions de crédit conclues entre Altarea et ses banques sont soumises à des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect des ratios financiers ou de survenance d'événements clairement identifiés. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société, et en particulier sur son développement.

Dispositifs de maîtrise

Dans le cadre de ses investissements par endettement et par recours aux marchés de capitaux, la Société doit effectuer une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse des cash-flows prévisionnels permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations consentis au profit des institutions financières au titre des conventions de crédit est particulièrement suivi par le Groupe notamment concernant les covenants bancaires[1].

Compte tenu de la solidité de sa situation financière à la date de dépôt du présent document de référence, Altarea estime ne pas présenter de risques de liquidités.

5.2.7.2 Risque de taux et de contrepartie

Facteurs de risques

Compte tenu de la souscription d'emprunts et de dettes auprès d'établissements de crédits à taux variable, Altarea est exposé au risque lié à la fluctuation des taux d'intérêts. En effet, une hausse ou une baisse des taux pourrait avoir un impact négatif sur les résultats du Groupe.

Par ailleurs, la mise en place de produits dérivés pour limiter les risques de taux peut également exposer le Groupe à des effets défavorables sur ses résultats en cas de défaillance de sa contrepartie.

Dispositifs de maîtrise

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe Altarea 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[2].

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.

(1) Cf. Note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 2.2 du document de référence).

(2) Les instruments financiers utilisés sont détaillés dans la Note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 2.2 du document de référence).

5.2.7.3 Risque sur actions

Au 31 décembre 2018, Altarea considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

5.2.7.4 Risque de change

À la date de dépôt du présent document, Altarea intervient presque exclusivement dans la zone euro. La Société est donc faiblement exposée au risque de change.

5.2.8 Risques de conflits d'intérêts

Facteurs de risques

Altarea est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinées à réaliser conjointement des projets de développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

Dispositifs de maîtrise

La charte éthique du Groupe rappelle les règles et principes s'appliquant aux collaborateurs en matière de conflits d'intérêts. Chaque collaborateur a ainsi un devoir de loyauté vis-à-vis du Groupe et se doit de faire état, à son supérieur hiérarchique ou au déontologue, des potentielles situations de conflits d'intérêts qu'il pourrait rencontrer.

À chaque conseil sur les comptes, le conseil de surveillance examine la situation de ses membres et de ceux du comité d'audit au regard des critères d'indépendance retenus par le Code AFEP-MEDEF. Il est par ailleurs obligatoirement consulté pour avis par la gérance préalablement à la prise de décisions importantes engageant la Société sur des montants supérieurs à 15 millions d'euros (cf. article 17.6 des Statuts).

Pour des opérations telles que des acquisitions ou cessions d'actifs qui pourraient générer un conflit d'intérêts, le conseil de surveillance s'assure que les règles internes à la Société sont rigoureusement respectées. Les administrateurs se trouvant potentiellement en situation de conflit d'intérêts ne se voient pas communiquer les informations afférentes à une telle opération.

6

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1 CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE 258

6.2 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE 259

6.2.1 Gérance 259
6.2.2 Associé commandité 260
6.2.3 Conseil de surveillance 261
6.2.4 Direction 272
6.2.5 Informations complémentaires 272

6.3 RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE 273

6.3.1 Principes et règles 273
6.3.2 Information sur les rémunérations 275

6.4 DÉLÉGATIONS ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL 279

6.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé 279
6.4.2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires du 23 mai 2019 280

6.5 MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES 281

6.6 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE 281

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 le concours du secrétariat général et de la direction financière du Groupe qui ont participé à sa rédaction. Ce rapport a été examiné par le comité d'audit lors de sa séance du 25 février 2019 et adopté par le conseil de surveillance lors de sa séance du 26 février 2019.

La Société a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) révisé en juin 2018. La Société se réfère aux principes énoncés par ce code, dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés 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. Ainsi les développements relatifs au caractère collectif des décisions du conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général, et à l'administrateur référent, ne peuvent être transposés aux sociétés en commandite par actions.

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. Par ailleurs, les statuts de la Société attribuent au conseil de surveillance davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements par exemple.

Enfin la Société attribue aux actionnaires des pouvoirs plus importants que ceux qui leur sont conférés par la loi ou en vertu des recommandations du Code AFEP-MEDEF, en particulier en matière de fixation de la rémunération de la gérance.

La Société se conforme aux prescriptions du Code AFEP-MEDEF, exception faite des recommandations précisées dans le tableau de synthèse ci-dessous qui ne sont pas appliquées compte tenu notamment de la forme de société en commandite par actions de la Société. Des explications et le cas échéant les mesures destinées à y remédier sont présentées conformément au principe « comply or explain ».

Recommandation	Rubrique du Code	Explications ou mesures destinées à y remédier
Le conseil d'administration, instance collégiale	1	Dans la société en commandite par actions, chaque gérant détient tous pouvoirs pour engager la Société.
La dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général	2	Dans la société en commandite par actions, le pouvoir de direction est exercé par chaque gérant, ce qui rend impossible cette dissociation.
Le conseil d'administration et la stratégie	3	Dans la société en commandite par actions, la gérance est seule compétente pour examiner et décider les opérations d'importance stratégique. Toutefois le conseil de surveillance de la Société est consulté sur les opérations d'investissement, de désinvestissement, d'engagements ou de prêts supérieurs à 15 millions d'euros.
La représentation des salariés	7 - 12.3	Les sociétés en commandite par actions ne sont pas assujetties à l'article L. 225-23 du Code de commerce qui prescrit la nomination de représentants des actionnaires salariés car l'article L. 226-1 du Code de commerce exclut l'application aux SCA des articles L. 225-17 à L. 225-93 du Code de commerce. En revanche, la désignation de membres représentant les salariés au conseil de surveillance est intervenue au cours de l'exercice 2018, conformément aux dispositions de l'article L. 226-5-1 du Code de commerce.
L'évaluation du conseil d'administration	9	Il n'existe pas un système d'évaluation formel des travaux du conseil de surveillance. Toutefois celui-ci examine chaque année très librement son fonctionnement et les moyens de l'améliorer.
Réunion du conseil hors la présence des mandataires sociaux exécutifs	10.3	Conformément aux stipulations de l'article 16.3 des statuts de la Société, la gérance est convoquée aux réunions, auxquelles elle assiste à titre simplement consultatif, pour répondre aux questions du conseil de surveillance et permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la Société.
La durée des fonctions des administrateurs	13	Dans une société en commandite par actions, le pouvoir de direction est exercé par la gérance et non par un conseil d'administration.
Le comité en charge de la sélection ou des nominations - Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux	8.4 - 16	Dans la société en commandite par actions, les gérants sont nommés par les associés commandités et le conseil de surveillance examine lui-même les questions relatives à sa composition. Dans une société en commandite par actions, l'établissement du plan de succession de la gérance relève des attributions de l'associé commandité et non du conseil de surveillance ou de l'un de ses comités.
Le « say on pay »	26	La pratique de la Société en matière de fixation de la rémunération de la gérance va au-delà de la recommandation AFEP-MEDEF. La rémunération de la gérance est fixée directement par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, laquelle a un véritable pouvoir décisionnel, pouvoir qui est exercé ex-ante. L'assemblée générale n'est pas simplement consultée ex post pour se prononcer sur une rémunération qui aurait été accordée à la gérance par un autre organe de la Société. L'assemblée générale fixe, elle-même et en amont, la rémunération de la gérance. Il n'est donc pas opportun que l'assemblée émette un avis sur ses propres décisions. S'agissant de la rémunération du président du conseil de surveillance, il n'a pas semblé pertinent de proposer un vote sur celle-ci aux actionnaires compte tenu du fait qu'elle est composée uniquement d'une partie fixe prélevée sur le montant global alloué par l'assemblée générale des actionnaires.

6.2 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

Altarea 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.

Elle 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

Au 31 décembre 2018, la gérance de la Société était assumée par Alain Taravella, la société Altafi 2 et la société Atlas, étant précisé qu'Alain Taravella est président des sociétés Altafi 2 et Atlas et que ses fils, Gautier et Mathieu Taravella sont, depuis le 21 février 2019, directeurs généraux d'Altafi 2.

Alain Taravella
Co-Gérant

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 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.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

Mandats sociaux dans le Groupe :

- Président du conseil de surveillance : Cogedim SAS♦; Altarea France SNC♦;
- Administrateur : Pitch Promotion SAS♦ ;
- Président : Foncière Altarea SAS♦ ;
- Représentant Altarea, présidente : Alta Blue♦ ; Alta Développement Italie♦ ; Alta Mir♦ ;
- Représentant Altarea, Co-gérante de sociétés étrangères : Alta Spain Archibald BV♦•; Alta Spain Castellana BV♦•; Altalux Spain♦•; Altalux Italy♦• ;
- Représentant Altafi 2, gérante : Altarea♦▪ ; Altareit♦▪ (Altareit est membre du conseil de surveillance de Cogedim♦ et présidente d'Alta Faubourg♦, Alta Penthièvre♦, Alta Percier♦ et Alta Concorde♦) ;
- Représentant Alta Blue, présidente : Aldeta♦ ;
- Représentant Atlas, gérante : Altarea♦▪.

Mandats sociaux hors Groupe :

- Président : Altafi 2 ; Altafi 3 ; Atlas ; Altafi 5 ; Altager ; AltaGroupe (présidente d'Alta Patrimoine) ;
- Représentant permanent d'Altarea, Administrateur : Semmaris ;
- Représentant AltaGroupe, gérante : SCI Sainte Anne ;
- Représentant Alta Patrimoine, gérante : SNC ATI ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel ; SNC Altarea Commerce.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Président du conseil d'administration & directeur général : Aldeta♦;
- Président : Alta Patrimoine ;
- Gérant : Altarea Cogedim Entreprise Holding♦ ;
- Administrateur : Alta Blue♦ ; Boursorama▪; Pitch Promotion SA♦ ; Altarea España♦• ;
- Représentant Altarea, président : Alta Delcassé♦ ; Alta Rungis♦.

Au 31 décembre 2018, à la connaissance de la Société, Alain Taravella détenait directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager qu'il contrôle et des membres de sa famille, 7 340 432 actions de la société Altarea.

Atlas
Co-Gérante

Atlas est une société par actions simplifiée au capital de 61 000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, identifiée sous le numéro 518 994 678 RCS Paris, et détenue en totalité par la société AltaGroupe elle-même contrôlée par Alain Taravella. Le président de la société Atlas est Alain Taravella. Atlas a été nommée co-gérante de la Société le 11 décembre 2014, pour une durée de dix années. Altas ne détient aucun autre mandat social au 31 décembre 2018, et n'a exercé aucun mandat échu au cours des cinq dernières années.

Au 31 décembre 2018, à la connaissance de la Société, Atlas ne détenait aucune action de la société Altarea.

Altafi 2
Co-Gérante

La société Altafi 2 étant par ailleurs l'associé commandité de la Société, elle est présentée ci-dessous au paragraphe 6.2.2.

Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.

Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, le nombre de ses mandataires sociaux personnes physiques ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers.

♦ *Société du groupe Altarea* ▪ *Société cotée* • *Société étrangère.*

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 sortant dans les conditions prévues au paragraphe 13.2 des statuts. Dans l'attente de cette (ou de ces) nomination(s), 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. La Société ne comptant actuellement qu'un seul associé commandité assumant de surcroît les fonctions de gérant, cette révocation est ainsi inenvisageable aussi longtemps que cette situation demeurera.

Chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la Société, *prorata temporis*, de sa rémunération fixe visée à l'article 14 des statuts 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)

Chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

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 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 doivent donner tout le soin nécessaire aux affaires de la Société.

6.2.2 Associé commandité

Identité

La société Altafi 2 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38 000 euros divisé en 38 000 actions détenues en totalité par la société AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506.

Le président de la société Altafi 2 est Alain Taravella. Son mandat a une durée illimitée. Ses fils, Gautier et Matthieu Taravella, sont depuis le 21 février 2019 directeurs généraux d'Altafi 2.

Altafi 2 est co-gérante d'Altarea depuis le 21 décembre 2011. Elle est également gérante de la société Altareit depuis le 2 janvier 2012, date de la fin de son mandat de membre du conseil de surveillance au sein de cette société. Elle représente depuis cette date Altareit, présidente d'Alta Penthièvre, d'Alta Faubourg, d'Alta Concorde et d'Alta Percier.

Au 31 décembre 2018, à la connaissance de la société, Altafi 2 détenait 10 actions de la société Altarea.

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.

Toute opération de fusion entraînant l'absorption du gérant ou de l'associé commandité par une société contrôlée par Alain Taravella au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des droits de commandité ou de gérant, selon le cas, pour autant que ladite société absorbante demeure contrôlée par Alain Taravella.

6.2.3 Conseil de surveillance

6.2.3.1 Composition

Tableau synoptique au 31 décembre 2018

Le conseil de surveillance était composé des dix-sept membres suivant au 31 décembre 2018 :

								Présence dans les comités			
Nom ou dénomination sociale	**Représentant permanent**	**Age**	**Sexe**	**Entrée en fonction**	**Dernier renouvellement**	**Expiration du mandat[a]**	**Indépendant**	**Comité d'audit**	**Comité des rémunérations**	**Comité d'investissements**	**Assiduité[b]**
Christian de Gournay *Président du conseil*	–	66	H	05/03/2014	-	AG 2019				√	100 %
ABP (APG) *Membre indépendant*	Alain Dassas	72	H	20/11/2015	-	AG 2019	√	√	√	√	100 %
Altafi 5 *Membre*	Florence Lemaire	53	F	15/04/2016	-	AG 2022					100 %
Alta Patrimoine *Membre*	–	-	-	15/05/2018	-	AG 2024					100 %
ATI *Membre*	Léonore Reviron	33	F	20/05/2009	05/06/2015	AG 2021		√			100 %
Marie Anne Barbat-Layani *Membre indépendant*	–	51	F	15/04/2016	-	AG 2022	√				100 %
Marie-Catherine Chazeaux *Membre représentant les salariés*	–	49	F	20/09/2018	-	20/09/2021					N/A
Françoise Debrus *Membre*	–	58	F	20/05/2009	27/06/2013	AG 2019		√			100 %
Eliane Frémeaux *Membre indépendant*	–	77	F	27/06/2013	-	AG 2019	√	√			100 %
Bertrand Landas *Membre représentant les salariés*	–	61	H	16/10/2018	-	16/10/2021					N/A
Jacques Nicolet *Membre*	–	62	H	26/06/2007	27/06/2013	AG 2019				√[c]	60 %
Predica *Membre*	Emeric Servin	69	H	26/06/2007	27/06/2013	AG 2019				√	100 %
Michaela Robert *Membre indépendant*	–	49	F	15/04/2016	-	AG 2022	√	√			100 %
Dominique Rongier *Membre indépendant*	–	73	H	20/05/2009	05/06/2015	AG 2021	√	√[c]	√[c]		100 %
Gautier Taravella *Membre*	–	38	H	15/04/2016	-	AG 2022					0 %
Matthieu Taravella *Membre*	–	40	H	26/06/2007	27/06/2013	AG 2019					100 %
Christian Terrassoux *Membre*	–	59	H	09/03/2016	-	AG 2019					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 2018.
(c) Président du comité.

Changements depuis le 1er janvier 2018

Date	Nom ou dénomination sociale	Événement
15/05/2018	Alta Patrimoine	Nomination par l'AGM
20/09/2018	Marie Catherine Chazeaux	Nomination par le CE de l'UES Cogedim
16/10/2018	Bertrand Landas	Nomination par le CE de l'UES Altarea
21/02/2019	Gautier Taravella	Démission
21/02/2019	Matthieu Taravella	Démission
22/02/2019	Christian Terrassoux	Démission
26/02/2019	Altafi 5	Démission
26/02/2019	Alta Patrimoine	Démission
26/02/2019	Léonore Reviron	Cooptation par le conseil de surveillance en remplacement d'Altafi 5
26/02/2019	Philippe Mauro	Cooptation par le conseil de surveillance en remplacement d'Alta Patrimoine

Les cooptations de Léonore Reviron et de Philippe Mauro en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance seront soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale du 23 mai 2019.

Tableau synoptique à la date du présent document

À la date du présent document, le conseil de surveillance est composé des quatorze membres suivant :

								Présence dans les comités		
Nom ou dénomination sociale	Représentant permanent	Age	Sexe	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Expiration du mandat[a]	Indépendant	Comité d'audit	Comité des rémunérations	Comité d'investissements
Christian de Gournay *Président du conseil*	–	66	H	05/03/2014	-	AG 2019				√
ABP (APG) *Membre indépendant*	Alain Dassas	72	H	20/11/2015	-	AG 2019	√	√	√	√
ATI *Membre*	-	-	-	20/05/2009	05/06/2015	AG 2021				
Marie Anne Barbat-Layani *Membre indépendant*	–	51	F	15/04/2016	-	AG 2022	√			
Marie-Catherine Chazeaux *Membre représentant les salariés*	–	49	F	20/09/2018	-	20/09/2021				
Françoise Debrus *Membre*	–	58	F	20/05/2009	27/06/2013	AG 2019		√		
Eliane Frémeaux *Membre indépendant*	–	77	F	27/06/2013	-	AG 2019	√	√		
Bertrand Landas Membre représentant les salariés	–	61	H	16/10/2018	-	16/10/2021				
Philippe Mauro *Membre*	-	62	H	26/02/2019	-	AG 2024			√	√
Jacques Nicolet *Membre*	–	62	H	26/06/2007	27/06/2013	AG 2019				√[b]
Predica *Membre*	Émeric Servin	69	H	26/06/2007	27/06/2013	AG 2019				√
Léonore Reviron *Membre*	–	33	F	26/02/2019	-	AG 2022		√		
Michaela Robert *Membre indépendant*	–	49	F	15/04/2016	-	AG 2022	√	√		
Dominique Rongier *Membre indépendant*	–	73	H	20/05/2009	05/06/2015	AG 2021	√	√[b]	√[b]	

(a) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle.
(b) Président du comité.

Propositions à l'assemblée générale du 23 mai 2019

Les mandats des membres suivants du conseil de surveillance arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 :

- Christian de Gournay ;
- ABP (APG) ;
- Françoise Debrus ;
- Éliane Frémeaux ;
- Jacques Nicolet ;
- Predica.

Il sera proposé à l'assemblée générale du 23 mai 2019 de renouveler ces mandats pour une nouvelle période de six années expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Il sera également proposé de ratifier les cooptations de Léonore Reviron et de Philippe Mauro en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance.

Politique de diversité

Le conseil de surveillance réalise régulièrement une revue de sa composition et du profil de ses membres afin de s'assurer de sa diversité en termes de compétences et d'équilibre dans la représentation des hommes et des femmes au regard de la réglementation applicable. Il veille en particulier à ce que la diversité des profils et expertises de ses membres permette une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux du Groupe afin d'optimiser le bon accomplissement de ses responsabilités et devoirs.

Le conseil de surveillance estime que sa composition actuelle est équilibrée et satisfaisante dans la mesure où il comporte :

- 6 femmes et 7 hommes ;
- 2 membres représentants les salariés ;
- 5 membres indépendants, soit 42 % de ses membres[1] ;
- des membres représentant le concert des fondateurs et les principaux commanditaires ;
- des membres ayant une parfaite connaissance du groupe, ses activités et son environnement ;
- des membres, actifs et assidus, possédant ensemble une riche diversité de compétences, d'expériences et d'expertises en lien avec les activités et métiers du Groupe[2].

Conformément à l'article 15.2 des statuts, il est précisé que les membres du conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et que les actionnaires ayant la qualité de commandités (Altafi 2 à la date de ce document en supposant que celle-ci détiendrait des actions) ne peuvent participer au vote des résolutions correspondantes.

À l'exception des membres représentant les salariés, chaque membre doit détenir au moins une action de la Société en vertu de l'article 15.4 des statuts.

Représentation des femmes et des hommes

Au 31 décembre 2018, le conseil de surveillance comprenait six femmes et huit hommes représentant respectivement 43 % et 57 % de ses membres[3].

À la date du présent document, il comprend cinq femmes et six hommes, représentant respectivement 45 % et 55 % de ses membres[4].

Conformément au Code AFEP-MEDEF, les membres représentant les salariés ne sont pas pris en compte pour établir ces pourcentages.

Représentation des salariés

Deux membres représentant les salariés ont été nommés pour siéger au conseil, l'un par le comité d'entreprise de l'UES Altarea et l'autre par celui de l'UES Cogedim, conformément aux modalités prévues au nouvel article 15.6 des statuts adopté par l'assemblée générale du 15 mai 2018.

Âge moyen des membres

Au 31 décembre 2018, l'âge moyen des 17 membres du conseil de surveillance ressort à 57 ans. À la date du présent document, l'âge moyen des 14 membres en poste à cette date ressort à 60 ans.

(1) Hors membres représentant les salariés conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF

(2) Les expertises des membres du conseil sont résumées au rapport stratégique intégré et détaillées dans les bibliographies ci-après.

(3) Hors Alta Patrimoine qui n'a pas de représentant permanent.

(4) Hors ATI qui n'a pas de représentant permanent.

Membres indépendants

Le conseil de surveillance retient depuis 2009 la définition de l'indépendance proposée par le Code AFEP-MEDEF. Aux termes de l'article 8.5 dudit code, dans sa version révisée de juin 2018, les critères qui guident le conseil pour qualifier un membre d'indépendant sont les suivants :

Critère 1	Ne pas être et ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : ▪ salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société ▪ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide, de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère
Critère 2	Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur
Critère 3	Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires ou banquier de financement significatif : ▪ de la Société ou du Groupe ▪ pour lequel la Société ou le Groupe représente une part significative de l'activité
Critère 4	Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social
Critère 5	Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes
Critère 6	Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans
Critère 7	Ne pas percevoir une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe.
Critère 8	Ne pas participer au contrôle de la Société et ne pas détenir un pourcentage important (plus de 10 %) du capital ou des droits de vote

Le conseil examine annuellement la situation des membres au regard des critères d'indépendance retenus. Le dernier examen de l'indépendance des membres du conseil est intervenu lors de la séance du 5 février 2019.

Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le conseil a constaté que cinq membres, Marie Anne Barbat Layani, Alain Dassas, Eliane Frémeaux, Michaela Robert et Dominique Rongier, peuvent être considérés comme membres indépendants, soit un tiers des membres du conseil (hors membres représentant les salariés) conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

Conformément à la recommandation AMF n°2012-02, le tableau ci-après présente la situation des membres du conseil au regard des critères d'indépendance définis par le Code AFEP-MEDEF (hors membres représentant les salariés et membres du conseil faisant partie ou représentant le Concert des fondateurs ou le groupe Crédit Agricole Assurances).

Critères	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**Indépendant**
Christian de Gournay	-	√	√	√	√	√	√	√	-
Marie Anne Barbat-Layani	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Alain Dassas - ABP (APG)	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Eliane Frémeaux	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Michaela Robert	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Dominique Rongier	-*	√	√	√	√	√	√	√	√*
Christian Terrassoux	-	-	√	√	√	√	√	√	-

* *Dominique Rongier est également membre du conseil de surveillance d'Altareit, filiale à 99,85 % de la Société. Le conseil de surveillance estime que ce mandat au sein d'un organe de contrôle d'une filiale de la Société n'est pas de nature à susciter de conflits d'intérêts ou à remettre en cause l'indépendance de Dominique Rongier. Il n'a en outre jamais été en relation d'affaires avec la Société, ni exercé de mandat exécutif ou fonctions salariés au sein du Groupe. Il ne représente aucun actionnaire.*

Présentation des membres du conseil[1]

Christian de Gournay
Président du conseil de surveillance

De nationalité française, Christian de Gournay est né en 1952 à Boulogne-Billancourt (92). Ancien élève d'HEC et de l'ENA, Christian de Gournay a commencé sa carrière au Conseil d'Etat en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 en charge de la gestion des actifs financiers et immobiliers du groupe et des activités bancaires et financières. Il est entré chez Cogedim en 2002 en qualité de vice-président du directoire. Christian de Gournay a assumé la présidence du directoire de Cogedim de 2003 à 2014 jusqu'à la date d'effet de sa nomination en qualité de président du conseil de surveillance.

Nombre d'actions Altarea détenues au 31/12/18 : 212 739[2]

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- Président du conseil de surveillance d'Altareit♦▪
- Gérant : SCI Schaeffer-Erard
- Administrateur : Opus Investment BV•

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Président et Membre du Directoire : Cogedim♦
- Gérant : Cogedim Valorisation♦

Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Fonds ABP)
Membre du conseil de surveillance

La société Algemene Pensioen Groep NV (APG) a été nommée membre du conseil de surveillance le 28 mai 2010. Elle a été remplacée par la société de droit néerlandais Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool par cooptation en date du 20 novembre 2015. Elle fait partie du groupe APG, qui gère les fonds de pension des fonctionnaires et des salariés de l'éducation aux Pays-Bas.

Alain Dassas
Représentant permanent d'APG

De nationalité française, Alain Dassas est né en 1946. Il est diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un Master en science de gestion de l'Université de Stanford. Alain Dassas a commencé sa carrière en 1973 à la Chase Manhattan Bank. En 1983, il a rejoint le groupe Renault et a occupé successivement les postes de : directeur du bureau de représentation à New York, directeur des relations bancaires et des marchés financiers, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières puis directeur des services financiers. En 2003, Alain Dassas a été membre du comité de direction du groupe Renault puis président de Renault F1 Team. En 2007, Alain Dassas est devenu membre du comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo. Depuis 2010, Alain Dassas intervient en tant que consultant pour le groupe Renault et est directeur financier de Segula Technologies.

Nombre d'actions Altarea détenues au 31/12/18 : Le groupe APG détenait 1 323 562 actions Altarea et Alain Dassas ne détenait personnellement aucune action de la société Altarea.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- Administrateur : Dassas Consulting SAS
- Administrateur : RCI Finance Maroc

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

ATI
Membre du conseil de surveillance

ATI est une société en nom collectif au capital de 10 000 euros dont le siège est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé – répertoriée sous le numéro 498 496 520 RCS Paris. Son Gérant est Alta Patrimoine elle-même contrôlée par Alain Taravella.

La société ATI n'exerce aucun autre mandat.

Au 31 décembre 2018, à la connaissance de la Société, la société ATI détenait 1 action Altarea.

Marie-Anne Barbat-Layani
Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, née en 1967 à Ussel (19), Marie-Anne Barbat-Layani est Inspectrice générale des finances. Diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris et ancienne élève de l'École Nationale d'Administration (ENA), elle est Directrice générale de la Fédération Bancaire Française depuis janvier 2014. De 2010 à 2012, elle a été directrice adjointe au cabinet du Premier ministre. Directrice générale adjointe de la Fédération nationale du Crédit Agricole de 2007 à 2010, Elle a été sous-directrice Banques et financements d'intérêt général à la direction générale du Trésor et de la Politique économique de 2002 à 2007. De 2000 à 2002, elle a été chef du bureau des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, après avoir été conseiller technique au cabinet du ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, et avoir occupé plusieurs postes à la direction générale du Trésor et à la Représentation Permanente de la France à Bruxelles. Marie-Anne Barbat-Layani est Chevalier des ordres de la Légion d'Honneur et du Mérite.

Nombre d'actions Altarea détenues au 31/12/18 : 1

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- Directeur général : Fédération Bancaire Française (FBF) ; Association Française des Banques (AFB) ; Association Française des Établissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement (AFECEI) ;
- Administrateur : Association d'Économie Financière ; Centre des Professions Financières ; CFPB (Centre de Formation de la Profession Bancaire) ; Europlace ; Fédération Bancaire Européenne ; Finance Innovation (Pôle de compétitivité) ; MEDEF International ; ETHIC Labex Refi ; ICC (Comité National Français de la Chambre de Commerce Internationale)
- Membre du comité exécutif : Groupement des Professions de Services (GPS) ; MEDEF.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

(1) En exercice à la date du présent document.

(2) Directement et indirectement, via la société Opus Investment.

♦ Société du groupe Altarea ▪ Société cotée • Société étrangère.

Marie-Catherine Chazeaux
Membre représentant les salariés

De nationalité française, née en 1969, Marie Catherine Chazeaux a été diplômée architecte DPLG en 1994 à l'École d'architecture de Paris Belleville. Elle a 1996 obtenu un DESS (Université Paris Jussieu) et un CEAA (EAPB) en acoustique architecturale et urbaine. Après avoir travaillé pour différents cabinets d'architecture pendant ses études (Atelier 2M, agence Kalopissis entre autres), elle travaille de 1996 à 2002 au sein de WKZ Architecture et Acoustique en tant qu'architecte, avant de rejoindre le groupe Altarea Cogedim au sein duquel elle occupe aujourd'hui les fonctions de Directrice du Pôle National Produit Architecture et Décoration.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- Déléguée du personnel, Secrétaire du CE et du CHSCT de l'UES COGEDIM

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années : Néant

Françoise Debrus
Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, née en 1960 à Paris 12e, Françoise Debrus est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon. 1984-1987 : Responsable du service économie et productions agricoles au ministère de l'Agriculture et de la Forêt. Depuis 1987 dans le groupe Crédit Agricole : inspecteur puis chef de mission au sein de l'inspection générale de la Caisse nationale de Crédit Agricole (CNCA), puis responsable du contrôle de gestion et ensuite de la gestion financière d'Unicredit. Responsable de la division collecte/crédit à la direction des finances de Crédit Agricole SA (1997). Chef du service finances et fiscalité de la Fédération nationale du Crédit Agricole (2001). directeur financier de la Caisse régionale d'Île-de-France (2005). Depuis le 27 mars 2009, Françoise Debrus a rejoint Crédit Agricole Assurances, en qualité de directrice des investissements.

Nombre d'actions Altarea détenues au 31/12/18 : 6

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- Administrateur : Semmaris
- Membre du conseil de surveillance : Covivio Hôtels▪
- Représentant permanent de Predica, administrateur : Korianmedica▪ ; Aéroport de Paris▪
- Censeur : Frey▪

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Administrateur : Beni Stabili▪• ; Foncière Développement Logement▪ ; Ramsay Santé
- Représentant permanent de CAA/Predica, administrateur : Eurosic▪ ; Medica ; Générale de Santé▪

Eliane Frémeaux
Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, née à Paris (15ème) en 1941, Eliane Frémeaux a été Notaire associé au sein de la SCP Thibierge Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Chevalier dans l'ordre de la Légion d'Honneur, Eliane Frémeaux est membre de l'Institut d'Études Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat, de la Commission relative à la Copropriété en représentation du Conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au Conseil Supérieur des Installations Classées au Ministère du Développement Durable. Elle est membre d'Honneur du Cercle des Femmes de l'Immobilier et Membre de l'Association René Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Eliane Frémeaux participe régulièrement à de nombreux colloques et congrès en France et à l'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 Altarea détenues au 31/12/18 : 418

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- Co-Gérant : SCI Palatin

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années : Néant

Bertrand Landas
Membre représentant les salariés

De nationalité française, né en 1957, Bertrand Landas est diplômé de l'ICAM - Institut catholique d'arts et métiers. Après avoir été chargé de mission et formateur, puis directeur d'agence chez AIF et APAVE, il a travaillé onze ans au sein du groupe Unibail en qualité de directeur technique et sécurité, de directeur de centres commerciaux et enfin de directeur du département de la gestion des risques et du support technique. En 2005, il a rejoint le groupe Altarea au sein du duquel il occupe aujourd'hui les fonctions de directeur d'exploitation adjoint des centres commerciaux.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

Délégué du personnel et Membre du CE et du CHSCT de l'UES Altarea

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années : Néant

Philippe Mauro
Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, né en 1956, Philippe Mauro est diplômé en Droit de l'Université de Paris II Assas et de l'Université de la Sarre (Sarrebruck, Allemagne). Il a été directeur juridique de SCIC Gestion (Groupe CDC), d'Espace Expansion et d'Arc 108 (Groupe Unibail), directeur juridique d'Unibail avant d'intégrer le groupe Altarea en 1998 au sein duquel il a occupé les fonctions de Secrétaire Général jusqu'en 2018.

Nombre d'actions Altarea détenues au 31/12/18 : 6 052

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- Administrateur de SAS : Pitch Promotion SAS♦

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Gérant : Altarea Management♦ ; Altarea Cogedim Entreprise Asset Management♦
- Administrateur de sociétés étrangères : Altarea Espana Sl♦• ; Galeria Ibleo Srl♦•

(1) Directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société Everspeed qu'il contrôle.

♦ Société du groupe Altarea ▪ Société cotée • Société étrangère.

Jacques Nicolet

Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, Jacques Nicolet est né à Monaco en 1956. 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 Altarea détenues au 31/12/18 : 9 039[1]

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

Mandats sociaux dans le Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altareit♦■

Mandats sociaux hors Groupe :

- Président de SAS : Everspeed ; Ligier Automotive (anciennement Everspeed Motorsport) ; Proj 2018 ; Damejane Investissements
- Directeur général : SAS Circuit du Maine
- Gérant : SCI 14 rue des Saussaies ; SCI Damejane ; SNC JN Participations
- Représentant Everspeed, président : SAS Immobilière Damejane ; SAS Everspeed Learning ; SAS Everspeed Asset (Gérante de SCI Innovatech et SCI Les Fleurs) ; SAS Oak Invest ; SAS Everspeed Composites ; SAS Everspeed Media ; SAS HP Composites France ; SAS Everspeed Technology ; SAS Shootshareshow ; SAS Ecodime ; SAS Ecodime Academy ; SAS DPPI Media ; SAS DPPI Production ; SAS Onroak Collection ; SAS Onroak Automotive Classic ; SAS Proj 2017 ; SAS Proj 2018
- Représentant de Everspeed, directeur général de : SAS AOT Tech et SAS Les 2 Arbres
- Représentant de Everspeed, Gérant de : SCI Immotech
- Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères : Everspeed Connection• ; HP Composites Srl• ; Carbon Mind Srl•
- Représentant de Everspeed, président de la société étrangère Ecodime Italia•

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Président du conseil de surveillance de SCA : Altarea♦■; Altareit♦■
- Membre du conseil de surveillance : Altarea France SNC♦ ; Cogedim SAS♦
- Représentant permanent d'Alta Rungis♦, Administrateur : Semmaris
- Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : HPC Holding• ;SSF III zhivago holding Ltd♦•; Altarea Italia♦■; Galleria Ibleo S.R.L.♦■; Altarea Espana♦■
- Représentant de Everspeed Motorsport, président : SAS Oak Racing
- Représentant de Everspeed, président de : SAS Onroak Automotive et SAS SODEMO
- Représentant permanent de Ecodime, président : Mind Values (ex Proj 56)

Predica

Membre du conseil de surveillance

La société Predica est une compagnie d'assurance, filiale de Crédit Agricole Assurances, holding des filiales d'assurance du groupe Crédit Agricole. Elle a été nommée membre du conseil de surveillance le 26 juin 2007.

Émeric Servin

Représentant permanent de Predica

De nationalité française, Émeric Servin est né en 1949 à Versailles (78). Titulaire d'un DESS de droit public et d'un CESA Finances/HEC, il a débuté sa carrière en qualité de responsable de programmes au sein de la société de promotion immobilière du groupe Compagnie La Hénin, puis en qualité d'attaché de direction à la direction financière de Cogefimo/Banque La Hénin. Il a ensuite occupé ensuite les fonctions de responsable immobilier à La Mondiale, puis à la CDC. Il était, jusqu'en 2015, responsable des placements immobiliers au sein de la direction des investissements de Crédit Agricole Assurances, holding des filiales d'assurance du groupe Crédit Agricole. À ce titre, il a été président et gérant de nombreuses filiales à vocation immobilière, ainsi qu'administrateur de plusieurs foncières cotées et non cotées. Il est désormais Senior Advisor Real Estate à la direction des investissements de Crédit Agricole Assurances.

Nombre d'actions Altarea détenues au 31/12/18 : Predica détenait 3 962 875[1] actions et Émeric Servin ne détenait personnellement aucune action.

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

Néant

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Président du conseil d'administration : OPCI Predica Commerces ; OPCI Iris Invest 2010 ; OPCI Camp Invest ; OPCI Messidor
- Président directeur général : SA Foncière Hypersud
- Président du conseil de surveillance : SCPI Unipierre Assurance
- Président de SAS : Holding Euromarseille ; IMEFA 142 ; IMEFA 143 ; IMEFA 144 ; IMEFA 145 ; CAA Résidences Seniors
- Administrateur : OPCI Lapillus I
- Administrateur de SAS : SAS Carmila ; Alta Blue♦
- Gérant : sociétés civiles immobilières « IMEFA » (82) et « Feder » (9), filiales du groupe CA ; SCI Le Village Victor Hugo ; SCI Euromarseille 1 ; SCI Euromarseille 2 ; SCI Carpe Diem ; SCI Dahlia ; SCI New Vélizy ; SCI DS Campus ; SCI 1 Place Valhubert ; SCI Parc des Vergers ; SCI 3/5 Bis, Boulevard Diderot ; SCI 17, Avenue de l'Europe ; SCI Grenier Vellefaux ; SCI Longchamp Montevideo ; SCI Medibureaux ; SCI Medic Habitation ; SCI Vicq d'Azir Vellefaux ; SCI Vicq-Neuilly
- Représentant permanent de Predica, conseil d'administration/surveillance : OPCI Predica Bureaux ; OPCI CAA Commerces 2 ; OPCI B2 Hôtels Invest ; SAS Louvresses Developpement I ; SAS Ofelia ; SCA Foncière des Murs■; SARL Imméo Wohen GmbH•; SA Foncière Développement Logements■

Léonore Reviron

Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, née en 1985, Léonore Reviron est diplômée de l'EDHEC Business School. De 2008 à 2011, Léonore Reviron a été responsable d'audit financier au Cabinet Ernst & Young. En 2011, Léonore Reviron a rejoint un Groupe foncier coté au sein duquel elle a assumé les fonctions d'analyste financier corporate jusqu'en 2013 puis de responsable gestion des risques financiers.

(1) À la connaissance de la Société - Détention directe et indirecte par l'intermédiaire du groupe Crédit Agricole Assurances dont Predica fait partie.

♦ Société du groupe Altarea ■ Société cotée • Société étrangère.

Nombre d'actions Altarea détenues au 31/12/18 : 3 000

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- Représentant permanent (jusqu'au 26 février 2019) de Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance d'Altareit♦■
- Représentant permanent (jusqu'au 26 février 2019) de ATI, membre du conseil de surveillance d'Altarea♦■

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années : Néant

Michaela Robert
Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, née à Saint-Jean-de-Luz (64) en 1969, Michaela Robert est diplômée de l'Université Paris IX Dauphine et Paris X Nanterre. Elle a exercé pendant 10 ans le métier d'Avocat en droit immobilier et des financements structurés au sein de cabinets internationaux. En 2005, elle rejoint les fonds d'investissement en immobiliers gérés par Morgan Stanley en tant que Chief Finance Officer. Ses fonctions de Responsable des financements de l'ensemble des investissements réalisés par les différents fonds en France, Espagne et Benelux, lui ont permis de créer un solide réseau bancaire et d'acquérir une expertise variée des problématiques de financement et des contraintes juridiques. Elle a fondé en 2010 Finae Advisors, société de conseil en financement immobilier spécialisée notamment en matière d'origination, de structuration et de levée de dette, dont elle est directeur associé.

Nombre d'actions Altarea détenues au 31/12/18 : 1

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- Directeur général de Finae Advisors SAS
- Administrateur de PAREF■

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années : Néant

Dominique Rongier
Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, né en 1945 à Paris (16e), Dominique Rongier est diplômé de H.E.C. en 1967 et a été successivement : auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976) ; directeur financier Groupe de Brémond – Pierre & Vacances (1976-1983) ; directeur financier Groupe de Brossette SA (1983-1987) ; En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour ; secrétaire général de Bélier, membre du réseau Havas-Eurocom (1988-1990) ; directeur financier de la société holding Oros Communication, qui contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication (1991-1993). Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & associés, SARL dont il était le gérant et associé majoritaire. Son activité principale est le conseil en stratégie et gestion financière. 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. Jusqu'au 31 mars 2009, Dominique Rongier a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

Nombre d'actions Altarea détenues au 31/12/18 : 14

Autres mandats sociaux exercés au 31 décembre 2018

- Membre du conseil de surveillance : Altareit♦■
- Administrateur : SA Search Partners

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

- Gérant : DBLP & Associés

♦ Société du groupe Altarea ■ Société cotée • Société étrangère.

6.2.3.2 Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux

Missions et attributions (article 17 des statuts)

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 à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires. Dans le cas où la Société n'a plus de gérant, ni de commandité, le conseil de surveillance peut nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats 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 pourvoir à son remplacement.

Conformément à la loi, le conseil de surveillance établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le conseil de surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires. Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

Le conseil de surveillance joue par ailleurs un rôle important en matière d'investissements et d'engagements de la Société, exorbitant du rôle classique de cet organe dans les sociétés en commandite par actions. Il est en effet obligatoirement consulté pour avis par la gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes : (i) tout investissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (ii) tout désinvestissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iii) tout engagement de la Société d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iv) la conclusion de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 15 millions d'euros. Enfin, le conseil établi chaque année un rapport sur la gouvernance et examine le rapport social et environnemental établi par la gérance.

Convocations des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le conseil est convoqué par son président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

Information

Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

Tenue des réunions – Présence de la gérance

Les réunions se déroulent au siège social, 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, expose la marche des affaires et présente s'il y a lieu les dossiers d'investissements ou

de désinvestissements. 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 en aucun cas voter les décisions prises par le conseil ou les avis rendus par celui-ci.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

Règlement intérieur

Le conseil de surveillance s'est doté d'un règlement intérieur lors de sa réunion du 26 février 2019. Il complète en particulier les articles 16 et 17 des statuts de la Société quant aux règles de fonctionnement du conseil et le déroulement de ses réunions, conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF. Il rappelle également les règles déontologiques qui s'imposent aux membres du conseil, notamment en matière boursière en tenant compte du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché.

Les statuts et le règlement intérieur du conseil sont disponibles sur le site internet de la Société.

Il existe également un règlement intérieur détaillé pour le comité d'audit et pour le comité d'investissement, comités spécialisés du conseil.

Le conseil de surveillance est seul compétent pour modifier son règlement intérieur et ceux de ses comités.

Réunions et travaux du conseil de surveillance en 2018

Au cours de l'année 2018, le conseil s'est réuni à trois reprises. Le taux de présence effective s'est établi à 89 % et le taux présence et de représentation à 100 %. Les principaux points suivants ont été examinés au cours de ces réunions :

- Réunion du 5 mars 2018 : Examen des comptes annuels et consolidés et du rapport d'activité de la gérance de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale ordinaire annuelle. Délégations à la gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société. Établissement du rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale annuelle et du rapport sur le gouvernement d'entreprise. Examen du rapport social et environnemental. Projet de modification statutaire. Examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions soumises à l'assemblée générale mixte des actionnaires. Stratégie financière. Examen et avis à donner sur des projets d'investissement et de désinvestissements. Avis à donner à la gérance pour les cautions, avals et garanties consenties aux filiales de la Société. Examen des documents de gestion prévisionnelle. Examen des questions de gouvernance d'entreprise : délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale, examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du conseil de surveillance, examen des critères d'indépendance des membres du conseil de surveillance et des comités spécialisés. Examen des conventions réglementées déjà autorisées par le conseil.
- Réunion du 17 juillet 2018 : Finance et stratégie - Notation et Succès de l'émission obligataire Altareit. Avis à donner sur des projets d'investissement et de désinvestissements.
- Réunion du 26 juillet 2018 : Examen des comptes semestriels au 30 juin 2018 et du rapport financier semestriel. Marche des affaires. Finance et stratégie. Avis à donner sur des projets de financement. Documents prévisionnels. Présentation du futur siège du Groupe. Avis à donner sur des projets d'investissements.

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.

Le conseil de surveillance dispose de trois comités spécialisés : un comité des comptes dénommé comité d'audit, un comité d'investissements et un comité de la rémunération de la gérance.

Il est précisé que les comités spécialisés rendent compte de leurs travaux lors des séances du conseil de surveillance par l'intermédiaire de leurs présidents qui sont tous membres du conseil.

Comité d'investissements

Membres

Les membres du comité d'investissements sont désignés par le conseil de surveillance. Les membres actuels du comité d'investissements sont les suivants :

- Jacques Nicolet, président du comité d'investissements ;
- Alain Dassas, représentant le fonds ABP (APG) ;
- Émeric Servin, représentant la société Predica ;
- Christian de Gournay ;
- Philippe Mauro ;
- Éric Dumas.

Les responsables opérationnels concernés par le(s) projet(s) d'investissement assistent également à la réunion.

Délibérations – Compte rendu

Les avis sont pris à la majorité des membres du comité d'investissements présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président compte double. Un compte rendu de l'avis est établi en séance faisant état de la décision et signé en séance. Il est fait état dans le rapport annuel de la Société du résumé des avis du comité d'investissements.

Fréquence des réunions

Le comité d'investissements se réunit sur convocation du président. Il peut être réuni à tout moment en cas d'urgence. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel...).

Missions

Le comité d'investissements est consulté pour avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement, d'un montant supérieur à 15 millions d'euros et inférieur à 100 millions d'euros, par délégation du conseil de surveillance et ce, dans les conditions suivantes :

a) pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 15 millions d'euros et inférieurs à 50 millions d'euros, ils pourront :

- soit être présentés directement au comité d'investissements,
- soit être présentés pour avis, notamment en cas d'urgence, au président du comité d'investissements qui donnera un avis préalable, cet avis faisant l'objet d'une ratification lors du plus prochain comité d'investissements ;

b) pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 50 millions d'euros et inférieurs à 100 millions d'euros, ils seront soumis pour avis au comité d'investissements, préalablement à leur mise en œuvre ;

c) pour les opérations initiées par ses filiales de promotion immobilière, les seuils ci-dessus s'entendent :

- préalablement à la signature de toute promesse synallagmatique de vente portant sur un foncier supérieur à ces seuils,
- préalablement à la signature de tout acte authentique portant sur un foncier supérieur à ces seuils, consécutif le cas échéant à une promesse unilatérale de vente ;

d) en ce qui concerne les investissements ou désinvestissements :

- inférieurs à 15 millions d'euros, ils ne nécessitent pas d'avis du conseil de surveillance,
- supérieurs à 100 millions d'euros, ils restent du ressort du conseil de surveillance, pour avis ;

  Les seuils indiqués ci-dessus seront indexés annuellement en fonction de l'indice Syntec ;

e) enfin, les désinvestissements concernent les immeubles dits de placement ou des participations dans des sociétés détenant des immeubles de placement et cela, selon les seuils visés ci-dessus ;

f) les tranches indiquées ci-dessus s'entendent en quote-part de participations du Groupe et hors taxes.

Travaux du comité

En 2018, le comité n'a pas eu l'occasion de se réunir car tous les dossiers d'investissements et de désinvestissements ont été examinés en formation plénière par le conseil de surveillance lui-même en application de l'article 17.6 des statuts (voir infra 6.2.3.2 « Missions et attributions ») ou par son président, compte tenu des montants en jeu.

Comité d'audit

Membres

Les membres du comité d'audit sont désignés par le conseil de surveillance. Ils sont choisis pour leur expérience du secteur et leur connaissance de la Société. Les membres actuels du comité d'audit sont les suivants :

- Dominique Rongier, président du comité d'audit ;
- Alain Dassas, représentant le fonds ABP (APG) ;
- Françoise Debrus ;
- Éliane Frémeaux ;
- Léonore Reviron ;
- Michaela Robert.

Compétences des membres du Comité d'audit en rapport avec les missions du Comité :

- Dominique Rongier, président du Comité, membre indépendant, a été notamment auditeur chez Arthur Andersen, directeur financier Groupe Pierre & Vacances, directeur financier Groupe de Brossette SA et directeur financier de la société holding Oros Communication.
- Alain Dassas, membre indépendant, a été en particulier directeur des Relations Bancaires et des Marchés Financiers de Renault, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des Opérations Financières, directeur des Services Financiers de Renault.
- Françoise Debrus, a été Responsable du Contrôle de Gestion puis Responsable de la Gestion Financière d'Unicredit, Responsable de la Division Collecte/Crédit à la direction des finances de Crédit Agricole SA, Responsable du Service Finances et Fiscalité de la Fédération Nationale du Crédit Agricole, Directrice Financière de la Caisse Régionale d'Île-de-France et Directrice des Investissements de Crédit Agricole Assurances.
- Éliane Frémeaux, membre indépendant, a été Notaire associé au sein de la SCP Thibierge Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Elle est membre de l'Institut d'Études Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat, de la Commission relative à la Copropriété en représentation du Conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au Conseil Supérieur des Installations Classées au Ministère du Développement Durable.
- Léonore Reviron est diplômée de l'EDHEC Business School. De 2008 à 2011, Léonore Reviron a été responsable d'audit financier au Cabinet Ernst & Young. En 2011, Léonore Reviron a rejoint un groupe foncier coté au sein duquel elle a assumé les fonctions d'analyste financier corporate jusqu'en 2013 puis de responsable gestion des risques financiers.
- Michaela Robert, membre indépendant, est diplômée de l'Université Paris IX Dauphine et Paris X Nanterre. Elle a exercé pendant 10 ans le métier d'Avocat en droit immobilier et des financements structurés au sein de cabinets internationaux. En 2005, elle rejoint les fonds d'investissement en immobiliers gérés par Morgan Stanley en tant que Chief Finance Officer. Elle a fondé en 2010 une société de conseil en financement immobilier, dont elle est gérante.

Membres indépendants

Le comité d'audit comprend actuellement 4 membres indépendants. En conséquence, la Société satisfait (i) aux prescriptions légales, qui exigent que le comité d'audit comporte au moins un membre indépendant, et (ii) la recommandation 15.1 du Code AFEP-MEDEF qui prescrit que le comité d'audit soit composé de membres indépendants à hauteur des deux tiers de ses membres. Par ailleurs, le comité ne comprend aucun dirigeant mandataire social conformément à l'article 15.1 dudit Code.

Délibérations – Compte rendu

Le comité d'audit ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont effectivement présents. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président compte double. Le comité d'audit établit, s'il l'estime nécessaire un compte rendu de ses réunions, établi par le président. Celui-ci fait au conseil de surveillance son rapport sur les comptes semestriels et annuels.

Fréquence des réunions – Travaux du comité

Le comité d'audit se réunit sur convocation du président, à des dates fixées en fonction du calendrier d'arrêté des comptes semestriels et des comptes annuels. Il peut être réuni à tout moment en cas de nécessité. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel...). La direction financière du Groupe fait parvenir la documentation nécessaire avant la réunion.

Au cours de l'exercice 2018, le comité s'est réuni à deux reprises, afin d'examiner les principaux points suivants :

- Réunion du 2 mars 2018 : examen des comptes au 31 décembre 2017 ; présentation des principales actions de contrôle interne et de gestion des risques menées au cours du 2nd semestre 2017 ; modifications statutaires envisagées ; restitution des travaux des commissaires aux comptes ; examen et approbation du rapport semestriel des commissaires aux comptes sur leurs prestations autres que la certification des comptes (SACC).
- Réunion du 25 juillet 2018 : examen des principales actions de contrôle interne et de gestion des risques menées au cours du 1er semestre 2018 ; examen des comptes semestriels au 30 juin 2018 ; point sur la norme IFRS 15 - expertises immobilières ; examen et approbation du rapport semestriel des commissaires aux comptes sur leurs prestations autres que la certification des comptes.

Missions et attributions

Le comité d'audit assiste le conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le comité d'audit est notamment chargé des missions suivantes :

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formulation des recommandations pour en garantir l'intégrité. Le comité revoit cette information en s'interrogeant

sur la traduction comptable des événements importants ou des opérations qui ont eu une incidence sur les comptes de l'entreprise. En cas de dysfonctionnement dans ce processus, le comité s'assure que les actions correctrices ont été mises en place. Le conseil examine les risques et les engagements hors-bilan significatifs, apprécie l'importance des dysfonctionnements ou faiblesses qui lui sont communiqués et informe le conseil de surveillance, le cas échéant. Il examine également le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ;

- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, et de gestion des risques de la Société ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance. En cas de dysfonctionnements relevés, le comité s'assure (i) que les plans d'actions appropriés ont été mis en place et (ii) des suites qui ont été données. À cette fin, il est informé des principaux constats des commissaires aux comptes et de l'audit interne. Il entend les responsables de l'audit interne et du contrôle des risques et donne son avis sur l'organisation de leurs services. Il est informé du programme d'audit interne et reçoit, le cas échéant, les rapports d'audit interne ou leur synthèse périodique ;
- suivi de la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission. Le comité examine les principales zones de risques ou d'incertitudes identifiés par les commissaires aux comptes sur les comptes annuels ou consolidés, y compris les comptes semestriels, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exécution de leur mission ;
- examen et suivi du respect par les commissaires aux comptes des conditions d'indépendance. Il veille au respect des règles de rotation des commissaires aux comptes et de leurs associés signataires. Le comité assure le suivi du budget des honoraires des commissaires aux comptes afin de vérifier que celui-ci est en adéquation avec la mission. Le comité s'assure que le co-commissariat est effectif ;
- approbation de la fourniture par les commissaires aux comptes ou leur réseau respectif des services autres que la certification des comptes à la Société ou ses filiales. Il est précisé que, lors de sa réunion du 20 février 2017, le comité d'audit a décidé à l'unanimité d'autoriser la fourniture par les commissaires aux comptes de services autres que la certification des comptes, correspondant (i) à des missions requises de ces derniers par des textes législatifs ou réglementaires et (ii) aux missions habituelles fournies par les commissaires aux comptes ne présentant pas de risques pour leur indépendance compte tenu de leur objet et des conditions de leur réalisation. Les commissaires aux comptes devront remettre au comité d'audit un rapport semestriel sur ces services. Tous autres services devront être autorisés préalablement par le comité d'audit ;
- vérification des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation, de dossiers, de systèmes et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances ;
- vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

Le comité d'audit est consulté obligatoirement sur :

- la nomination des commissaires aux comptes. Il est rappelé que l'article 17.4 des statuts stipule que le conseil de surveillance soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes. À cet effet, le comité d'audit émet une recommandation sur les commissaires aux comptes que le conseil de surveillance proposera à la désignation par l'assemblée générale en s'appuyant sur une procédure d'appel d'offres. Il émet également une recommandation à cet organe lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé ;
- les projets d'aménagement ou de modification importants des principes et méthodes comptables qui pourraient être envisagés ou qui paraîtraient nécessaires ;
- les comptes semestriels et annuels.

Le comité d'audit rend compte régulièrement au conseil de surveillance de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le comité d'audit entretient des relations de travail suivies avec les membres de la direction, les responsables du contrôle interne, ceux de l'audit et les commissaires aux comptes. Le comité d'audit peut inviter les commissaires aux comptes à ses réunions afin de leur poser des questions sur des sujets de leur ressort. Le cas échéant, le comité d'audit peut demander la présence d'un collaborateur de la Société à ses réunions, afin de l'éclairer sur toute question particulière. Le comité d'audit préconise au conseil de surveillance toutes mesures qui lui paraîtraient utiles. Le comité peut, s'il l'estime nécessaire ; recourir à des experts extérieurs en veillant à leur compétence et leur indépendance.

Comité de la rémunération de la gérance

Historique

Depuis le 20 mai 2009, un comité de rémunération de la gérance a été institué par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, qui a ajouté à cet effet un second paragraphe à l'article 18 des statuts relatif aux comités spécialisés.

La même assemblée a modifié les stipulations de l'article 14 des statuts relatif à la rémunération de la gérance : à compter du 1er janvier 2013, la rémunération de la gérance devait être fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance du 26 juillet 2012 a décidé de constituer ce comité des rémunérations, conformément à l'article 18 des statuts. Sur proposition du président du conseil de surveillance, il a été décidé d'attribuer à ce comité des pouvoirs plus larges que ceux qui sont prévus par les statuts. Le comité est désormais amené à intervenir non seulement sur la rémunération de la gérance mais également sur celle des membres du conseil de surveillance et des principaux dirigeants du Groupe.

Membres

Le comité de la rémunération de la gérance est exclusivement composé de membres du conseil de surveillance indépendants de la gérance,

Les membres actuels du comité des rémunérations sont :

- Dominique Rongier, président du comité ;
- Philippe Mauro, secrétaire du comité ;
- Alain Dassas.

Attributions (article 18 des statuts)

Le comité des rémunérations formule des propositions concernant la rémunération de la gérance et les soumet au conseil de surveillance.

Travaux

Le comité a exploité une étude réalisée par le cabinet spécialisé Towers Watson et remis au conseil de surveillance du 27 février 2013 des propositions portant en premier lieu sur la rémunération de la gérance. Ces propositions ont permis d'éclairer le conseil de surveillance afin qu'il formule son avis sur la proposition du commandité, conformément à l'article 14 des statuts de la Société, à l'intention de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires chargée de fixer la rémunération de la gérance.

Le comité des rémunérations a par ailleurs formulé des propositions sur la rémunération annuelle du président du conseil de surveillance qu'il a conseillé de ramener à 300 000 euros et sur le montant des jetons de présence qu'il a proposé de porter à 2 500 euros pour inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance a décidé d'adopter lors de sa séance du 27 février 2013 toutes les recommandations du comité des rémunérations.

Le comité des rémunérations s'est réuni le 8 avril 2014 pour examiner la rémunération du président du conseil de surveillance et celles des membres de la direction opérationnelle du Groupe et formuler des recommandations au conseil de surveillance et à la gérance.

Le comité s'est ensuite réuni le 23 février 2016 pour examiner la rémunération de la gérance et formuler des propositions à l'intention du conseil de surveillance, aux fins de recommandation à l'assemblée générale mixte du 15 avril 2016 devant fixer la rémunération de la gérance pour les exercices 2016, 2017 et 2018.

En 2018, le comité n'a pas eu l'occasion de se réunir, aucune question entrant dans ses attributions n'ayant justifié son intervention.

Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés

Lors de sa séance du 26 février 2019, le conseil de surveillance a examiné son fonctionnement et la préparation de ses travaux. Il a estimé à l'unanimité que le mode de fonctionnement du conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation de ses travaux.

6.2.4 Direction

6.2.4.1 Direction générale

La Société étant une société en commandite par actions, la direction de la Société est assumée par la gérance, qui, en particulier, définit les orientations stratégiques du Groupe.

Il est rappelé que la gérance de la Société est assumée par Alain Taravella personnellement et par les sociétés Altafi 2 et Atlas qu'il préside.

6.2.4.2 Direction opérationnelle

Ludovic Castillo est en charge de la foncière en centres commerciaux. Il est président d'Altarea Commerce et exerce notamment les mandats de gérant des sociétés Foncière Altarea et de directeur général d'Altarea France.

Philippe Jossé assume la responsabilité opérationnelle du pôle promotion immobilière en logements. Il est président du directoire de Cogedim.

Adrien Blanc est en charge du pôle promotion immobilière en bureaux, occupant notamment les fonctions de Gérant d'Altarea Cogedim Entreprise Asset Management.

6.2.4.3 Les comités

Étant rappelé que des comités opérationnels existent au niveau des principales filiales d'Altarea[1], plusieurs comités permettent, dans le cadre de réunions périodiques, d'examiner régulièrement la marche des affaires et d'assister la direction générale dans les prises de décisions.

Il s'agit principalement du comité exécutif groupe et des comités de direction par métiers (comité de direction logement, comité de direction bureau et comité de direction commerce).

6.2.4.4 Absence d'engagements fermes pris par la direction non communiqués

À la date de dépôt du présent document de référence, les organes de direction n'ont pris aucun engagement ferme portant sur des investissements significatifs qui n'auraient pas été communiqués par la Société.

6.2.5 Informations complémentaires

6.2.5.1 Absence de conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts n'a été relevé au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale entre les devoirs de ceux-ci et d'autres devoirs éventuels.

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).

6.2.5.3 Conventions entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales

À la date du présent document de référence, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, aucune convention n'a été conclue entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société.

(1) Voir le paragraphe 6.2.3.2 ci-dessus pour la présentation des comités spécialisés du conseil de surveillance.

6.3 Rémunérations des organes d'administration, de direction et de surveillance

6.3.1 Principes et règles

6.3.1.1 Gérance

La rémunération de la gérance est fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L. 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance. Le conseil de surveillance consulte également le comité de la rémunération de la gérance, comité spécialisé composé exclusivement de membres indépendants de la gérance.

Ces modalités de fixation de la rémunération de la gérance sont prévues par les stipulations de l'article 14 des statuts reproduites ci-après :

« À compter du 1er janvier 2013, la rémunération de la gérance est fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L. 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de gérants, ils feront leur affaire de la répartition de ladite rémunération entre eux.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants 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.

La rémunération à laquelle le ou les gérants aura droit sera facturée soit directement à Altaréa soit à ses filiales. Dans ce dernier cas, la quote-part de rémunération perçue par le gérant, et économiquement à la charge d'Altaréa, sera déduite de la rémunération devant être versée par Altaréa. »

L'article 24.3 du Code AFEP-MEDEF auquel se réfère la Société recommande de procéder à une consultation des actionnaires sur la rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux. La pratique de la Société en matière de fixation de la rémunération de la gérance va au-delà de cette recommandation. La rémunération de la gérance est en effet fixée directement par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, laquelle a un véritable pouvoir décisionnel, pouvoir qui est exercé ex-ante. L'assemblée générale n'est pas simplement consultée ex post pour se prononcer sur une rémunération qui aurait été accordée à la gérance par un autre organe de la Société. L'assemblée générale fixe, elle-même et en amont, la rémunération de la gérance. Il n'est donc pas opportun que l'assemblée émette un avis sur ses propres décisions.

Rémunération actuelle

Conformément aux stipulations de l'article 18 des statuts le comité des rémunérations, composé exclusivement de membres indépendants de la gérance, réuni le 23 février 2016, a soumis au conseil de surveillance sa proposition de rémunération de la gérance. L'associé commandité a décidé de présenter à l'assemblée générale ordinaire du 15 avril 2016 exactement la même proposition de rémunération que le comité des rémunérations. Le 9 mars 2016, le conseil de surveillance a rendu, à l'unanimité, un avis favorable à la proposition de rémunération de l'associé commandité qui a été insérée dans le projet de cinquième résolution soumis à l'assemblée générale ordinaire annuelle. L'assemblée générale a adopté la résolution qui lui était proposée et a fixé en conséquence ainsi qu'il suit la rémunération de la Gérance pour la période 2016, 2017 et 2018 :

Extrait de la cinquième résolution (Fixation de la rémunération de la Gérance) :

« L'assemblée générale (...) décide que la Gérance, se verra attribuer conformément à l'article 14 des statuts de la Société, une rémunération annuelle prenant la forme d'honoraires selon les modalités suivantes :

- *une rémunération annuelle fixe d'un montant de 2 000 000 euros, hors taxes, payable par trimestre et par quart, ce montant étant fixé en valeur janvier 2016 et révisable chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec ;*
- *une rémunération variable déterminée en fonction du montant du FFO consolidé part du groupe et du nombre d'actions moyen de chaque année, à savoir :*
  - *1,5 % du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 120 millions d'euros et jusqu'à 150 millions d'euros,*
  - *3 % du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 150 millions d'euros.*

Sur l'exercice 2015 le nombre d'actions moyen de l'exercice pour Altarea est de 12 367 215 actions ; au cas où le nombre d'actions composant le capital social d'Altarea venait à augmenter du fait de la création d'actions nouvelles en cours d'un exercice, les tranches de 120 et 150 millions d'euros applicables à cet exercice et aux suivants seront révisées de la façon suivante :

$$\frac{\text{120 M€ ou 150 M€} \times \text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}}{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice 2015 (12 367 215 actions)}}$$

Le nombre d'actions moyen de l'exercice est publié dans le rapport annuel d'Altarea.

Cette rémunération variable sera payable au plus tard le 31 mars suivant la fin de l'exercice soit pour la première fois le 31 mars 2017 pour l'exercice 2016.

La rémunération annuelle de la Gérance sera déterminée selon les modalités décrites ci-dessus pour la période triennale correspondant aux exercices sociaux qui seront clos les 31 décembre 2016, 31 décembre 2017 et 31 décembre 2018. »

Nouvelle fixation de la rémunération

L'assemblée générale mixte des actionnaires qui se réunira le 23 mai 2019 sera chargée de fixer la rémunération de la gérance pour la nouvelle période de trois ans, soit pour les exercices 2019, 2020 et 2021.

Conformément aux stipulations de l'article 18 des statuts, le comité des rémunérations, composé exclusivement de membres indépendants de la gérance, réuni le 14 février 2019, a soumis au conseil de surveillance sa proposition de rémunération de la gérance pour cette nouvelle période triennale. Cette proposition a reçu un avis favorable unanime du conseil de surveillance du 26 février 2019. L'associé commandité a décidé de présenter à l'assemblée générale du 23 mai 2019, cette proposition reprise à l'identique et dont les modalités sont les suivantes :

- une rémunération annuelle fixe d'un montant de 1.000.000 euros, hors taxes, payable par trimestre, par quart et non révisable,

- une rémunération annuelle variable composée de deux éléments :
- une rémunération variable annuelle 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, à savoir :
  - 3% du montant du FFO par action portant sur la partie du FFO par action dépassant 15,76 € /action et jusqu'à 19 € / action, le montant obtenu étant multiplié par le nombre moyen d'actions dilué de l'exercice concerné ;
  - 5% du montant du FFO par action portant sur la partie du FFO par action dépassant 19 € /action, le montant obtenu étant multiplié par le nombre moyen d'actions dilué de l'exercice concerné ;

    étant précisé que le nombre d'actions moyen dilué de l'exercice est publié dans le rapport annuel de la société et que cette rémunération variable sera payable au plus tard le 31 mars suivant la fin de l'exercice, soit pour la première fois le 31 mars 2020 pour l'exercice 2019.
- une rémunération variable annuelle dépendant du classement GRESB GREEN STAR de la Société à savoir :
  - en cas d'atteinte ou de maintien du niveau 5 étoiles au classement du GRESB GREEN STAR la rémunération variable sera égale à 500 000 € hors taxes ;
  - en cas d'atteinte ou de maintien du niveau 4 étoiles au classement du GRESB GREEN STAR la rémunération variable sera égale à 250 000 € hors taxes ;
  - en dessous du niveau 4 étoiles aucune rémunération variable à ce titre ne sera due ;

    étant précisé que cette rémunération variable sera payable chaque année dans le mois suivant l'obtention du classement GRESB GREEN STAR, en général au quatrième trimestre de chaque exercice.

L'entrée en vigueur de ces nouvelles modalités de rémunération devrait se traduire par une réduction substantielle de la rémunération de la Gérance.

6.3.1.2 Les associés commandités

L'article 29 alinéa 6 des statuts de la Société stipule que : « L'associé commandité a droit à un dividende préciputaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution. »

Altafi 2, unique associé commandité reçoit en sa qualité d'associé commandité un dividende préciputaire de 1,5 % du dividende annuel. Il s'est élevé à un montant de 2 076 228 euros au titre de l'exercice 2015, de 2 569 489 euros au titre de l'exercice 2016 et de 2 966 939 euros au titre de l'exercice 2017. Il est proposé à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires, chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2018 et d'affecter son résultat, de verser aux actionnaires un dividende qui devrait se traduire par le versement de 3 071 729,17 euros à l'associé commandité Altafi 2 (montant à ajuster en fonction du nombre d'actions autodétenues).

6.3.1.3 Le conseil de surveillance

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du conseil de surveillance est précisée par l'article 19 des statuts de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires peut allouer aux membres du conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

L'assemblée générale chargée de statuer sur les comptes 2008, réunie le 20 mai 2009, a décidé d'allouer une rémunération globale de 600 000 euros aux membres du conseil de surveillance au titre de l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

Cette rémunération, inchangée depuis 2009, devrait rester identique au titre de l'année 2019, sauf décision contraire de l'assemblée.

Le président du conseil de surveillance

Le comité des rémunérations composé exclusivement de membres indépendants de la gérance, réuni le 19 février 2013, a proposé au conseil de surveillance de fixer désormais à 300 000 euros brut par an la rémunération du président du conseil de surveillance. Cette proposition a été votée à l'unanimité par le conseil de surveillance du 27 février 2013.

Lors de sa séance du 5 mars 2014, à l'occasion de la nomination de Christian de Gournay en qualité de nouveau président du conseil de surveillance en remplacement de Jacques Nicolet, le conseil de surveillance a confirmé que le montant de la rémunération du président serait inchangée. Ce montant est global et exclusif de toute autre rémunération.

Sur la proposition du comité des rémunérations qui s'est tenu le 14 février 2019, le conseil de surveillance a décidé lors de sa réunion du 26 février 2019 de modifier, à compter du 1er juillet 2019, le montant annuel de la rémunération du président du conseil à un montant global de 250 000 €, prelevé sur l'enveloppe de jetons de présence allouée par l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance

Afin d'inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance, le conseil de surveillance du 27 février 2013 a décidé de fixer le montant des jetons de présence à 2 500 euros par présence effective aux séances du conseil et de ses comités spécialisés.

Lors de sa séance du 26 février 2019, le conseil de surveillance, après avoir examiné le montant des jetons de présence alloués par des sociétés comparables, a décidé de porter, à compter du 1er janvier 2019, le montant de jetons de présence alloués aux membres à 3 000 € par séance du conseil et de ses comités spécialisés.

6.3.2 Information sur les rémunérations

Les informations ci-après sont fournies en application de la recommandation relative à l'information à donner sur les rémunérations des mandataires (les « Recommandations ») figurant au paragraphe 3.5 du Guide d'élaboration des documents de référence de l'AMF (Position-Recommandation AMF n°2009-16).

Pour rappel, la Société a pour dirigeant mandataire social une gérance composée de trois cogérants : Alain Taravella, la société Altafi 2 et la société Atlas qui ont toutes deux pour président Alain Taravella et sont contrôlées par celui-ci au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce. Stéphane Theuriau a été directeur général d'Atlas jusqu'au 6 mars 2018. Depuis le 21 février 2019, Gautier Taravella et Matthieu Taravella sont directeurs généraux d'Altafi 2

Les mandataires sociaux non dirigeants sont les membres du conseil de surveillance.

Tableau 1 - Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social, ainsi qu'au directeur général d'Atlas, cogérante

En milliers d'euros	Exercice 2017	Exercice 2018
1. Alain Taravella – Cogérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total Alain Taravella	**0**	**0**
2. Altafi 2 – Cogérante		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)*	5 271 (1)	5 869 (2)
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total Altafi 2	**5 271**	**5 869**
3. Atlas – Cogérante		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total Atlas	**0**	**0**
3 *bis*. Stéphane Theuriau, directeur général d'Atlas jusqu'au 6 mars 2018		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (3) (détaillées au tableau 2)	800	418
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total Stéphane Theuriau	**800**	**418**

* ***Honoraires versés à la personne morale.***
(1) Montant définitif correspondant à 4662 k€ au titre de la gérance d'Altarea et 609 k€ au titre de la gérance d'Altareit, filiale d'Altarea.
(2) Montant provisoire correspondant à 5 241 k€ au titre de la gérance d'Altarea et 628 k€ au titre de la gérance d'Altareit, filiale d'Altarea.
(3) Stéphane Theuriau n'a reçu aucune rémunération d'Altarea ni d'Atlas. Il ne reçoit aucune rémunération en tant que dirigeant mandataire social de la Société. Ce montant rémunère ses fonctions opérationnelles en qualité de gérant de Cogedim Gestion, filiale d'Altarea, jusqu'au 6 mars 2018, date de la fin de son mandat.

Pour l'application des dispositions des articles L. 225-102-1 et L. 233-16 du Code de commerce, il est précisé qu'en dehors de la société Altarea, 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 indiqués dans le tableau de rémunération ci-dessus et dans les tableaux suivants comprennent l'ensemble des rémunérations dues ou versées par Altarea et les sociétés qu'elle contrôle. Les montants ci-dessous comprennent les montants facturés à Altarea et ceux qui ont été directement facturés aux filiales de celle-ci. La rémunération variable de la gérance est calculée en appliquant les règles fixées par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour la rémunération de la Gérance, lesquelles sont exposées à l'article 6.3.1.1 qui précède.

Tableau 2 - Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social, ainsi qu'au directeur général d'Atlas, cogérante

Nom et fonction du dirigeant mandataire social *(en k€)*	Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
1. Alain Taravella – Cogérant				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Autres rémunérations	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**
2. Altafi 2 – Cogérante*				
Rémunération fixe	2 029	2 029	2 093	2 093
Rémunération variable annuelle (versée en exercice N+1)	2 633[(a)]	1 179[(b)]	3 148[(c)]	2 633[(a)]
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Autres rémunérations[(d)]	609	609	628	628
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	**5 271**	**3 817****	**5 869**	**5 354****
3. Atlas – Cogérante				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Autres rémunérations	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	N/A	N/A	N/A	N/A
TOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**
3 *bis*. Stéphane Theuriau – Directeur général d'Atlas (jusqu'au 06/03/2018)				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Autres rémunérations[(e)]	800	800	418	418
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	**800**	**800**	**418**	**418**

* ***Honoraires versés à la personne morale.***
** ***Les montants versés correspondent à la rémunération variable de l'exercice précédent après prise en compte d'éventuels ajustements.***
(a) Correspondant au montant de la rémunération variable de l'exercice 2017 comptabilisé en 2017 et versé en 2018.
(b) Correspondant au montant de la rémunération variable de l'exercice 2016 comptabilisé en 2016 et versé en 2017.
(c) Correspondant à un montant provisionnel au titre de la rémunération variable de l'exercice 2018 comptabilisé en 2018 et qui devrait être versé en 2019.
(d) Rémunération au titre de la gérance d'Altareit, filiale d'Altarea.
(e) Rémunération versée exclusivement en qualité de dirigeant social de sociétés filiales d'Altarea, cf. supra.

Tableau 3 - Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants et, le cas échéant, par leurs représentants permanents

La Société a versé un montant total de 100 000 euros de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2018. Ce montant ne tient pas compte de la rémunération globale du président du conseil de surveillance et des éventuelles rémunérations versées au titre de missions confiées par le conseil (cf. §6.3.1.3 ci-dessus). Les montants présentés dans le tableau ci-dessous comprennent non seulement les jetons de présence et autres rémunérations alloués par Altarea mais également ceux qui ont été versés par d'autres sociétés filiales de celle-ci.

	Exercice 2017		Exercice 2018	
Mandataires sociaux non dirigeants *(en k€)*	**Jetons de présence**	**Autres rémunérations**	**Jetons de présence**	**Autres rémunérations**
Christian de Gournay, président du conseil de surveillance	0	300[1]	0	300[1]
Altafi 5, membre du conseil de surveillance	0	0	0	0
Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance	N/A	0		
Florence Lemaire, représentant permanent d'Altafi 5	0	-[2]	0	-[2]
APG, membre du conseil de surveillance	0	0	0	0
Alain Dassas, représentant permanent d'APG	15	0	12,5	0
ATI, membre du conseil de surveillance	0	0	0	0
Léonore Reviron, représentant permanent d'ATI	10	1,5[3]	12,5	3[3]
Marie Anne Barbat-Layani, membre du conseil de surveillance	10	0	7,5	0
Françoise Debrus, membre du conseil de surveillance	15	0	12,5	0
Eliane Frémeaux, membre du conseil de surveillance	12,5	0	12,5	0
Jacques Nicolet, membre du conseil de surveillance	10	3[3]	5	1,5[3]
Prédica, membre du conseil de surveillance	0	0	0	0
Émeric Servin, représentant permanent de Prédica	10	20[4]	7,5	0
Michaela Robert, membre du conseil de surveillance	12,5	0	12,5	0
Dominique Rongier, membre du conseil de surveillance	15	3[3]	12,5	3[3]
Matthieu Taravella, membre du conseil de surveillance	10	0	5	0
Gautier Taravella, membre du conseil de surveillance	0	0	0	0
Christian Terrassoux, membre du conseil de surveillance	0	1 598[5]	0	1 640[6]

(1) Rémunération versée par Altarea au titre des fonctions de président du conseil de surveillance.
(2) Florence Lemaire est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée au sein du Groupe au titre de ses fonctions salariées de directrice juridique corporate adjointe et perçoit à ce titre une rémunération qui n'a pas de lien avec l'exercice de son mandat. En conséquence, cette rémunération ne fait pas l'objet d'une publication.
(3) Rémunération versée au titre de jetons de présence aux réunions du conseil de surveillance d'Altareit.
(4) Rémunération versée au titre d'une mission confiée par le conseil de surveillance et prélevée sur l'enveloppe de jetons de présence allouée par l'assemblée générale.
(5) 108 072 € de rémunération sociale en qualité de président de PITCH PROMOTION SAS, et 1 490 000 € HT d'honoraires de prestations de services versés par PITCH PROMOTION SNC à la société TERRA NOVA dirigée et contrôlée par Christian Terrassoux.
(6) Montant HT d'honoraires de prestations de services versés par PITCH PROMOTION SNC à la société TERRA NOVA dirigée et contrôlée par Christian Terrasoux.

Les deux membres du conseil représentant les salariés sont titulaires d'un contrat de travail au sein du Groupe et perçoivent donc à ce titre une rémunération qui n'a pas de lien avec l'exercice de leur mandat. En conséquence, cette rémunération ne fait pas l'objet d'une publication.

Tableau 4 - Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Alain Taravella, Altafi 2 ou Atlas, cogérants, par la Société ou une autre société du Groupe.

Tableau 5 - 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 n'a été levée durant l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux, à savoir Alain Taravella, Altafi 2 ou Atlas, cogérants.

Tableau 6 - Actions attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires sociaux, aux membres du conseil de surveillance et à leurs représentants permanents en 2018

Aucune action n'a été attribuée gratuitement durant l'exercice écoulé aux dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir Alain Taravella, Altafi 2, ou Atlas, cogérants, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Aucune action n'a été attribuée gratuitement durant l'exercice écoulé aux membres du conseil de surveillance, personnes physiques et personnes morales, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe[1].

(1) Florence Lemaire, représentante permanente d'Altafi 5 au conseil de surveillance de la Société jusqu'au 28 février 2018, a bénéficié de plans d'attribution d'actions gratuites au même titre que l'ensemble des salariés du Groupe titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée dans le cadre du plan général d'attribution d'actions gratuites pour tous « Tous en actions ! » (cf. Note 6.1 de l'annexe des comptes consolidés).

Tableau 7 - Actions attribuées gratuitement devenues disponibles en 2018 pour chaque mandataire social

Aucune action attribuée gratuitement aux mandataires sociaux de la Société, à savoir Alain Taravella, Altafi 2, ou Atlas, cogérants, et les membres du conseil de surveillance, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe, n'est devenue disponible au cours de l'exercice écoulé. Il est précisé qu'un nombre total de 5 459 actions attribuées en 2016 à Stéphane Theuriau (Directeur général d'Atlas jusqu'au 6 mars 2018) sont devenues disponibles en 2018[1].

Tableau 8 – Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'action

Il n'existe actuellement aucun plan de souscription ou d'achat d'actions dont pourraient bénéficier les mandataires sociaux, à savoir Alain Taravella, Altafi 2, ou Atlas, cogérants, et les membres du conseil de surveillance, y compris également d'autres instruments financiers donnant accès au capital (BSA, BSAR, BSPCE...).

Tableau 9 – Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Il n'existe actuellement aucun plan de souscription ou d'achat d'actions dont pourraient bénéficier les dix premiers salariés non mandataires sociaux, y compris également d'autres instruments financiers donnant accès au capital (BSA, BSAR, BSPCE...).

Tableau 10 – Historique des attributions gratuites d'actions

Aucune action gratuite n'est actuellement en cours d'acquisition ou d'indisponibilité en faveur des dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir Alain Taravella, Altafi 2, ou Atlas, cogérants.

Aucune action gratuite n'est actuellement en cours d'acquisition ou d'indisponibilité en faveur des mandataires sociaux de la Société, à savoir les membres personnes physiques et personnes morales du conseil de surveillance[1].

Tableau 11 - Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant.

Il est précisé qu'aucun engagement n'a été pris par la Société au bénéfice de ses dirigeants mandataires sociaux, à savoir Alain Taravella, Altafi 2, ou Atlas, cogérants, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

(1) Florence Lemaire, représentante permanente d'Altafi 5 au conseil de surveillance de la Société jusqu'au 28 février 2018, a bénéficié de plans d'attribution d'actions gratuites au même titre que l'ensemble des salariés du Groupe titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée dans le cadre du plan général d'attribution d'actions gratuites pour tous « Tous en actions ! » (cf. Note 6.1 de l'annexe des comptes consolidés).

6.4 Délégations accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital

6.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé

Délégations en cours de validité en 2018	Date d'autorisation (AG)	Date d'expiration	Montant nominal maximal	Utilisation en 2018
Programme de rachats d'actions				
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 300 € par action et pour un montant maximal de 100 M€	15/05/2018[v]	15/11/2019	Dans la limite de 10 % du capital	Voir § 7.3.2 ci-dessous
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	15/05/2018[v]	15/07/2020	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]	15/05/2018[v]	15/07/2020	95 M€ pour les augmentations de capital 500 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves	15/05/2018[v]	15/07/2020	95 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 emettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public[i][ii][iii]	15/05/2018[v]	15/07/2020	95 M€ pour les augmentations de capital 500 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 emettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'un placement privé[i][ii][iii]	15/05/2018[v]	15/07/2020	95 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 500 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 emettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes[i]	15/05/2018[v]	15/11/2019	20 M€	Voir § 7.3.4 ci-dessous
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][iii]	15/05/2018[v]	15/07/2020	10 % du capital	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinée à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société[i][iii]	15/05/2018[v]	15/07/2020	95 M€	Aucune
Autorisations au profit des salariés et dirigeants				
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE	15/05/2018[v]	15/07/2020	10 M€	Aucune
Plans d'attribution gratuite d'actions	15/05/2018[vi]	15/07/2021	350 000 actions[vii]	Voir § 7.3.1 ci-dessous
Plans d'options d'achat d'actions[iv]	15/05/2018[v]	15/07/2021	350 000 actions[vii]	Aucune
Plan d'options de souscription d'actions[iv]	15/05/2018[v]	15/07/2021	350 000 actions[vii]	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) [iv]	15/05/2018[v]	15/11/2019	350 000 actions[vii]	Aucune

(i) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global nominal de 95 M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 500 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 350 000 actions, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.
(v) Autorisation mettant fin à celle de même nature consentie par l'assemblée générale mixte du 11 mai 2017.
(vi) Autorisation mettant fin à celle de même nature consentie par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2016.
(vii) Représentant environ 2,18 % du capital au 31 décembre 2018.

6.4.2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires du 23 mai 2019

Délégations sollicitées à l'assemblée générale mixte du 23/05/2019	Résolution de l'AGM	Montant nominal maximal	Durée / Date d'expiration
Programme de rachats d'actions			
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 300 € par action et pour un montant maximal de 100 M€[(a)]	15e	Dans la limite de 10% du capital	18 mois 23/11/2020
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	16e	Dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois	26 mois 23/07/2021
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)(c)]	17e	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois 23/07/2021
Augmentation du capital par incorporation de réserves	26e	95 M€	26 mois 23/07/2021
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 emettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public[(b)(c)]	18e	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois 23/07/2021
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 emettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'un placement privé[(b)(c)]	19e	95 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois 23/07/2021
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 emettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes[(b)]	23e	20 M€ pour les augmentations de capital 150 M€ pour les titres de créances	18 mois 23/11/2020
Autorisation à la gérance pour fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	20e	10 % du capital par an	26 mois 23/07/2021
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)]	22e	10 % du capital pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois 23/07/2021
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)]	24e	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois 23/07/2021
Plafond Global et autres autorisations			
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 95 M€ de nominal pour les augmentation de capital par voie d'émission d'actions et à 750 M€ par voie d'émission de valeurs mobilières représentative de titres de créances	25e	95 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois 23/07/2021
Possibilité d'augmenter le le montant des émissions de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires[(b)]	21e	-	26 mois 23/07/2021
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE (plafond global 10 M€)[(b)]	27e	10 M€	26 mois 23/07/2021
Plans d'attribution gratuite d'actions[(b)(d)]	28e	350 000 actions	38 mois 23/07/2022
Plans d'options d'achat / de souscription d'actions[(b)(d)]	29e	350 000 actions	38 mois 23/07/2022
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR)[(b)]	30e	10 M€	18 mois 23/11/2020

(a) Voir paragraphe 7.3.2 ci-dessous
(b) Autorisation soumise au plafond global nominal de 95 M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 750 M€ par voie d'émission de titres de créances
(c) Délégation concernée par l'autorisation sollicitée pour augmenter le montant de l'émission de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires
(d) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 350 000 actions, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux

Il est précisé que les délégations présentées dans le tableau ci-dessus mettrait 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.

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'un enregistrement comptable au moins deux jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Droit de vote double

Les actions de la Société ne disposent pas de droit de vote double. En effet, faisant application de la faculté prévue à l'article L. 225-123 du Code de commerce, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2015 a voté l'exclusion des droits de vote doubles au profit des actionnaires inscrits en nominatif depuis plus de deux ans. Chaque action donne donc droit à une seule voix.

Plafonnement des droits de vote

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60 % des droits attachés à toutes les actions composant le capital social.

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.

Présidence – Bureau

Les assemblées sont présidées par le 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 désigné 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.

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 7.2, 7.3, et 6,2 à 6.5.

7

INFORMATIONS GÉNÉRALES

7.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ 284

7.2 INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR L'ÉMETTEUR 285

7.3 INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LE CAPITAL 288

7.3.1 Capital social - Forme et négociabilité des actions 288
7.3.2 Programme de rachat d'actions 289
7.3.3 Titres donnant accès au capital 290
7.3.4 Évolution du capital 290
7.3.5 Répartition du capital 290
7.3.6 Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires 292
7.3.7 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société 292
7.3.8 Obligations ne donnant pas accès au capital 292

7.4 INFORMATIONS BOURSIÈRES 293

7.5 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018 294

7.6 POLITIQUE DE DIVIDENDE 295

7.6.1 Dividendes distribués au cours des exercices précédents 295
7.6.2 Politique de distribution 295
7.6.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI 295

7.7 AUTRES INFORMATIONS 296

7.7.1 Procédures judiciaires et d'arbitrage 296
7.7.2 Informations commerciales 296
7.7.3 R&D et innovation 296

7.1 Histoire et évolution de la Société

1994
Fondation d'Altarea par Alain Taravella et Jacques Nicolet.

1995
Prise de contrôle du Gerec, société spécialisée dans la réalisation de centres commerciaux créée en 1973.

1996
Prise de contrôle d'Espace Aménagement, structure de gestion des actifs commerciaux de la Foncière Rallye.

2000
Livraison de Bercy Village, opération de restructuration lancée en 1997.

2001
Démarrage de l'activité en Italie avec la création d'Altarea Italia.

2002
Démarrage de l'activité *Retail Park* avec la création de Compagnie Retail Park.

2004
Introduction en bourse d'Altarea sur Euronext Paris. Démarrage de l'activité en Espagne avec la création d'Altarea España.

2005
Option pour le régime SIIC.

2006
Acquisition du portefeuille d'actifs de Bail Investissement Foncière.

2007
Acquisition de Cogedim. Adaptation au régime SIIC 4 par transformation d'Altarea en société en commandite par actions. Avec 34 % du capital, le Groupe devient premier actionnaire, aux côtés de l'État, de la Semmaris (Société d'économie mixte d'aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de la région parisienne) qui gère le Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis.

2008
Augmentation de capital de 375 millions d'euros et entrée du fonds de pension ABP au capital d'Altarea. Réorganisation par métier, se traduisant notamment par la filialisation des sociétés des secteurs promotion et diversification sous Altareit, société également cotée sur Euronext Paris.

2009
Accélération de la démarche développement durable : le Groupe reçoit une des trois 1res certifications françaises HQE® Commerce (haute qualité environnementale) pour Okabe (Kremlin-Bicêtre) et généralise la certification NF Logement en résidentiel.

2010
Acquisition, par le consortium Altarea-ABP-Predica, d'Aldeta, société propriétaire du centre commercial régional Cap 3000 à Nice, par l'intermédiaire de la société Alta Blue détenue à ce jour à 62 % par Altarea.

2011
Création en partenariat avec le fonds ABP et Predica d'AltaFund, véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise doté à ce jour de 650 millions d'euros de fonds propres.

2013
Partenariat de long terme avec Allianz Real Estate sur un portefeuille de centres commerciaux dont Altarea conserve le contrôle et la gestion. Livraison du premier Cogedim Club®, la ligne de Résidences Services pour seniors actifs. Le Groupe développe également des résidences étudiantes, de tourisme d'affaire...

2014
Livraison du centre commercial régional Qwartz (Villeneuve-la-Garenne) primé par un MAPIC Award pour ses innovations digitales. Réalisation de l'aménagement de l'ancien hôpital Laennec créant dans le 7e arrondissement de Paris un nouveau « quartier de ville ». La SNCF choisit Altarea Cogedim pour la modernisation de la gare de Paris-Montparnasse. Lancement de l'extension-rénovation de Cap 3000, qui permettra de doubler la surface du site à horizon 2019 (135 000 m^2). Acquisition de 55 % d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la réhabilitation du patrimoine et des produits de défiscalisation (Malraux, Déficit foncier). Partenariat avec Crédit Agricole Assurances dans la société d'exploitation des Cogedim Club®.

2015
Reprofilage du bilan à des conditions très favorables, avec près de 2,2 milliards d'euros de financement/refinancement montés.

2016
Acquistition de 100 % du capital de Pitch Promotion. Le Groupe dépasse son objectif de 10 000 lots vendus. Livraison des centres commerciaux L'Avenue 83 à Toulon, Le Parks à Paris et de la 1re tranche de la restructuration de Cap 3000. Nouveaux succès en Grands Projets Mixtes (Bobigny, quartier Belvédère à Bordeaux et Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux).

2017
Succès d'une première émission obligataire cotée non notée (500 millions d'euros). Livraison du Grand Projet Mixte Massy Place du Grand-Ouest. Le Groupe remporte le concours pour la réalisation d'un centre de commerce et loisirs à Ferney Voltaire aux portes de Genève.

2018
Acquisition du solde du capital d'Histoire & Patrimoine. Cession à Crédit Agricole Assurances de la participation de 33,34 % du capital dans 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 d'Altarea Cogedim. Ouverture de la 1re tranche des commerces de la gare de Paris-Montparnasse. Première notation crédit S&P Global : BBB. Cogedim « Élu Service Client de l'Année » pour la 2e année consécutive. Altarea Cogedim n° 1 au GRESB parmi les sociétés cotées en France (tous secteurs confondus) et n° 2 mondial des sociétés *retail* cotées.

7.2 Informations générales sur l'émetteur

7.2.1 Dénomination sociale (Article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altarea.

7.2.2 Forme juridique – Législation applicable (Article 1 des statuts)

Altarea a été constituée initialement sous forme de société anonyme française.

Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 26 juin 2007.

Il est précisé que l'article 24.2 des statuts permet à tout associé commanditaire (c'est-à-dire à tout actionnaire) détenant seul ou de concert 5 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société de proposer à l'assemblée générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme. Dès lors, les associés commanditaires peuvent décider, à la majorité requise en assemblée générale extraordinaire, de mettre fin au statut de société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation. Toutefois, aussi longtemps que Monsieur Alain Taravella, cogérant et commandité, détiendra directement ou indirectement plus du tiers des droits de vote réels, une telle décision dépendrait d'un vote favorable de sa part.

Altarea est une société de droit français, régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce.

Altarea est donc assujettie à la loi française.

7.2.3 Législation particulière applicable

À la suite de la décision prise en mars 2005 par la Société et celle de ses filiales éligibles d'opter pour le régime des SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) conformément à l'article 208 C du Code général des impôts – décret n° 2003-645 du 11 juillet 2003, Altarea est soumise aux dispositions particulières de ce régime (voir ci-après).

7.2.4 Siège social (Article 4 des statuts)

Le siège social d'Altarea 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.

Altarea est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion qui détient elle-même un bail commercial sur les locaux sis avenue Delcassé.

7.2.5 Date de constitution et durée (Article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 29 septembre 1954 et, conformément à l'article 5 des statuts, a une durée de 99 ans à partir de cette date, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

7.2.6 Objet social (Article 2 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- à titre principal directement ou indirectement au travers de sociétés qu'elle contrôle et qu'elle anime, visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, 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,
  - le tout en vue de : l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers, la prise à bail de tous biens immobiliers, la prise de participation dans toutes sociétés ayant un objet identique ;
- à titre accessoire :
  - la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la promotion immobilière, ainsi que l'acquisition en vue de la revente, la réhabilitation, l'entretien et le nettoyage de biens immobiliers,
  - le développement, la gestion et l'animation de centres commerciaux,
  - la centralisation de trésorerie,
  - la mise à disposition des filiales de ses droits de propriété intellectuelle et industrielle,
  - les prestations de services au profit des filiales,
  - la prise de participation ou d'intérêt, directement ou indirectement, dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier,
  - l'échange ou l'aliénation, par vente, apport ou autrement, des biens immobiliers acquis ou construits en vue de la location conformément à l'objet principal de la Société ;

et, d'une façon générale, toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

7.2.7 Éléments d'identification

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 335 480 877.

Le numéro SIRET de la Société est 335 480 877 00422 et son code activité est 6820B (Administration d'autres biens immobiliers).

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est 969500ICGCY1PD6OT783.

La Société a pour numéro de TVA intracommunautaire FR 34 335 480 877.

Elle est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (Code ISIN : FR0000033219 - Mnémonique : ALTA).

7.2.8 Exercice social (Article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

7.2.9 Répartition statutaire des bénéfices (Article 29 des statuts)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale ordinaire. 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.

Tant que la Société sera soumise au régime visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant des distributions devra être déterminé conformément aux dispositions visées aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C II du Code général des impôts de telle sorte que la Société puisse bénéficier des dispositions visées au premier alinéa de l'article 208 C II du Code général des impôts.

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 ou d'un acompte sur dividende 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.

Ladite assemblée peut également décider de procéder au paiement de tout ou partie du dividende en nature par attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au capital de filiales de la Société) dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

Des acomptes sur dividendes peuvent également être distribués en numéraire, en actions de la Société ou en nature par attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au capital de filiales de la Société), conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

L'assemblée générale ordinaire peut décider à toute époque, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves et/ou les primes dont elle a la disposition, y compris par voie d'attribution de titres financiers cotés de filiales (en ce compris notamment tous droits ou bons cotés pouvant donner accès au capital de filiales de la Société) et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

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.

Tout Actionnaire Concerné (tel que défini à l'article 10 des statuts – cf. § 7.3.1 ci-après) dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire à Prélèvement ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement du en conséquence de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du prélèvement du par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque Actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte-courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte-courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les

bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les Sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait du procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

7.3 Informations générales sur le capital

7.3.1 Capital social – Forme et négociabilité des actions

Montant du capital social (article 6 des statuts)

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à la somme de 245 424 285,42 euros. Il est divisé en 16 061 329 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Le pair comptable arrondi est de 15,28 euros.

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 2 (cf. § 6.2.2 ci-dessus).

Modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Le capital social peut être modifié dans les conditions prévues par la loi. 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.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

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 suivant 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'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessous 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, au dépositaire central qui assure la tenue du compte d'émission, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la Société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé.

Négociabilité des actions (article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

Autorisations portant sur le capital

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2018, accordées par les assemblées générales des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figure au rapport du conseil de surveillance sur la gouvernance d'entreprise reproduit au chapitre 6 du présent document de référence.

Attributions gratuites d'actions

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées aux paragraphes 2.6 (note 6.1 de l'annexe aux comptes consolidés) et 4.4.3.3 du présent document de référence. Il est précisé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, que les dix salariés du groupe (non mandataires sociaux de la Société) dont le nombre d'actions attribuées gratuitement durant l'exercice 2018 est le plus élevé, ont reçu un nombre total de 44 048 actions attribuées gratuitement en 2018, pour une valeur globale de 7 226 milliers d'euros (selon la méthode retenue pour les comptes consolidés).

Stocks options

Il n'existe aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société en circulation au 31 décembre 2018, tout comme au 31 décembre 2017.

7.3.2 Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 11 mai 2017 et celle du 15 mai 2018 ont autorisé la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de 100 millions d'euros avec un prix maximal par action fixé à 300 euros.

Conformément à ces autorisations, la gérance a décidé en dates du 11 mai 2017 et du 15 mai 2018 de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et de fixer le même ordre de priorité suivant :

(1) l'animation du marché ou la liquidité de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité ;

(2) l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;

(3) l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres ;

(4) l'annulation éventuelle des actions acquises ;

(5) la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF.

Le descriptif de ces programmes de rachat d'actions a été publié conformément aux articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

En 2018, les achats et cessions d'actions réalisés par la Société conformément à ces autorisations ont été les suivants :

Mois	Nb de titres achetés	Nb de titres vendus	Nb de titres transférés[1]	Solde titres autodétenus	Cours à la fin du mois
Janvier	25 685	1 006		311 734	205,50 €
Février	2 492	1 070	55 533	257 623	201,00 €
Mars	11 495	2 104	41 774	225 240	205,50 €
Avril	2 526	854		226 912	211,00 €
Mai	7 362	961		233 313	203,50 €
Juin	11 980	1 004		244 289	203,50 €
Juillet	2 649	152	3 855	242 931	187,80 €
Août	19 353	2 670		259 614	199,60 €
Septembre	13 964	832		272 746	199,60 €
Octobre	6 128	768		278 106	194,20 €
Novembre	1 433	1 075		278 464	182,40 €
Décembre	154	16		278 602	165,80 €

(1) Dans le cadre de l'attribution gratuite d'actions aux salariés.

Au 31 décembre 2018, dans les livres comptables de la société Altarea, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) comptait 3 040 actions propres et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (2) comptait 275 562 actions propres.

L'assemblée générale ordinaire annuelle chargée de statuer sur les comptes 2018 se voit proposer le renouvellement, aux mêmes conditions, de l'autorisation conférée par l'assemblée du 15 mai 2018, de procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social et dans la limite du même montant total de 100 millions d'euros avec un prix maximal de 300 euros par action. Dans le respect des dispositions du Règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016, cette autorisation est prévue pour les objectifs de rachats suivants :

- annulation de tout ou partie des actions acquises ;
- remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés aux titres de créance ou de capital donnant droit à l'attribution d'actions de la Société ;
- attribution ou cession d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'actionnariat ou d'épargne d'entreprise ;
- animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- conservation et remise ultérieure d'actions à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 225-209 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société dans ce cadre ne peut excéder 5 % de son capital ;
- affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Il sera demandé à l'assemblée générale de permettre, comme les années précédentes, que ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert soient effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Il est demandé d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux dans le respect des dispositions de l'article 3 du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016.

7.3.3 Titres donnant accès au capital

À la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucun titre émis par la Société en vigueur donnant accès au capital.

7.3.4 Évolution du capital

Tableau d'évolution du capital au cours des trois derniers exercices

Date	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'opération	Prime d'émission créée	Nombre cumulé total actions	Valeur nominale par action	Montant cumulé du capital social
26/02/2016	Augmentation de capital réservée	190 000	2 903 200,00 €	28 762 200,00 €	12 705 497	Au pair comptable	194 147 172,46 €
06/05/2016	Paiement du dividende en actions	821 762	12 556 523,36 €	114 413 923,26 €	13 527 259	Au pair comptable	206 703 695,82 €
15/06/2016	Augmentation de capital avec maintien du DPS	1 503 028	22 966 267,84 €	187 457 652,16 €	15 030 287	Au pair comptable	229 669 963,66 €
06/06/2017	Paiement du dividende en actions	1 021 555	15 609 360,40 €	141 546 660,80 €	16 051 842	Au pair comptable	245 279 324,06 €
24/10/2018	Augmentation de capital réservée	9 487	144 961,36 €	1 705 003,64 €	16 061 329	Au pair comptable	245 424 285,42 €

Modification intervenue en 2018

La Société a acquis en octobre 2018 la SOCIÉTÉ NIVERNAISE DE DISTRIBUTION qui détient 25 % du capital de la SCI LIMOGES INVEST, propriétaire du Family Village de Limoges, les 75 % restant étant déjà détenus par une filiale de la Société.

À la suite de cette opération, la Société a procédé, en application de la délégation consentie par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2018 au terme de sa 14e résolution, à une augmentation de son capital par voie d'émission de 9 487 actions ordinaires nouvelles au prix unitaire de souscription 195 euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit du principal cédant de la SOCIÉTÉ NIVERNAISE DE DISTRIBUTION, aux fins de lui permettre d'effectuer le remploi d'une partie du produit de cession en souscrivant à des actions nouvelles Altarea.

Compte tenu d'un pair arrondi de 15,28 euros par action, le montant nominal de l'augmentation de capital résultant de la souscription des 9 487 actions nouvelles s'élève à 144 961,36 euros.

Le capital de la Société a été porté en conséquence d'un montant de 245 279 324,06 euros à un montant de 245 424 285,42 euros, divisé en 16 061 329 actions.

Les 9 487 actions nouvelles ont été livrées et admises aux négociations le 26 octobre 2018.

7.3.5 Répartition du capital

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

Répartition au 31 décembre 2018

	Actions et droits de vote théoriques		Droits de vote réels aux assemblées	
Actionnaire	Nombre	%	Nombre	%
Concert Fondateur[(a)]	7 349 471	45,76	7 349 471	46,57
Crédit Agricole Assurances[(b)]	3 962 875	24,67	3 962 875	25,11
ABP (APG)	1 323 562	8,24	1 323 562	8,39
Opus Investment	212 739	1,32	212 739	1,35
Autodétention	278 602	1,73	-	-
Public	2 934 080	18,27	2 934 080	18,59
TOTAL	**16 061 329**	**100**	**15 782 727**	**100**

(a) Alain Taravella et Jacques Nicolet, fondateurs du Groupe, agissant de concert, ainsi que les membres de leur famille et les sociétés qu'ils contrôlent. Cf. infra paragraphe 7.3.6.
(b) Informations issues de la déclaration de franchissement à la baisse des seuils statutaires de 24 % du capital et des droits de votes de la Société le 14 novembre 2018.

À la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 31 décembre 2018 et aucun autre actionnaire 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 nominal existantes sont détenues par la société Altafi 2 (cf. § 6.2.2 ci-dessus).

Actionariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'au 31 décembre 2018 les actions détenues par les salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent 1,06 % des actions composant le capital social de la Société.

Il faut souligner que ce pourcentage ne traduit pas le caractère volontariste de la politique d'actionnariat salarié menée par la gérance de la Société depuis la cotation du Groupe en 2004, car il est calculé uniquement à partir du nombre d'actions détenues par les FCPE et des actions gratuites attribuées définitivement aux salariés sur la base d'une autorisation de l'assemblée générale postérieure à la loi du 6 août 2015 dite « Macron ». 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

Au 31 décembre 2018, le nombre de titres nantis inscrits au nominatif est de 3 427 993 actions[(1)], représentant 21 % du nombre d'actions composant le capital.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années

	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016	
Actionnaire	**Nombre d'actions**	**% capital et des DDV**	**Nombre d'actions**	**% capital et des DDV**	**Nombre d'actions**	**% capital et des DDV**
Concert Fondateurs	7 349 471	45,76	7 353 472	45,81	6 895 084	45,87
Concert Élargi*	NA	NA	7 402 944	46,12	6 981 096	46,45
Crédit Agricole Assurances	3 962 875	24,67	3 966 708	24,71	3 993 953	26,57
ABP (APG)	1 323 562	8,24	1 323 562	8,25	1 231 504	8,19
Opus Investment	212 739	1,32	212 739	1,33	197 940	1,32
Autodétention	278 602	1,73	287 055	1,79	188 555	1,25
Public	2 934 080	18,27	2 858 834	17,81	2 437 239	16,22
TOTAL	**16 061 329**	**100,00**	**16 051 842**	**100,00**	**15 030 287**	**100,00**

* *Cf. infra paragraphe 7.3.6.*

Franchissements de seuils

Franchissements de seuils légaux au cours de l'exercice 2018

En 2018, les déclarations de franchissement de seuils suivantes ont été effectuées auprès de l'AMF :

Date du franchissement	Déclarant	Seuils du capital et des DDV franchis	Nb d'actions après franchissement	% du capital et des DDV après franchissement	N°avis AMF
06/03/2018	Stéphane Theuriau[(a)]	1/3, 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 % et 5 % à la baisse	49 472	0,31 %	218C0547

(a) Franchissement résultant de la sortie du concert qu'il formait avec Alain Taravella et Jacques Nicolet et les sociétés qu'ils contrôlent (cf. infra paragraphe 7.3.6).

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, directement ou indirectement, 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 sera tenue de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de quatre jours à compter du franchissement, à la hausse ou à la baisse, de ces seuils, 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 de déclaration dans les conditions ci-dessus, les titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée 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.

(1) Notamment au profit de Société Générale à hauteur de 3 224 259 actions et de BNP Paribas à hauteur de 184 153 actions.

7.3.6 Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

Contrôle de la Société

Nature du contrôle de la Société

Il existe une action de concert déclarée entre :

- M. Alain Taravella, les sociétés AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager qu'il contrôle et les membres de sa famille ;
- M. Jacques Nicolet et la société Everspeed qu'il contrôle.

L'action de concert déclarée entre Alain Taravella et Jacques Nicolet existe depuis la prise de contrôle de la Société en 2004. Le groupe d'actionnaires de concert historique constitué par Alain Taravella et Jacques Nicolet est dénommé dans le présent document « concert des fondateurs ».

Au 31 décembre 2018, les membres du concert des fondateurs détenaient ensemble 45,76 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société.

Il est rappelé que par courrier reçu par l'AMF en date du 2 juillet 2014, Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau ont déclaré agir de concert avec le concert des fondateurs (Décision & Information AMF n°214C1286 du 3 juillet 2014). Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau ont respectivement déclaré à l'AMF être sortis du concert élargi précité au 28 mars 2017 (Décision & Information AMF n°217C0764 du 5 avril 2017) et au 6 mars 2018 (Décision & Information AMF n°218C0547 du 7 mars 2018).

Mesures prévenant un contrôle abusif

Le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise (chapitre 6) précise qu'en manière de gouvernance, le conseil de surveillance intervient pour examiner les investissements et désinvestissements à partir d'un seuil très bas (15 millions d'euros) ; les comités spécialisés du conseil de surveillance, à savoir le comité d'audit, le comité d'investissements et le comité de la rémunération de la gérance comprennent des membres indépendants. Le conseil de surveillance comprend plus d'un tiers de membres indépendants.

Absence de contrôle abusif

Des mesures ont été prises pour prévenir de tout contrôle abusif. La Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

Pacte d'actionnaires

La Société n'a pas connaissance de pactes d'actionnaires en vigueur à la date du présent document de référence.

7.3.7 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société

Au cours de l'exercice 2018, les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés ont notifié à la Société les opérations sur des titres de la Société suivantes :

Nom	Qualité à la date de l'opération	Nature de l'opération	Instrument financier	Montant brut total des opérations
Alta Patrimoine	Personne morale liée à M. Alain Taravella, Cogérant	Acquisitions	Actions	15 423 380 €
Everspeed	Personne morale liée à M. Jacques Nicolet, membre du conseil de surveillance	Cessions	Actions	15 423 380 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	Cession[a]	Actions	14 293 387 €

(a) Dans le cadre de la cession du portefeuille d'UAF Life Patrimoine (UAF LP) de Predica à Spirica (D&I AMF n°2018DD584890).

7.3.8 Obligations ne donnant pas accès au capital

Date d'émission	Montant de l'émission	Taux de souscription	Date d'échéance	Intérêt	Marché	Isin
23/05/2014[1]	100 000 000 €	Souscription intégrale	23/05/2021	3,00 %	Euronext Paris	FR0011921691
02/06/2014[1]	50 000 000 €	Souscription intégrale				
12/06/2014[1]	80 000 000 €	Souscription intégrale				
14/12/2016	50 000 000 €	Souscription intégrale	14/12/2026	2,45 %	Euronext Paris	FR0013222247
05/07/2017	500 000 000 €	Souscription intégrale	05/07/2024	2,25 %	Euronext Paris	FR0013266525

(1) Les obligations émises le 02/06/2014 et le 12/06/2014 ont été assimilées lors de leur émission et ont formé souche unique avec les obligations existantes émises le 23/05/2014.

Les contrats d'émission des obligations visées dans le tableau ci-dessus contiennent une clause de maintien de contrôle.

7.4 Informations boursières

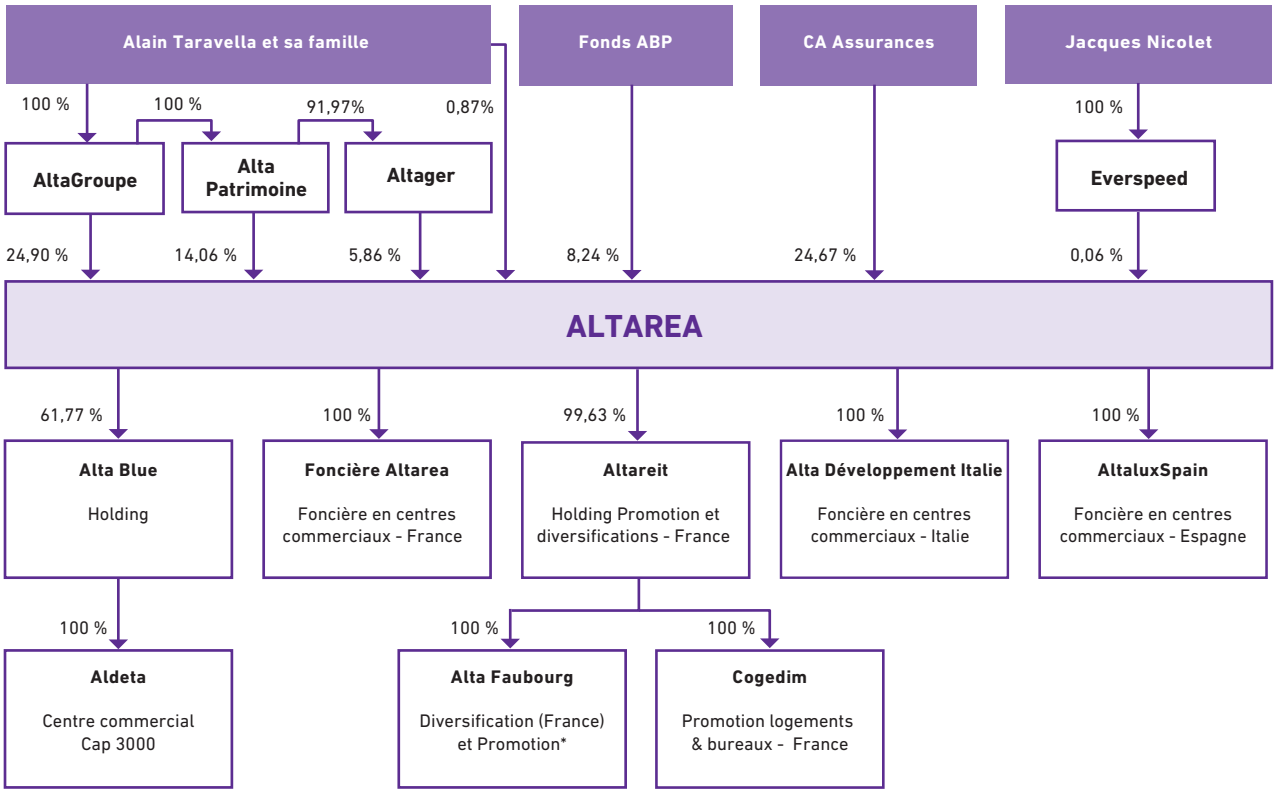
Altarea	
Marché - Place de Cotation	Euronext Paris - Compartiment A (Large Cap)
Codes	Mnémonique : ALTA - Isin : FR0000033219 Bloomberg : ALTAFP - Reuters : IMAF.PA
Identifiant d'entité juridique (LEI)	969500ICGCY1PD6OT783
Présence dans les indices	CAC All Shares - CAC All-Tradable - CAC Mid & Small - CAC Small - IEIF Europe - IEIF SIIC France - IEIF Foncières - CAC Sociétés Financières
Système de Règlement Différé (SRD)	Éligible
PEA/PEA PME	Non éligible
Classification sectorielle ICB	Retail REITs, 8672

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Capitalisation boursière (au 31/12)	1 483 879 040 €	1 647 039 500 €	2 000 057 000 €	2 494 700 000 €	3 340 338 320 €	2 662 968 348 €
Nombre de titres échangés	587 100	373 158	572 766	589 268	1 368 495	1 077 486
Cours moyen	126,76 €	133,27 €	158,00 €	172,55 €	189,48 €	198,24 €
Capitaux	74 419 856 €	49 448 737 €	90 400 975 €	101 678 183 €	257 579 489 €	213 144 495 €
Plus haut	154,00 €	140,90 €	188,00 €	186,61 €	211,00 €	218,50 €
Plus bas	105,40 €	123,05 €	131,00 €	151,75 €	171,00 €	159,60 €
Dernier	128,00 €	131,60 €	184,00 €	185,20 €	208,10 €	165,80 €

	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
Janvier 2018	216,50 €	202,50 €	205,50 €	104 733	21 969 141 €
Février 2018	206,00 €	184,20 €	201,00 €	87 770	17 408 756 €
Mars 2018	211,00 €	195,20 €	205,50 €	74 871	15 359 721 €
Avril 2018	216,50 €	206,50 €	211,00 €	66 942	14 184 644 €
Mai 2018	218,50 €	203,50 €	203,50 €	90 259	19 105 301 €
Juin 2018	207,00 €	199,20 €	203,50 €	78 450	15 895 411 €
Juillet 2018	203,50 €	187,80 €	187,80 €	58 132	11 312 103 €
Août 2018	204,00 €	178,20 €	199,60 €	90 220	17 057 436 €
Septembre 2018	202,00 €	191,80 €	199,60 €	159 622	31 782 346 €
Octobre 2018	201,00 €	186,60 €	194,20 €	86 513	16 749 560 €
Novembre 2018	198,20 €	182,20 €	182,40 €	63 757	12 176 270 €
Décembre 2018	186,20 €	159,60 €	165,80 €	116 217	20 143 804 €

Source : Euronext.

7.5 Organigramme simplifié au 31 décembre 2018



* Histoire & Patrimoine, Pitch Promotion, l'activité Résidences Services et la participation dans le fond AltaFund, sont notamment détenues par Alta Faubourg.

La société Altarea joue un rôle de centralisateur de la trésorerie du Groupe. La note 8 de l'annexe des comptes consolidés figurant au chapitre 2 du présent document de référence, relative aux instruments financiers et risques de marché donne des informations sur les principaux covenants bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

Au cours de l'exercice 2018, la Société a pris une participation dans la société dénommée Société Nivernaise de Développement (SND) à hauteur de 100 % de son capital.

7.6 Politique de dividende

7.6.1 Dividendes distribués au cours des exercices précédents

Les sommes distribuées à titre de dividende aux associés commanditaires au titre des trois derniers exercices ont été les suivantes :

Exercices[a]	Nb d'actions rémunérées	Dividendes par action	Montant éligible à l'abattement prévu à l'art.158-3-2° du CGI[b]
2015	12 583 200	11,00 €	2 470 434 €
2016	14 895 589	11,50 €	5 844 798 €
2017	15 823 675	12,50 €	27 592 865 €

(a) Versé l'année suivante.
(b) Abattement de 40% visé à l'article 158-3-2° du Code général des impôts et applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.

Les actions autodétenues par la Société ne donnent pas droit au dividende.

Conformément à la loi, les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de cinq ans à compter de leur mise en paiement sont prescrits et reversés à l'État.

7.6.2 Politique de distribution

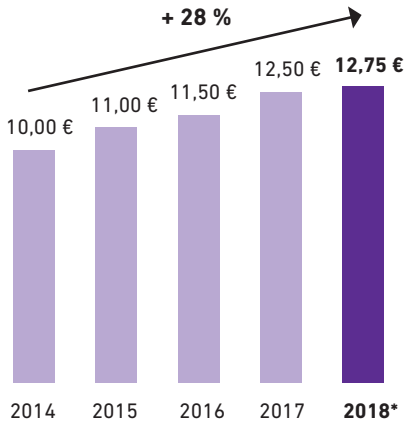
En application des statuts de la Société, c'est le conseil de surveillance qui décide chaque année des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires (cf. paragraphe 7.2.9).

Il sera proposé à l'assemblée générale qui doit se réunir pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, de décider le versement d'un dividende de 12,75 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, soit un dividende par action supérieur de 0,25 euro (+ 2 %) à celui qui avait été versé au titre de l'exercice précédent. Il sera également proposé d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement d'une partie du dividende en actions nouvelles Altarea.

La politique de distribution de dividendes de la Société repose sur une analyse tenant compte des contraintes réglementaires, notamment liées au régime SIIC, de l'historique des dividendes versés et de la position financière et des résultats du Groupe.

Ainsi, la politique de dividende sera maintenue dans la continuité de celle des dernières années.

DIVIDENDES PAR ACTION



* Soumis au vote de l'assemblée générale du 23 mai 2019

7.6.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI

Aucune dépense ou charge fiscalement non déductible au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts (CGI) n'a été engagée au cours de l'exercice 2018.

7.7 Autres informations

7.7.1 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont la Société a connaissance, en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

7.7.2 Informations commerciales

7.7.2.1 Situation concurrentielle

Les activités et prestations offertes par le groupe Altarea, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans le rapport stratégique intégré et le rapport d'activité (première et deuxième partie du présent document de référence). Le rapport d'activité fournit en outre les éléments macroéconomiques sur les marchés des centres commerciaux et de l'habitation et les cycles auxquels ces marchés sont soumis le cas échéant.

Les principaux concurrents de la Société sont les suivants :

- dans le secteur de la foncière en centres commerciaux, les neuf autres sociétés foncières représentant plus d'un milliard d'euros de capitalisation boursière, en dehors du groupe Altarea Cogedim, sont[1] Unibail-Rodamco-Westfield, Gecina, Klépierre, Covivio, Icade, Covivio Hotels, Société Foncière Lyonnaise, Carmila et Mercialys ;
- dans le secteur de la promotion immobilière les principaux concurrents sont les suivants[2] :
  - en matière de logements[3] : les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : Nexity, Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, Kaufman & Broad, Icade Promotion, Pichet Groupe, Les Nouveaux Constructeurs, Sogeprom et BDP Marignan,
  - en matière d'immobilier d'entreprise : les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : Vinci Immobilier, Nexity, Bouygues Immobilier, Sixième Sens Immobilier, Adim, Duval Développement, Linkcity, Eiffage Immobilier et GA Promotion.

7.7.2.2 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale

Au cours des douze derniers mois, à l'exception de ce qui figure, le cas échéant, à la note 11 de l'annexe des comptes consolidés (§ 2 du chapitre 2 du présent document de référence), la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

Le Groupe constitué par la Société et ses filiales bénéficie à la fois de la récurrence des revenus d'une foncière de commerce et de la valeur ajoutée d'un promoteur actif sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement, Immobilier d'entreprise).

7.7.2.3 Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altarea

Globalement, la Société n'est pas dépendante de ses clients.

En effet, dans le pôle commerce, les dix clients les plus importants des centres commerciaux gérés par le groupe Altarea représentent globalement 22 % du total du montant hors taxes des loyers faciaux au 31 décembre 2018. Parmi ceux-ci, aucun n'atteint à lui seul 10 % des loyers.

Par ailleurs, dans le pôle promotion (Logement et Immobilier d'entreprise), aucun client n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires du pôle au 31 décembre 2018. Les dix clients les plus importants représentent globalement 19 % dudit chiffre d'affaires.

7.7.3 R&D et innovation

La direction études et prospective du pôle foncier en centres commerciaux comporte cinq salariés. Elle apporte une aide concrète sur les évolutions nécessaires du patrimoine, grâce à un éclairage opérationnel sur les évolutions du commerce. Elle a la responsabilité des études de potentiel et procédures d'autorisations commerciale et du lien avec les équipes concernées en charge du développement, de la valorisation, du commercial, du juridique et avec les opérationnels. La direction études & prospective coordonne également le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine.

Conscients des transformations sociétales, environnementales, technologiques actuelles impactant l'entreprise et plus largement les villes et la société, le Groupe a créé en 2015 une équipe pluridisciplinaire dédiée à l'innovation afin d'avancer dans sa mission d'entreprise : contribuer à l'amélioration de la qualité de vie urbaine en répondant au plus près aux attentes de ses clients.

Cette structure, composée de 7 collaborateurs, est chargée d'identifier, d'analyser et de maîtriser les nouveaux modèles économiques de la ville. Cellule transversale, elle identifie également des innovations *process*, produits & services pour une meilleure

(1) Source : Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière : Euronext IEIF SIIC France, Nomenclature de l'indice au 31/12/2018 (http://www.ieif-indices.com/histo/index_compo.php?compo=SIIC).

(2) En volume d'affaires global en millions d'euros – Palmarès 2017 – Classement des Promoteurs 2018 – Innovapresse – pages 14 et 16.

(3) Y compris l'activité de résidences services.

expérience et satisfaction de ses clients dans l'ensemble de ses métiers. En interne, elle propose de nouveaux outils digitaux collaboratifs pour un meilleur partage d'informations.

Elle structure par ailleurs une démarche d'Open Innovation en développant des partenariats avec des incubateurs, des petites et grandes entreprises et des pôles de ressources afin d'alimenter en continu la dynamique d'Innovation du Groupe.

Afin de renforcer la culture d'innovation du Groupe, elle organise régulièrement des événements à destination des équipes avec des spécialistes externes pour prendre de la hauteur sur des signaux faibles qui vont venir impacter les métiers du Groupe.

Elle définit conjointement avec les directions opérationelles les grandes orientations d'Innovations métiers. D'autre part, une organisation spécifique est mise en œuvre pour chaque ligne d'activité pour assurer une mise en œuvre opérationnelle des solutions imaginées.

8

ANNEXES

8.1	**RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE ET DU CONTRÔLE DES COMPTES**	**300**
8.1.1	Responsable du document de référence	300
8.1.2	Attestation du responsable du document de référence	300
8.1.3	Responsables du contrôle des comptes	300
8.2	**DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**	**301**
8.3	**DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE**	**301**
8.4	**TABLES DE CONCORDANCE**	**302**
8.4.1	Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	302
8.4.2	Rapport financier annuel	304
8.4.3	Rapport de la gérance à l'assemblée générale	304

8.1 Responsables du document de reference et du contrôle des comptes

8.1.1 Responsable du document de référence

La société Altafi 2, cogérante, représentée par son président, Monsieur Alain Taravella.

8.1.2 Attestation du responsable du document de référence

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant au paragraphe 1 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

ALTAFI 2

Co-Gérante

Représentée par son président

Monsieur Alain Taravella

8.1.3 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes[1]	Date de première nomination	Date de début et durée du mandat en cours	Expiration du mandat
Titulaires			
GRANT THORNTON Membre français de Grant Thornton International 29 rue du Pont – 92200 Neuilly-sur-Seine Représenté par Laurent Bouby	15 avril 2016	15 avril 2016 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2021
ERNST & YOUNG ET AUTRES Tour First - 1 place des saisons - 92400 Courbevoie Représenté par Anne Herbein	28 mai 2010	15 avril 2016 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2021
Suppléants			
IGEC – Institut de Gestion et d'Expertise Comptable 22 rue Garnier – 92200 Neuilly-sur-Seine	15 avril 2016	15 avril 2016 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2021
AUDITEX Tour First - 1 place des saisons - 92400 Courbevoie	28 mai 2010	15 avril 2016 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2021

(1) Les commissaires aux comptes de la Société sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

8.2 Documents accessibles au public

Les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 8, avenue Delcassé – 75008 PARIS, les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

En outre, l'information réglementée de la Société, y compris les documents de référence (incluant les rapports financiers annuels) et les rapports financiers semestriels déposés auprès de l'Autorité des marchés financiers pour chacun des dix derniers exercices sociaux, est disponible et peut être consultée sur le site internet de la Société http://www.altareacogedim.com (rubriques « Finance/Informations réglementées » et « Publications »).

8.3 Documents incorporés par référence

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 87 et 137, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 141 et 157 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. 18-0136 ;
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 79 et 132, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 135 et 154 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 49 du document de référence sur l'exercice 2016 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 10 mars 2017 sous le numéro D. 17-0144.

8.4 Tables de concordance

8.4.1 Rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement européen n° 809/2004		Sections	Pages
1.	**Personnes responsables**	8.1.1	300
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**	8.1.3	300
3.	**Informations financières sélectionnées**	RSI	25
4.	**Facteurs de risques**	2.2.8 - 4.1.1 - 5.2	126 - 170 - 240
5.	**Informations concernant l'émetteur**		
5.1.	Histoire et évolution de la société	7.1	284
5.2.	Investissements	1.2.3.1	65
6.	**Aperçu des activités**		
6.1.	Principales activités	RSI - 1.1.1 - 1.2	4 - 48 - 52
6.2.	Principaux marchés	RSI - 1.2	4 - 52
6.3.	Événements exceptionnels	1.1.2	49
6.4.	Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5.	Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	7.7.2.1	296
7.	**Organigramme**		
7.1.	Groupe dont l'émetteur ferait partie	7.5	294
7.2.	Liste des filiales importantes	2.2.4.2	109
8.	**Propriétés immobilières, usines et équipements**		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes	1.2.1.4 - 2.2.7.1	55 - 121
8.2.	Questions environnementales	4	167
9.	**Examen de la situation financière et du résultat**		
9.1.	Situation financière	1.4	76
9.2.	Résultat d'exploitation	1.3 - 2.1 - 2.2.5.1	68 - 84 - 114
10.	**Trésorerie et capitaux**		
10.1.	Capitaux de l'émetteur	2.2.6.1	116
10.2.	Flux de trésorerie	2.1 - 2.2.6.2	87 - 118
10.3.	Structure et conditions de financements	1.4 - 2.2.6.2	76 - 118
10.4.	Restrictions à l'utilisation de capitaux - covenants	2.2.6.2 - 2.2.8.3	118 - 129
10.5.	Sources de financements nécessaires	1.4 - 2.2.7.3	76 - 123
11.	**Recherche et développement**	**7.7.3**	**296**
12.	**Informations sur les tendances**		
12.1.	Tendances depuis la fin de l'exercice 2018	1.1.3 - 1.2 - 2.2.11	51 - 52 - 134
12.2.	Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2019 en cours	7.7.2	296
13.	**Prévisions ou estimations du bénéfice**	**N/A**	
14.	**Organes d'administration et de direction**		
14.1.	Informations générales	6.2	259
14.2.	Conflits d'intérêts	6.2.5.1	272
15.	**Rémunérations et avantages**		
15.1.	Montant des rémunérations et avantages en nature	6.3	273
15.2.	Montant total des provisions pour départ à la retraite	2.2.6.3	120
16.	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**		
16.1.	Date d'expiration du mandat	6.2	259
16.2.	Contrats de service liant les membres	2.2.9 - 6.3.2	130 - 275
16.3.	Comité d'audit	6.2.3.2	270
16.4.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	6.1	258

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement européen n° 809/2004		Sections	Pages
17.	**Salariés**		
17.1.	Statistiques	4.4 - 4.5.3	207 - 220
17.2.	Participation, stock-options et actions gratuites	2.2.6.1 - 4.4.3 - 7.3.1	116 - 210 - 288
17.3.	Accords de participation dans le capital de l'émetteur	4.4.3 - 7.3.6	210 - 292
18.	**Principaux actionnaires**		
18.1.	Détention et droits de vote	7.3.5	290
18.2.	Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3.	Contrôle et absence de contrôle abusif	7.3.6	292
18.4.	Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	
19.	**Opérations avec des apparentés**	**2.2.9 - 3.2.3.4 - 3.5**	130 - 157 - 166
20.	**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur**		
20.1.	Informations financières historiques	1.3 - 2 - 3	68 - 83 - 141
20.2.	Informations financières pro forma	N/A	
20.3.	États financiers	2 - 3	83 - 141
20.4.	Vérifications des contrôleurs	2.3 - 3.4 - 4.7	135 - 162 - 234
20.5.	Date des dernières informations financières	2 - 3 - 8.3	83 - 141 - 301
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7.	Politique de distribution des dividendes	7.6	295
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	7.7.1	296
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	7.7.2.2	296
21.	**Informations complémentaires**		
21.1.	Capital social		
21.1.1.	Montant et caractéristiques	7.3	288
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	N/A	
21.1.3.	Actions autodétenues	7.3.2	289
21.1.4.	Titres donnant accès au capital	7.3.3	290
21.1.5.	Droits ou obligations attachés au capital non libéré	N/A	
21.1.6.	Capital d'un membre du Groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
21.1.7.	Historique de l'évolution du capital	7.3.4	290
21.2.	Actes constitutifs		
21.2.1.	Objet social	7.2.6	285
21.2.2.	Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	6.2	259
21.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	6.5 - 7.2.9	281 - 286
21.2.4.	Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	7.2.2	285
21.2.5.	Convocation des assemblées et admission	6.5	281
21.2.6.	Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	
21.2.7.	Déclaration statutaire de franchissement de seuil	7.3.5	291
21.2.8.	Conditions particulières de modification du capital	7.3.1	288
22.	**Contrats importants**	**N/A**	
23.	**Informations provenant de tiers, déclarations d'experts**	**5.2.1.6**	243
24.	**Documents accessibles au public**	**8.2**	301
25.	**Informations sur les participations**	**2.2.4.2**	109

8.4.2 Rapport financier annuel (articles 222-3 du règlement général de l'AMF et L. 451-1-2 du Code monétaire et financier)

Rubrique		Section	Pages
1.	**Comptes annuels**	3	141
2.	**Comptes consolidés**	2	83
3.	**Rapport de gestion**	Voir ci-dessous (8.4.3)	
4.	**Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise**	6	257
5.	**Rapports des contrôleurs légaux des comptes**		
	Rapport sur les comptes annuels	3.4	162
	Rapport sur les comptes consolidés	2.3	135
6.	**Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel**	8.1.2	300

8.4.3 Rapport de la gérance à l'assemblée générale (articles L. 225-100-1, L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)

Rubrique	Sections	Pages
I. Activités		
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé	RSI - 1 - 3	4 - 47 - 141
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé	RSI - 1 - 2	4 - 47 - 85
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité	RSI - 1.2 - 2.1 - 2.2.4.2	4 - 52 - 84 - 111
Activités en matière de recherche et de développement	7.7.3	296
Évolution prévisible et perspectives	RSI - 1.1.3 - 7.7.2	4 - 51 - 296
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice	2.2.11	136
II. Risques et contrôle interne		
Description des principaux risques et incertitudes	2.2.8 - 4.1.1 - 5.2	126 - 170 - 240
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 - 5.2.3	238 - 249
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie	2.2.8 - 5.2.7	126 - 255
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire	5.2.6.3	253
III. Déclaration de performance extra-financière (L. 225-102-1 du Code de commerce)	**Voir 4.6.5**	**233**
IV. Informations juridiques et liées à l'actionnariat		
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	7.3.5	291
Identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	7.3.5	290
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	7.3.2	289
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	7.6	295
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)	7.3.7	292
V. Autres informations		
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	7.5	294
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	3.3	160
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	3.3	161

Glossaire

Acronymes et abréviations utilisés

GLA/ SCU : *Gross leasing area* ou surface commerciale utile

HD : Hors droits/DI : Droits inclus

HT : Hors taxes/TTC : Toutes taxes comprises

PC : Périmètre constant

PDG : Part du Groupe

QCA : Quartier central des affaires

SCA : Société en commandite par actions

SHAB : Surface habitable ou cumul des surfaces des pièces mesurées intérieurement

SHON : Surface de plancher hors œuvre nette

VAR. : Variation

A

APPROVISIONNENT LOGEMENT : Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent de réservations TTC potentielles.

ANR DE CONTINUATION : L'actif net réévalué de continuation représente la valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de SCA.

B

BACKLOG IMMOBILIER D'ENTREPRISE : Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, des placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

BACKLOG LOGEMENT : Chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

BEFA : Un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), également appelé « clé-en-main locatif », consiste pour un promoteur à louer un immeuble avant même sa construction.

BREEAM® : *Building Research Establishment* (BRE) *Environmental Assessment Method*. Méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par le BRE, organisme privé britannique de recherche en bâtiment. Elle est désormais applicable partout dans le monde grâce au référentiel pilote BREEAM® In-Use (en exploitation) International.

C

CAPITALISATION BOURSIÈRE : Cours de bourse à la date mentionnée multiplié par le nombre d'actions à cette date.

CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS : Chiffre d'affaires TTC des commerçants à sites constants (hors actifs en restructuration) sur la période considérée.

CHIFFRE D'AFFAIRES LOGEMENT : Chiffre d'affaires en euros HT comptabilisé à l'avancement selon la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirées des contrats). L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction avec prise en compte du foncier.

CNCC : Conseil National des Centres Commerciaux. Organisation professionnelle française fédérant l'ensemble des professionnels de l'industrie des centres commerciaux qui publie notamment un indice des chiffres d'affaires réalisés dans les centres commerciaux des sociétés adhérentes.

COÛT MOYEN DE LA DETTE : Le coût moyen de la dette intègre l'ensemble des frais financiers des instruments de financement émis à court et à long terme, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...) rapporté à la dette moyenne de la période considérée.

CRÉANCES DOUTEUSES : Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période considérée, rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 %.

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE (CPI) : « Mandat d'intérêt commun » par lequel un maître d'ouvrage confie à un promoteur la réalisation de son programme immobilier. Responsable de l'ensemble du projet, des procédures administratives et des contrats, le promoteur est garant de la bonne fin du projet et du respect du prix convenu. Le CPI est fréquemment utilisé dans des opérations de bureau réalisées clés en main pour le compte d'investisseurs ou d'utilisateurs.

E

ÉLAN (LOI) : La loi ÉLAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles. Elle a été définitivement adoptée au Sénat le 16 octobre 2018. Plus d'information sur le site internet du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales (www.cohesion-territoires.gouv.fr).

« ÉLU SERVICE CLIENT DE L'ANNÉE » : Créé par Viseo Customer Insights en 2007, le prix 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. Le Groupe a été « Élu Service client de l'année » en 2018 et 2019. Les promoteurs immobiliers étaient pour la première fois au panel pour l'édition 2018.

F

FFO PART DU GROUPE : Le FFO (*Funds From Operations*) part du Groupe correspond au résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe.

FRÉQUENTATION : Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantaflow sur les centres commerciaux équipés, et par comptage des voitures pour les *retail parks* (hors commerces de flux).

G

GRANDS PROJETS MIXTES : Programmes immobiliers complexes d'au moins 40 000 m² de surface de plancher, proposant un *mix* de logements (minimum 400 lots d'habitation), de commerce, de bureaux et comportant également des équipements publics et de loisirs (complexes hôteliers, culturels, sportifs...).

GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark. Organisme à but non lucratif qui a pour principale mission d'évaluer les performances environnementales et sociales des sociétés spécialisées dans le secteur immobilier. Créé en 2009, il rassemble une quinzaine des plus importants gestionnaires de fonds de pension et les principaux organismes du secteur immobilier dont l'EPRA (European Public Real Estate Association). Le GRESB établit chaque année un classement international de référence évaluant la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde.

I

ICR : L'ICR (*Interest Coverage Ratio*) ou ratio de couverture des frais financiers est le rapport entre le résultat opérationnel et le coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations » du Compte de résultat analytique).

IFRS 15 : À compter du 1er janvier 2018, le Groupe applique la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients), qui impacte le résultat des opérations de promotion immobilière.

L

LANCEMENT COMMERCIAL (LOGEMENT) : Le lancement commercial correspond à la mise en vente d'un programme immobilier résidentiel. À cette date, la grille de prix est établie (chaque lot se voit affecter un prix de vente) et les éléments de communication sont disponibles (plans de vente et plaquette commerciale). Il correspond à un chiffre d'affaires TTC quand exprimé en valeur.

LTV : Le ratio LTV (*Loan-to-Value*) est le rapport entre l'endettement net obligataire et bancaire et la valeur réévaluée du patrimoine, droits inclus.

LOYERS POTENTIELS PIPELINE COMMERCE : Loyers bruts prévisionnels estimés à 100 % des projets en développement.

LOYERS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT : Loyers nets (y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur, qui ne sont pas inclus dans la définition des loyers nets EPRA) excluant pour les périodes analysées les acquisitions, cessions, actifs en restructuration donnant lieu à des évolutions de surfaces.

M

MÉTROPOLE : Le Groupe est présent dans 12 métropoles régionales : Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecy, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole.

MOD : Dans le cadre d'une MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée), le maître d'ouvrage confie à un mandataire, l'exercice, en son nom et pour son compte, de tout ou partie des attributions de la maîtrise d'ouvrage. La distinction entre maître d'ouvrage et maîtrise d'œuvre est essentielle dans le déroulement du projet, car elle permet de distinguer les responsabilités des deux entités. La maîtrise d'ouvrage est seule responsable de la fixation des objectifs. Le maître d'œuvre a pour mission de réaliser l'ouvrage, dans les conditions de délais, de qualité et de coût fixées par le maître d'ouvrage, et généralement conformément à un contrat.

O

OFFRE À LA VENTE LOGEMENT : Lots disponibles à la vente sur les projets en cours de montage non encore vendus ou loués (en euros TTC quand exprimé en valeur, ou nombre de lots quand exprimé en volume).

P

PINEL (DISPOSITIF) : Le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit « Pinel » vise les opérations réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021 dans les zones tendues (zones A, A bis et B1) et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense actif. Le principe est, pour tout acquéreur d'un logement neuf ou en VEFA dans une zone éligible à cette Loi, de bénéficier d'une réduction d'impôt.

PIPELINE (EN SURFACE) : Surface cumulée exprimée en mètres carrés de l'ensemble des projets en cours de développement pour l'ensemble des activités du Groupe [Commerce : surface commerciale créée. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile. Logement : SHAB (offre à la vente et portefeuille)].

PIPELINE (EN VALEUR POTENTIELLE) : Valeur de marché estimée à date de livraison de l'ensemble des projets en cours de développement pour l'ensemble des activités du Groupe (Commerce - créations/extensions : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison à 100 % [loyers capitalisés à un taux de marché]. Composante Commerce - Grands projets mixtes : CA HT ou valeur potentielle droits inclus des projets à la livraison). Logement : Offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissements (à 100 %), montants HT des contrats VEFA/CPI signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100 % ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint) et honoraires de MOD capitalisés).

PLACEMENTS PROMOTION (LOGEMENT ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE) : Valeur des réservations en Logement et des placements en Immobilier d'entreprise (en euros TTC quand exprimé en valeur).

PLACEMENTS (RÉSERVATIONS) LOGEMENT : Réservations nettes des désistements à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part) (en euros TTC quand exprimé en valeur).

PLACEMENTS IMMOBILIER D'ENTREPRISE : Placements TTC à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (consolidées par mise en équivalence ou MEE) pour lesquelles les placements sont en quote-part (en euros TTC quand exprimé en valeur).

PROMOTEUR IMMOBILIER D'ENTREPRISE : Le Groupe intervient sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou encore en tant que prestataire dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

PORTEFEUILLE FONCIER LOGEMENT : Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale), dont le lancement n'a pas encore eu lieu (en euros TTC quand exprimé en valeur).

PRIX DE REVIENT : Budget de développement total incluant notamment les frais financiers de portage de l'opération et les coûts internes capitalisés, (y compris acquisition du foncier dans le cadre des projets d'investissement ou de promotion en VEFA/BEFA).

R

REVENUS LOCATIFS : Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allégements accordés au cours de la vie du bail.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL : *Cash-flow* opérationnel récurrent (colonne FFO du Compte de résultat analytique comptable).

RSE : La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) est un « concept dans lequel les entreprises intègrent les préoccupations sociales, environnementales, et économiques dans leurs activités et dans leurs interactions avec leurs parties prenantes sur une base volontaire ». En adoptant des pratiques plus éthiques et plus durables dans leur mode de fonctionnement, elles doivent ainsi pouvoir contribuer à l'amélioration de la société et à la protection de l'environnement. Énoncé plus clairement, c'est « la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable ». (Source : Ministère de la transition écologique et solidaire.)

S

SCA : La SCA (société en commandite par action) est une forme de sociétés commerciales qui a la particularité de comprendre deux catégories d'associés : les commandités et les commanditaires. Les commanditaires ne sont responsables qu'à hauteur de leurs participations respectives au capital. Leur situation est donc celle d'actionnaires. En revanche, les commandités sont indéfiniment et solidairement responsables des dettes de la société. La SCA est dirigée par un ou plusieurs gérants. La gérance est contrôlée par un conseil de surveillance.

SIIC : Le régime fiscal des SIIC (société d'investissement immobilier cotée) a été instauré par la loi de finance n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 et est entré en vigueur le 1er janvier 2003. Ce régime concerne des sociétés foncières investissant dans des actifs immobiliers en vue de leur location. En contrepartie d'une distribution significative de ses revenus (95 % des revenus récurrents tels que déterminés au travers du résultat social et 60 % des plus-values de cessions d'actifs), les SIIC sont exonérées de l'impôt sur les sociétés. Altarea Cogedim a opté pour le statut SIIC en 2005.

T

TAUX D'EFFORT : Ratio des loyers et charges facturés aux locataires (y compris allègement), ramenés au chiffre d'affaires TTC.

TAUX DE CAPITALISATION : Rapport entre les loyers potentiels (loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du commerce éphémère) et les valeurs d'expertises hors droits du patrimoine. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long termes.

V

VACANCE FINANCIÈRE : Valeur locative des lots vacants (ERV, *estimated rental value*) rapportée à la situation locative. Présentée hors actifs en restructuration.

VALEUR D'EXPERTISE COMMERCE : Valeur des actifs en patrimoine droits inclus (exprimée à 100 % ou en quote-part Groupe).

VEFA : La VEFA (vente en état futur d'achèvement) consiste pour un promoteur à vendre un immeuble avant même sa construction.

VENTE EN BLOC : Transaction immobilière qui peut porter sur plusieurs logements, un immeuble complet, un programme immobilier dans sa totalité, vendu à un seul investisseur institutionnel.

Z

ZONES TENDUES : Une zone tendue est une agglomération, ville ou commune dans laquelle la demande locative en logement est beaucoup plus importante que l'offre du parc résidentiel. Les « zones tendues » de la loi Pinel (mise en place en septembre 2014 par la ministre du logement Sylvia Pinel) correspondent aux zones A *bis*, A et B1.

Conception & réalisation LABRADOR INFORMATION DESIGN +33 (0)1 53 06 30 80

WWW.ALTAREACOGEDIM.COM