

# Premier développeur immobilier des métropoles

# SOMMAIRE

<b>1. L'ESSENTIEL 2015</b> .....	<b>4</b>
Profil .....	3
Partenaire des métropoles .....	6
Façonner l'immobilier de demain .....	8
Mobiliser les énergies .....	18
Agir en entreprise citoyenne .....	20
<b>2. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015</b> .....	<b>43</b>
2.1. Introduction .....	44
2.2. Rapport d'activité .....	48
2.3. Résultats consolidés .....	62
2.4. Ressources financières .....	67
<b>3. COMPTES CONSOLIDÉS</b> .....	<b>71</b>
3.1. État de la situation financière consolidée .....	73
3.2. État du résultat global consolidé .....	74
3.3. État des flux de trésorerie consolidés .....	76
3.4. État de variation des capitaux propres consolidés .....	77
3.5. Compte de résultat analytique .....	78
3.6. Annexe aux comptes consolidés .....	79
3.7. Honoraires des commissaires aux comptes .....	141
3.8. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés .....	142
<b>4. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015</b> .....	<b>145</b>
4.1. Compte de résultat .....	146
4.2. Bilan .....	148
4.3. Annexe aux comptes annuels .....	150
4.4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels .....	163
4.5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés .....	165
<b>5. RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE</b> .....	<b>167</b>
5.1. Contexte, gouvernance et stratégie RSE .....	169
5.2. Tableau de bord et périmètres .....	175
5.3. Performance sociétale .....	183
5.4. Performance sociale .....	193
5.5. Performance environnementale .....	198
5.6. Méthodologies de <i>reporting</i> .....	215
5.7. Tableaux d'indicateurs .....	219
5.8. Tables de concordance .....	230
5.9. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion .....	233
<b>6. INFORMATIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>235</b>
6.1. Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes .....	236
6.2. Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital .....	237
6.3. Marché des instruments financiers de la Société .....	251
6.4. Politique de dividendes .....	252
6.5. Information sur les délais de paiement de la Société .....	253
6.6. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société .....	253
6.7. Information sur les résultats des cinq derniers exercices .....	254
6.8. Événements récents et litiges .....	255
6.9. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altarea .....	255
6.10. Situation concurrentielle .....	255
6.11. Facteurs de risques .....	256
6.12. Organigramme simplifié au 31 décembre 2015 .....	264
6.13. Histoire et évolution de la Société .....	265
6.14. Recherche et développement .....	266
<b>7. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b> .....	<b>267</b>
7.1. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance .....	268
7.2. Rémunération .....	275
7.3. Absence de conflits d'intérêts .....	281
7.4. Absence de contrôle abusif .....	282
7.5. Condamnations, faillites, incriminations .....	282
7.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage .....	282
7.7. Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale – évolution prévisible du cours des affaires .....	283
7.8. Direction .....	283
7.9. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise ...	284
<b>8. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE</b> .....	<b>285</b>
8.1. Diligences effectuées – Cadre et Code de référence .....	286
8.2. Préparation et organisation des travaux du conseil .....	287
8.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques .....	293
8.4. Pouvoirs de la direction générale .....	304
8.5. Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux .....	304
8.6. Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce .....	305
8.7. Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil de surveillance de la Société .....	306
<b>9. TABLES DE CONCORDANCE</b> .....	<b>307</b>
9.1. Table de concordance du document de référence .....	308
9.2. Table de concordance du rapport financier annuel, article 222-3 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers [article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier] .....	311
9.3. Table de concordance du rapport de la gérance à l'assemblée générale des actionnaires .....	312



ALTAREA

Société en commandite par actions au capital de 194.147.172,46 euros  
8, avenue Delcassé – 75008 PARIS  
335 480 877 RCS PARIS  
FR0000033219 ALTA

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2015

**AMF** | AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 mars 2016 conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document de référence inclut le rapport financier annuel 2015, conformément à l'article 222-3 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 47 et 116, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 119 et 137 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 25 du document de référence sur l'exercice 2014 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 25 mars 2015 sous le numéro D.15-0203.
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 43 et 123, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 125 et 143 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 21 du document de référence sur l'exercice 2013 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 mars 2014 sous le numéro D.14-0188.

# SOMMAIRE

## Altarea Cogedim, un Groupe

### U N I Q U E

Partenaire  
des métropoles  
**p. 6**

### P E R F O R M A N T

Mobiliser les énergies  
et développer l'esprit  
entrepreneurial  
**p. 22**

### S P É C I F I Q U E

Promouvoir  
la personnalité  
des territoires  
**p. 28**



## **ALTAREA COGEDIM RELÈVE LE DÉFI DES MÉTROPOLES**

Parce qu'elles concentrent l'essentiel de la croissance démographique et économique française. Parce que c'est là que se façonne l'immobilier de demain et que se construit la « **ville d'après** ». Parce que le Groupe dispose d'un modèle unique pour anticiper les nouveaux enjeux urbains et pour répondre aux **attentes des habitants et des salariés en matière de consommation, de logement et d'environnement de travail.**

Commerce, logement, immobilier d'entreprise : Altarea Cogedim est le seul Groupe à être présent sur toute la chaîne de valeur immobilière et à disposer pour chacune de ses activités du savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur mesure. Aucun autre acteur du marché ne peut se prévaloir d'un tel modèle complet et intégré. **Multi-expert au service des collectivités,** le Groupe doit aussi son succès à sa capacité à mettre en synergie ses différentes expertises pour proposer des solutions intelligentes, créatives et sur mesure. Une force qui lui permet d'**imaginer des projets mixtes et de véritables « morceaux de ville », au plus près des nouveaux usages et des attentes de qualité de vie.**

Conscient des impacts de son activité, Altarea Cogedim agit en entreprise **engagée et responsable** avec la volonté de réduire son empreinte environnementale, d'être utile au territoire, **de satisfaire ses clients et d'associer l'ensemble de ses salariés au succès de l'entreprise.**

**À nouvelle ère, nouveaux défis**

## **« Altarea Cogedim participe à la dynamique des métropoles »**

**LA PAROLE À :**



**Stéphane Theuriau**  
**Président du directoire**  
**de Cogedim,**  
**cogérant d'Altarea Cogedim**

**Alain Taravella**  
**Président-fondateur**  
**d'Altarea Cogedim**

**Gilles Boissonnet**  
**Président du directoire**  
**d'Altarea Commerce,**  
**cogérant d'Altarea Cogedim**

« Aujourd'hui, les métropoles regroupent plus de 23 millions d'habitants sur une population totale de 66 millions à l'échelle nationale. Cette densification des villes nous incite à imaginer de nouveaux "modes d'habiter" en lien avec les évolutions de la société et à repenser les solutions immobilières proposées aux habitants. En veillant à la qualité du logement pour tous et à la satisfaction de tous nos clients. »



« Plus de 45 % des entreprises sont créées dans 10 des métropoles françaises. Pour elles, nous concevons des immeubles tertiaires respectueux des normes environnementales, ouverts sur la ville, servant à la fois leur performance et le bien-être de leurs collaborateurs. »



« Parce que 50 % des jeunes attendent de la ville qu'elle leur offre des lieux de consommation conviviaux et adaptés à leurs besoins, nous proposons des formats de commerce innovants, ludiques et expérientiels. Conscients que nous sommes passés de l'économie du lieu à celle du lien, nous injectons du plaisir, des loisirs et de la connexion dans nos centres commerciaux. »



# Pourquoi accompagner ce mouvement ?

## PARCE QUE LES MÉTROPOLES SONT DES ÎLOTS DE CROISSANCE FORTE

Elles se caractérisent par un taux de croissance démographique moyen supérieur au reste de la France. Leurs habitants possèdent un revenu annuel moyen de plus de 16 % supérieur à celui des habitants vivant sur le reste du territoire.

## PARCE QUE LES MÉTROPOLES SONT DES « VILLES MÈRES »

Elles possèdent la taille critique idéale pour penser de véritables « morceaux de ville ». Les 10 métropoles où Altarea Cogedim est aujourd'hui présent concentrent 70 % du PIB sur près de 10 % du territoire national.

## PARCE QUE LES MÉTROPOLES SONT L'ESSENCE MÊME DE NOTRE MODÈLE

Altarea Cogedim est le seul Groupe immobilier français disposant d'un savoir-faire mixte de développeur sur l'ensemble des classes d'actifs (commerces, logements et résidences services, bureaux et hôtels). Il peut ainsi répondre aux grands enjeux urbains des métropoles.

**+ 700 000**  
habitants en cinq ans  
(total cumulé  
10 métropoles  
entre 2008 et 2013)

**1/3**  
de la population  
française sur  
10 % du territoire  
national

Un revenu  
moyen  
**16,4 %**  
supérieur par rapport  
au niveau national

**70%**  
du PIB sur  
10 % du territoire  
national



U N I Q U E

# PARTENAIRE DES MÉTROPOLLES



Les **positions fortes** d'Altarea Cogedim dans les plus grandes métropoles de l'Hexagone témoignent de la **pertinence des convictions défendues** sur chacune de ses activités pour **répondre aux mutations urbaines**.

**Nous développons 100% de notre activité dans 10 des plus grandes métropoles françaises.**

Fondé en 1994, le Groupe les accompagne dans le développement de leur territoire pour en améliorer la cohésion et la compétitivité et pour servir le « mieux-vivre collectif ».

**Nous maîtrisons le plus important portefeuille de projets immobiliers de France dans les métropoles.**

Ce portefeuille représente près de 2,7 millions de mètres carrés tous produits confondus, soit l'équivalent de 12 milliards d'euros en valeur de marché.



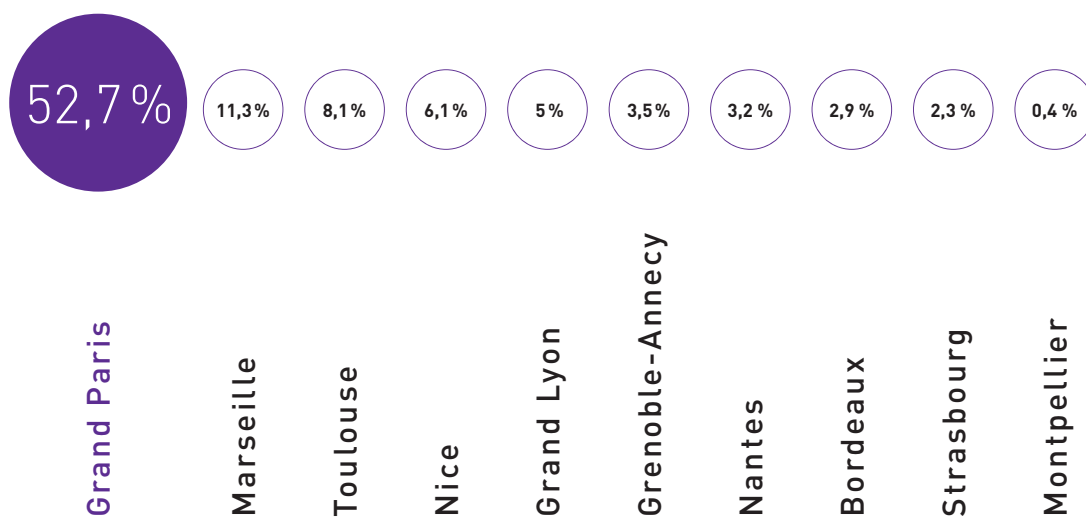
## PREMIER DÉVELOPPEUR IMMOBILIER DES MÉTROPOLES

2,7  
millions de m<sup>2</sup>  
de pipeline

100 %  
des projets du Groupe  
dans les métropoles

12  
milliards d'euros  
en valeur de marché

## RÉPARTITION DES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT PAR MÉTROPOLE





U N I Q U E

# FAÇONNER L'IMMOBILIER DE DEMAIN



## / UN MODÈLE INTÉGRÉ, CRÉATEUR DE VALEUR...

**Notre modèle capte toute la chaîne de valeur immobilière et rend tout possible.**

Altarea Cogedim est une foncière de commerce et un opérateur immobilier multiproduit.

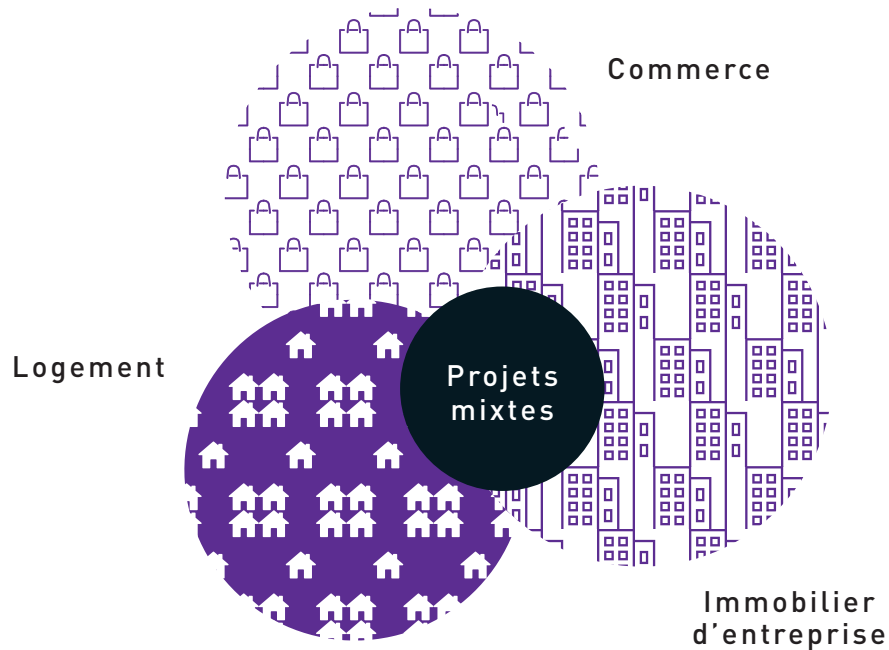
Ses trois activités – commerce, logement, immobilier d'entreprise – lui permettent de proposer des solutions immobilières sur mesure et de créer des projets mixtes

générateurs de cohésion urbaine.

À la fois investisseur, promoteur, asset manager, commercialisateur et gestionnaire pour compte de tiers, le Groupe est présent sur toute la chaîne de valeur immobilière. Il se positionne à la troisième place des foncières de commerce et à la troisième place des promoteurs immobiliers en France.

## FONCIÈRE ET PROMOTEUR

Un modèle intégré



Des métiers qui couvrent  
toute la chaîne de valeur



## UNE EXIGENCE, LA SATISFACTION ET LE BIEN-ÊTRE DES CLIENTS



**Quelle que soit l'activité concernée, Altarea Cogedim place le client au cœur de sa stratégie.**

En logement, le Groupe s'attache à le rassurer tout au long de son parcours d'achat résidentiel. Il l'accompagne dans la personnalisation de son appartement, le conseille et l'oriente dans les choix qu'il doit opérer. Altarea Cogedim poursuit

la même mission en commerce, où le Groupe propose à ses clients (enseignes et visiteurs) des espaces innovants où se mêlent plaisir et expérience shopping connectée et renouvelée. En immobilier d'entreprise, le Groupe anticipe la mutation des usages et des pratiques en concevant des espaces sur mesure, flexibles, évolutifs et ouverts sur la ville.

## UN ACTEUR MULTIMÉTIER, DES CONVICTIONS FORTES

---

### COMMERCE

Imaginer des lieux de consommation conviviaux, ludiques et expérientiels afin de recréer du lien entre les consommateurs et de renouveler l'expérience shopping.



### LOGEMENT

Anticiper les parcours résidentiels en imaginant des « modes d'habiter » à la fois qualitatifs et en lien avec les évolutions de la société.



### IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Créer des bureaux flexibles, ouverts sur la ville, répondant à la fois aux normes les plus élevées en matière de performance environnementale et à l'évolution des usages.



### PROJETS MIXTES

Offrir des quartiers à vivre mêlant commerce, logement, immobilier tertiaire. En tant qu'acteur multimétier, nous imaginons de véritables « morceaux de ville » pour répondre aux nouveaux enjeux urbains et favoriser le mieux-vivre collectif.



## DES MÉTIERS AU PLUS PRÈS DES NOUVEAUX USAGES



### PROPOSER UNE EXPÉRIENCE D'ACHAT UNIQUE

**Fort de ses convictions, Altarea Cogedim imagine pour ses enseignes partenaires et ses clients finaux de nouveaux formats de commerce.** Toujours en recherche d'innovations, le Groupe réfléchit au commerce de demain, qui allie les attentes du consommateur, les exigences des enseignes et les besoins des territoires.

### LES CENTRES COMMERCIAUX RÉGIONAUX

Le Groupe poursuit ses engagements en développant des projets d'envergure régionale sur des territoires stratégiques. Cap 3000, 1<sup>er</sup> centre de la Côte d'Azur, a notamment continué ses travaux d'extension-rénovation.

### LE COMMERCE ET LOISIRS

Depuis sa création, le Groupe continue d'innover en développant des projets de centres commerciaux alliant commerce et loisirs. Ce modèle original, notamment développé pour L'Avenue<sup>83</sup> à La Valette-du-Var, répond aux aspirations de nos clients.

### LE COMMERCE DE FLUX

Un an après avoir remporté la transformation de la gare de Paris-Montparnasse, le Groupe a été choisi en 2015 pour la modernisation de la gare de Paris-Austerlitz. Ce succès confirme l'expertise du Groupe en matière de commerce de flux sur les lieux de transit et sa capacité à anticiper les nouveaux usages.

### LE COMMERCE CONNECTÉ

Conscient de l'évolution des pratiques et de la digitalisation de la société, Altarea Cogedim offre à ses clients une expérience connectée. QWARTZ est le premier centre équipé des fonctionnalités de la Digital Factory. Cet écosystème sera à terme déployé sur d'autres centres gérés aujourd'hui par le Groupe.

## LES FAMILY VILLAGE®

Ces espaces commerciaux d'entrée de ville au concept original ont un parti pris environnemental fort, une architecture soignée, une offre qualitative « mass market »... En 2015, Altarea Cogedim a réinventé son Family Village® existant à Aubergenville en ouvrant à ses côtés un village de marques, Marques Avenue A13.

## ALTAPROXIMITÉ

AltaProximité développe des opérations de commerce en pieds d'immeubles pour répondre aux demandes spécifiques des élus, décideurs locaux et donneurs d'ordre institutionnels.



## SATISFAIRE TOUS LES « MODES D'HABITER »

**Alors que la société évolue, Altarea Cogedim conçoit des espaces à vivre adaptés aux modes et aux moments de vie de chacun.** Avec son offre large et diversifiée, Altarea Cogedim est en capacité d'apporter des réponses pertinentes à tous les « modes d'habiter » qu'imaginent les familles.

## DES GAMMES DIVERSIFIÉES

Altarea Cogedim propose à ses acquéreurs une large gamme de choix en matière de logement. Lancé avec succès en 2015, le programme Exaltis, situé à Auteuil, constitue l'exemple parfait de l'activité historique du Groupe en matière de haut de gamme. Tout en maintenant son exigence de qualité pour tous, Altarea Cogedim conçoit des logements d'entrée ou milieu de gamme correspondant aux attentes des familles, des investisseurs ou des collectivités locales voulant développer des opérations à prix maîtrisés.

## LOGEMENT SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

Altarea Cogedim et ses partenaires créent des logements sociaux et des logements intermédiaires au sein des villes afin de répondre à tous les besoins. En 2015, un partenariat a été conclu avec la SNI (Caisse des Dépôts) sur cinq ans.





## RÉSIDENCES SENIOR COGEDIM CLUB®

Le Groupe Altarea Cogedim conçoit pour les seniors autonomes des résidences services sous la marque Cogedim Club® dont le positionnement en centre-ville permet de favoriser les liens sociaux. À proximité des commerces, des transports et des pôles médicaux et culturels, ces résidences offrent également une large gamme de services aux clients locataires. En 2015, une résidence services Cogedim Club® a été inaugurée à Sèvres dans le périmètre du Grand Paris, portant à sept le nombre de résidences ouvertes à ce jour.

## COGEDIM PATRIMOINE

Depuis 2015, le Groupe Cogedim propose des programmes en démembrement sous la marque Cogedim Patrimoine. Cet investissement permet d'acquérir un bien en nue-propriété à un prix attractif tout en cédant la gestion locative à un partenaire social pendant quinze à vingt ans, libérant ainsi l'investisseur de tout souci de gestion et des frais y afférant. Ces solutions répondent à la fois à une demande de collectivités locales et d'épargnants dans des municipalités à forte tension foncière.

## PRODUITS DE RÉHABILITATION DU PATRIMOINE

Avec Histoire & Patrimoine, Altarea Cogedim dispose aujourd'hui d'une offre complétant son éventail de produits. Les synergies développées avec cette société permettent d'offrir aux collectivités locales des solutions pour restaurer leur patrimoine et en faire bénéficier leurs habitants.



### PROJETS MIXTES



Le Groupe conduit des projets innovants de quartiers mixtes ou **pôles urbains associant bureaux, hôtels, logements et commerces.**

Ce modèle spécifique permet au Groupe de créer de véritables « **morceaux de ville** ». En 2015, les travaux de l'immense **projet Atlantis Place du Grand Ouest, à Massy**, de près de 100 000 m<sup>2</sup>, se sont poursuivis. 2015 a également été marquée par les gains successifs d'une opération mixte de plus de 65 000 m<sup>2</sup>, appelée Cœur de Ville, à **Bezons** et d'un vaste projet de reconversion de l'ancien site Heineken à Schiltigheim, au cœur de l'**Eurométropole de Strasbourg**.



## ALLIER BIEN-ÊTRE ET PERFORMANCE BUSINESS

**L'immobilier d'entreprise est aujourd'hui à un tournant de son histoire. Le rapport au travail change et, avec lui, l'espace de travail évolue.** Pour répondre aux nouveaux usages, Altarea Cogedim réenchante les bureaux en privilégiant des emplacements centraux et hyperconnectés. Flexible et ouvert sur la ville, l'immobilier d'entreprise d'aujourd'hui et de demain doit servir le bien-être des collaborateurs et la performance des entreprises.

### RESTRUCTURATIONS CRÉATIVES

Présent dans toutes les grandes métropoles régionales, Altarea Cogedim a réalisé les plus beaux immeubles tertiaires. En 2015, le Groupe a, par exemple, livré le 128/130 boulevard Raspail à Paris au groupe La Française. À travers ce projet de restructuration créative, Altarea Cogedim a souhaité offrir à tout un quartier, et à ses utilisateurs, un bâtiment réinventé.

### CLÉS EN MAIN UTILISATEURS

Altarea Cogedim est une référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Son modèle lui permet d'occuper une position particulièrement forte sur le marché des clés en main utilisateurs. À titre d'exemple, fin 2015, Altarea Cogedim a livré le siège de la Mutuelle des Motards à Montpellier. Par ailleurs, le Groupe a poursuivi le développement des sites Safran et Sanofi à Toulouse et Lyon.

### ALTA FUND

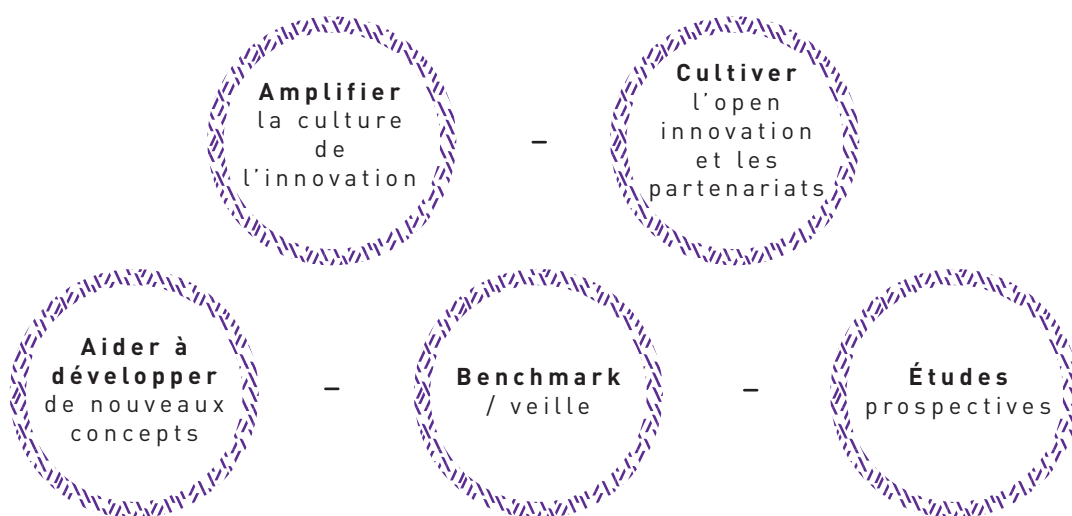
En immobilier d'entreprise, le Groupe intervient en qualité de promoteur, de prestataire pour compte de tiers ou en tant qu'investisseur au travers de son fonds d'investissement, AltaFund. Ce fonds, dont Altarea Cogedim est le gérant et l'opérateur, est dédié au développement d'actifs *prime*. En mai 2015, AltaFund s'est associé à Goldman Sachs afin d'acquérir les Tours Pascal à La Défense, un ensemble destiné à être restructuré.



## DES « LABS » AU SERVICE DES MÉTROPOLIS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

**Grand partenaire immobilier** des métropoles françaises, Altarea Cogedim façonne – avec et pour elles – l'immobilier de demain. Pour répondre à la mutation des usages et à la digitalisation de la société, qui révolutionnent les modes de vie, ses « Labs » lui permettent d'imaginer les solutions de demain.

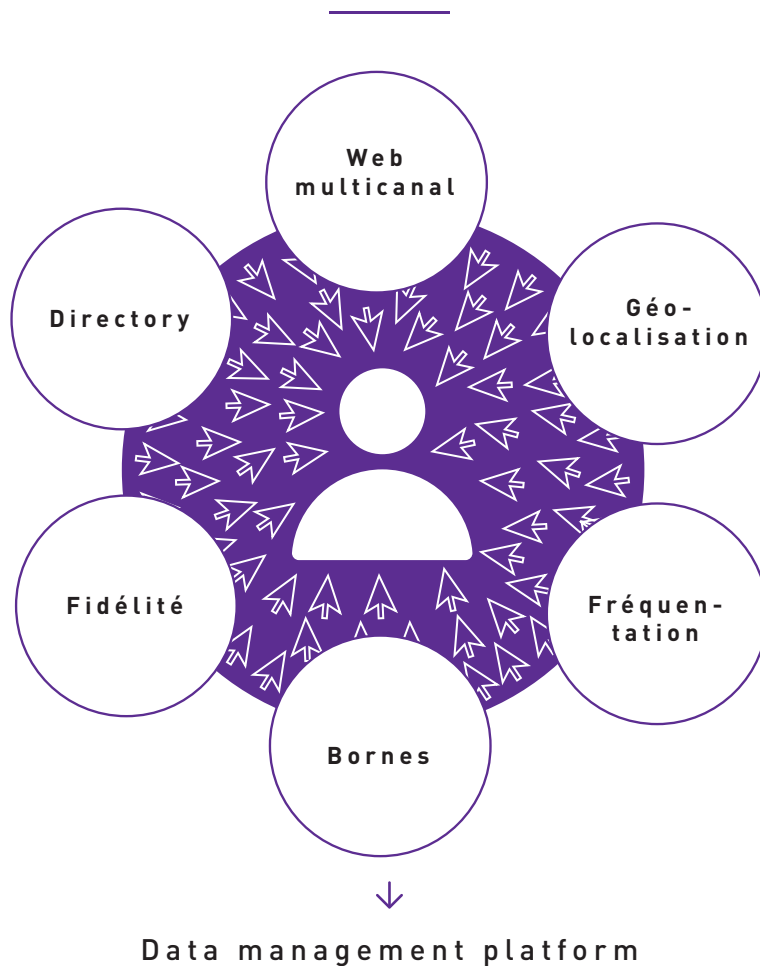
### L'INNOVATION AVEC ALTAFUTURE



**Structure consacrée à l'innovation,** AltaFuture réfléchit à l'évolution du marché de l'immobilier dans toutes ses composantes, avec pour ambition de mieux servir les métropoles et leurs habitants

et de répondre de manière créative aux nouveaux enjeux urbains. À titre d'exemple, AltaFuture noue pour le Groupe des partenariats structurants avec des incubateurs comme Paris&Co ou Immowell Lab.

## LA CONNEXION AVEC LA DIGITAL FACTORY



**La Digital Factory, concept de « commerce connecté »,** est un écosystème numérique couplé à une data management platform, une importante base de données sur les parcours physiques et les comportements d'achat. Elle permet au Groupe d'imaginer de nouvelles actions pour satisfaire ses clients,

dans le respect des règles de protection des données individuelles. Déployée au QWARTZ, premier centre commercial connecté (Hauts-de-Seine), elle sera mise en place à Cap3000 (Saint-Laurent-du-Var) et bientôt à L'Avenue<sup>83</sup> (Toulon-La Valette), dans les implantations parisiennes du Bd Macdonald et de Bercy Village.

P E R F O R M A N T

# MOBILISER LES ÉNERGIES ET DÉVELOPPER L'ESPRIT ENTREPRENEURIAL

**Motiver et impliquer les collaborateurs, partager les fruits de la croissance, sont au cœur de l'ADN d'Altarea Cogedim. C'est pourquoi, aujourd'hui, 100 % des collaborateurs du Groupe en sont actionnaires et forment ainsi une véritable entreprise d'entrepreneurs.**

## Tous engagés

Pour répondre aux grands enjeux de la ville d'aujourd'hui et de demain, Altarea Cogedim accélère la transformation de ses métiers et de son organisation. Cette ambition exprime des convictions fortes sur chacune de ses activités et démontre son engagement au service des métropoles et de leurs habitants.

## Tous experts

En 2015, le Groupe a continué de déployer un ambitieux programme de recrutement et de former ses collaborateurs afin de disposer des expertises et compétences les plus pointues. Il s'entoure ainsi de toutes les forces vives utiles à la conception de projets agiles et créatifs.

## TOUS EN ACTIONS !

**Les 1 000 collaborateurs du Groupe** sont désormais tous associés à l'évolution de l'entreprise, à travers un plan d'actionnariat salarié généralisé qui pose les bases d'un nouveau contrat social. Un moyen original de mobiliser davantage encore les énergies et d'engager la responsabilité de tous.

## UNE ENTREPRISE POUR ENTREPRENDRE

---



**Engagement**  
100% des  
collaborateurs  
actionnaires

**Agilité**  
Près de 200  
collaborateurs  
recrutés en  
2015

**Expertise**  
8 700 heures  
de formation  
dispensées  
en 2015

P E R F O R M A N T

# A G I R E N E N T R E P R I S E C I T O Y E N N E

Foncière et promoteur des métropoles, Altarea Cogedim agit en **entreprise consciente** des impacts de son activité. À l'écoute de leurs besoins, le Groupe déploie une politique de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) pleinement intégrée à ses activités opérationnelles.

## Maîtriser son empreinte environnementale

Portées par leur croissance économique et démographique, les métropoles cherchent à proposer à leurs habitants un cadre de vie de qualité et durable. En réponse, Altarea Cogedim crée des projets d'ampleur, pérennes, qui impliquent de concevoir et d'exploiter des immeubles à la fois économes sur toute leur durée de vie, confortables, et évolutifs dans le temps.

## Être utile aux territoires

Regroupant 1 000 collaborateurs, le Groupe bénéficie d'une empreinte emploi élargie de plus de 22 000 emplois indirects sur le territoire national. Ainsi, en 2015, à un emploi Altarea Cogedim correspondent plus de neuf emplois indirects (achat de biens et services) ou induits (consommation des employés directs et indirects) et plus

de 10 emplois hébergés dans les centres commerciaux. Engagé dans la bataille pour l'emploi à l'échelle de l'Hexagone, Altarea Cogedim s'associe à Pôle emploi dans le cadre du développement et de l'exploitation de certains de ses centres commerciaux.

## Participer à des projets solidaires et innovants

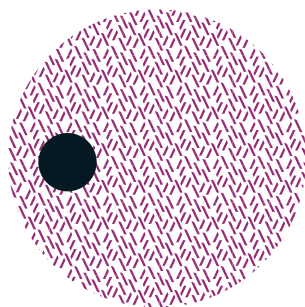
Altarea Cogedim est autant engagé dans la construction de morceaux de ville que de morceaux de vie. Le Groupe accompagne l'**association Habitat et Humanisme** pour offrir un logement aux familles et aux personnes seules en difficulté. Partenaire officiel et membre fondateur de l'**Institut Palladio**, il contribue aux réflexions sur la construction de la ville de demain.





## EMPREINTE SOCIÉTALE

1 000  
collaborateurs



22 000  
emplois  
supportés et hébergés  
indirectement  
par le Groupe

## EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

- 36,5 %

d'émissions de gaz  
à effet de serre  
sur le patrimoine géré du  
Groupe par rapport à 2010



1<sup>re</sup>

place européenne  
dans la catégorie  
« Nouveaux Développements »

BREEAM<sup>®</sup>

Altarea Cogedim  
1<sup>re</sup> foncière

100 %  
certifiée BREEAM In-Use



99A-

(99/100 transparence  
et A- performance)  
soit le 1<sup>er</sup> rang  
des promoteurs et le 2<sup>e</sup> rang  
des foncières en France

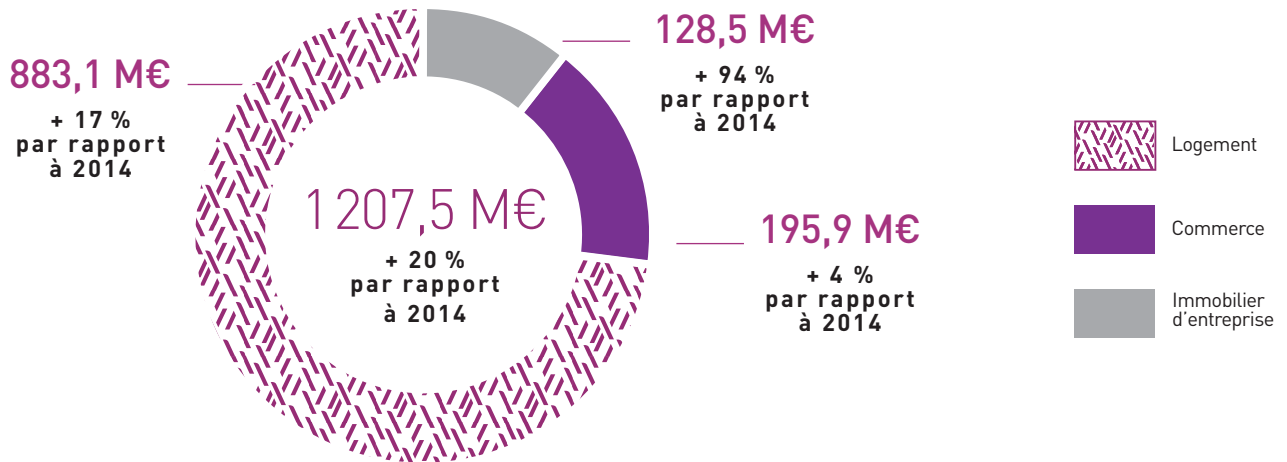


Paris Action Climat

Signature avec la Ville de Paris de la charte d'engagement  
Paris Action Climat

## CHIFFRES CLÉS

### Chiffre d'affaires 2015



### Indicateurs clés

**161,2**  
millions d'euros  
Résultat récurrent  
(FFO\*) Part du Groupe

Le résultat récurrent (FFO part du Groupe) s'inscrit en forte hausse avec une progression de **+27,8%** par rapport à 2014. Ramené par action, le FFO progresse de **+23,8%** (+7,2% à périmètre comparable) après impact de la dilution résultant du dividende 2014 payé en titres et ayant eu un effet année pleine en 2015.

\* Funds From Operations

**1718**  
millions d'euros  
ANR\* de continuation  
dilué 2015

L'ANR de continuation du Groupe fait ressortir une création de valeur immobilière de **+293 millions d'euros**.

\* Actif Net réévalué

**44,5%**  
LOAN TO VALUE

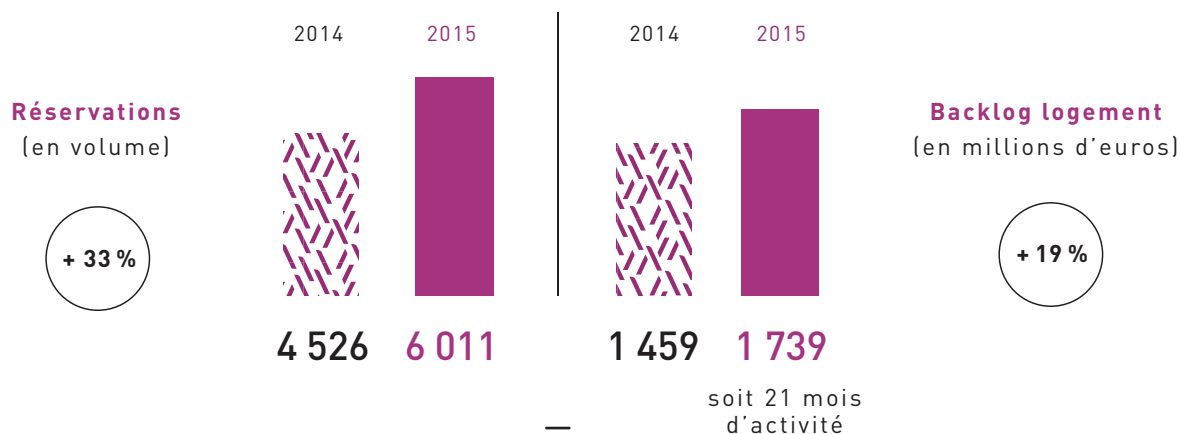
L'évolution du LTV reflète la forte activité du Groupe durant l'année 2015, notamment en matière d'investissement commerce (acquisition du centre commercial régional QWARTZ...).

**1984**  
millions d'euros  
de placements  
(promotion)

Altarea Cogedim confirme sa place dans le trio de tête des promoteurs en France.

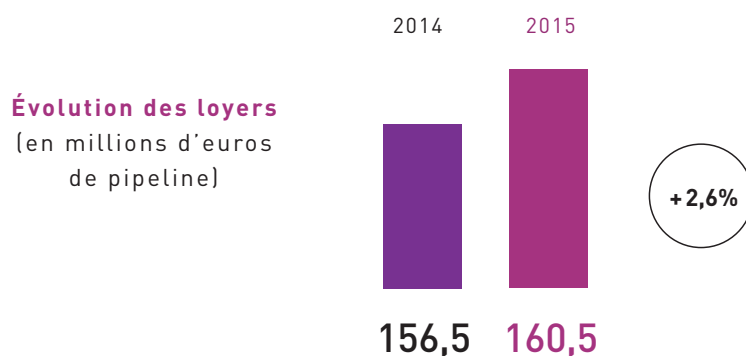
## Logement

Altea Cogedim cible les zones tendues afin d'apporter une réponse adaptée à tous les besoins et les « modes d'habiter ».



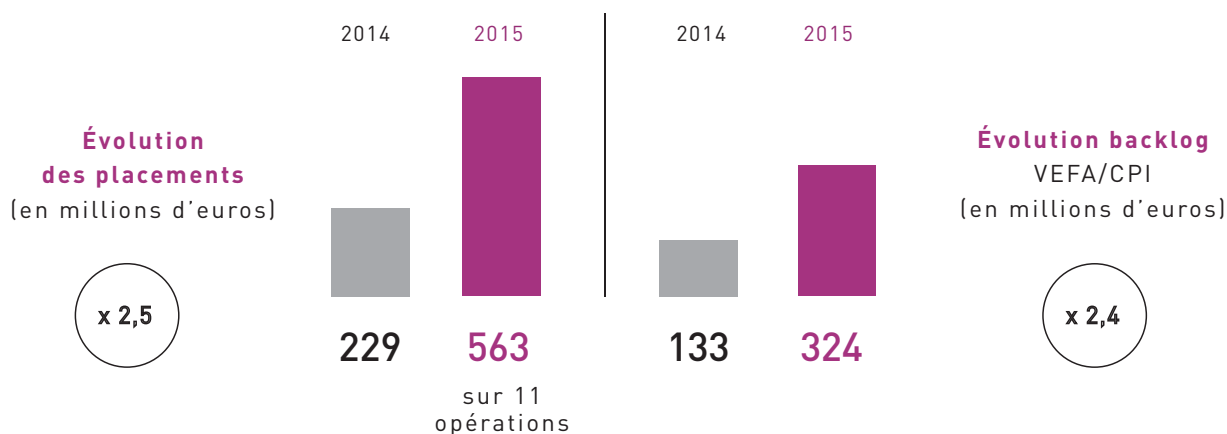
## Commerce

Altea Cogedim poursuit sa stratégie de concentration de son patrimoine sur des sites premium bénéficiant d'une attractivité et d'une commercialité fortes.



## Immobilier d'entreprise

Altea Cogedim se caractérise par un modèle original lui permettant d'intervenir de manière significative en tant qu'investisseur, promoteur et prestataire pour compte de tiers.



# LE GRAND PARIS /

## Bezons ZAC Cœur de Ville / Un centre-ville réinventé

Lauréats du concours pour la réalisation d'un ensemble mixte à Bezons en mai 2015, Altarea Cogedim et ses partenaires vont développer, au sein des 65 000 m<sup>2</sup> de la ZAC Cœur de Ville, 700 logements et 20 000 m<sup>2</sup> de commerce et loisirs.



UNIQUE

PERFORMANT

SPÉCIFIQUE



### Massy / Un projet de requalification urbaine

En mars 2015, la pose de la première pierre du chantier de la Place du Grand Ouest a lancé ce programme ambitieux pour le Grand Paris, développant près de 100 000 m<sup>2</sup>. À terme, le projet prévoit la création d'un multiplexe de cinéma, de 850 logements, de 8 000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité, de restaurants et d'un centre des congrès.



## LE GRAND PARIS / selon Altarea Cogedim



### **Exaltis / Un programme emblématique du savoir-faire Cogedim**

Lancement du programme iconique de 93 logements Exaltis à Auteuil. Ce projet a été imaginé notamment en partenariat avec Finn Geipel, architecte berlinois de renom, Anne Démians, et Sarah Lavoine pour les parties communes.



### **Paris Nouvelle Vague / Un ensemble accessible et de qualité**

Livré à l'automne 2015, Nouvelle Vague est un programme mixte de 140 logements, dont 70 sont en accession sociale, signé par l'architecte berlinois Finn Geipel.



UNIQUE

PERFORMANT

SPÉCIFIQUE



**Impasse Marie Blanche  
Paris 18<sup>e</sup> / Un projet innovant  
destiné au mieux-vivre**

L'ensemble se compose d'une juxtaposition de « petites maisons », couronnées de lignes et d'aplats en cuivre vert comme un rappel des toits parisiens traditionnels alentour. La superstructure du projet est en ossature bois et parement bois, une innovation pour un immeuble d'habitation urbain.



**Sèvres - Cogedim Club® /  
Une résidence 100 % bien-être pour les seniors**

En octobre 2015, cette résidence pour seniors a ouvert ses portes en région parisienne. Ce concept développé par Cogedim Résidences Services répond à une demande des seniors actifs et favorise ainsi le maintien des liens sociaux des aînés résidant en centre-ville.



# LE GRAND PARIS /

selon Altarea Cogedim



## Issy-les-Moulineaux - Pont d'Issy / Une nouvelle entrée de ville

Le projet Pont d'Issy, développé sur 57 000 m<sup>2</sup> et imaginé par Jean-Paul Viguier, mêlera bureaux et commerces. Connecté à la Seine et à la ville, ce projet mixte viendra animer le pont d'Issy avec une halle Eiffel dont la vocation sera d'accueillir des commerces de bouche.



UNIQUE

PERFORMANT

SPÉCIFIQUE



**Aubergenville - Marques Avenue A13**  
**/ Le 1<sup>er</sup> centre commercial 100 % bois**

Cet ensemble, inauguré en avril 2015, développe un concept inédit de village de marques 100 % bois, certifié BREEAM® International 2013 – niveau « Excellent ».





## LE GRAND PARIS / selon Altarea Cogedim

### Neuilly-sur-Seine - Kosmo / Une rénovation exemplaire

Le Groupe a redéfini la morphologie actuelle de l'édifice, situé 190-192 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine, avec Ateliers 2/3/4, pour créer un univers de terrasses-jardins qui, d'une part, annonce la spécificité du Neuilly ville verte et, d'autre part, offre à ses utilisateurs une qualité de vie de type campus.

### Paris - 128/130 boulevard Raspail / Une restructuration créative

Livré à l'automne 2015, ce bâtiment est aujourd'hui le siège de La Française (filiale du Crédit Mutuel Nord Europe). Altarea Cogedim, qui a fait appel au talent de l'architecte Franklin Azzi, a souhaité offrir à tout un quartier, à ses résidents et aux utilisateurs un bâtiment réinventé.



UNIQUE

PERFORMANT

SPÉCIFIQUE



### La Défense - Tours Pascal / Confort et performance

AltaFund et Goldman Sachs, nouveaux propriétaires des tours Pascal, projettent une rénovation de cet ensemble immobilier de 68 900 m<sup>2</sup> à partir de 2017. Ce projet constituera à sa livraison un exemple emblématique de restructuration créative, favorisant le confort des collaborateurs et la performance des entreprises qui s'y installeront.



# LE GRAND PARIS /

selon Altarea Cogedim



## Paris-Austerlitz / Réinventer le commerce de flux

Avec ce nouvel appel d'offres gagné pour la métamorphose de la gare Paris-Austerlitz, après avoir remporté le concours pour le développement et l'exploitation des espaces commerciaux de la gare Paris-Montparnasse, Altarea Cogedim illustre son savoir-faire en matière de commerce de flux.



UNIQUE

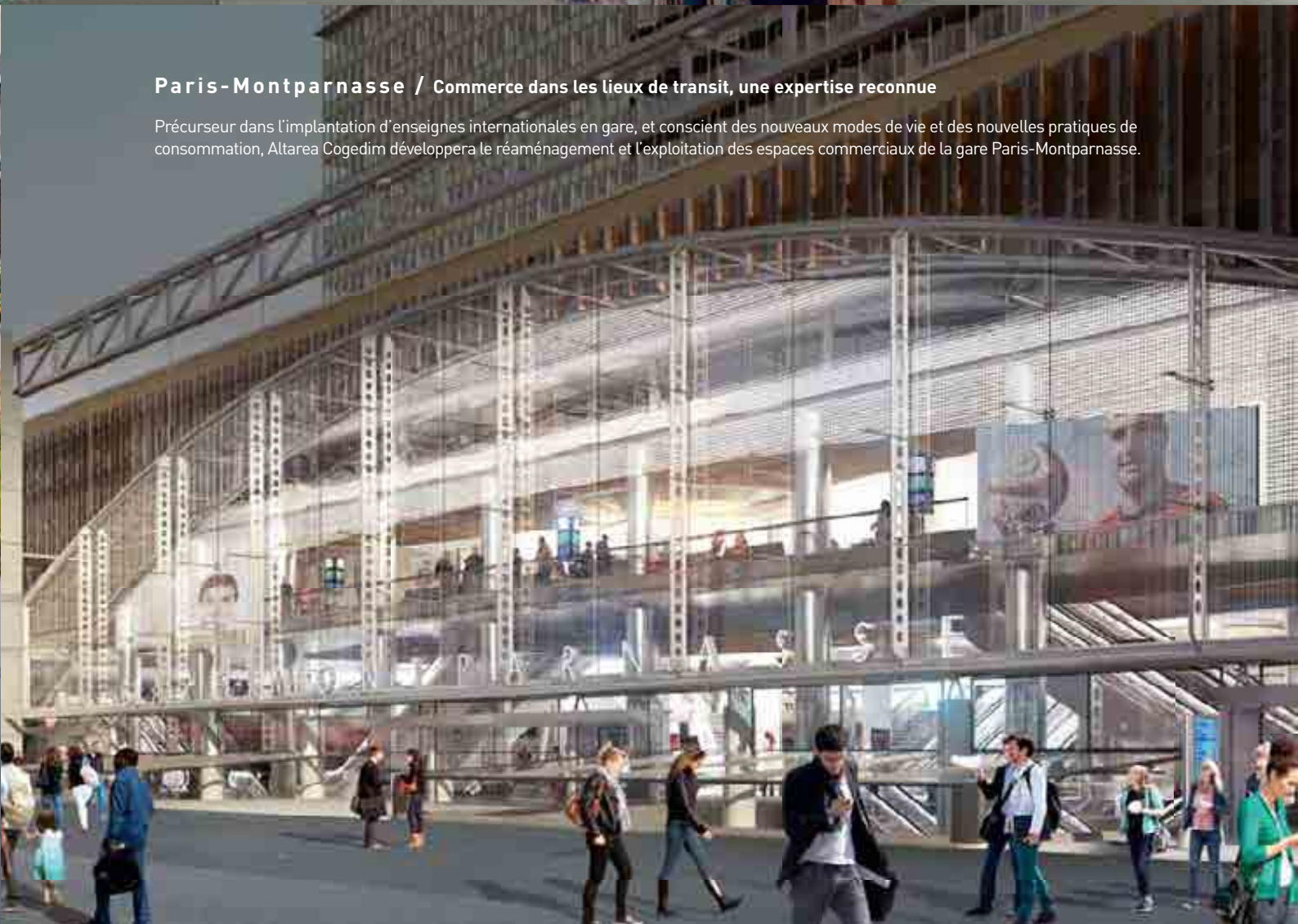
PERFORMANT

SPÉCIFIQUE



**Paris – Boulevard Macdonald / Une offre de commerce revisitée**

Situé à Paris 19<sup>e</sup>, Paris-Boulevard Macdonald constitue un projet de commerce de 30 000 m<sup>2</sup> au sein d'une opération mixte de reconversion de plus de 165 000 m<sup>2</sup> au nord de la capitale. Développé en partenariat avec la Caisse des Dépôts, ce centre ouvrira ses portes en 2016.



**Paris-Montparnasse / Commerce dans les lieux de transit, une expertise reconnue**

Précurseur dans l'implantation d'enseignes internationales en gare, et conscient des nouveaux modes de vie et des nouvelles pratiques de consommation, Altarea Cogedim développera le réaménagement et l'exploitation des espaces commerciaux de la gare Paris-Montparnasse.



# STRASBOURG /

## Sky place Wacken Europe / Un quartier à vocation internationale

Ce projet mixte à dominante logement répond aux exigences architecturales élevées, aux ambitions environnementales de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, ainsi qu'aux attentes des futurs habitants et usagers du site.



## Schiltigheim - Fischer / Une reconversion « patrimoniale »

Le programme de reconversion du site de l'ancienne brasserie Fischer (Schiltigheim) imaginé par Altarea Cogedim prévoit la réhabilitation du bâtiment emblématique de la malterie et intègre certaines formes architecturales à valeur patrimoniale sur un ensemble de 33 000 m<sup>2</sup>.



UNIQUE

PERFORMANT

SPÉCIFIQUE

# LYON /



## Hospices Civils de Lyon / Donner une seconde vie au patrimoine métropolitain

Les Hospices Civils de Lyon ont désigné Altarea Cogedim comme lauréat du projet de reconversion du site de la « Blanchisserie Centrale » situé à Lyon 6<sup>e</sup> arrondissement. Cette opération de revalorisation développera un programme mixte d'envergure de plus de 250 logements sur plus de 16 000 m<sup>2</sup> en plein cœur de ville. Les premières livraisons interviendront dès 2018.



# ANNECY /



## Domaine de Florescence - Annecy / Entre confort et nature

Lancé en 2014 et livré à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2017, ce programme de logements composé de six bâtiments sera situé à Annecy-le-Vieux et articulé autour de jardins intérieurs. La résidence est ouverte sur un environnement naturel riche et varié.

# TOULOUSE /



## Safran / La connexion pour maître mot

Le site Safran regroupe 1 400 collaborateurs au sein d'un emplacement unique de 25 000 m<sup>2</sup> localisé au cœur de la zone d'activités Andromède, à proximité immédiate de l'aéroport international de Toulouse-Blagnac. Les bâtiments de l'ensemble, signés Jean-Michel Wilmotte, favorisent les synergies.



UNIQUE

PERFORMANT

SPÉCIFIQUE

# BORDEAUX /

## Bassins à flot / Un cadre de vie de qualité

Le projet Influence Bordeaux, développé par Altarea Cogedim en co-promotion avec Vinci Immobilier, sera composé de 723 logements, d'une Résidence Cogedim Club® et d'une résidence pour le tourisme d'affaires. Il est conçu pour répondre aux dernières normes et exigences en termes de confort.

## Domaine de Guillemont - Canéjan / Concilier logement et environnement

Conscient des enjeux actuels liés à l'accès au logement dans une région prisée, Altarea Cogedim aménage le Domaine de Guillemont, une opération de 133 logements collectifs et semi-collectifs, 89 logements collectifs sociaux et 60 maisons individuelles. Cette opération a été conçue en harmonie avec l'environnement paysager existant. Réalisées en structure bois, les maisons concilieront habitabilité, confort et respect de l'environnement.



# NICE /



## Cap 3000 / Un centre ouvert sur la mer

En 2015, le centre commercial régional Cap 3000 a poursuivi ses travaux d'extension-rénovation entrepris en 2014. À terme, le centre, ouvert sur la mer, comptera 300 enseignes sur une surface totale de 135 000 m<sup>2</sup>. À partir de 2017, il devrait accueillir 14 millions de visiteurs par an et permettre de créer 1 500 emplois, qui s'ajouteront aux 2 330 personnes déjà employées dans le centre.

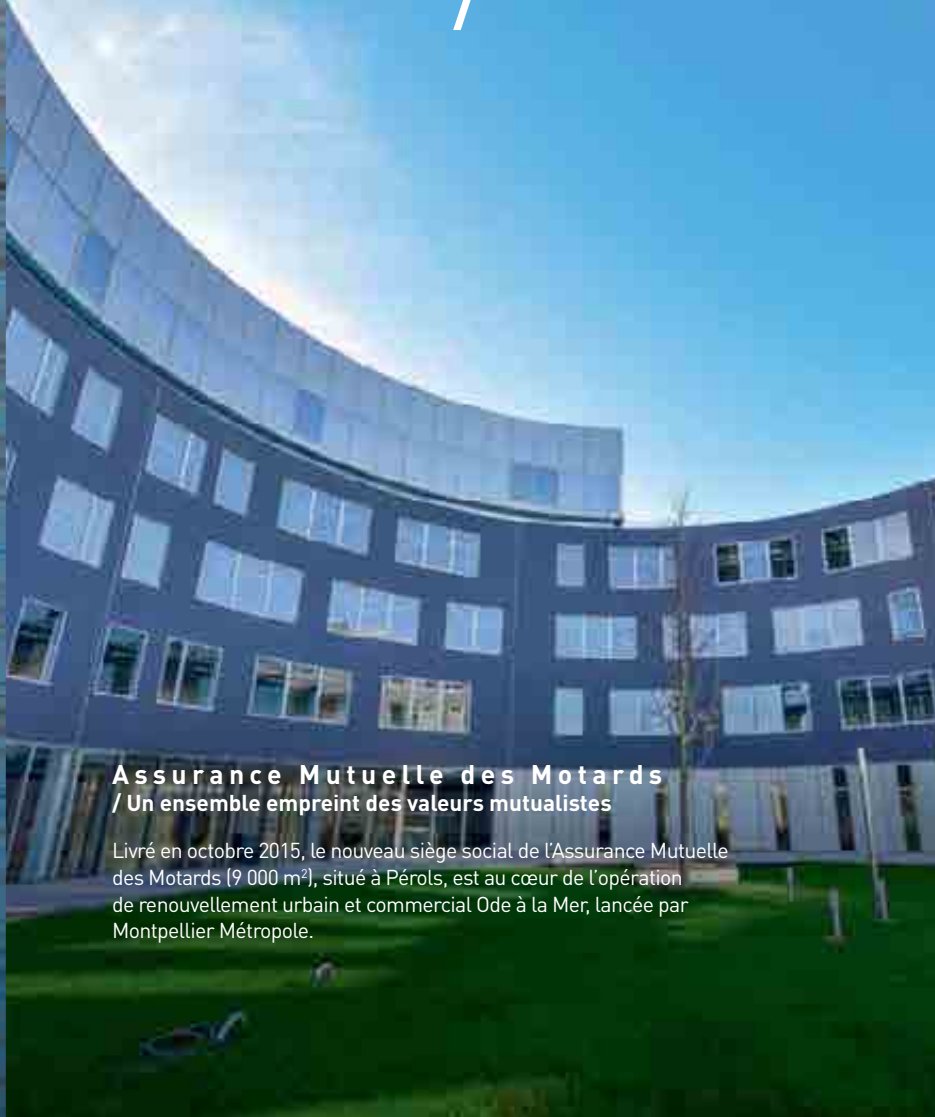


UNIQUE

PERFORMANT

SPÉCIFIQUE

# MONTPELLIER /



## **Assurance Mutuelle des Motards / Un ensemble empreint des valeurs mutualistes**

Livré en octobre 2015, le nouveau siège social de l'Assurance Mutuelle des Motards (9 000 m<sup>2</sup>), situé à Pérols, est au cœur de l'opération de renouvellement urbain et commercial Ode à la Mer, lancée par Montpellier Métropole.



# MARSEILLE-AIX-TOULON /

## L'Avenue<sup>83</sup> / La requalification d'un territoire

Le centre de commerce et loisirs situé près de la métropole de Toulon a poursuivi ses travaux en 2015. À son inauguration, prévue en avril 2016, L'Avenue<sup>83</sup> accueillera, sur 51 000 m<sup>2</sup>, 60 boutiques et kiosques, 12 moyennes surfaces et un cinéma Pathé de 16 salles.

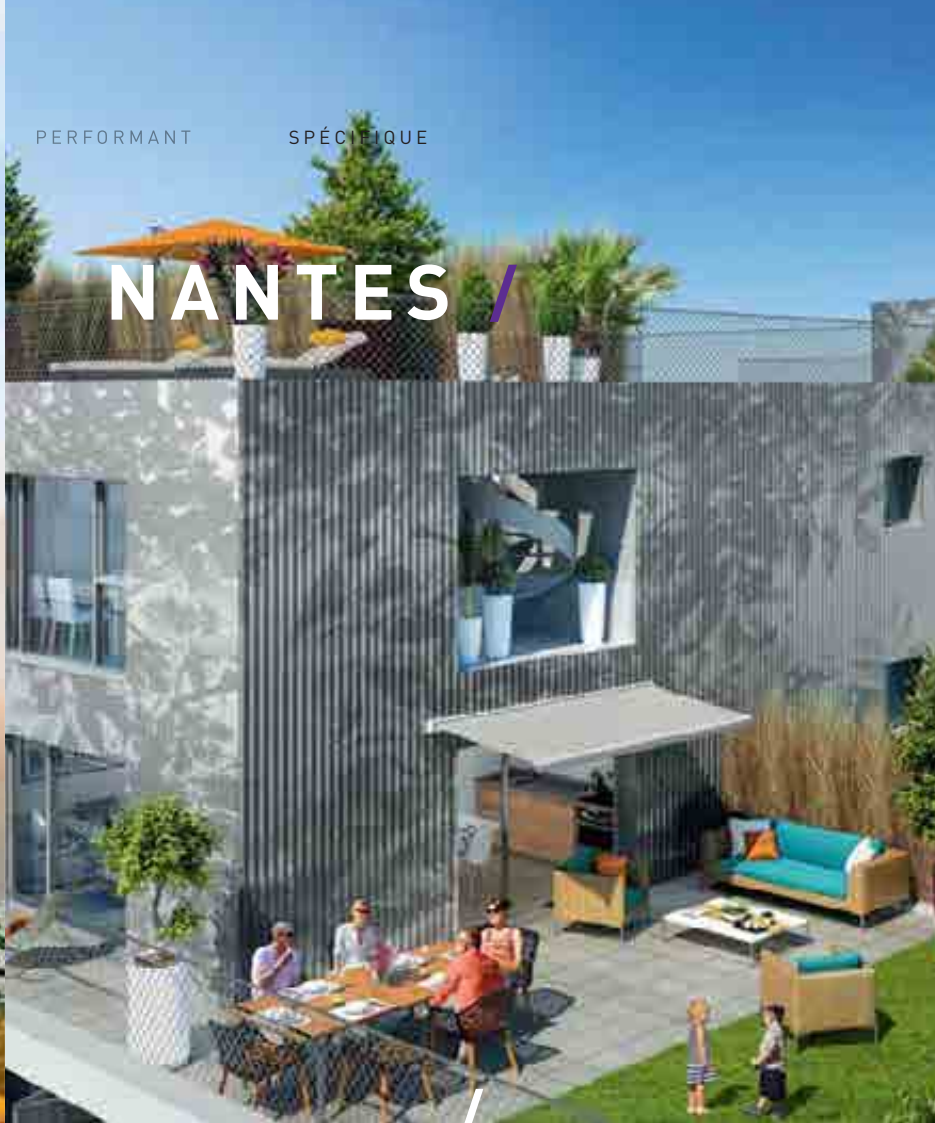


UNIQUE

PERFORMANT

SPÉCIFIQUE

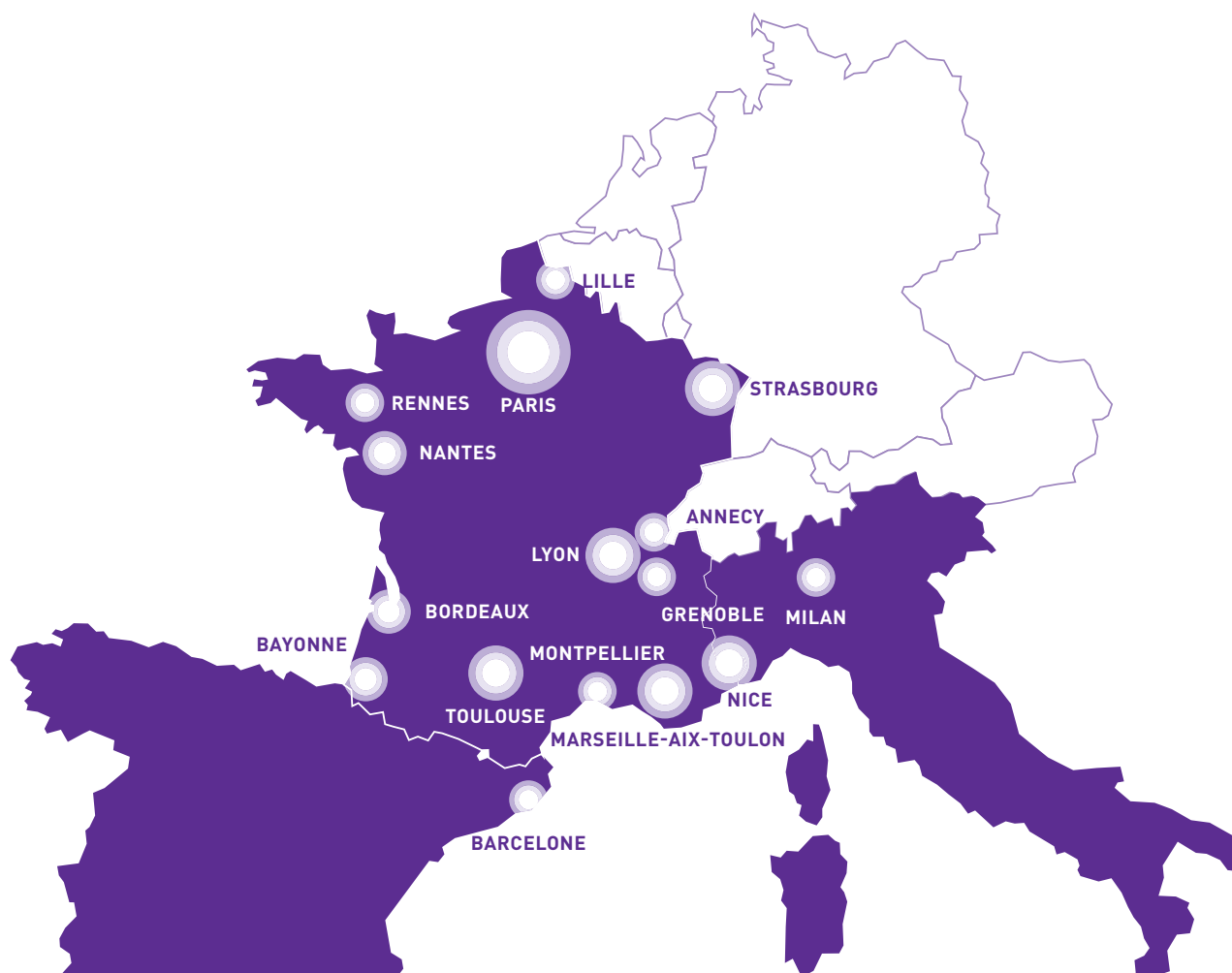
# NANTES /



## Inspirations / Des services innovants

Au cœur du quartier de la Création, à Nantes, Altarea Cogedim va réaliser sur le site Aximà une opération de 28 500 m<sup>2</sup> développant 400 logements, 1 500 m<sup>2</sup> de commerces en pieds d'immeubles, une résidence services...

# NOS IMPLANTATIONS



## **Altarea Cogedim**

**8, avenue Delcassé**

**75008 Paris**

**Tél. : +33 (0)1 56 26 24 00**

**Informations :** [info@altareacogedim.com](mailto:info@altareacogedim.com)

**Presse :** [presse@altareacogedim.com](mailto:presse@altareacogedim.com)

**Finance :** [finance@altareacogedim.com](mailto:finance@altareacogedim.com)

### **Contact actionnaires :**

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

0805 020 149

(appel gratuit depuis un poste fixe)

## **NOS FILIALES**

**Nantes :** Cogedim Atlantique

**Annecy :** Cogedim Savoies Léman

**Lyon :** Cogedim Grand Lyon

**Grenoble :** Cogedim Grenoble

**Nice :** Cogedim Méditerranée

**Marseille-Aix-Toulon :** Cogedim Provence

**Toulouse :** Cogedim Midi-Pyrénées

**Bordeaux :** Cogedim Aquitaine

**Lille :** Cogedim Lille

**Rennes :** Cogedim Rennes

**Bayonne :** Cogedim Pays Basque

**Montpellier :** Cogedim Languedoc

**Strasbourg :** Cogedim Est

### **International**

**Milan :** Altarea Italie

**Barcelone :** Altarea Espagne



<b>2.1. INTRODUCTION</b> .....	<b>44</b>
2.1.1. Altarea Cogedim, un modèle unique .....	44
2.1.2. Faits marquants de l'année.....	45
2.1.3. Changements comptables.....	47
<b>2.2. RAPPORT D'ACTIVITÉ</b> .....	<b>48</b>
2.2.1. Foncière .....	48
2.2.2. Promotion.....	56
<b>2.3. RÉSULTATS CONSOLIDÉS</b> .....	<b>62</b>
2.3.1. Résultats.....	62
2.3.2. Actif net réévalué (ANR).....	65
<b>2.4. RESSOURCES FINANCIÈRES</b> .....	<b>67</b>
2.4.1. Situation financière.....	67
2.4.2. Stratégie de financement .....	68

## 2.1. INTRODUCTION

### 2.1.1. ALTAREA COGEDIM, UN MODÈLE UNIQUE

#### 2.1.1.1. Le 1<sup>er</sup> développeur immobilier des métropoles

##### UNE OFFRE MULTI-PRODUIT

Altarea Cogedim est le seul groupe immobilier français disposant d'un savoir faire de développeur sur l'ensemble des classes d'actifs (commerces, logements et Résidences Services, bureaux et hôtels).

Ce positionnement permet au Groupe de maîtriser l'un des plus importants portefeuilles de projets immobiliers de France, représentant près de 2,7 millions de m<sup>2</sup> tous produits confondus, soit l'équivalent de 12 milliards d'euros en valeur de marché<sup>(1)</sup>.

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)	Surfaces <sup>(a)</sup> (m <sup>2</sup> )	Valeur <sup>(b)</sup> potentielle (M€)
Centres commerciaux	553 100	3 595
Commerces de proximité	100 300	314
Bureaux	531 000	2 196
Logements	1 503 000	5 912
<b>Total</b>	<b>2 687 400</b>	<b>12 017</b>

(a) Surface centres commerciaux et commerces de proximité : m<sup>2</sup> GLA créés.  
Surface bureaux : SHAB ou surface utile.  
Surface logements : SHAB (offre à la vente + portefeuille).

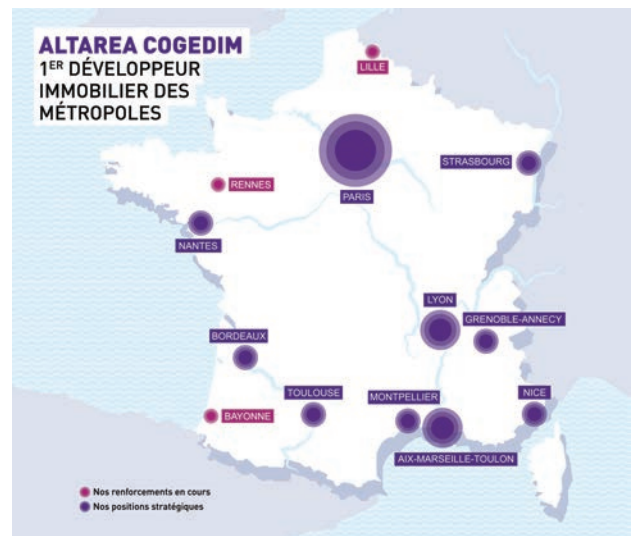
(b) Valeur de marché TTC à date de livraison.  
Valeur centres commerciaux : loyers nets capitalisés à un taux de marché.  
Valeur commerces de proximité : chiffre d'affaires promotion.  
Valeur bureaux : Q/P des montants signés pour les VEFA/CPI ou Q/P des honoraires capitalisés pour les MOD ou prix de revient à 100% pour Altafund.  
Valeur logements : offre à la vente + portefeuille.

##### LE PARTENAIRE DES MÉTROPOLES

Grâce à son modèle lui permettant de couvrir l'ensemble des besoins immobiliers, Altarea Cogedim est devenu le premier développeur immobilier des métropoles. Le Groupe a en effet concentré son action sur une dizaine de métropoles françaises, lesquelles captent l'essentiel de la croissance démographique<sup>(2)</sup> et économique<sup>(3)</sup> du pays sur moins de 10% du territoire<sup>(4)</sup>. Ce ciblage territorial permet ainsi de profiter de la dynamique de zones en croissance qui constituent autant de niches au regard de la situation économique française en général.

Portefeuille de projets maîtrisés (par métropole)	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Valeur <sup>(a)</sup> potentielle (M€)
Grand Paris	1 416 900	6 536
Métropole Nice-Côte d'Azur	164 000	1 646
Marseille-Aix-Toulon	303 800	1 123
Toulouse Métropole	216 700	663
Grand Lyon	134 200	539
Grenoble-Annecy	94 600	379
Nantes Métropole	87 100	262
Bordeaux Métropole	76 700	252
Eurométropole de Strasbourg	61 700	219
Métropole européenne de Lille	58 400	102
Montpellier Méditerranée	11 600	35
Italie	44 700	212
Autres	17 000	49
<b>Total</b>	<b>2 687 400</b>	<b>12 018</b>

(a) Valeur de marché TTC à date de livraison.  
Valeur centres commerciaux : loyers nets capitalisés à un taux de marché.  
Valeur commerces de proximité : chiffre d'affaires promotion.  
Valeur bureaux : Q/P des montants signés pour les VEFA/CPI ou Q/P des honoraires capitalisés pour les MOD ou prix de revient à 100% pour Altafund.  
Valeur logements : offre à la vente + portefeuille.



(1) Sur ce total, seuls les projets commerces sont destinés à être conservés en patrimoine pour un prix de revient de 1 948 millions d'euros en quote-part. Tout le reste est destiné à être vendu à des tiers.

(2) Les 11 métropoles françaises où le Groupe est concentré ont gagné plus de 740 000 d'habitants au cours des 5 dernières années (Source Insee).

(3) Le revenu moyen par foyer fiscal est supérieur de 15% à la moyenne nationale (Source Insee).

(4) Plus de 71% du PIB est réalisé sur 9,5% du territoire (Source Insee).

### 2.1.1.2. Un modèle économique unique

#### UN PROFIL FINANCIER FONDAMENTALEMENT FONCIÈRE COMMERCE (80 % DES CAPITAUX EMPLOYÉS<sup>[5]</sup>)

Les capitaux employés du Groupe sont essentiellement alloués au portage du portefeuille de centres commerciaux générant un revenu récurrent en croissance régulière<sup>[6]</sup>. Les activités de Promotion Logement et Bureau mobilisent une part relativement faible du bilan du Groupe (environ 20 % des capitaux employés) pour un profil de revenus plus cyclique mais dont les fondamentaux de long terme sont extrêmement favorables, tout particulièrement en logement.

#### CAPITAUX EMPLOYÉS PAR MÉTIERS

Le total des capitaux employés utilisés pour la détermination du LTV s'élève à 5,5 milliards d'euros (en valeur réévaluée, droits inclus). Sur ce total, près de 4,4 milliards d'euros sont affectés à l'activité de foncière commerce et 1,1 milliard d'euros à la promotion, soit 19 % (dont 17 % en logement). Ce pourcentage relatif des capitaux employés est stable depuis de nombreuses années.

## 2.1.2. FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

### 2.1.2.1. Cession de Rue du Commerce

Comme annoncé le 24 août 2015, le groupe Altarea Cogedim a cédé 100 % du capital de Rue du Commerce au Groupe Carrefour. Cette cession est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

En conséquence, les indicateurs des activités poursuivies dans les comptes au 31 décembre 2015 n'intègrent plus l'impact de Rue du Commerce, comptabilisé en «Activité en cours de cession» (en application de la norme IFRS 5).

L'«expérience» Rue du Commerce a permis au Groupe de se doter d'un outil unique de captation et de traitement des données clients, la Digital Factory, laquelle constitue une véritable révolution en matière d'*asset management*. Altarea Cogedim conserve ainsi l'ensemble du savoir faire et de la technologie acquis au cours de cette expérience.

### LA VALEUR AJOUTÉE DE LA PROMOTION

Les centres commerciaux développés par le Groupe sont majoritairement destinés à être conservés en patrimoine où ils contribuent à l'essentiel de la croissance des loyers : les opérations maîtrisées en cours de développement représentent ainsi un potentiel de loyers supplémentaires égal au montant actuel des loyers en quote-part<sup>[7]</sup>. Les logements et les bureaux développés par le Groupe sont exclusivement destinés à être vendus à des tiers avec une marge dont le niveau varie en fonction des produits et du cycle immobilier. Selon les années la promotion de logements et bureaux représente ainsi entre 30 % et 45 % du résultat opérationnel consolidé.

### UNE RENTABILITÉ OPTIMISÉE POUR UN RISQUE MESURÉ

Grâce à ce modèle de foncière commerce dont la rentabilité est démultipliée par la promotion pour compte propre et pour compte de tiers, les capitaux employés du Groupe Altarea-Cogedim génèrent un rendement élevé<sup>[8]</sup> pour un risque limité.

### 2.1.2.2. Acquisition de Pitch Promotion

Altarea Cogedim réaffirme sa position parmi les trois opérateurs les plus actifs en France en matière de promotion de logement et d'immobilier tertiaire avec l'acquisition le 26 février 2016 de 100 % du capital du promoteur Pitch Promotion telle qu'annoncée dès le 16 novembre 2015.

Pitch Promotion sera consolidé à compter de 2016 dans les comptes du groupe Altarea Cogedim. À titre informatif, quelques indicateurs agrégés sont présentés ci-après.

Créé en 1989, Pitch Promotion est un acteur important de la promotion immobilière tant en logement (1 021 lots vendus en 2015 en quote-part groupe) qu'en activité tertiaire (111 millions d'euros de placements réalisés en 2015). Présente en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales<sup>[9]</sup>, la société compte plus de 160 collaborateurs.

Les placements logements cumulés du nouvel ensemble «Altarea Cogedim + Pitch» représentent environ 7%<sup>[10]</sup> du marché du logement proforma. Par ailleurs, «Altarea Cogedim + Pitch» apparaît en 2015 comme le leader en Immobilier d'Entreprise en France avec 674 millions d'euros de placements.

[5] En valeur de marché (montant utilisé pour la détermination du LTV).

[6] Le groupe Altarea Cogedim détient 39 centres commerciaux représentant une valeur de 3 827 millions d'euros à 100 % (2 609 millions d'euros en quote-part).

[7] Loyers bruts du *pipeline* : 152 millions d'euros rapportés à 152 millions sur le patrimoine existant (chiffre en quote-part Groupe).

[8] Ratio FFO/ANR compris entre 9 % et 11 %.

[9] 7 implantations : Paris, Toulouse, Lyon, Aix-en-Provence, Bordeaux, Montpellier et Nice.

[10] Marché de la promotion privée estimé à 102 000 lots (progression de + 17% au T3 2015 par rapport au marché de 86 800 lots en 2014 – source Commissariat du Développement Durable).

## Réservations

2015 (M€ TTC)	Altarea Cogedim	Pitch Promotion	Altarea Cogedim + Pitch Promotion
Logement	1 417	236	1 653
Nombre de lots	6 011	1 021	7 032
Tertiaire	563	111	674
<b>Total</b>	<b>1 980</b>	<b>347</b>	<b>2 327</b>

Pitch Promotion conservera sa marque commerciale et son autonomie opérationnelle. Des synergies significatives sont attendues en matière de développement et de commercialisation qui permettront de capter de nouveaux marchés et d'accélérer ainsi la croissance d'Altarea Cogedim.

## 2.1.2.3. Événements opérationnels majeurs

## PROMOTION – GRANDS PROJETS

En 2015, le Groupe a notamment remporté les concours de 5 grands projets de développement urbains mixtes, représentant un chiffre d'affaires potentiel de plus de 600 millions d'euros. L'ensemble de ces réalisations sera vendu, y compris les parties commerces.

	Logements & Résidences	Commerces	Bureaux	Surface totale
Bezons Cœur de Ville <sup>(a)</sup>	700 lots	18 700 m <sup>2</sup>	-	66 000 m <sup>2</sup>
Strasbourg Fischer <sup>(b)</sup>	430 lots	5 000 m <sup>2</sup>	-	33 000 m <sup>2</sup>
Hospices Civils Lyon <sup>(c)</sup>	250 lots	3 500 m <sup>2</sup>	-	16 000 m <sup>2</sup>
Toulouse Montaudran <sup>(d)</sup>	600 lots	12 350 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>	75 000 m <sup>2</sup>
Gif sur Yvette <sup>(e)</sup>	300 lots	5 300 m <sup>2</sup>	-	19 000 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>2 280 lots</b>	<b>44 850 m<sup>2</sup></b>	<b>15 000 m<sup>2</sup></b>	<b>209 000 m<sup>2</sup></b>

(a) Dont un cinéma et un pôle de restauration.

(b) Résidence intergénérationnelle, foyer de jeunes actifs, ainsi que des services, loisirs, commerce et équipements publics.

(c) Dont une résidence Cogedim Club de 100 logements et une résidence Jeunes Actifs de 50 chambres.

(d) Dont un cinéma, un hôtel et des équipements publics, culturels et sportifs.

(e) Quote-part Groupe uniquement, soit 25% des 1 200 logements construits en co-promotion avec Vinci et Eiffage, et 100% des commerces. Surface à 100% : 75 600 m<sup>2</sup>.

Ces opérations complexes illustrent la capacité du Groupe à apporter aux métropoles une solution immobilière intégrée, permettant de concevoir des morceaux de ville complets. Ces projets se rajoutent aux deux grands programmes mixtes lancés en 2014 et qui représentaient déjà 120 000 m<sup>2</sup> et 425 millions d'euros de chiffre d'affaires<sup>(11)</sup>.

## PROMOTION – BUREAUX

En mai 2015, AltaFund s'est associé avec Goldman Sachs afin d'acquérir un ensemble immobilier de bureaux de près de 70 000 m<sup>2</sup> destiné à être restructuré : les Tours Pascal, à Paris – La Défense.

## FONCIÈRE COMMERCE

À l'issue de la consultation lancée par Gares & Connexions, le groupe Altarea Cogedim a été choisi comme partenaire pour la modernisation de la gare de Paris-Austerlitz, et sera notamment en charge de l'investissement, de la conception, de la réalisation et de l'exploitation des 30 000 m<sup>2</sup> de commerces que comprendra ce site historique.

## SEMMARIS

La loi Macron votée en 2015 a étendu la durée de la concession de la SEMMARIS jusqu'en 2049 (contre 2034 précédemment). Cette extension donne à la SEMMARIS, société gestionnaire du MIN de Rungis et dont le Groupe détient 33 %, suffisamment de visibilité pour pouvoir mettre en œuvre son nouveau plan d'investissement à horizon 2025.

## PIPELINE GROUPE

Tiré par les grands projets urbains mixtes et les concours gagnés en 2015, le pipeline consolidé de projets maîtrisés du Groupe augmente significativement : +22% en surface, +24% en valeur.

Portefeuille de projets maîtrisés	2014	2015	Var.
Surface (m <sup>2</sup> )	2 207 000	2 686 000	+22%
Valeur potentielle (M€) <sup>(a)</sup>	9 700	12 014	+24%

(a) Valeur de marché TTC à date de livraison.

Valeur centres commerciaux : loyers nets capitalisés à un taux de marché.

Valeur commerces de proximité : chiffre d'affaires promotion.

Valeur bureaux : Q/P des montants signés pour les VEFA/CPI ou Q/P des honoraires capitalisés pour les MOD ou prix de revient à 100% pour Altafund.

Valeur logements : offre à la vente + portefeuille.

Parmi tous ces projets, seuls les commerces sont destinés à être en partie conservés en patrimoine.

(11) Massy Place du Grand Ouest et Villeurbanne La Soie.



### 2.1.2.4. Une implication sociale et environnementale

#### UN ENGAGEMENT ENVERS LES SALARIÉS...

En 2015, Altarea Cogedim a recruté 185 collaborateurs en CDI et a proposé à l'ensemble de ses salariés un nouveau contrat social, prévoyant notamment un vaste plan d'actionnariat salarié afin de permettre aux collaborateurs d'être associés à la performance de l'entreprise.

#### ... AU SERVICE DES METROPOLES

Cette volonté d'agir sur l'emploi se traduit également sur les territoires où le Groupe est présent. Par le biais des emplois dans les centres commerciaux ou sur les chantiers, et par l'activité qui en découle, Altarea Cogedim génère une empreinte élargie de plus de 22 000 emplois<sup>(12)</sup> sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, en tant qu'acteur majeur du logement en France, Altarea Cogedim souhaite aussi contribuer à construire une ville plus durable et plus humaine, et collabore depuis plus de sept ans avec Habitat et Humanisme. Le Groupe a ainsi financé 3 postes de cadres dans l'association et contribué directement depuis le début du partenariat à la création de 280 logements pouvant héberger en permanence près de 400 personnes.

### 2.1.3. CHANGEMENTS COMPTABLES

L'interprétation IFRIC 21 – « Taxes », qui a été adoptée par l'Union européenne le 13 juin 2014, s'applique aux taxes dues par une entité à une administration publique, et conduit à enregistrer une dette immédiatement dès lors qu'il existe une obligation de payer. Le rythme de reconnaissance en période intermédiaire de certaines taxes, telles que la contribution sociale de solidarité des sociétés (C3S) ou la taxe foncière, en est affecté.

#### UNE DÉMARCHE RSE RECONNUE

Les actions du Groupe en termes de Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) ont été reconnues en 2015 par deux classements externes :

D'une part le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), un des classements extra-financiers mondiaux de référence évaluant les stratégies RSE des Groupes et fonds immobiliers, a confirmé les excellentes performances d'Altarea Cogedim pour 2015, et lui a décerné les notations suivantes :

- 86 % pour le patrimoine existant, soit la 18<sup>e</sup> position mondiale sur 688 groupes et fonds immobiliers, et notamment la 3<sup>e</sup> position mondiale (sur 31) parmi les acteurs Retail cotés ;
- 93 % pour les nouveaux développements commerciaux, soit la 3<sup>e</sup> place mondiale sur 304 groupes et la 1<sup>re</sup> place européenne (sur 129).

D'autre part le CDP (Carbon Disclosure Project), classement international de référence sur les stratégies carbone des grandes sociétés, a donné au Groupe la note de 99 % en transparence et la note A- en performance, pour sa troisième participation.

Cette interprétation est applicable de manière obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et ce, rétroactivement. Les données relatives à l'année 2014, telles qu'elles apparaissent dans les états financiers du Groupe présentés ci-après, ont été retraitées en conséquence (impact très faible).

[12] Directs, indirects, induits et diffus (certifié par EY).

## 2.2. RAPPORT D'ACTIVITÉ

### 2.2.1. FONCIÈRE

L'activité de foncière d'Altarea Cogedim concerne quasi exclusivement les centres commerciaux, même si une stratégie de portage de long terme peut être occasionnellement mise en œuvre sur certains actifs atypiques (Marché de Rungis) ou sur des sites de bureau particulièrement remarquables.

En matière de foncière commerce, la spécificité du Groupe réside dans l'ampleur de son portefeuille de projets développés pour compte propre. L'essentiel de la croissance future des loyers de la foncière sera en effet tiré de la mise en service des grands projets maîtrisés dont la taille représente l'équivalent (en termes de loyers) du patrimoine actuel.

#### 2.2.1.1. Foncière commerce : chiffres clés au 31 décembre 2015

31 décembre 2015	Exploitation			Développement		
	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts actuels <sup>(d)</sup> (M€)	Valeur expertisée <sup>(e)</sup> (M€)	m <sup>2</sup> GLA créés	Loyers bruts prévisionnels (M€)	Investissements nets <sup>(f)</sup> (M€)
<b>Actifs contrôlés [intégration globale]<sup>(a)</sup></b>	<b>648 700</b>	<b>181,0</b>	<b>3 576</b>	<b>463 100</b>	<b>183,0</b>	<b>2 324</b>
Q/P Groupe	520 600	142,5	2 489	390 100	144,4	1 837
Q/P Minoritaires	128 000	38,5	1 087	73 000	38,6	488
<b>Actifs mis en équivalence<sup>(b)</sup></b>	<b>105 600</b>	<b>20,3</b>	<b>245</b>	<b>90 000</b>	<b>16,1</b>	<b>223</b>
Q/P Groupe	49 300	9,5	117	45 000	8,1	112
Q/P Tiers	56 300	10,8	128	45 000	8,1	112
Gestion pour compte de tiers <sup>(c)</sup>	190 900	39,6	606	-	-	-
<b>Total Actifs gérés</b>	<b>945 200</b>	<b>240,9</b>	<b>4 427</b>	<b>553 100</b>	<b>199,1</b>	<b>2 548</b>
Q/P Groupe	569 900	152,0	2 606	435 100	152,4	1 948
Q/P Tiers	375 200	88,8	1 821	118 000	46,7	599

(a) Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel. Comptabilisés en intégration globale dans les comptes consolidés.

(b) Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea 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 un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

(d) Valeurs locatives des baux signés au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

(e) Valeur d'expertise droits inclus.

(f) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

##### 2.2.1.1.1. Évolution du marché et stratégie du Groupe

La consommation des ménages français a connu un rebond durant l'année 2015, malgré l'impact des attaques terroristes à Paris en fin d'année, pour atteindre une croissance globale de 1,8 %, tirée notamment par la forte reprise des biens d'équipement de la maison (+5,7%)<sup>(13)</sup>.

L'indicateur de performance des centres commerciaux (l'indice CNCC) reflète cette tendance avec un chiffre d'affaires des locataires des centres commerciaux en hausse de 0,2%<sup>(14)</sup>.

Dans ce contexte, Altarea Cogedim poursuit sa stratégie de concentration de son patrimoine sur les sites premium bénéficiant d'une attractivité et d'une commercialité fortes.

##### 2.2.1.1.2. Performance opérationnelle

#### CHIFFRE D'AFFAIRES DES ENSEIGNES DU GROUPE<sup>(15)</sup>

Total centres commerciaux	CA TTC
France	1,5 %
Italie	3,6 %
Espagne	5,2 %
<b>Total</b>	<b>2,0 %</b>
<i>Benchmark (CNCC)</i>	<i>0,2 %</i>

Les centres commerciaux du Groupe affichent un chiffre d'affaires des locataires en augmentation de +1,5%<sup>(16)</sup>, malgré le ralentissement enregistré suite aux attaques terroristes de novembre (notamment dans les centres commerciaux de la région parisienne).

(13) Source : INSEE à fin décembre 2015 (ventes de produits manufacturés et vente d'équipement du logement sur 12 mois glissants).

(14) Source : CNCC, évolution du chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant à fin décembre 2015 sur 12 mois.

(15) Évolution du chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant sur l'année 2015, hors actifs en restructuration et en cours de cession.

(16) Évolution du chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant sur l'année 2015 en France.



## LOYERS NETS CONSOLIDÉS

Les loyers nets IFRS s'élevaient à 160,5 millions d'euros (+2,6%) pour l'année 2015. À périmètre constant, les loyers sont en croissance de +1,3% en France, hors impact de l'effet négatif de l'indexation (-0,13%).

	(M€)	
<b>Loyers nets 31 décembre 2014</b>	<b>156,5</b>	
Prise de contrôle 100 % Qwartz	12,5	
Cessions	(8,5)	
Restructurations	(0,6)	
Indexation périmètre constant <sup>(a)</sup>	(0,2)	-0,1%
Var. périmètre constant France	1,6	+1,3%
Var. périmètre constant International <sup>(b)</sup>	(0,7)	-3,5%
<b>TOTAL VARIATION LOYERS NETS</b>	<b>4,0</b>	<b>+2,6%</b>
<b>Loyers nets 31 décembre 2015</b>	<b>160,5</b>	

(a) Pour la France : ILC (Indice des Loyers Commerciaux) T3 2015.

(b) Hors impact de l'indexation.

### Qwartz

En avril 2015, le Qwartz, 1<sup>er</sup> centre commercial régional connecté de France, a fêté son 1<sup>er</sup> anniversaire. Récompensé quatre fois en 2014 pour ses innovations digitales, ce centre de 86 000 m<sup>2</sup> (dont une Galerie Marchande de 43 000 m<sup>2</sup> GLA et 165 boutiques) constitue une vitrine d'exception pour les enseignes et devrait atteindre à terme une fréquentation annuelle de 9 millions de visiteurs.

Le Qwartz est le 1<sup>er</sup> centre commercial équipé des fonctionnalités de la Digital Factory. Depuis son ouverture, les performances opérationnelles du centre sont ainsi nettement supérieures à celles attendues pour un actif en phase de lancement<sup>(17)</sup>.

Pour ce projet, initialement développé en partenariat, le groupe Altarea Cogedim a porté sa participation à 100% en 2015 (contre 50% précédemment), sur la base d'une valorisation à 100% d'environ 400 millions d'euros droits inclus. Par conséquent, ce centre est consolidé par la méthode de l'intégration globale dans les comptes du Groupe à partir de la date d'opération.

### Mises en service

L'année 2015 a été marquée par deux livraisons d'extensions sur des actifs existants :

- Le centre de Jas-de-Bouffan à Aix-en-Provence, qui a bénéficié d'une rénovation et d'une extension de la Galerie Marchande, portant la taille du centre à 35 200 m<sup>2</sup> avec un hypermarché Géant Casino<sup>(18)</sup> et une Galerie Marchande de 11 800 m<sup>2</sup> GLA et 70 boutiques.
- Le village de marques Marque Avenue® A13 à Aubergenville (78), dont les atouts exceptionnels (zone de chalandise, accessibilité, design et expérience shopping inédite) permettent de capter une clientèle complémentaire au Family Village® existant et d'augmenter les loyers perçus. Marque Avenue® A13 regroupe 61 boutiques sur 12 900 m<sup>2</sup> et s'est vu décerner en juillet le label Janus du Commerce 2015.

### Cessions Italie

En mai 2015, le Groupe a cédé à Tristan Capital Partners quatre centres commerciaux de petite taille en Italie, pour un montant total de 122 millions d'euros, soit une valeur supérieure de 7% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2014.

## Restructurations

Au cours de l'année 2015, les restructurations opérées par le Groupe pour renforcer ses centres concernant principalement Cap 3000 (restructuration de l'existant menée conjointement avec l'opération d'extension), Carré de Soie (transferts internes de locataires afin de compléter l'offre commerciale existante et de permettre l'implantation de MiniWorld, un parc à thème unique en son genre en France) et Massy (centre progressivement vidé en vue de sa restructuration).

## ACTIVITÉ LOCATIVE (LOYERS BRUTS)<sup>(19)</sup>

À 100%	Nb de baux	Nouveau loyer	Ancien loyer	%
Pipeline (développement)	83	18,5 M€	n/a	n/a
Patrimoine existant	132	14,7 M€	12,2 M€	+20%
<b>Total Patrimoine</b>	<b>215</b>	<b>33,2 M€</b>	<b>12,2 M€</b>	<b>-</b>
Gestion pour compte de tiers	49	4,1 M€	3,6 M€	+13%
<b>Total activité locative</b>	<b>264</b>	<b>37,3 M€</b>	<b>15,8 M€</b>	<b>-</b>

En ajoutant les baux signés sur les actifs gérés pour compte de tiers, l'activité locative s'élève au total à 264 baux pour 37,3 millions d'euros, soit +31% par rapport à 2014.

Dans les faits marquants de l'activité commercialisation, l'enseigne Via Piano (160 restaurants sur 32 pays) va ouvrir en avant-première à Bercy Village son plus grand restaurant au monde avec plus de 1 800 m<sup>2</sup>. L'enseigne y étrennera son nouveau concept de Bottega et de kids room, le tout organisé autour d'un remarquable olivier millénaire.

Sur la Gare du Nord, l'offre commerciale a été totalement renouvelée avec 30 nouveaux concepts aussi bien nationaux qu'internationaux.

La galerie des boutiques de l'Aubette accueillera bientôt Place Kléber le 1<sup>er</sup> Starbucks d'Alsace.

## FRANCE (91 % DU PATRIMOINE)

### Échéancier des baux

(M€, à 100%)	Date de fin de bail	% du total	Option de sortie trien.	% du total
Échus	11,5	6,4%	11,6	6,5%
2016	3,4	1,9%	21,9	12,3%
2017	15,0	8,4%	50,0	27,9%
2018	14,5	8,1%	36,4	20,4%
2019	10,2	5,7%	19,1	10,7%
2020	21,8	12,2%	15,6	8,7%
2021	15,5	8,7%	10,7	6,0%
2022	19,9	11,1%	3,8	2,1%
2023	21,1	11,8%	6,1	3,4%
2024	28,7	16,1%	2,4	1,4%
2025	14,6	8,2%	-	-
2026	1,4	0,8%	-	-
>2026	1,3	0,7%	1,2	0,7%
<b>Total</b>	<b>178,9</b>	<b>100%</b>	<b>178,9</b>	<b>100%</b>

(17) Au 31 décembre 2015, le Qwartz affichait une fréquentation en progression de 10% et un chiffre d'affaires des locataires en progression de 9%, après retraitement de l'effet ouverture.

(18) Hors patrimoine du Groupe.

(19) Hors actifs en restructuration et en cours de cession.

Taux d'effort<sup>(20)</sup>, créances douteuses<sup>(21)</sup> et vacance financière<sup>(22)</sup>

	2015	2014	2013
Taux d'effort	9,9 %	9,8 %	10,2 %
Créances douteuses	1,9 %	0,7 %	1,5 %
Vacance financière	2,9 %	3,4 %	3,4 %

## INTERNATIONAL (9 % DU PATRIMOINE)

Après la cession de quatre petits actifs italiens, le portefeuille international est constitué de trois actifs d'une taille moyenne de 119 millions d'euros : un actif espagnol et deux actifs italiens, situés dans les zones les plus dynamiques de chaque pays (Barcelone et Lombardie).

En Italie, dans un contexte économique en reprise, le portefeuille « recentré » affiche des performances solides, avec un chiffre d'affaires des locataires<sup>(23)</sup> en progression de 3,6 % et une fréquentation en hausse de +2,8 %.

Ces performances sont le fruit du travail d'*asset management* et de revue des baux (amélioration des enseignes présentes), qui impacte encore légèrement les loyers nets à périmètre constant (-5,2 %), mais qui se traduit par une amélioration des créances douteuses (1,6 % vs. 2,0 % à fin 2014 après l'encaissement des créances anciennes).

Les performances de Sant Cugat en Espagne confirment également la solidité de son positionnement : chiffre d'affaires des locataires en hausse de +5,2 % et fréquentation en progression de +1,1 %.

## 2.2.1.1.3. Gestion pour compte de tiers

Depuis plusieurs années, le Groupe a fortement développé son activité de gestion pour compte de tiers. En 2015, les actifs concernés représentent 39,6 millions d'euros de loyers pour une valeur totale de 606 millions d'euros, et contribuent significativement aux honoraires encaissés par Altarea Commerce.

En additionnant actifs contrôlés et actifs gérés pour compte de tiers, Altarea gère un total d'environ 1 800 baux en France et 300 en Italie et en Espagne.

## 2.2.1.1.4. Détail du patrimoine

Au cours de l'année 2015, la valeur du patrimoine détenu par le Groupe (actifs contrôlés ou mis en équivalence) augmente de 84 millions d'euros et représente 3 821 millions d'euros, la cession des actifs italiens ayant été compensée par les mises en service de l'année (+76 millions d'euros) et surtout par l'augmentation de la valeur du patrimoine à périmètre constant (+142 millions d'euros, soit une variation de +4,8 %).

(M€)	Valeur <sup>(a)</sup>	
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2014</b>	<b>3 737</b>	
Mises en service	76	
Acquisitions	-	
Cessions	(134)	
<b>Variation à périmètre constant</b>	<b>142</b>	<b>+4,8 %</b>
<i>Dont France</i>	130	
<i>Dont International</i>	12	
<b>TOTAL VARIATION</b>	<b>84</b>	
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>3 821</b>	
<i>Dont Q/P Groupe</i>	2 606	
<i>Dont Q/P Tiers</i>	1 216	

(a) Actifs contrôlés (intégration globale) et actifs consolidés en équivalence (chiffre à 100 %)

La variation à périmètre constant se décompose entre 12 millions d'euros relatifs à l'effet loyer et 130 millions d'euros relatifs à l'effet taux.

Le Groupe détient 39 sites (36 en France et 3 à l'international) d'une valeur moyenne d'environ 100 millions d'euros.

La quasi-totalité du patrimoine est désormais concentrée sur les métropoles les plus dynamiques, tant en France qu'à l'international.

Répart. par typologie (M€)	2015		2014		Var.
C. commerciaux régionaux	2 447	64 %	2 275	61 %	3 pts
Grands Retail Parks (Family V)	845	22 %	802	21 %	1 pts
Proximité/Centre-ville	529	14 %	660	18 %	(4) pts
<b>TOTAL</b>	<b>3 821</b>	<b>100 %</b>	<b>3 737</b>	<b>100 %</b>	
<i>Dont Q/P Groupe</i>	2 606		2 416		

Répart. géographique (M€)	2015		2014		Var.
Île-de-France	1 398	37 %	1 275	34 %	3 pts
PACA/Rhône-Alpes/Sud	1 709	45 %	1 573	42 %	3 pts
France – Autres régions	357	9 %	411	11 %	(2) pts
International (Lombardie & Barcelone)	357	9 %	478	13 %	(4) pts
<b>TOTAL</b>	<b>3 821</b>	<b>100 %</b>	<b>3 737</b>	<b>100 %</b>	
<i>Dont Q/P Groupe</i>	2 606		2 416		

Format des actifs		2015	2014	Var.
France	Valeur moyenne	96 M€	93 M€	3 %
	Nb actifs	36	35	1
International	Valeur moyenne	119 M€	68 M€	74 %
	Nb actifs	3	7	-4
<b>TOTAL</b>	<b>Valeur moyenne</b>	<b>98 M€</b>	<b>89 M€</b>	<b>10 %</b>
	<b>Nb actifs</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>-3</b>

(20) Ratio des loyers et charges TTC facturés aux locataires (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires TTC, à 100 % en France. Hors actifs en restructuration et en cours de cession.

(21) Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 % en France. Hors actifs en restructuration et en cours de cession.

(22) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration et en arbitrage.

(23) Évolution du chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant au cours de l'année 2015.



## Taux de capitalisation <sup>(24)</sup>

Taux de capitalisation net moyen, à 100 %	2015	2014
France	5,26 %	5,49 %
International	6,69 %	7,15 %
<b>TOTAL Patrimoine</b>	<b>5,40 %</b>	<b>5,71 %</b>
<i>Dont Q/P Groupe</i>	<i>5,64 %</i>	<i>5,99 %</i>
<i>Dont Q/P Tiers</i>	<i>4,87 %</i>	<i>5,03 %</i>

## EXPERTISES IMMOBILIÈRES

L'évaluation des actifs du groupe Altarea Cogedim est confiée à Cushman & Wakefield (anciennement DTZ Valuation) et JLL. Les experts utilisent deux méthodes :

- l'actualisation des flux futurs de trésorerie, avec valeur de revente en fin de période ;
- la capitalisation des loyers nets, sur la base d'un taux de capitalisation 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/CNC «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 la suivante :

Expert	Patrimoine	% de la valeur, DI
JLL	France	24 %
Cushman & Wakefield	France & International	76 %

### 2.2.1.1.5. S'engager pour un monde « bas carbone »

Le Groupe a travaillé en 2015 à la réduction de ses émissions directes de gaz à effet de serre ainsi qu'à la réduction de son empreinte carbone élargie, en favorisant une construction moins carbonée.

Concernant son impact direct, le Groupe a atteint une réduction de 37% des émissions de gaz à effet de serre sur le patrimoine géré entre 2010 et 2015, grâce notamment à la systématisation de la certification environnementale : avec 100% de son patrimoine certifié BREEAM In-Use, Altarea Cogedim est devenu en 2015 la première foncière commerce française à avoir généralisé une certification environnementale sur l'ensemble de ses actifs gérés.

Concernant la construction décarbonée, Altarea Cogedim a ouvert en 2015 le premier centre commercial français 100% bois, Marques Avenue® A13 Aubergenville (78). Le Groupe a également rendu public son engagement, en signant avec la Ville de Paris la Charte d'engagements Paris action Climat et en fondant avec d'autres partenaires l'association Bâtiment Bas Carbone (BBCA).

(24) Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits.

## FONCIÈRE COMMERCE : DÉTAIL DU PATRIMOINE GÉRÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

Centre	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts (M€) <sup>(d)</sup>	Valeur <sup>(d)</sup> (M€)	Dont Q/P Altarea		Dont Q/P Tiers	
				Q/P	Valeur <sup>(e)</sup> (M€)	Q/P	Valeur <sup>(e)</sup> (M€)
CAP 3000	64 500			33%		67%	
Villeneuve-la-Garenne – Qwartz	42 980			100%		-	
Toulouse Occitania	56 200			51%		49%	
Paris – Bercy Village	22 824			51%		49%	
Thiais Village	22 324			100%		-	
Aix en Provence	11 800			78%		22%	
Gare de l'Est	5 500			51%		49%	
Flins	9 700			100%		-	
OKABÉ	15 077			65%		35%	
Lille – Les Tanneurs & Grand' Place	25 480			100%		-	
Strasbourg – L'Aubette & Aub. Tourisme	8 400			65%		35%	
Strasbourg – La Vigie	16 232			59%		41%	
Toulon – Ollioules	3 185			100%		-	
Mulhouse – Porte Jeune	14 769			65%		35%	
Massy	18 200			100%		-	
Toulon – Grand' Var	6 336			100%		-	
Tourcoing – Espace Saint Christophe	13 000			65%		35%	
Gennevilliers (RP)	18 863			51%		49%	
Brest – Guipavas (RP)	28 000			100%		-	
Nîmes (RP)	27 500			100%		-	
Limoges (RP)	28 000			75%		25%	
Aubergenville – Marques Avenue	12 900			100%		-	
Family Village® Aubergenville (RP)	27 800			100%		-	
Family Village® Le Mans Ruaudin (RP)	23 800			100%		-	
Herblay – XIV Avenue	14 200			100%		-	
Villeparisis	18 623			100%		-	
Pierrelaye (RP)	9 750			100%		-	
Divers centres commerciaux (3 actifs)	7 491			n/a		n/a	
<b>Sous-total France</b>	<b>573 433</b>	<b>158,7</b>	<b>3 219,6</b>		<b>2 132</b>		<b>1 087</b>
Barcelone – San Cugat	20 488			100%		-	
Le Due Torri	33 691			100%		-	
Bellinzago	21 069			100%		-	
<b>Sous-total International</b>	<b>75 248</b>	<b>22,3</b>	<b>356,6</b>		<b>357</b>		<b>-</b>
<b>ACTIFS CONTRÔLÉS (INTÉGRATION GLOBALE)<sup>(a)</sup></b>	<b>648 681</b>	<b>181,0</b>	<b>3 576</b>		<b>2 489</b>		<b>1 087</b>
Carré de Soie	60 800			50%		50%	
Paris – Les Boutiques Gare du Nord	3 750			40%		60%	
Châlons – Hôtel de Ville	5 250			40%		60%	
Roubaix – Espace Grand' Rue	13 538			33%		68%	
Divers centres commerciaux (2 actifs)	22 279			n/a		n/a	
<b>ACTIFS MIS EN ÉQUIVALENCE<sup>(b)</sup></b>	<b>105 618</b>	<b>20,3</b>	<b>245</b>		<b>117</b>		<b>128</b>
Chambourcy	33 800			-		100%	
Bordeaux – Grand' Tour	11 400			-		100%	
Bordeaux – St Eulalie	14 500			-		100%	
Pau – Quartier libre	33 800			-		100%	
Brest – Jean Jaurès	12 500			-		100%	
Nantes – Le Sillon Shopping	11 200			-		100%	
Orange – Les Vignes	30 700			-		100%	
Vichy – Les 4 Chemins	14 000			-		100%	
Reims – Espace d'Erlon	7 100			-		100%	
Valdoly	5 800			-		100%	
Brest – Coat ar Gueven	6 400			-		100%	
Angers – Fleur d'Eau	2 900			-		100%	
Chalon Sud	4 000			-		100%	
Toulon – Grand Ciel	2 800			-		100%	
<b>ACTIFS GÉRÉS POUR COMPTE DE TIERS<sup>(c)</sup></b>	<b>190 900</b>	<b>39,6</b>	<b>606</b>				<b>606</b>
<b>Total Actifs en gestion</b>	<b>945 199</b>	<b>240,9</b>	<b>4 427</b>		<b>2 606</b>		<b>1 822</b>

(a) Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.

(b) Actifs dont Altarea 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 un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

(d) Valeur locative des baux signés au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

(e) Valeur droits inclus.

(RP) Retail Park.



## 2.2.1.2. Centres commerciaux en développement

### 2.2.1.2.1. Pipeline de développement

Le Groupe privilégie les opérations de création ou de restructuration/développement de trois types de produits :

- les grands centres commerciaux régionaux ;
- les commerces de flux ;
- les Family Village® (Grands Retail Parks).

À fin 2015, ces opérations représentent un *pipeline* de développement de plus de 2,5 milliards d'euros d'investissement (à 100%).

Rapporté au patrimoine en exploitation, ce *pipeline* représente un potentiel de loyers supplémentaires égal au montant actuel des loyers de la foncière<sup>[25]</sup>.

	m <sup>2</sup> GLA <sup>(d)</sup> créés	Loyers bruts prévis. (M€)	Investissement net <sup>(d)</sup> (M€)	Rendement prévis. brut
<b>Projets contrôlés (intégration globale)<sup>(a)</sup></b>	<b>463 100</b>	<b>183</b>	<b>2 324</b>	<b>7,9 %</b>
Q/P Groupe	390 100	144	1 837	
Q/P Minoritaires	73 000	39	488	
<b>Projets mis en équivalence<sup>(b)</sup></b>	<b>90 000</b>	<b>16</b>	<b>223</b>	<b>7,2 %</b>
Q/P Groupe	45 000	8	112	
Q/P Tiers	45 000	8	112	
<b>Total</b>	<b>553 100</b>	<b>199</b>	<b>2 548</b>	<b>7,8 %</b>
Q/P Groupe	435 100	152	1 948	7,8 %

(a) Projets dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.

(b) Projets dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés (application IFRS 11).

(c) Total de la GLA (Gross Leasing Area) construite et/ou restructurée, hors VEFA pour compte de tiers.

(d) Budget total incluant les frais financiers de portage et les coûts internes.

Les taux de rendement du *pipeline* reflètent la part conséquente d'actifs premium situés dans des zones foncières tendues (gares, projets parisiens, Cap 3000 etc.).

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Ce *pipeline* se situe majoritairement dans le Grand Paris et les métropoles les plus dynamiques.

	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts prévis. (M€)	Investissement net (M€)	%
Paris intra muros	77 000	32	441	17 %
Grand Paris	280 000	89	1 142	45 %
Métropoles dynamiques	138 000	71	880	35 %
Autres	58 000	7	86	3 %
<b>Total</b>	<b>553 000</b>	<b>199</b>	<b>2 548</b>	<b>100 %</b>

Une fois les projets parisiens mis en service (Macdonald, Montparnasse, Austerlitz), les loyers facturés par le Groupe atteindront 59 millions d'euros<sup>[26]</sup> dans Paris intra-muros (soit 34 % des revenus locatifs comptabilisés en 2015<sup>[27]</sup>).

### PIPELINE ENGAGÉ

Le groupe Altarea Cogedim ne communique que sur un portefeuille de projets engagés ou maîtrisés<sup>[28]</sup>. Ce *pipeline* n'inclut pas les projets identifiés sur lesquels les équipes de développement sont actuellement en cours de négociations ou d'études avancées.

(M€, net)	À 100 %	%	En Q/P
Engagé	868	34 %	355
Dont déjà dépensé	425	17 %	187
Montant restant à dépenser	443	17 %	168
Maîtrisé non engagé	1 680	66 %	1 593
<b>Total</b>	<b>2 548</b>	<b>100 %</b>	<b>1 948</b>

Compte-tenu des critères prudentiels du Groupe, le lancement des travaux n'est décidé qu'une fois atteint un niveau suffisant de pré-commercialisation. Au vu des avancées opérationnelles réalisées au cours de l'année 2015, tant du point de vue administratif que commercial, les projets du *pipeline* devraient être livrés en majorité entre 2016 et 2021.

### 2.2.1.2.2. Réalisations de l'année 2015

#### BAUX SIGNÉS

Au cours de l'année, 83 baux ont été signés sur les actifs du *pipeline*, pour un total de près de 19 millions d'euros de loyers, et principalement sur les actifs qui seront livrés prochainement (Boulevard Macdonald et Toulon-La Valette) ou en phase de travaux (Promenade de Flandres).

#### INVESTISSEMENTS RÉALISÉS SUR LES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Durant l'année, Altarea Cogedim a investi<sup>[29]</sup> 230 millions d'euros en quote-part sur son portefeuille de projets.

Ces investissements portent principalement sur :

- les investissements résiduels sur les centres récemment livrés (Aubergenville, Qwartz...);
- et les centres commerciaux en construction et/ou restructuration (Cap 3000 et Toulon-La Valette essentiellement).

#### GARE DE PARIS-AUSTERLITZ : CONCOURS GAGNÉ

A l'issue de la consultation lancée par Gares & Connexions, le groupe Altarea Cogedim a été choisi comme partenaire de la SNCF pour moderniser la gare de Paris-Austerlitz, en vue de la rendre en capacité de recevoir à terme jusqu'à 30 millions de voyageurs (contre un trafic de 22 millions de voyageurs actuellement).

Le Groupe sera ainsi en charge de la conception, de la réalisation et de l'exploitation des 27 000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux de cette gare historique qui comprendra également des bureaux et des hôtels (non réalisés par le Groupe), moyennant une AOT (Autorisation d'Occupation Temporaire) de 40 ans.

Un an après avoir été retenu pour accompagner la transformation de la gare de Paris-Montparnasse, dont la CDAC a été obtenue et purgée en juin 2015, cette nouvelle nomination confirme l'expertise du Groupe en matière de commerce de flux<sup>[30]</sup>.

[25] Loyers bruts du *pipeline* 152 millions d'euros rapportés à 152 millions d'euros (chiffres en quote-part).

[26] À 100 %, 28 millions d'euros en quote-part du Groupe.

[27] Revenus locatifs 2015 : 175 millions d'euros.

[28] Projets engagés : actifs en cours de construction. 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.

[29] Variation de l'actif immobilisé net de la variation de dette sur fournisseurs d'immobilisations.

[30] Rappel : le Groupe gère déjà les boutiques de la Gare du Nord et de la Gare de l'Est.

## CAP 3000

Suite à la loi Macron, le centre commercial Cap 3000 situé près de Nice a été classé Zone Touristique Internationale en février 2016 et pourra désormais ouvrir le soir jusqu'à minuit, ainsi que le dimanche.

Après un premier « remodeling » en 2012, l'ouverture en 2014 de restaurants en front de mer et du nouveau parking (portant le nombre de places de 3 000 à 4 600 en 2015), le Groupe a lancé en novembre dernier le chantier d'extension-rénovation.

À l'issue de ce chantier, dont les phases s'achèveront successivement entre 2016 et 2018, le centre comportera 300 enseignes sur une surface totale de 135 000 m<sup>2</sup> SHON (100 000 m<sup>2</sup> GLA), contre 140 enseignes et 85 000 m<sup>2</sup> SHON aujourd'hui.

Le prix de revient de l'extension s'élève à environ 400 millions d'euros, ce qui portera ainsi à plus d'un milliard d'euros le montant global investi sur le centre depuis son acquisition avec un objectif de loyer brut de près de 75 millions d'euros (à comparer à 23 millions d'euros en 2010 lors de l'acquisition).

## 2.2.1.2.3. LIVRAISONS PRÉVUES EN 2016

En 2016, le Groupe va livrer deux centres commerciaux emblématiques :

- Le Boulevard Macdonald, un centre de plus de 30 000 m<sup>2</sup> GLA développé en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts. Ce projet, situé en face d'un multiplexe UGC, comportera 40 boutiques et restaurants dont 10 moyennes surfaces. Le lieu est parfaitement desservi par trois stations de tramway et la toute nouvelle gare Rosa Parks (RER E).
- L'Avenue 83 (Toulon-La Valette), un centre de commerce et loisirs à ciel ouvert de 51 000 m<sup>2</sup><sup>(31)</sup>, situé dans l'une des zones commerciales les plus attractives de France (Toulon – Grand Var). Il accueillera deux grandes surfaces spécialisées, une douzaine de moyennes surfaces, 70 boutiques et kiosques, et 5 000 m<sup>2</sup> de restaurants avec terrasses extérieures, ainsi qu'un cinéma Pathé de 16 salles. Imaginé comme une rue commerçante à ciel ouvert, l'Avenue 83 proposera de grands espaces, des places ouvertes, une aire de jeux pour enfants, ainsi qu'une vingtaine de restaurants thématiques et des enseignes internationales de premier rang, telles Primark, Habitat ou Nike.

Ces deux projets représentent au total 21,8 millions d'euros de loyers en vitesse de croisière (11,0 millions d'euros en quote-part).

## FONCIÈRE COMMERCE : DÉTAIL DES CENTRES EN DÉVELOPPEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2015

Centre	CC/RP	Création /Restructuration /Extension	Date prévisionnelle d'ouvert. <sup>(a)</sup>	À 100%				En Q/P		
				m <sup>2</sup> GLA créés <sup>(b)</sup>	Loyers bruts (M€)	Invest. nets <sup>(c)</sup> (M€)	Rendement	m <sup>2</sup> GLA <sup>(b)</sup> créés	Loyers bruts (M€)	Invest. nets <sup>(c)</sup> (M€)
Cap 3000	CC	Restruct./Extens.	2016/2018	37 000				12 300		
La Valette-du-Var	CC	Création	S1 2016	38 800				19 800		
Massy -X%	CC	Restruct./Extens.	S2 2019	34 900				34 900		
Chartres	CC	Création	S2 2018	70 000				70 000		
Île-de-France Ouest	CC	Restruct./Extens.	S2 2021	86 000				86 000		
Gare Montparnasse	CC	Création	2018/2020	18 500				18 500		
Gare d'Austerlitz	CC	Création	S2 2021	26 600				26 600		
Autres				106 600				77 400		
<b>Développements France</b>				<b>418 400</b>	<b>170,2</b>	<b>2 166</b>	<b>7,9%</b>	<b>345 500</b>	<b>131,6</b>	<b>1 678</b>
Ponte Parodi (Gênes)	CC	Création	S2 2020	36 700				36 700		
Le Due Torri (Lombardie)	CC	Extension	S1 2018	8 000				8 000		
<b>Développements International</b>				<b>44 700</b>	<b>12,8</b>	<b>158</b>	<b>8,1%</b>	<b>44 700</b>	<b>12,8</b>	<b>158</b>
<b>Développements contrôlés (intégration globale)</b>				<b>463 100</b>	<b>183,0</b>	<b>2 324</b>	<b>7,9%</b>	<b>390 100</b>	<b>144,4</b>	<b>1 837</b>
Promenade de Flandres	RP	Création	S2 2017	58 400				29 200		
Boulevard Macdonald	CC	Création	S1 2016	31 600				15 800		
<b>Développements mis en équivalence</b>				<b>90 000</b>	<b>16,1</b>	<b>223</b>	<b>7,2%</b>	<b>45 000</b>	<b>8,1</b>	<b>112</b>
<b>Total au 31 décembre 2015</b>				<b>553 100</b>	<b>199,1</b>	<b>2 548</b>	<b>7,8%</b>	<b>435 100</b>	<b>152,5</b>	<b>1 948</b>
- dont restructurations/ extensions				219 700	109,9	1 389	7,9%	195 000	84,2	1 067
- dont création d'actifs				333 400	89,2	1 159	7,7%	240 100	68,3	882

(a) Calendrier estimé d'ouvertures à date de publication. Ces prévisions pourront être amenées à évoluer en fonction des étapes ultérieures de développement du projet.

(b) Total de la GLA (Gross Leasing Area) créée, hors VEFA pour compte de tiers. Pour les projets de restructuration/extension, il s'agit de la surface GLA additionnelle créée.

(c) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

(CC) Centre commercial.

(RP) Retail Park.

(31) Dont 37 000 m<sup>2</sup> GLA de galerie commerciale et 14 000 m<sup>2</sup> de cinéma.

### 2.2.1.3. La Digital Factory au service de l'expérience client

Au cours des trois dernières années, Altarea Commerce s'est constitué un capital humain et technologique au cœur de son activité de foncière, qui a conduit au développement de la Digital Factory, plateforme qui centralise de façon ordonnée la connaissance des clients. Concrètement, la Digital Factory :

- collecte les données et informations clients issues des multiples canaux du Groupe ;
- les centralise dans un système dédié de traitement des données (une « DMP », Data Management Platform) ;
- en vue de leur exploitation (analyses automatisées des données, *reportings*, etc.) et de l'établissement de plans d'action ciblés.

Avec la Digital Factory, le Groupe se dote d'un outil unique au croisement du CRM et du « Big data », avec :

- un enrichissement de la connaissance client (segmentation, croisement des profils, comportements d'achats offline/online, croisement avec des bases de données « opt-in », etc.) ;
- une analyse minutée des parcours physiques dans les centres connectés (pratiques d'achat *via* la collecte des tickets de caisse, fréquentation boutique par boutique, etc.) ;
- en vue d'actions efficaces (communication ciblée auprès des clients, offre géolocalisée personnalisée en temps réel, gestion optimisée du mix-merchandizing, animation des « zones froides » et des heures creuses, objectivation des négociations avec les enseignes, etc.).

Ces fonctionnalités ont été initiées sur le Quartz, premier centre commercial connecté de France. La Digital Factory a ainsi permis d'accompagner la montée en puissance du centre. La Digital Factory est intégrée sur l'ensemble des nouveaux projets et en cours de déploiement sur les principaux centres commerciaux d'Altarea Cogedim déjà ouverts au public.

Pour renforcer et accroître davantage sa connaissance client, le Groupe s'est rapproché de l'éditeur de logiciels Openfield. Ce spécialiste de la gestion et de l'exploitation des données dans les lieux connectés développe une solution de Business Intelligence et de Customer Relation Management.

### 2.2.1.4. Autres investissements de la foncière

#### 2.2.1.4.1. MIN de Rungis : extension de la concession jusqu'en 2049

Le groupe Altarea Cogedim détient 33,34 % de la SEMMARIS, société titulaire de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis, aux côtés de l'État (33,34 %), de plusieurs autres acteurs publics et d'opérateurs du marché<sup>[32]</sup>.

#### LE MARCHÉ DE RUNGIS

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 2 340 000 m<sup>2</sup> et plus de 1 000 000 m<sup>2</sup> de surfaces louables. Les 1 200 opérateurs du marché emploient près de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2014 s'élève à 8,9 milliards d'euros.

#### LA SEMMARIS

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

La loi Macron votée en 2015 a étendu la durée de la concession de la SEMMARIS jusqu'en 2049 (contre 2034 précédemment). Cette extension donne à la SEMMARIS suffisamment de visibilité pour pouvoir mettre en œuvre son nouveau plan d'investissement à horizon 2025. Celui-ci prévoit la construction de 264 000 m<sup>2</sup>, la démolition de 132 000 m<sup>2</sup> et la réhabilitation de 88 000 m<sup>2</sup>, pour un montant total de 1 milliard d'euros, dont la moitié sera portée par la SEMMARIS et le solde par les entreprises du site.

#### CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SEMMARIS

Le chiffre d'affaires de la SEMMARIS est constitué de redevances facturées aux entreprises du marché et de droits d'accès pour un montant total de 104,9 millions d'euros en 2015.

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

[32] La Ville de Paris détient 13,19%, le département du Val de Marne 5,60%, la Caisse des Dépôts et Consignations 4,60% et les professionnels et autres opérateurs détiennent 9,93%.



## 2.2.2. PROMOTION

Avec 1 980 millions d'euros de placements (Logement et Immobilier d'entreprise) en 2015, Altarea Cogedim confirme sa place dans le trio de tête des promoteurs en France<sup>[33]</sup>.

Avec un chiffre d'affaires de 1 012 millions d'euros (+24%) et une marge opérationnelle<sup>[34]</sup> de 8,2% (contre 7,1% en 2014), la promotion Logement et Immobilier d'entreprise a contribué à la forte hausse des résultats du Groupe en 2015.

### 2.2.2.1. Logement<sup>[35]</sup>

#### 2.2.2.1.1. Marché du logement en 2015 et perspectives

Avec une progression de +17% par rapport à 2014<sup>[36]</sup>, les ventes de logements neufs connaissent une embellie en 2015 avec environ 102 000 logements<sup>[37]</sup>, portée principalement par les investisseurs privés : le dispositif Pinel a confirmé son attrait et a relancé l'intérêt pour la pierre des investisseurs qui s'étaient pour beaucoup retirés du marché après la disparition du Scellier.

Avec des taux d'intérêt qui devraient se maintenir à des niveaux bas, la prolongation du dispositif Pinel et le renforcement du Prêt à taux zéro (PTZ)<sup>[38]</sup> pour résolvabiliser les ménages, 2016 devrait conforter le dynamisme de l'ensemble du marché, investisseurs et accédants confondus.

#### 2.2.2.1.2. Positionnement d'Altarea Cogedim

##### UNE OFFRE PRODUIT ADAPTÉE

Présent en Île-de-France et parmi les 11 métropoles régionales<sup>[39]</sup> les plus dynamiques (économiquement et démographiquement), le groupe Altarea Cogedim cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

L'offre proposée par le Groupe est large, lui permettant d'apporter une réponse pertinente à tous les segments du marché. Elle se décline en :

**Produits haut de gamme :** ces produits se définissent par une exigence élevée en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Cette gamme de produits propose des logements à plus de 5 000 € par m<sup>2</sup> en Ile-de-France et plus de 3 600 € par m<sup>2</sup> en régions, jusqu'aux programmes d'exception, comme l'opération Exaltis dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris (Porte d'Auteuil), dont le lancement en novembre 2015 a été un succès commercial avéré ;

**Produits de milieu et d'entrée de gamme :** ces programmes, qui représentent les deux tiers<sup>[40]</sup> des placements du Groupe à fin 2015, sont conçus pour répondre spécifiquement :

- au besoin de logements en accession adaptés à la solvabilité de nos clients ;
- au souhait des investisseurs particuliers de bénéficier du nouveau dispositif « Pinel » ;
- à la volonté des collectivités publiques de développer des opérations « à prix maîtrisés ».

**Résidences Services :** sous la marque Cogedim Club®, Altarea Cogedim conçoit des Résidences Services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. En 2015, 4 résidences Cogedim Club ont été vendues en bloc auprès de différents investisseurs institutionnels en Île-de-France et à Marseille. Par ailleurs, la prise de participation de Crédit Agricole Assurances à hauteur de 35% dans Cogedim Résidences Services, la société d'exploitation des Résidences Cogedim Club®, permet d'accélérer le développement de ces résidences. En plus des résidences seniors, le Groupe développe une gamme étendue de Résidences Services : résidences étudiants, résidences tourisme affaires, résidences exclusives, etc.

**Ventes en démembrement :** le groupe Altarea Cogedim a développé une solution de démembrement temporaire de propriété. Cette offre répond aux difficultés des classes moyennes de se loger dans les zones tendues tout en offrant un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés. 4 programmes sont en cours de commercialisation à Villejuif, Nogent-sur-Marne, Arcachon et Toulouse et une dizaine d'autres est à l'étude.

**Produits de réhabilitation du patrimoine :** avec l'acquisition en 2014 de 55% de la société Histoire & Patrimoine, Altarea Cogedim dispose aujourd'hui d'une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier. Cette acquisition permet également au Groupe de compléter son offre à destination des collectivités locales et de dégager des synergies de développement avec l'ensemble des métiers. Des synergies commerciales se sont notamment développées, avec en 2015 les lancements commerciaux réussis de programmes mixtes neuf/réhabilitation à Pantin (93), St Raphaël (83) et Arras (62).

##### UNE OFFRE DE SERVICE DIFFÉRENCIANTE

Une offre de gestion locative à destination des investisseurs particuliers : avec la création de Cogedim Gestion et Services, né de la réunion des expertises d'Altarea Cogedim et d'Histoire et Patrimoine Gestion, le Groupe développe des synergies fortes en matière de gestion locative et de syndic de copropriété.

**Personnalisation, services et proximité client :** le Groupe a initié une nouvelle génération de projets innovants et personnalisables comme par exemple le programme Inspiration à Nantes intégrant une conciergerie avec accueil proposant un panel de services à la personne : réception de colis, garde des clés, réception des courses, etc., et à la demande. Par ailleurs, des halls connectés intelligents proposant du contenu à la carte seront également mis à disposition des utilisateurs. Enfin, des consignes numériques permettront de déposer objets, clés ou affaires personnelles. L'ensemble de ces services seront gérés par une application Smartphone unique à destination des résidents.

[33] Avec Nexity (2 769 millions d'euros de placement) et Bouygues (2 450 millions d'euros de placement), Logement et Immobilier d'entreprise cumulés.

[34] Résultat opérationnel sur chiffre d'affaires.

[35] Hors Pitch Promotion.

[36] Source : Ministère du Développement Durable. Chiffres et Statistiques novembre 2015 : commercialisation des logements neufs au T3 2015.

[37] Estimation : progression de +17% du marché du logement en 2015 (86 900 lots en 2014 : source : Ministère du Développement Durable).

[38] À compter de janvier 2016, le PTZ peut financer 40% de l'achat du bien immobilier (contre 18 à 26% en 2015), les plafonds de revenus pour en bénéficier sont augmentés et le différé de paiement est au minimum de 5 ans et peut aller jusqu'à 15 ans suivant les ressources. Enfin, ce prêt est ouvert à toute la France, contre 6 000 communes rurales précédemment.

[39] Lyon, Lille, Nice, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Grenoble, Annecy, Montpellier, Nantes et Strasbourg.

[40] En volume.

Parallèlement, Altarea Cogedim a engagé une revue complète de son parcours d'accompagnement des clients en logement grâce au digital. La concrétisation de cette démarche se traduira par le lancement du Cogedim Store doté des dernières technologies immersives comme par exemple la configuration et la visite de son logement en réalité augmentée.

### 2.2.2.1.3. Cogedim : progression des réservations<sup>(41)</sup> de +33% en volume (+28% en valeur)

#### RÉSERVATIONS EN VOLUME ET EN VALEUR

Les réservations de logements neufs du Groupe s'élèvent à 1 417 millions d'euros en 2015 pour 6 011 lots : +33% en volume et +28% en valeur.

Cette performance est liée à l'adaptation de l'offre du groupe Altarea Cogedim aux secteurs dont les besoins sont croissants, en maintenant « la qualité pour principe », fondement du capital-marque de Cogedim. 88 opérations ont ainsi été lancées, majoritairement en entrée et milieu de gamme<sup>(42)</sup>, pour environ 1 600 millions d'euros TTC et 6 800 lots, soit 53% de plus qu'en 2014.

	2015	2014	Var.
Ventes au détail	898 M€	730 M€	+23%
Ventes aux institutionnels	519 M€	373 M€	+39%
<b>Total en valeur</b>	<b>1 417 M€</b>	<b>1 103 M€</b>	<b>+28%</b>
Ventes au détail	3 396 lots	2 695 lots	+26%
Ventes aux institutionnels	2 615 lots	1 831 lots	+43%
<b>Total en lots</b>	<b>6 011 lots</b>	<b>4 526 lots</b>	<b>+33%</b>

La forte progression des ventes est notamment due aux ventes auprès des investisseurs institutionnels qui représentent 37% des ventes (contre 34% en 2014).

Altarea Cogedim et le Groupe SNI ont signé un partenariat sur 5 ans concernant la vente de logements intermédiaires. En 2015, les négociations ont abouti sur 2 000 lots dont 1 250 lots en logement intermédiaire et 750 lots en social. Seuls 363 lots ont été intégrés aux placements 2015; le solde sera comptabilisé en 2016 au fur et à mesure de l'obtention des permis de construire.

#### RÉSERVATIONS PAR GAMME DE PRODUIT

(en nombre de lots)	2015	%	2014	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	3 977	66%	3 023	67%	
Haut de gamme	1 312	22%	1 017	22%	
Résidences Services	510	8%	329	7%	
Rénovation	213	4%	157	3%	
<b>Total</b>	<b>6 011</b>		<b>4 525</b>		<b>+33%</b>

La croissance des ventes en 2015 a profité à l'ensemble des gammes développées par le groupe Altarea-Cogedim.

#### SIGNATURES NOTARIÉES

(M€ TTC)	2015	%	2014	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	669	56%	591	55%	
Haut de gamme	375	31%	325	30%	
Résidences Services	122	10%	127	12%	
Histoire & Patrimoine	32	3%	39	4%	
<b>Total</b>	<b>1 198</b>		<b>1 082</b>		<b>+11%</b>

Les ventes notariées s'élèvent à 1 198 millions d'euros en 2015, en progression de +11% comparé à 2014.

### 2.2.2.1.4. Résultat opérationnel : progression de l'ensemble des indicateurs (CA, résultat opérationnel, backlog)

#### CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABILISÉ À L'AVANCEMENT<sup>(43)</sup>

(M€ HT)	2015	%	2014	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	491	56%	364	48%	
Haut de gamme	332	38%	318	42%	
Résidences Services	60	7%	72	9%	
<b>Total</b>	<b>883</b>		<b>755</b>		<b>+17%</b>

Le chiffre d'affaires Logement représente 883 millions d'euros, en progression de +17% comparé à 2014. Les programmes d'entrée et de milieu de gamme représentent 56% du chiffre d'affaires à l'avancement.

#### BACKLOG LOGEMENT<sup>(44)</sup>

(M€ HT)	2015	2014	Var.
CA acté non avancé	959	879	-
CA réservé non acté	780	580	-
<b>Backlog</b>	<b>1 739</b>	<b>1 459</b>	<b>+19%</b>
En nombre de mois	21	22	-

À fin 2015, le *backlog* Logement s'établit à 1 739 millions d'euros, soit 21 mois d'activité, en hausse de +19% comparé à fin 2014. Ce montant ne comprend pas les logements « pré-réservés » par la SNI (dans le cadre du partenariat sur 5 ans présenté ci-avant) et non encore intégrés aux placements 2015. Ces 1 637 lots (sur les 2 000 négociés) représentent un potentiel de 226 millions d'euros (hors taxes) supplémentaires.

La part du *backlog* au 31 décembre 2015 qui générera du chiffre d'affaires dès 2016 représente déjà l'équivalent du chiffre d'affaires 2015, ce qui assure au Groupe une très bonne visibilité sur l'année à venir.

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

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

(43) Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

(44) Le *backlog* est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

## 2.2.2.1.5. Gestion des risques

Décomposition de l'offre à la vente<sup>(45)</sup> à fin 2015 (751 millions d'euros TTC, soit 7 mois d'activité, et environ 2 600 lots), en fonction du stade d'avancement opérationnel :

(M€)	-	← Risque →		+	
	Montage <sup>(a)</sup>	Chantier non lancé <sup>(b)</sup>	Chantier en cours <sup>(b)</sup>	En stock <sup>(c)</sup>	Total
Dépenses <sup>(d)</sup>	50	93	-	-	-
Prix de revient <sup>(d)</sup>	-	-	199	8	-
<b>Offre à la vente</b>	<b>334</b>	<b>142</b>	<b>266</b>	<b>9</b>	<b>751</b>
En %	44 %	19 %	35 %	1 %	-
Logement	321	136	252	8	717
Comm. de Prox.	13	6	14	1	34
Dont à livrer					
en 2016			77		
en 2017			143		
en 2018 et après			46		

(a) Foncier non acquis.  
(b) Foncier acquis.  
(c) Logements achevés.  
(d) Hors taxes.

## GESTION DE L'OFFRE À LA VENTE

63% de l'offre à la vente 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 (promesses unilatérales principalement).

35% de l'offre est actuellement en cours de construction. Seuls 77 millions d'euros (sur 266 millions d'euros) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2016.

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

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères prudentiels mis en place par le Groupe :

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

APPROVISIONNEMENT<sup>(46)</sup>

	CA TTC (M€)	Nb de lots
Opérations approvisionnées en 2015	2 914	13 436
dont Entrée et milieu de gamme	2 138	10 738
% des approvisionnements	73 %	80 %

Les promesses signées en 2015 représentent l'équivalent de 2,9 milliards d'euros de chiffre d'affaires TTC, soit 13 400 lots environ. Elles concernent à 73% des programmes d'entrée et moyenne gamme, particulièrement adaptés aux niveaux de prix correspondant à la solvabilité des acquéreurs.

OFFRE À LA VENTE ET PORTEFEUILLE FONCIER<sup>(47)</sup>

(M€ TTC)	Au 31 12/2015	Nb de mois	Au 31 12/2014	Var.
Offre à la vente	717	6	562	-
Portefeuille foncier	5 195	44	4 380	-
<b>Total Pipeline</b>	<b>5 912</b>	<b>50</b>	<b>4 942</b>	<b>20 %</b>
<b>Dont Entrée/ Milieu gamme</b>	<b>3 770</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
En nombre de lots	26 507	-	20 939	27 %
En m <sup>2</sup>	1 502 947	-	1 187 241	27 %

Le *pipeline* résidentiel (offre à la vente + portefeuille foncier) augmente de +27% en volume comparé à fin 2015.

(45) L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente et exprimée en valeur TTC. La décomposition de l'offre n'intègre pas l'offre produits de Rénovation Histoire & Patrimoine (37 millions d'euros TTC).

(46) Nouvelles opérations rentrées dans le portefeuille foncier.

(47) Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu et exprimés en valeur TTC. Hors opérations Histoire & Patrimoine et commerces.



## 2.2.2.2. Immobilier d'entreprise

### 2.2.2.2.1. Conjoncture et activité du semestre

#### INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE <sup>(48)</sup>

Grâce à un second semestre 2015 dynamique, le marché de l'investissement enregistre 23 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise, soit un volume légèrement supérieur à l'année 2014. L'année 2015 marque le retour des transactions entre 100 et 200 millions d'euros qui représentent historiquement le cœur de marché.

Les investisseurs continuent de bénéficier d'un coût de la dette faible, générant un afflux de capitaux qui a principalement profité aux actifs « core », entraînant une compression des rendements immobiliers pour les produits sécurisés. Cette tendance contraint les investisseurs à revoir leur stratégie et à s'ouvrir à des actifs non « core » localisés à Paris.

#### PLACEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE <sup>(49)</sup>

En hausse de +1 % par rapport à l'année précédente, la demande placée s'établit à 2,2 millions de m<sup>2</sup> pour l'année 2015.

Les déménagements d'entreprises restent motivés par l'optimisation des surfaces et la recherche d'économies de loyers. Or, l'environnement économique et les faibles marges des entreprises incitent les utilisateurs à prendre peu de risques et à privilégier la renégociation de leur bail.

L'offre immédiate enregistre une baisse de -3 % et s'établit à 3,9 millions de m<sup>2</sup>. La part du neuf et du restructuré dans l'offre immédiate continue de diminuer pour atteindre 18 % (contre 20 % fin 2014).

### 2.2.2.2.2. Stratégie du Groupe

En matière d'immobilier d'entreprise, le Groupe a développé un modèle original lui permettant d'intervenir de façon très significative sur ce marché pour un risque mesuré :

- en tant qu'investisseur à travers le fonds AltaFund <sup>(50)</sup> dont le Groupe est l'opérateur exclusif et l'un des principaux actionnaires avec une quote-part d'intérêts comprise entre 17 % et 30 % <sup>(51)</sup> ;
- en tant que promoteur <sup>(52)</sup> avec une position particulièrement forte sur le marché des clés en main utilisateurs ;
- en tant que prestataire pour le compte de grands investisseurs institutionnels <sup>(53)</sup>.

Au total, le Groupe est susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur avec un modèle de revenus diversifiés (marges de promotion, honoraires, loyers, plus-values de cession...) pour une allocation en fonds propres optimisée.

### 2.2.2.2.3. Placements

En 2015, les placements du Groupe sont en augmentation pour atteindre 563 millions d'euros sur 11 opérations.

Projet	Surface à 100 %	Équivalent valeur Q/P
OLLIOULES – Tech. de la Mer (VEFA)	5 100 m <sup>2</sup>	-
NEUILLY/SEINE – Kosmo (CPI)	26 300 m <sup>2</sup>	-
MARSEILLE – Euromed Center (CPI)	43 600 m <sup>2</sup>	-
LYON – SANOFI (VEFA)	15 100 m <sup>2</sup>	-
PARIS – Rue des Archives (CPI)	22 700 m <sup>2</sup>	-
LYON GERLAND – Ivoire (VEFA)	7 500 m <sup>2</sup>	-
VILLEURBANNE – View One (VEFA)	14 700 m <sup>2</sup>	-
MASSY – Cinéma (VEFA)	12 600 m <sup>2</sup>	-
PARIS – Austerlitz SEMAPA	14 900 m <sup>2</sup>	-
MARSEILLE – Michelet (VEFA)	16 700 m <sup>2</sup>	-
PARIS – Maignon (MOD)	13 000 m <sup>2</sup>	-
<b>TOTAL</b>	<b>192 300 m<sup>2</sup></b>	<b>563 M€</b>
<i>Placement en 2014</i>	<i>105 700 m<sup>2</sup></i>	<i>229 M€</i>
<i>Variation</i>	<i>+81,9 %</i>	<i>+146,1 %</i>

### 2.2.2.2.4. Événements de l'année

#### ACQUISITION

- Paris – La Défense – Tours Pascal (92) : en mai 2015, AltaFund s'est associé avec Goldman Sachs afin d'acquérir un ensemble immobilier de bureaux de 68 940 m<sup>2</sup> destiné à être restructuré.

#### CESSIONS

- Ollioules (83) – Technopôle de la mer : le Groupe a vendu en VEFA à un groupement d'investisseurs la 1<sup>re</sup> tranche de cette opération.
- Lyon (69) – Sanofi : au cœur du Biopôle de Gerland, le Groupe réalise le futur siège des divisions Santé animale et Vaccins de Sanofi. L'ensemble immobilier développant 15 100 m<sup>2</sup> est en cours de travaux pour une livraison en 2017, et a été cédé par le Groupe à un investisseur.
- Lyon (69) – Ivoire : le Groupe a signé en juin un BEFA avec le groupe CapGemini afin de réunir plusieurs entités sur Lyon, et fin juillet la vente de l'actif en VEFA à un investisseur, la cession étant assortie d'un contrat de CPI avec Altarea Cogedim Entreprise. Les travaux sont en cours pour une livraison début 2017.
- Villeurbanne (69) – View One : le Groupe a vendu en VEFA à un investisseur cet ensemble immobilier développant 14 700 m<sup>2</sup> de bureau et 1 400 m<sup>2</sup> de commerces. Situé au cœur du Grand Lyon, les travaux sont en cours de réalisation pour une livraison prévue fin 2016.

<sup>(48)</sup> Source CBRE : Marketview Investissement 4T 2015.

<sup>(49)</sup> Source CBRE : Marketview Bureaux 4T 2015.

<sup>(50)</sup> AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011.

<sup>(51)</sup> En mars 2015, le Groupe a augmenté son allocation de fonds propres, passant de 100 millions d'euros à 150 millions d'euros, et portant ainsi sa participation à 30 % sur les nouvelles opérations qu'AltaFund engage depuis 2015.

<sup>(52)</sup> 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).

<sup>(53)</sup> Dans le cadre de contrats de MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée).

## DÉVELOPPEMENTS EN COURS

Au cours de l'année, le Groupe a obtenu les permis de construire purgés pour deux opérations emblématiques :

- Kosmo – Neuilly sur Seine : 26 300 m<sup>2</sup> ;
- Pont d'Issy – Issy-les-Moulineaux : 56 600 m<sup>2</sup>.

## MISES EN CHANTIER

Au cours de l'année 2015, le Groupe a procédé à la mise en chantier de 6 opérations représentant 85 200 m<sup>2</sup> de bureaux et un centre des congrès de 12 600 m<sup>2</sup><sup>[54]</sup>.

## LIVRAISONS

Parallèlement, le Groupe a livré 5 programmes, pour un total de 69 700 m<sup>2</sup><sup>[55]</sup>, dont la partie bureau de l'opération Laennec et l'immeuble Raspail (première opération AltaFund, cédée à La Française).

## BIEN ÊTRE ET MAQUETTE NUMÉRIQUE

Centrée sur le bien-être et le confort des futurs utilisateurs, la certification Well est déployée sur l'opération Pont d'Issy à Issy-les-Moulineaux, puis progressivement sur d'autres projets de bureau du Groupe. Dans la continuité de cette démarche, le travail autour de la biophilie et de la préservation de la biodiversité est intégré à nos nouveaux projets tertiaires, comme en témoigne la certification Biodiversity sur l'immeuble de bureaux Austerlitz SEMAPA, Paris 13.

Parallèlement, pour aller plus loin dans la digitalisation de son processus de conception de projets, le Groupe généralise la maquette numérique (BIM) sur 100 % de ses nouveaux programmes de bureau.

### 2.2.2.2.5. Synthèse des projets en cours

Nature du projet	Surface à 100 %	Équivalent valeur
AltaFund <sup>[a]</sup>	126 100 m <sup>2</sup>	641 M€
CPI/VEFA/BEFA <sup>[b]</sup>	367 900 m <sup>2</sup>	1 434 M€
MOD <sup>[c]</sup>	37 000 m <sup>2</sup>	121 M€
<b>TOTAL</b>	<b>531 000 m<sup>2</sup></b>	<b>2 196 M€</b>
dont en cours de construction	146 500 m <sup>2</sup>	509 M€

(a) Montant = prix de revient total des opérations à 100 %.

(b) Montant = montant des contrats signés (ou estimation, pour les BEFAs).

(c) Montant = honoraires capitalisés.

### BACKLOG<sup>[56]</sup> VEFA/CPI ET MOD

Le *backlog* VEFA/CPI représente 324 millions d'euros à fin décembre 2015, comparé à 133 millions d'euros l'année précédente. Le Groupe dispose également d'un *backlog* d'honoraires de MOD de 4,1 millions d'euros.

(M€)	31/12/2015	31/12/2014	Var.
Backlog VEFA/CPI	324,0 M€	133,0 M€	x2,4
Backlog honoraires de MOD	4,1 M€	5,7 M€	-
<b>TOTAL</b>	<b>328,1 M€</b>	<b>138,7 M€</b>	<b>x2,4</b>

[54] Mises en chantier : Lyon SANOFI, Lyon Ivoire, Villeurbanne View One, Paris Rue des Archives, Marseille Euromed Center (Phases 4&5) et Massy Cinéma & Centre des Congrès.

[55] Livraisons : Paris Laennec, Paris Raspail, Cœur d'Orly Askia, Marseille Euromed Center (Phase 1) et Montpellier Mutuelle des Motards.

[56] 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.

## DÉTAIL DES OPÉRATIONS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Projet	Nature	Surface à 100%	Équivalent valeur	Statut
NEUILLY/SEINE – Kosmo	AltaFund	26 300 m <sup>2</sup>		Maitrisé
PARIS – Rue de Richelieu	AltaFund	30 900 m <sup>2</sup>		Maitrisé
LA DEFENSE – Tours Pascal	AltaFund	68 900 m <sup>2</sup>		Maitrisé
<b>Opérations AltaFund<sup>(a)</sup></b>		<b>126 100 m<sup>2</sup></b>	<b>641 M€</b>	
OLLIOULES – Technopôle de la Mer	VEFA	5 100 m <sup>2</sup>		En cours de travaux
MARSEILLE – Euromed Center (Phases 2,3,4 et 5)	CPI	43 600 m <sup>2</sup>		En cours de travaux
TOULOUSE Blagnac – SAFRAN	VEFA	25 200 m <sup>2</sup>		En cours de travaux
LYON – SANOFI	VEFA	15 100 m <sup>2</sup>		En cours de travaux
PARIS – Rue des Archives	CPI	22 700 m <sup>2</sup>		En cours de travaux
LYON GERLAND – Ivoire	VEFA	7 500 m <sup>2</sup>		En cours de travaux
VILLEURBANNE – View One	VEFA	14 700 m <sup>2</sup>		En cours de travaux
MASSY – Cinéma Place du Grand Ouest	VEFA	12 600 m <sup>2</sup>		En cours de travaux
ISSY-LES-MOULINEAUX – Pont d'Issy	VEFA	54 100 m <sup>2</sup>		Maitrisé
PARIS – Austerlitz SEMAPA	CPI	14 900 m <sup>2</sup>		Maitrisé
MARSEILLE – Michelet	VEFA	16 700 m <sup>2</sup>		Maitrisé
TOULON – TPM (Commerces & hôtel)	VEFA	2 700 m <sup>2</sup>		Maitrisé
MASSY – Hôtel Place du Grand Ouest	VEFA	6 000 m <sup>2</sup>		Maitrisé
ANTONY – Croix de Berny (Tranche 2)	VEFA	16 600 m <sup>2</sup>		Maitrisé
NANTERRE – Cœur de Quartier	VEFA	20 800 m <sup>2</sup>		Maitrisé
CŒUR D'ORLY (hors Ilot Askia)	CPI	54 400 m <sup>2</sup>		Maitrisé
NICE MERIDIA – Ilot Robini (Lot 1 & 3)	CPI	9 400 m <sup>2</sup>		Maitrisé
TOULOUSE – Montaudran	VEFA	19 100 m <sup>2</sup>		Maitrisé
BLAGNAC – Hôtel	VEFA	6 700 m <sup>2</sup>		Maitrisé
<b>Opérations CPI/VEFA/BEFA<sup>(b)</sup></b>		<b>367 900 m<sup>2</sup></b>	<b>1 434 M€</b>	
PARIS – Champs Élysées	MOD	24 000 m <sup>2</sup>		Maitrisé
PARIS – Matignon	MOD	13 000 m <sup>2</sup>		Maitrisé
<b>Opérations MOD<sup>(c)</sup></b>		<b>37 000 m<sup>2</sup></b>	<b>121 M€</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>531 000 m<sup>2</sup></b>	<b>2 196 M€</b>	

(a) Montant = prix de revient total de l'opération à 100%.

(b) Montant = montant du contrat signé (ou estimation, pour les BEFAs).

(c) Montant = honoraires capitalisés.

Nonobstant l'importance de ce portefeuille, du fait des montages mis en place, l'exposition du Groupe au risque Bureau représente dans son bilan consolidé seulement 175 millions d'euros, soit environ 3% du total Bilan du Groupe.

### 2.2.2.3. Promotion commerce : Commerces de proximité

Les formats de distribution, en particulier dans le secteur alimentaire, sont en pleine évolution et le commerce de proximité connaît un retour en grâce auprès du consommateur. En quête de nouvelles parts de marché, les grands groupes de distribution sont ainsi amenés à se positionner sur de multiples canaux de vente (le multi-format) en élargissant l'éventail des points de vente, de l'hypermarché à la formule de voisinage.

En 2014, Altarea Cogedim a lancé Alta Proximité afin de doter les nouveaux quartiers développés par le Groupe d'une offre qualitative en commerces et services du quotidien. La démarche Alta Proximité conduit à nouer des partenariats avec des enseignes de commerces/services de proximité afin d'industrialiser l'offre que ce soit dans les univers de l'alimentaire, de la gastronomie, de la santé, de la puériculture ou du loisir.

Cette démarche issue du savoir-faire « commerce » du Groupe est très différenciante par rapport au reste des promoteurs de logement classiques et les récents succès (cf. concours gagnés §2.1.2.3) sur des opérations mixtes en attestent.

Le potentiel de cette activité représente environ 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales par an et environ 10 millions d'euros de résultat opérationnel récurrent à terme.

Au 31 décembre 2015, le portefeuille de projet « Alta Proximité » est le suivant :

	Nb	Surface (m <sup>2</sup> )	Chiffre d'affaires (M€)
<b>Opérations Maitrisées</b>	<b>57</b>	<b>90 300</b>	<b>266</b>
< 3 000 m <sup>2</sup>	50	38 000	102
entre 3 000 m <sup>2</sup> et 7 000 m <sup>2</sup>	4	19 000	50
> 7 000 m <sup>2</sup>	3	33 300	115
<b>Opérations en Développement</b>	<b>3</b>	<b>10 100</b>	<b>48</b>
< 3 000 m <sup>2</sup>	2	3 400	37
entre 3 000 m <sup>2</sup> et 7 000 m <sup>2</sup>	1	6 700	10
> 7 000 m <sup>2</sup>	-	-	-
<b>Total Portefeuille</b>	<b>60</b>	<b>100 300</b>	<b>314</b>



La stratégie du Groupe au regard de ces ensembles commerciaux est double :

- pure promotion immobilière (Développement, Valorisation, Revente) pour les opérations inférieures à 50 millions d'euros ;
- détention longue au sein de la foncière pour les opérations remarquables.

## 2.3. RÉSULTATS CONSOLIDÉS

### 2.3.1. RÉSULTATS

#### 2.3.1.1. Cession de Rue du Commerce : Présentation du compte de résultat

La société Rue du Commerce a été cédée à Carrefour le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Carrefour ayant annoncé durant l'été dernier avoir signé une promesse d'achat des titres auprès du Groupe. En application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », les activités poursuivies sont présentées distinctement des activités non poursuivies. L'activité de Rue du Commerce est ainsi agrégée sur une seule ligne du compte de résultat intitulée « Activités en cours de cession ».

#### 2.3.1.2. Résultats 2015 : Hausse de 27,8 % du FFO publié

Le FFO publié part du Groupe s'inscrit en forte hausse à 161,2 millions d'euros avec une progression de +27,8 % par rapport à 2014. Une fois retraité l'impact de Rue du Commerce, la progression du FFO « immobilier » (à périmètre comparable) est de +10,6 %, tirée notamment par les activités de promotion.

Ramené par action, le FFO progresse de +23,8% (+7,2% à périmètre comparable) après impact de la dilution résultant du dividende 2014 payé en titres (effet année pleine en 2015).

(M€)	31/12/2015			31/12/2014 Retraité <sup>(a)</sup>		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	Total
Centres commerciaux	195,9	4%	10,7	188,6	3,6	192,2
Logements	883,1	17%	-	755,3	-	755,3
Bureaux	128,5	94%	-	66,2	-	66,2
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>1 207,5</b>	<b>19,5%</b>	<b>10,7</b>	<b>1 010,1</b>	<b>3,6</b>	<b>1 013,7</b>
<i>Dont promotion</i>	<i>1 011,6</i>	<i>23,1%</i>	<i>-</i>	<i>1 011,6</i>	<i>-</i>	<i>821,5</i>
Centres commerciaux	155,5	(3,9)%	111,4	161,7	104,5	266,2
Logements	52,3	28,7%	(5,0)	40,7	(7,0)	33,7
Bureaux	30,4	70,4%	(1,1)	17,8	1,4	19,3
Autres	(3,5)	n/a	(0,7)	0,6	(2,8)	(2,2)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>234,7</b>	<b>6,3%</b>	<b>104,7</b>	<b>220,8</b>	<b>96,2</b>	<b>317,0</b>
<i>Dont promotion</i>	<i>82,7</i>	<i>41,4%</i>	<i>(6,0)</i>	<i>58,5</i>	<i>(5,6)</i>	<i>52,9</i>
<i>Rentabilité / Chiffre d'affaires promotion</i>	<i>8,2%</i>	<i>+1,1 pts</i>	<i>-</i>	<i>7,1%</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Coût de l'endettement net	(31,9)	(4,8)%	(5,4)	(33,6)	(5,0)	(38,6)
Actualisation des dettes et créances	-	-	(0,2)	-	(5,9)	(5,9)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	-	-	(40,5)	-	(72,8)	(72,8)
Résultat de cession de participation	-	-	(0,1)	-	-	-
Impôts sur les sociétés	(0,9)	(27)%	(3,9)	(1,3)	86,3	85,0
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>201,8</b>	<b>8,5%</b>	<b>54,7</b>	<b>186,0</b>	<b>98,8</b>	<b>284,8</b>
Minoritaires des activités poursuivies	(40,7)	0,9%	(35,2)	(40,3)	(105,4)	(145,7)
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, PART DU GROUPE</b>	<b>161,2</b>	<b>10,6%</b>	<b>19,5</b>	<b>145,7</b>	<b>(6,6)</b>	<b>139,2</b>
<b>FFO DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, PART DU GROUPE PAR ACTION</b>	<b>12,95</b>	<b>7,2%</b>	<b>-</b>	<b>12,09</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Résultat net des activités en cours de cession <sup>(b)</sup>	-	-	(72,3)	(19,6)	(5,3)	(24,8)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>201,8</b>	<b>21,3%</b>	<b>(17,7)</b>	<b>166,4</b>	<b>93,5</b>	<b>259,9</b>
Minoritaires	(40,7)	0,9%	(35,1)	(40,3)	(105,4)	(145,6)
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>161,2</b>	<b>27,8%</b>	<b>(52,8)</b>	<b>126,1</b>	<b>(11,8)</b>	<b>114,3</b>
<b>FFO, PART DU GROUPE PAR ACTION</b>	<b>12,95</b>	<b>23,8%</b>	<b>-</b>	<b>10,46</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)</i>	<i>12,442</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>12,055</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

(a) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxe » et de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

(b) Se composent en 2015 de la perte d'exploitation de l'activité en cours de cession (-35,9 millions d'euros en 2015 contre une perte de -24,8 millions d'euros en 2014) et de la perte de valeur de cette même activité (Rue du Commerce) (se référer à la note 4.4 « Activité en cours de cession »).

### 2.3.1.3. FFO<sup>(57)</sup> part du Groupe : 161,2 millions d'euros, +27,8 % (+10,6 % à périmètre comparable)

Le FFO part du Groupe correspond au cash-flow opérationnel après impact du coût de l'endettement net et de l'impôt décaissé et des minoritaires.

Par activité, le FFO part du Groupe se décompose de la façon suivante :

(M€)	2015	2014 retraité	Var.
<b>FFO COMMERCE</b>	<b>94,2</b>	<b>100,8</b>	<b>(6,6) %</b>
dont Foncière Commerce	113,9	112,0	+1,7 %
dont Prestations & Développement	(19,7)	(11,2)	× 1,8
<b>FFO PROMOTION</b>	<b>70,5</b>	<b>44,3</b>	<b>+59,1 %</b>
dont Logement	42,2	28,3	+49,4 %
dont Bureau	28,3	16,1	+76,3 %
<b>FFO CORPORATE</b>	<b>(3,5)</b>	<b>0,6</b>	
<b>FFO conso. Part du Groupe</b>	<b>161,2</b>	<b>145,7</b>	<b>+10,6 %</b>

#### FFO COMMERCE

Il est constitué d'une part, du FFO Foncière Commerce qui mesure la performance financière du patrimoine en quote-part Groupe et, d'autre part, du FFO Prestations et Développement, qui est constitué des frais d'Alteara Commerce non couverts par des honoraires et des frais (capex) liés aux projets lancés, restructurés ou mis en service mais qui ne peuvent être capitalisés dans les comptes IFRS (frais de lancement, publicité et marketing essentiellement)<sup>(58)</sup>.

(M€)	2015	2014 retraité	Var.
Revenus locatifs	195,9	188,6	
<b>LOYERS NETS</b>	<b>160,5</b>	<b>156,4</b>	<b>+2,6 %</b>
% des revenus locatifs	81,9 %	82,9 %	
Contribution des sociétés MEE	14,7	16,5	
Coût de l'endettement net	(26,5)	(27,4)	
Minoritaires	(34,9)	(33,6)	
<b>FFO Foncière Commerce</b>	<b>113,9</b>	<b>112,0</b>	<b>+1,7 %</b>
<b>FFO Prestations &amp; Développement</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(11,2)</b>	<b>× 1,8</b>
<b>FFO Commerce</b>	<b>94,2</b>	<b>100,8</b>	<b>(6,6) %</b>

Le FFO Foncière Commerce progresse de +1,7 % à 113,9 millions d'euros par la progression des loyers nets (+2,6 %). Le coût de l'endettement net baisse légèrement grâce à la diminution du taux moyen qui s'établit en 2015 à 1,94 %, contre 2,41 % en 2014 et qui a plus que compensé l'augmentation du nominal de la dette foncière. Les intérêts minoritaires sont relatifs aux actifs détenus en partenariat (principalement Cap 3000 et les cinq centres détenus en partenariat avec Allianz).

Le FFO Prestations et Développement est à mettre en regard de la création de valeur potentielle du pipeline commerce (de l'ordre de 600 millions d'euros en quote-part Groupe<sup>(59)</sup>).

#### FFO PROMOTION

L'année 2015 a été marquée par une forte reprise, avec à la fois une progression du chiffre d'affaires de +23,5 % et une amélioration de la rentabilité, qui a atteint 8,2 % du chiffre d'affaires (contre 7,1 % en 2014).

(M€)	2015	2014 retraité	Var.
Chiffre d'affaires Logement	883,1	755,3	
Chiffre d'affaires Bureau	128,5	66,2	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES PROMOTION</b>	<b>1 011,6</b>	<b>821,5</b>	<b>+23,1 %</b>
Cash Flow Opé. Logement	52,3	40,7	
Cash Flow Opé. Bureau	30,4	17,8	
<b>CASH FLOW PROMOTION</b>	<b>82,7</b>	<b>58,5</b>	<b>+41,4 %</b>
% du chiffre d'affaires	8,2 %	7,1 %	
Coût de l'endettement net	(5,5)	(6,2)	
Minoritaires	(5,8)	(6,7)	
Impôt sur les sociétés	(0,9)	(1,3)	
<b>FFO Promotion</b>	<b>70,5</b>	<b>44,3</b>	<b>+59,1 %</b>

Ces très bons résultats proviennent du succès de l'offre d'entrée et milieu de gamme pour la partie logements, et de la forte contribution des clés-en-mains utilisateurs pour la partie bureau. Il faut également noter l'impact de la contribution AltaFund pour 10,7 millions d'euros, lié en partie à la cession du projet Semapa.

La part du cash-flow opérationnel revenant aux minoritaires a représenté 5,8 millions d'euros en 2015 (contre 6,7 millions d'euros en 2014).

L'impôt sur les sociétés correspond au secteur non SIIC, essentiellement regroupé sous l'intégration fiscale Altareit. Durant l'année 2015, le Groupe a bénéficié de déficits fiscaux imputables sur son secteur taxable portant le montant d'IS à décaisser à -0,9 million d'euros.

#### FFO CORPORATE

La perte de 3,5 millions d'euros en 2015 est liée à des plans d'actions gratuites destinées à être attribuées au cours des prochains exercices.

#### FFO PAR ACTION : 12,95 € PAR ACTION, +23,8 % (7,2 % À PÉRIMÈTRE COMPARABLE)

L'évolution du nombre moyen d'actions correspond au versement du dividende 2014 en titres, ayant entraîné la création de 922 692 actions, prises à plein en 2015 et conduisant à une dilution des indicateurs de résultat par action.

(57) Funds From Operations ou cash-flow courant des opérations, Groupe et hors Groupe.

(58) En 2015, ces frais ont surtout concernés Cap 3000, Qwartz ainsi que les deux extensions livrées à Aix-en-Provence et Aubergenville.

(59) Écart entre la valeur potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers triple net capitalisés à 5,5 %), non actualisée, et l'investissement net sur projet de développement. Valeur en quote-part Groupe.



### 2.3.1.4. Variations de valeur et charges calculées : -52,8 millions d'euros

Part du Groupe	(M€)
Variation de valeur – Immeubles de Placement <sup>(a)</sup>	118,7
Variation de valeur – Instruments financiers	(40,5)
Cessions d'actifs et frais de transaction	4,8
Part des sociétés mises en équivalence	(10,7)
Impôts différés	(3,9)
Charges calculées <sup>(b)</sup>	(13,7)
<b>TOTAL ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>54,7</b>
Minoritaires	(35,1)
Résultat net des activités en cours de cession	(72,3)
<b>TOTAL PART DU GROUPE</b>	<b>(52,8)</b>

(a) Y compris la variation de valeur des actifs consolidés par mise en équivalence.

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

Le résultat net des activités en cours de cession correspond à la perte réalisée sur Rue du Commerce en 2015 [perte d'exploitation et perte en capital].

### RÉSULTAT NET 2015

Au total le résultat net 2015 part du Groupe s'élève à 108,4 millions d'euros décomposé entre 161,2 millions d'euros de FFO et -52,8 millions d'euros de variations de valeur et charges calculées.

## 2.3.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

ANR GROUPE	31/12/2015				31/12/2014 Publié	
	M€	Var.	€/action <sup>(c)</sup>	Var./act.	M€	€/action <sup>(c)</sup>
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>1 230,3</b>	<b>-</b>	<b>98,3</b>	<b>-</b>	<b>1 249,5</b>	<b>99,9</b>
Autres plus-values latentes	381,4	-	-	-	276,8	-
Retraitement des instruments financiers	20,8	-	-	-	87,8	-
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC (actifs à l'international)	20,1	-	-	-	22,4	-
<b>ANR EPRA</b>	<b>1 652,5</b>	<b>+1,0%</b>	<b>132,1</b>	<b>+1,0%</b>	<b>1 636,5</b>	<b>130,8</b>
Valeur de marché des instruments financiers	(20,8)	-	-	-	(87,8)	-
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(19,4)	-	-	-	(13,1)	-
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC <sup>(a)</sup>	(18,2)	-	-	-	(17,6)	-
Optimisation des droits de mutations <sup>(a)</sup>	66,4	-	-	-	55,6	-
Part des commandités <sup>(b)</sup>	(15,8)	-	-	-	(14,9)	-
<b>ANR NNAV DE LIQUIDATION</b>	<b>1 644,7</b>	<b>+5,5%</b>	<b>131,4</b>	<b>+5,5%</b>	<b>1 558,6</b>	<b>124,6</b>
Droits et frais de cession estimés	74,5	-	-	-	65,9	-
Part des commandités <sup>(b)</sup>	(0,7)	-	-	-	(0,6)	-
<b>ANR DE CONTINUATION DILUÉ</b>	<b>1 718,5</b>	<b>+5,8%</b>	<b>137,3</b>	<b>+5,8%</b>	<b>1 623,9</b>	<b>129,8</b>

(a) En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres).

(b) Dilution maximale de 120 000 actions.

(c) Nombre d'actions diluées :

12 513 433

12 512 638

### 2.3.2.1. Variation de l'ANR de continuation

L'ANR affiche une création de valeur des activités immobilières de 292,5 millions d'euros (+18% par action), générée à la fois par les bons résultats de l'année 2015 et par la prise de valeur des actifs du Groupe. Une fois pris en compte le dividende versé et malgré la perte sur les activités cédées (Rue du Commerce), l'ANR s'inscrit en hausse à +5,8% à 137,3 euros par action.

ANR de continuation dilué	(M€)	(€/action)	
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>1 623,9</b>	<b>129,8</b>	
<b>FFO 2015</b>	<b>161,2</b>	<b>13,0</b>	
Variation de valeur des actifs (nette des minoritaires)	83,6	6,7	
Variation de valeur -			
Instruments financiers	(40,5)	(3,3)	
Autres <sup>(a)</sup>	(23,6)	(1,9)	
Autres variations de valeur <sup>(b)</sup>	112,0	9,0	
<b>Création de valeur immobilière</b>	<b>292,7</b>	<b>23,5</b>	<b>+18,1%</b>
Dividende 2014	(125,7)	(10,0)	
Activités abandonnées (Rue du Commerce)	(72,3)	(5,8)	
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>1 718,5</b>	<b>137,3</b>	<b>+5,8%</b>

(a) Dont impôts différés, charges calculées, frais des transactions.

(b) Concerne principalement la valeur du pôle promotion (Cogedim, AltaFund) et la Semmaris.

### 2.3.2.2. Principes de calcul

#### AUTRES PLUS ET MOINS-VALUES LATENTES

Elles sont constituées de la ré-estimation de la valeur des actifs suivants :

- deux fonds de commerces hôteliers (hôtel Wagram et Résidence hôtelière de L'Aubette) ;
- le pôle de gestion locative et de développement commerces (Altarea France) ;
- la participation du Groupe dans le marché de Rungis (SEMMARIS) ;
- le pôle Promotion (Cogedim) ;
- le pôle d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund).

Une fois par an ces actifs sont évalués dans le cadre de la clôture annuelle par des experts externes (JLL et Cushman&Wakfield) pour les fonds de commerce hôteliers et Accuracy pour Altarea France, la SEMMARIS, Cogedim et AltaFund. 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.

La progression constatée provient surtout des activités de promotion (tant logement que bureaux) qui ont connu une forte reprise en 2015 et dont les perspectives sont confortées par l'environnement de taux durablement bas.

#### 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 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.

#### 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).

## 2.4. RESSOURCES FINANCIÈRES

### 2.4.1. SITUATION FINANCIÈRE

#### DETTE NETTE DU GROUPE : 2,4 MILLIARDS D'EUROS

Au 31 décembre 2015, la dette financière nette du groupe Altarea Cogedim s'élève à 2 442 millions d'euros, contre 1 772 millions d'euros au 31 décembre 2014 (+ 670 millions d'euros).

L'augmentation de la dette financière nette est due principalement à la prise de contrôle à 100% de Qwartz pour 275 millions d'euros<sup>(60)</sup> et aux travaux d'extension de Cap 3000 pour 189 millions d'euros. L'augmentation du Besoin en Fonds de Roulement promotion a également contribué à hauteur de 92 millions d'euros en lien avec la forte croissance du pôle.

(M€)	Déc. 2015	Déc. 2014
Dettes Corporate bancaire	602	458
Marchés de crédit <sup>(a)</sup>	545	537
Dettes hypothécaire	1 313	901
Dettes promotion	248	234
<b>Total Dette brute</b>	<b>2 708</b>	<b>2 130</b>
Disponibilités	(266)	(358)
<b>Total Dette nette</b>	<b>2 442</b>	<b>1 772</b>

(a) dont 60,5 millions d'euros de Billets de Trésorerie.

La durée moyenne de la dette du Groupe (hors promotion et Billets de Trésorerie) passe à 6,0 ans<sup>(61)</sup>, contre 3,7 ans au 31 décembre 2014.

#### 2,2 MILLIARD D'EUROS DE FINANCEMENTS À LONG TERME MIS EN PLACE

En 2015, le Groupe a profité de conditions de marché exceptionnelles pour refinancer une grande partie de son bilan avec près de 2,2 milliards d'euros de financements montés.

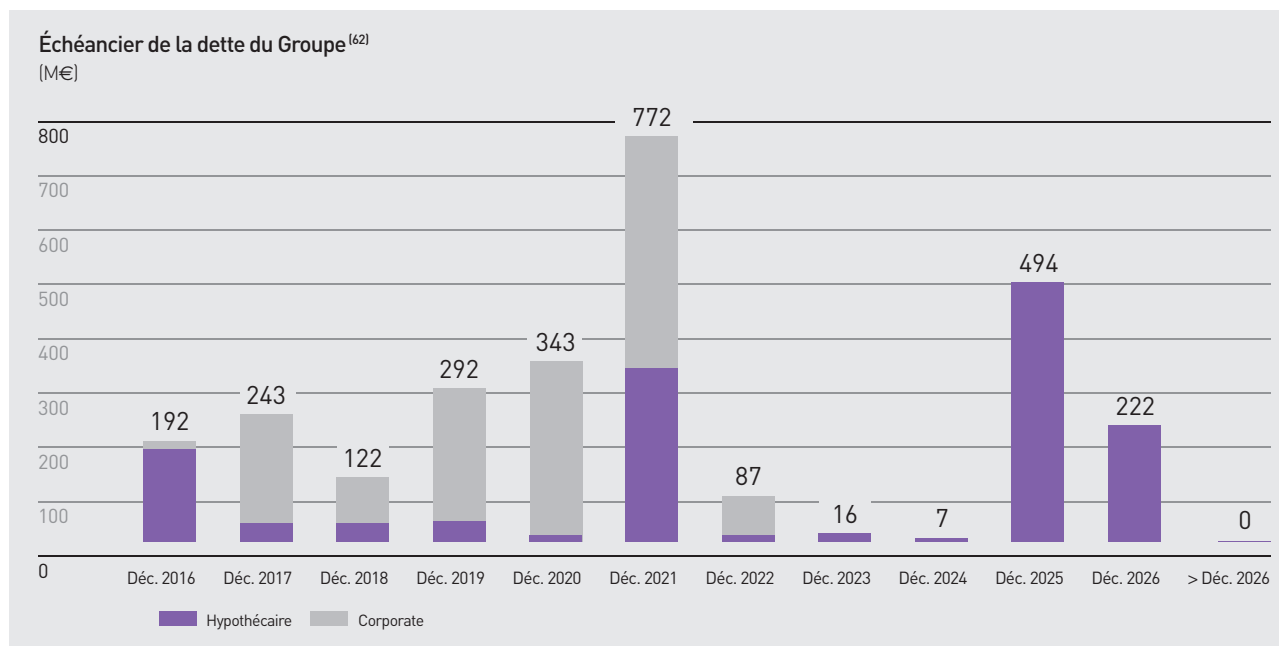
Nominal (en M€)	New money	Refinancements	Total	Duration moyenne
Financements hypothécaires	468	1 034	1 502	8,5
Financements corporates	209	456	665	5,2
<b>Total (à 100%)</b>	<b>677</b>	<b>1 490</b>	<b>2 167</b>	<b>7,5</b>
<i>Quote-part Groupe</i>			1 975	

- La majorité des financements mis en place correspond à des crédits hypothécaires à long terme (21 actifs financés ou refinancés, dont Cap 3000 pour 400 millions d'euros).
- La durée moyenne des financements montés sur la période est de 7,5 ans pour un *spread* moyen de 129 bps.

#### TRÉSORERIE MOBILISABLE : 516 MILLIONS D'EUROS

À date de publication, le *cash* mobilisable est composé de :

- 332 millions d'euros de ressources au niveau Corporate (*cash* et autorisations confirmées, hors billets de trésorerie) permettant d'ores et déjà de couvrir les échéances corporate 2016 et 2017 ;
- et 184 millions d'euros d'autorisations de crédits confirmés non utilisés adossés à des projets spécifiques.



(60) 200 millions d'euros de prix d'acquisition pour 50% auquel il faut rajouter 75 millions d'euros de reprise de dette sur la quote-part antérieurement détenue qui était consolidée par mise en équivalence  
(61) Y compris les financements signés et engagements fermes reçus début 2016.



Les tombées hypothécaires de 2016 concernent trois actifs, pour lesquels le Groupe dispose déjà de term sheet en cours de négociation pour deux d'entre eux.

La tombée hypothécaire de 2021 correspond à Cap 3000 dont la restructuration aura été achevée l'année précédente.

## 2.4.2. STRATÉGIE DE FINANCEMENT

### COUVERTURE : NOMINAL ET TAUX MOYEN

Le groupe Altarea Cogedim couvre à taux fixe entre 70% et 90% du nominal de sa dette, 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. Ces instruments sont comptabilisés à leur juste valeur dans les comptes consolidés.

Compte-tenu du reprofilage de son portefeuille de *swaps* effectué au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016, la durée de la couverture a été significativement rallongée et le taux moyen couvert se situe désormais entre 0,46% et 1,32% entre 2016 et 2025, assurant au Groupe une très grande visibilité sur son coût moyen couvert.

Échéance	Swap <sup>(a)</sup> (M€)	Dette à taux fixe (M€) <sup>(a)</sup>	Total (M€) <sup>(a)</sup>	Taux de base moyen <sup>(b)</sup>
Déc. 15	890	767	1 658	0,46 %
Déc. 16	937	765	1 703	0,48 %
Déc. 17	1 462	563	2 025	0,97 %
Déc. 18	1 723	561	2 284	1,32 %
Déc. 19	1 631	409	2 040	1,10 %
Déc. 20	1 830	407	2 237	1,10 %
Déc. 21	1 721	175	1 896	1,12 %
Déc. 22	1 694	173	1 868	1,12 %
Déc. 23	1 693	171	1 864	1,12 %
Déc. 24	1 592	169	1 761	1,12 %

(a) En quote-part de consolidation.

(b) Taux moyen des *swaps*/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 durée plus courte dont le détail est donné ci-après.

Échéance	Cap <sup>(a)</sup>	Taux de base moyen
Déc. 15	155	2,83 %
Déc. 16	99	2,62 %
Déc. 17	25	1,50 %
Déc. 18	25	1,50 %
Déc. 19	25	1,50 %
Déc. 20	25	1,50 %

(a) En quote-part de consolidation.

### COÛT DE LA DETTE (1,94 % EN 2015)

La combinaison d'une couverture souscrite dans des fenêtres de marché favorables et le recours important au financement hypothécaire explique que le Groupe bénéficie d'un coût moyen de sa dette parmi les plus bas des foncières européennes tout en ayant assuré une durée longue. Altarea Cogedim anticipe de rester structurellement sous les 2,50% de coût moyen sur les années à venir en raison du profil très sécurisé de son passif.

### COVENANTS FINANCIERS

	Covenant	Déc. 2015	Déc. 2014	Delta
LTV <sup>(a)</sup>	≤ 60 %	44,5 %	37,7 %	+ 6,8 pts
ICR <sup>(b)</sup>	≥ 2,0 x	7,3 x	5,9 x	+ 1,4 x

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

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

À fin 2015, l'ensemble des covenants du Groupe sont respectés.

## Compte de résultat analytique au 31 décembre 2015

(M€)	31/12/2015			31/12/2014 Retraité <sup>(a)</sup>		
	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	174,6	-	174,6	169,5	-	169,5
Autres charges	(14,1)	-	(14,1)	(13,1)	-	(13,1)
<b>Loyers nets</b>	<b>160,5</b>	<b>-</b>	<b>160,5</b>	<b>156,4</b>	<b>-</b>	<b>156,4</b>
Prestations de services externes	21,3	-	21,3	19,2	-	19,2
Production immobilisée et stockée	17,6	-	17,6	19,7	-	19,7
Charges d'exploitation	(58,6)	(0,8)	(59,4)	(50,1)	(2,1)	(52,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(20,5)</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(13,3)</b>
Part des mises en équivalence	14,7	(11,0)	3,7	16,5	19,9	36,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,4)	(2,4)	-	(0,1)	(0,1)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	-	9,8	9,8	-	1,9	1,9
Gains/Pertes sur valeur des Immeubles de Placement	-	118,7	118,7	-	85,2	85,2
Indemnités (frais) de transaction	-	(3,0)	(3,0)	-	(0,3)	(0,3)
<b>RÉSULTAT COMMERCES PHYSIQUES</b>	<b>155,5</b>	<b>111,4</b>	<b>266,9</b>	<b>161,7</b>	<b>104,5</b>	<b>266,2</b>
Chiffre d'affaires	883,3	-	883,3	754,5	-	754,5
Coût des ventes et autres charges	(812,2)	-	(812,2)	(699,7)	-	(699,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>71,1</b>	<b>-</b>	<b>71,1</b>	<b>54,8</b>	<b>-</b>	<b>54,8</b>
Prestations de services externes	(0,2)	-	(0,2)	0,7	-	0,7
Production stockée	68,9	-	68,9	58,7	-	58,7
Charges d'exploitation	(93,4)	(1,3)	(94,7)	(80,6)	(1,4)	(82,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(24,6)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(25,9)</b>	<b>(21,1)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(22,5)</b>
Part des mises en équivalence	5,9	0,3	6,2	6,9	(2,2)	4,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,6)	(2,6)	-	(2,9)	(2,9)
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,5)	(1,5)	-	(0,4)	(0,4)
<b>RÉSULTAT LOGEMENTS</b>	<b>52,3</b>	<b>(5,0)</b>	<b>47,4</b>	<b>40,7</b>	<b>(7,0)</b>	<b>33,7</b>
Chiffre d'affaires	121,1	-	121,1	59,0	-	59,0
Coût des ventes et autres charges	(102,8)	-	(102,8)	(52,7)	-	(52,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	<b>-</b>	<b>18,2</b>	<b>6,2</b>	<b>-</b>	<b>6,2</b>
Prestations de services externes	7,4	-	7,4	7,3	-	7,3
Production stockée	12,8	-	12,8	12,4	-	12,4
Charges d'exploitation	(16,4)	(0,5)	(16,9)	(15,1)	(0,6)	(15,8)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>3,8</b>	<b>(0,5)</b>	<b>3,4</b>	<b>4,5</b>	<b>(0,6)</b>	<b>3,9</b>
Part des mises en équivalence	8,3	(0,1)	8,3	7,1	2,3	9,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-
<b>RÉSULTAT BUREAUX</b>	<b>30,4</b>	<b>(1,1)</b>	<b>29,4</b>	<b>17,8</b>	<b>1,4</b>	<b>19,3</b>
Autres (Corporate)	(3,5)	(0,7)	(4,2)	0,6	(2,8)	(2,1)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>234,7</b>	<b>104,7</b>	<b>339,4</b>	<b>220,8</b>	<b>96,2</b>	<b>317,0</b>
Coût de l'endettement net	(31,9)	(5,4)	(37,4)	(33,6)	(5,0)	(38,6)
Actualisation des dettes et créances	-	(0,2)	(0,2)	-	(5,9)	(5,9)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(40,5)	(40,5)	-	(72,8)	(72,8)
Résultat de cession de participation	-	(0,1)	(0,1)	-	-	-
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>202,8</b>	<b>58,6</b>	<b>261,3</b>	<b>187,3</b>	<b>12,5</b>	<b>199,8</b>
Impôts sur les sociétés	(0,9)	(3,9)	(4,8)	(1,3)	86,3	85,0
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>201,8</b>	<b>54,7</b>	<b>256,5</b>	<b>186,0</b>	<b>98,8</b>	<b>284,8</b>
Minoritaires des activités poursuivies	(40,7)	(35,2)	(75,8)	(40,3)	(105,4)	(145,7)
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, PART DU GROUPE</b>	<b>161,2</b>	<b>19,5</b>	<b>180,7</b>	<b>145,7</b>	<b>(6,6)</b>	<b>139,1</b>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	12 442 315			12 054 997		
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES PAR ACTION, PART DU GROUPE</b>	<b>12,95</b>	<b>1,57</b>	<b>14,52</b>	<b>12,09</b>	<b>(0,55)</b>	<b>11,54</b>
Résultat net des activités en cours de cession <sup>(b)</sup>	-	(72,3)	(72,3)	(19,6)	(5,3)	(24,8)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>201,8</b>	<b>(17,7)</b>	<b>184,2</b>	<b>166,4</b>	<b>93,5</b>	<b>259,9</b>
Minoritaires	(40,7)	(38,1)	(78,7)	(40,3)	(105,4)	(145,6)
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>161,2</b>	<b>(52,8)</b>	<b>108,4</b>	<b>126,1</b>	<b>(11,8)</b>	<b>114,3</b>
<i>Résultat net par action (€/action), part du Groupe</i>	<i>12,95</i>	<i>(4,24)</i>	<i>8,71</i>	<i>10,46</i>	<i>(0,98)</i>	<i>9,48</i>

(a) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » et de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

(b) Se composent en 2015 de la perte d'exploitation de l'activité en cours de cession (- 35,9 millions d'euros en 2015 contre une perte de - 24,8 millions d'euros en 2014) et de la perte de valeur de cette même activité (Rue du Commerce) (se référer à la note 4.4 « Activité en cours de cession »).

## Bilan au 31 décembre 2015

(M€)	31/12/2015	31/12/2014 Retraité (a)
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>4 498,0</b>	<b>3 940,5</b>
Immobilisations incorporelles	202,1	244,7
<i>dont Écarts d'acquisition</i>	128,7	128,7
<i>dont Marques</i>	66,6	96,8
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	6,7	19,2
Immobilisations corporelles	6,2	10,6
Immeubles de Placement	3 759,6	3 163,6
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>	3 453,6	2 974,4
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>	306,0	189,2
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	361,0	362,0
Prêts et créances (non courant)	42,9	43,3
Impôt différé actif	126,2	116,4
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 634,9</b>	<b>1 406,4</b>
Stocks et en-cours nets	711,5	617,9
Clients et autres créances	475,0	392,5
Créance d'impôt sur les sociétés	6,0	6,3
Prêts et créances financières (courant)	29,2	15,2
Instruments financiers dérivés	20,0	15,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	266,0	358,0
Actifs non courants détenus en vue de la vente	127,2	0,7
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 132,9</b>	<b>5 347,0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 250,9</b>	<b>2 169,9</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>1 230,3</b>	<b>1 250,1</b>
Capital	191,2	191,2
Primes liées au capital	396,6	518,7
Réserves	534,0	425,9
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	108,4	114,3
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>1 020,6</b>	<b>919,8</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	749,8	579,1
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	75,8	145,6
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 416,2</b>	<b>1 850,0</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 366,4	1 795,1
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	63,6	50,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>	477,8	477,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 825,0	1 267,1
Provisions long terme	17,4	21,3
Dépôts et cautionnements reçus	29,8	26,2
Impôt différé passif	2,5	7,4
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 465,8</b>	<b>1 327,0</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	450,6	448,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>	4,4	4,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	335,1	326,5
<i>dont Billets de Trésorerie</i>	60,5	53,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	4,9	2,1
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	45,8	62,3
Instruments financiers dérivés	37,3	102,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	837,7	757,4
Dettes d'impôt exigible	9,5	18,7
Passifs de l'activité en cours de cession et passifs liés aux actifs destinés à la vente	130,7	
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 132,9</b>	<b>5 347,0</b>

(a) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 - Taxes.



3.1.	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE.....	73
3.2.	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ.....	74
3.3.	ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS.....	76
3.4.	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS.....	77
3.5.	COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE.....	78
3.6.	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS.....	79
1.	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ.....	79
2.	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES.....	79
2.1.	Référentiel comptable de la Société.....	79
2.2.	Recours aux estimations.....	80
2.3.	Principes et méthodes comptables de la Société.....	80
2.4.	Retraitement de l'information des exercices antérieurs.....	90
3.	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS.....	92
3.1.	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel.....	92
3.2.	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique.....	93
3.3.	Éléments du bilan par secteur opérationnel.....	94
3.4.	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel.....	95
4.	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....	96
4.1.	Faits significatifs.....	96
4.2.	Périmètre.....	97
4.3.	Évolution du périmètre de consolidation.....	105
4.4.	Activité en cours de cession.....	106
4.5.	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	107
5.	RÉSULTAT.....	110
5.1.	Résultat opérationnel.....	110
5.2.	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	111
5.3.	Impôt sur les résultats.....	111
5.4.	Résultat par action.....	114
6.	PASSIFS.....	115
6.1.	Capitaux propres.....	115
6.2.	Endettement financier net et sûretés.....	116
6.3.	Provisions.....	118

**3.6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS (suite)**

7.	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR .....	121
7.1.	Immeubles de Placement .....	121
7.2.	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition .....	123
7.3.	Besoin en fonds de roulement d'exploitation .....	125
7.4.	Créances et autres actifs financiers non courants et courants .....	128
8.	ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE.....	129
9.	GESTION DES RISQUES FINANCIERS.....	132
9.1.	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39 .....	132
9.2.	Risque de taux.....	133
9.3.	Risque de liquidité .....	135
10.	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES .....	136
11.	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS .....	137
11.1.	Engagements hors bilan .....	137
11.2.	Litiges ou sinistres.....	139
12.	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE .....	140
<b>3.7.</b>	<b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>	<b>141</b>
<b>3.8.</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS.....</b>	<b>142</b>

### 3.1. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(en millions d'euros)	Note	31/12/2015	31/12/2014 Retraité <sup>(a)</sup>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>4 498,0</b>	<b>3 940,5</b>
Immobilisations incorporelles	7.2	202,1	244,7
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		128,7	128,7
<i>dont Marques</i>		66,6	96,8
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		6,7	19,2
Immobilisations corporelles		6,2	10,6
Immeubles de Placement	7.1	3 759,6	3 163,6
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>		3 453,6	2 974,4
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>		306,0	189,2
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	361,0	362,0
Prêts et créances (non courant)	7.4	42,9	43,3
Impôt différé actif	5.3	126,2	116,4
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 634,9</b>	<b>1 406,4</b>
Stocks et en-cours nets	7.3	711,5	617,9
Clients et autres créances	7.3	475,0	392,5
Créance d'impôt sur les sociétés		6,0	6,3
Prêts et créances financières (courant)	7.4	29,2	15,2
Instruments financiers dérivés	9	20,0	15,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	266,0	358,0
Actifs destinés à la vente et de l'activité en cours de cession	4.4	127,2	0,7
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>6 132,9</b>	<b>5 347,0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>2 250,9</b>	<b>2 169,9</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>		<b>1 230,3</b>	<b>1 250,1</b>
Capital	6.1	191,2	191,2
Primes liées au capital		396,6	518,7
Réserves		534,0	425,9
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		108,4	114,3
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>1 020,6</b>	<b>919,8</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		749,8	579,1
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		75,8	145,6
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>2 416,2</b>	<b>1 850,0</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 366,4	1 795,1
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		63,6	50,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>		477,8	477,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		1 825,0	1 267,1
Provisions long terme	6.3	17,4	21,3
Dépôts et cautionnements reçus		29,8	26,2
Impôt différé passif	5.3	2,5	7,4
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 465,8</b>	<b>1 327,0</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	450,6	448,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>		4,4	4,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		335,1	326,5
<i>dont Billets de Trésorerie</i>		60,5	53,0
<i>dont Découverts bancaires</i>		4,9	2,1
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		45,8	62,3
Instruments financiers dérivés	9	37,3	102,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	837,7	757,4
Dettes d'impôt exigible		9,5	18,7
Passifs de l'activité en cours de cession	4.4	130,7	-
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>6 132,9</b>	<b>5 347,0</b>

(a) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxes ».

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.



## 3.2. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en millions d'euros)	Note	31/12/2015	31/12/2014 Retraité <sup>(a)</sup>
Revenus locatifs		174,6	169,5
Charges du foncier		(5,0)	(4,9)
Charges locatives non récupérées		(4,1)	(5,4)
Frais de gestion		-	-
Dotations nettes aux provisions		(5,0)	(2,7)
<b>LOYERS NETS</b>	5.1	<b>160,5</b>	<b>156,4</b>
Chiffre d'affaires		1 010,9	816,9
Coûts des ventes		(869,7)	(704,1)
Charges commerciales		(44,9)	(44,4)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(7,1)	(6,9)
<b>MARGE IMMOBILIÈRE</b>	5.1	<b>89,2</b>	<b>61,5</b>
Prestations de services externes		32,7	27,3
Production immobilisée et stockée		99,4	91,3
Charges de personnel		(119,2)	(108,5)
Autres charges de structure		(49,2)	(39,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(4,6)	(3,7)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	5.1	<b>(40,9)</b>	<b>(33,0)</b>
Autres produits et charges		(6,7)	(2,5)
Dotations aux amortissements		(0,6)	(0,4)
Frais de transaction		(5,2)	(2,4)
<b>AUTRES</b>	5.1	<b>(12,4)</b>	<b>(5,3)</b>
Produits de cessions d'actifs de placement		3,7	83,1
Valeur comptable des actifs cédés		(6,5)	(79,6)
Dotations nettes aux provisions		-	(2,0)
<b>RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS DE PLACEMENT</b>	5.1	<b>(2,8)</b>	<b>1,5</b>
Variations de valeur des immeubles de placement		113,5	89,2
Pertes de valeur nettes sur Immeubles de placement évalués au coût		5,2	(4,0)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		-	(0,1)
Dotations nettes aux provisions		0,2	0,2
<b>Résultat opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>312,5</b>	<b>266,3</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.1	13,4	50,6
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>325,9</b>	<b>317,0</b>
Coût de l'endettement net	5.2	(37,4)	(38,6)
Charges financières		(52,8)	(51,6)
Produits financiers		15,4	13,0
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(40,5)	(72,8)
Actualisation des dettes et créances		(0,2)	(5,9)
Résultat de cession de participation		13,4	-
Dividendes		-	-
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>261,3</b>	<b>199,8</b>
Impôt sur les résultats	5.3	(4,8)	85,0
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>256,5</b>	<b>284,8</b>
dont Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA		180,7	139,1
dont Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales		75,8	145,6
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSION</b>		<b>(72,3)</b>	<b>(24,8)</b>
dont Résultat net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA		(72,3)	(24,8)
dont Résultat net des activités en cours de cession, part des actionnaires minoritaires des filiales		-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>184,2</b>	<b>259,9</b>
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA		108,4	114,3
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales		75,8	145,6
Nombre moyen d'actions non dilué		12 367 215	11 943 751
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)		14,61	11,65
Résultat net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)		(5,85)	(2,08)
<b>RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION (€)</b>	5.4	<b>8,77</b>	<b>9,57</b>
Nombre moyen d'action dilué		12 442 315	12 054 997
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)		14,52	11,54
Résultat net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)		(5,81)	(2,06)
<b>RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION (€)</b>	5.4	<b>8,71</b>	<b>9,48</b>

(a) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » et de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014 Retraité <sup>(a)</sup>
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>256,5</b>	<b>284,8</b>
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,6	(0,4)
<i>dont impôts</i>	<i>(0,3)</i>	<i>0,1</i>
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,4)</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,4)</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>257,1</b>	<b>284,4</b>
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires d'Altarea SCA	181,3	138,8
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires minoritaires des filiales	75,8	145,6
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSION</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(24,8)</b>
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,1	(0,2)
<i>dont impôts</i>	<i>(0,1)</i>	<i>0,1</i>
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,2)</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,2)</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSION</b>	<b>(72,2)</b>	<b>(25,0)</b>
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires d'Altarea SCA	(72,2)	(25,1)
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires minoritaires des filiales	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>184,2</b>	<b>259,9</b>
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,7	(0,6)
<i>dont impôts</i>	<i>(0,3)</i>	<i>0,2</i>
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,6)</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,6)</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>184,9</b>	<b>259,4</b>
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	109,1	113,7
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	75,8	145,6

(a) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » et de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 3.3. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en millions d'euros)	Note	31/12/2015	31/12/2014 Retraité <sup>(a)</sup>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>			
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>256,5</b>	<b>284,8</b>
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	4,8	(85,0)
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes		37,7	38,6
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>299,1</b>	<b>238,3</b>
Élimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(13,4)	(50,6)
Élimination des amortissements et provisions		5,2	4,6
Élimination des ajustements de valeur	8	(79,5)	(13,6)
Élimination des résultats de cessions <sup>(b)</sup>		(7,8)	(1,3)
Élimination des produits de dividendes		0,0	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	1,9	3,9
<b>Marge Brute d'Autofinancement des activités poursuivies</b>		<b>205,4</b>	<b>181,2</b>
Impôts payés	5.3	(10,6)	(14,9)
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	7.3	(108,7)	40,0
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>86,1</b>	<b>206,3</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	8	(237,7)	(123,2)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(100,2)	(72,5)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	8	(66,8)	(0,6)
Autres variations de périmètre		(0,0)	(0,5)
Augmentation des prêts et des créances financières		(8,7)	(0,3)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes <sup>(b)</sup>	8	12,4	82,4
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		14,9	19,8
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	8	52,2	0,0
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		3,6	7,1
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	8	(113,4)	(55,1)
Dividendes reçus	4.5	8,7	11,5
Intérêts encaissés sur prêts financiers		13,4	10,6
<b>FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>(421,5)</b>	<b>(120,9)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>			
Augmentation de capital		-	-
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		-	49,1
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		38,3	38,3
Dividendes payés aux actionnaires d'Alteara SCA	6.1	(125,7)	(16,2)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(15,6)	(22,2)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	1 848,8	977,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 408,0)	(908,1)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(5,7)	(1,5)
Variation nette des dépôts et cautionnements		1,4	(0,6)
Intérêts versés sur dettes financières		(47,6)	(41,0)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>286,1</b>	<b>75,2</b>
Flux nets liés à l'activité en cours de cession	4.4	(45,3)	(0,0)
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>(94,7)</b>	<b>160,7</b>
<b>TRÉSORERIE D'OUVERTURE</b>	8	<b>355,9</b>	<b>195,2</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		358,0	234,9
Découverts bancaires		(2,1)	(39,7)
<b>TRÉSORERIE DE CLÔTURE</b>	8	<b>261,1</b>	<b>355,9</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		266,0	358,0
Découverts bancaires		(4,9)	(2,1)

(a) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » et de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

(b) 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.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.



### 3.4. 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
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>177,1</b>	<b>437,0</b>	<b>(19,0)</b>	<b>556,9</b>	<b>1 152,0</b>	<b>681,6</b>	<b>1 883,6</b>
Résultat Net	-	-	-	114,3	114,3	145,6	259,9
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	-	(0,6)	(0,6)	(0,0)	(0,6)
Résultat global	-	-	-	113,8	113,8	145,6	259,4
Distribution de dividendes	-	(4,1)	-	(112,0)	(116,1)	(31,8)	(147,9)
Augmentation de capital	14,1	85,8	-	0,0	99,9 <sup>(a)</sup>	37,8 <sup>(b)</sup>	137,8
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	-	-	-	-	-	86,1 <sup>(c)</sup>	86,1
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	2,5	2,5	-	2,5
Élimination des actions propres	-	-	(0,6)	(0,6)	(1,2)	-	(1,2)
Transactions avec les actionnaires	14,1	81,7	(0,6)	(110,0)	(14,8)	92,1	77,3
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	(0,8)	(0,8)	0,4	(0,4)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	0,1	0,1
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>191,2</b>	<b>518,7</b>	<b>(19,6)</b>	<b>559,8</b>	<b>1 250,1</b>	<b>919,8</b>	<b>2 169,9</b>
Résultat Net	-	-	-	108,4	108,4	75,8	184,2
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	-	0,7	0,7	0,0	0,7
Résultat global	-	-	-	109,1	109,1	75,8	184,9
Distribution de dividendes	-	(122,1)	-	(3,5)	(125,7)	(13,3)	(138,9)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	38,3 <sup>(d)</sup>	38,3
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	-	-	-	-	-	-	-
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	1,4	1,4	-	1,4
Élimination des actions propres	-	-	(3,0)	(1,7)	(4,7)	-	(4,7)
Transactions avec les actionnaires	-	(122,1)	(3,0)	(3,9)	(129,0)	25,1	(104,0)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-	-
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>191,2</b>	<b>396,6</b>	<b>(22,6)</b>	<b>665,1</b>	<b>1 230,3</b>	<b>1 020,6</b>	<b>2 250,9</b>

Les capitaux propres consolidés sont présentés sur l'exercice 2014 compte tenu du retraitement de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes.

(a) Il s'agit de l'augmentation de capital d'Altarea SCA résultant de la conversion des dividendes en actions.

(b) Il s'agit de la part des minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Altblue, nette de frais d'émission, en décembre 2014.

(c) Il s'agit de la souscription complémentaire de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée traités en capitaux propres attribuables à un actionnaire minoritaire d'une filiale.

(d) Il s'agit de la part des minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Altblue, nette de frais d'émission, en juin 2015.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 3.5. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

(en millions d'euros)	31/12/2015			31/12/2014 Retraité <sup>(a)</sup>		
	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	174,6	-	174,6	169,5	-	169,5
Autres charges	(14,1)	-	(14,1)	(13,1)	-	(13,1)
<b>Loyers nets</b>	<b>160,5</b>	<b>-</b>	<b>160,5</b>	<b>156,4</b>	<b>-</b>	<b>156,4</b>
Prestations de services externes	21,3	-	21,3	19,2	-	19,2
Production immobilisée et stockée	17,6	-	17,6	19,7	-	19,7
Charges d'exploitation	(58,6)	(0,8)	(59,4)	(50,1)	(2,1)	(52,2)
Frais de structure nets	(19,7)	(0,8)	(20,5)	(11,2)	(2,1)	(13,3)
Part des mises en équivalence	14,7	(11,0)	3,7	16,5	19,9	36,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,4)	(2,4)	-	(0,1)	(0,1)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	-	9,8	9,8	-	1,9	1,9
Gains/Pertes sur valeur des Immeubles de Placement	-	118,7	118,7	-	85,2	85,2
Indemnités (frais) de transaction	-	(3,0)	(3,0)	-	(0,3)	(0,3)
<b>RÉSULTAT CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>155,5</b>	<b>111,4</b>	<b>266,9</b>	<b>161,7</b>	<b>104,5</b>	<b>266,2</b>
Chiffre d'affaires	883,3	-	883,3	754,5	-	754,5
Coût des ventes et autres charges	(812,2)	-	(812,2)	(699,7)	-	(699,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>71,1</b>	<b>-</b>	<b>71,1</b>	<b>54,8</b>	<b>-</b>	<b>54,8</b>
Prestations de services externes	(0,2)	-	(0,2)	0,7	-	0,7
Production stockée	68,9	-	68,9	58,7	-	58,7
Charges d'exploitation	(93,4)	(1,3)	(94,7)	(80,6)	(1,4)	(82,0)
Frais de structure nets	(24,6)	(1,3)	(25,9)	(21,1)	(1,4)	(22,5)
Part des mises en équivalence	5,9	0,3	6,2	6,9	(2,2)	4,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,6)	(2,6)	-	(2,9)	(2,9)
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,5)	(1,5)	-	(0,4)	(0,4)
<b>RÉSULTAT LOGEMENTS</b>	<b>52,3</b>	<b>(5,0)</b>	<b>47,4</b>	<b>40,7</b>	<b>(7,0)</b>	<b>33,7</b>
Chiffre d'affaires	121,1	-	121,1	59,0	-	59,0
Coût des ventes et autres charges	(102,8)	-	(102,8)	(52,7)	-	(52,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	<b>-</b>	<b>18,2</b>	<b>6,2</b>	<b>-</b>	<b>6,2</b>
Prestations de services externes	7,4	-	7,4	7,3	-	7,3
Production stockée	12,8	-	12,8	12,4	-	12,4
Charges d'exploitation	(16,4)	(0,5)	(16,9)	(15,1)	(0,6)	(15,8)
Frais de structure nets	3,8	(0,5)	3,4	4,5	(0,6)	3,9
Part des mises en équivalence	8,3	(0,1)	8,3	7,1	2,3	9,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-
<b>RÉSULTAT BUREAUX</b>	<b>30,4</b>	<b>(1,1)</b>	<b>29,4</b>	<b>17,8</b>	<b>1,4</b>	<b>19,3</b>
Autres (Corporate)	(3,5)	(0,7)	(4,2)	0,6	(2,8)	(2,1)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>234,7</b>	<b>104,7</b>	<b>339,4</b>	<b>220,8</b>	<b>96,2</b>	<b>317,0</b>
Coût de l'endettement net	(31,9)	(5,4)	(37,4)	(33,6)	(5,0)	(38,6)
Actualisation des dettes et créances	-	(0,2)	(0,2)	-	(5,9)	(5,9)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(40,5)	(40,5)	-	(72,8)	(72,8)
Résultat de cession de participation	-	(0,1)	(0,1)	-	0,0	0,0
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>202,8</b>	<b>58,6</b>	<b>261,3</b>	<b>187,3</b>	<b>12,5</b>	<b>199,8</b>
Impôts sur les sociétés	(0,9)	(3,9)	(4,8)	(1,3)	86,3	85,0
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>201,8</b>	<b>54,7</b>	<b>256,5</b>	<b>186,0</b>	<b>98,8</b>	<b>284,8</b>
Minoritaires des activités poursuivie	(40,7)	(35,2)	(75,8)	(40,3)	(105,4)	(145,7)
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, part du Groupe</b>	<b>161,2</b>	<b>19,5</b>	<b>180,7</b>	<b>145,7</b>	<b>(6,6)</b>	<b>139,1</b>
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSION<sup>(b)</sup></b>	<b>-</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(24,8)</b>
Minoritaires des activités en cours de cession	-	-	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSION, part du Groupe</b>	<b>-</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(24,8)</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>201,8</b>	<b>(17,7)</b>	<b>184,2</b>	<b>166,4</b>	<b>93,5</b>	<b>259,9</b>
Minoritaires	(40,7)	(35,1)	(75,8)	(40,3)	(105,4)	(145,6)
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>161,2</b>	<b>(52,8)</b>	<b>108,4</b>	<b>126,1</b>	<b>(11,8)</b>	<b>114,3</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	12 442 315	12 442 315	12 442 315	12 054 997	12 054 997	12 054 997
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe</b>	<b>12,95</b>	<b>1,57</b>	<b>14,52</b>	<b>12,09</b>	<b>(0,55)</b>	<b>11,54</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/action), part du Groupe</b>	<b>12,95</b>	<b>(4,24)</b>	<b>8,71</b>	<b>10,46</b>	<b>(0,98)</b>	<b>9,48</b>

(a) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxe » et de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

(b) Se compose en 2015 de la perte d'exploitation de l'activité en cours de cession [-35,9 millions d'euros en 2015 contre une perte de -24,8 millions d'euros en 2014] et de la perte de valeur de cette même activité (Rue du Commerce) (se référer à la note 4.4 « Activité en cours de cession »).

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 3.6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### 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 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Altarea et ses filiales, «Altarea ou la Société», exercent 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 physiques, et acteur significatif des secteurs de la promotion

Logements et Bureaux. Altarea intervient ainsi sur l'ensemble des classes d'actifs (centres commerciaux, bureaux, hôtels et logements).

Altarea est un interlocuteur privilégié des collectivités locales.

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.

Le conseil de surveillance qui s'est tenu le 9 mars 2016 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et arrêtés par la gérance.

### 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 2015 et disponibles sur le site [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2015 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2014, à l'exception de l'évolution de la présentation des états financiers décrites ci-après (note 2.4 – «Retraitement de l'information des exercices antérieurs») et des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 25 mars 2015 sous le numéro D15-0203, sont incorporées par référence.

*Les normes, interprétations et amendements sont applicables à partir de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2015 :*

- IFRIC 21 - Taxes prélevées par une autorité publique ;
- Améliorations annuelles des IFRS (2011-2013).

*Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2015 et dont l'application est obligatoire à compter des exercices commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ou postérieurement :*

Néant.

*Normes et interprétations en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2015 :*

- Amendements à IAS 1 «Présentation des états financiers» – Disclosure Initiative, Informations à fournir ;
- Améliorations annuelles des IFRS (2012-2014) (publié par l'IASB le 25 septembre 2014) ;

- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – Éclaircissements quant aux méthodes acceptables de dépréciation et d'amortissement ;
- Amendements à IFRS 11 – Comptabilisation des acquisitions d'intérêt dans les opérations communes ;
- Amendements à IAS 16 et IAS 41 : Agriculture – «Bearer Plants».

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

- IFRS 9 – Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents ;
- IFRS 14 – Comptes de report réglementaires pour les premiers adoptants (en attente d'un projet de norme sur les activités régulées) ;
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients.

L'analyse est en cours en particulier en ce qui concerne les activités de promotion pour lesquelles la reconnaissance des revenus est réalisée selon « la méthode à l'avancement » décrite au § 2.3.18.b).

- IFRS 16 – Contrats de location.

L'analyse est en cours. La société ne s'attend pas à des impacts significatifs.

- Amendements limités à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Exemption de consolidation applicable aux entités d'investissement ;
- Amendements à IFRS 10 et à IAS 28 – Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise ;
- Amendements à IAS 12 – Reconnaissance des impôts différés actifs sur pertes latentes ;
- Amendements à IAS 7 – Disclosure initiative, informations à fournir.



## 2.2. Recours aux estimations

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

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

### La valorisation des incorporels non amortissables

Aucun indice de perte de valeur comptable n'a été détecté au cours de l'année 2015 au titre des groupements d'UGTs des secteurs promotion Logements et Bureaux. Ce secteur de la Promotion porte le *goodwill* et la marque résultant de l'acquisition de Cogedim en 2007.

En l'absence d'indice de perte de valeur, ils sont testés une fois l'an lors de la clôture des comptes au 31 décembre. Ce test de valeur n'a pas détecté de perte de valeur au 31 décembre 2015.

### Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des Immeubles de Placement (se référer aux notes 2.3.6 « Immeubles de Placement » et 7.1 « Immeubles de Placement »);
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.3.9 « Stocks »);
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.17 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »);
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 6.1 « Capitaux propres »);
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 9 « Gestion des risques financiers »);
- la loi Macron du 6 août 2015 prévoit que la mission d'aménager et de gérer le Marché d'Intérêt National de Paris-Rungis ainsi que toutes les installations se rapportant directement à l'activité de ce marché soit confiée par l'État à la SEMMARIS jusqu'au 31 décembre 2049. Ainsi, le plan d'amortissement de l'actif incorporel amortissable et la provision pour dépenses de renouvellement en application de l'interprétation IFRIC 12, ont été revus et recalculés jusqu'au 31 décembre 2049. Cela constitue un changement d'estimation comptable selon la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs » et donc sans effet rétrospectif sur les comptes.

### Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.18 « Chiffre d'affaires et charges associées »).

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

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits (se référer à la note 2.3.7 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de Placement »).

En 2015, l'activité « Commerce *on-line* » est une activité abandonnée en raison du processus de cession avancé à la date d'arrêt des comptes. La cession de la société Rue du Commerce est intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## 2.3. Principes et méthodes comptables de la Société

### 2.3.1. Participations de la Société et Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – 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 intra-groupe ainsi que les produits et les charges provenant de transactions internes et de dividendes sont éliminés.

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

### Entités contrôlées conjointement

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

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

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

### Entités sous influence notable

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

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

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

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

### 2.3.2. Ventilation des actifs et passifs en courant/non courant

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

- les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant ;
- les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés en non courant et courant sauf les instruments de trading qui sont classés par nature en courant ;
- les actifs et passifs dérivés sont classés en actifs ou passifs courants ;
- les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions

sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants ;

- les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en courant. Inversement la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant ;
- les dépôts et cautionnements reçus en application des baux conclus sont classés en non courant ;
- les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

### 2.3.3. Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, Altarea avait choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprise antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3. Selon cette méthode, 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 3, 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. Suivant IFRS 3 révisé, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

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

Les principaux écarts d'acquisition sont issus de la prise de contrôle de Cogedim en 2007.

Les écarts d'acquisition issus de la prise de contrôle de Cogedim en 2007 sont affectés aux regroupements d'U.G.T. (les programmes)

que sont les secteurs opérationnels Logements et Bureaux. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard des secteurs de Promotion, Logements et Bureaux, une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou des taux de marge combinée à une baisse du volume d'activité (réservations, *backlog*, portefeuille ...).

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

### 2.3.4. Immobilisations incorporelles

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

Conformément à la norme IAS 38,

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

La marque Cogedim, à durée de vie indéfinie, est affectée au secteur Logement ;

- 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. Elles sont dépréciées le cas échéant lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

### 2.3.5. Immobilisations corporelles

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

### 2.3.6. Immeubles de Placement

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

Les Immeubles de Placement détenus par le Groupe sont principalement des centres commerciaux et, accessoirement des immeubles de bureaux 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, Altarea a opté pour le modèle de la juste valeur (et non pour le modèle du coût, option alternative) et valorise ses Immeubles de Placement en conséquence à la juste valeur selon le guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de tests de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes 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 Paris fixés à 6,2%), en Italie à 4% (idem en 2014) et, en Espagne à 1,5% (idem en 2014).

Depuis le 30 juin 2015, l'évaluation externe des actifs du groupe Altarea est confiée à Cushman & Wakefield (en France, en Italie et en Espagne) et Jones Lang Lasalle (en France). Les actifs étaient évalués en 2014 par DTZ (nouvellement Cushman & Wakefield) et CBRE.

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. Dans un contexte de marché peu efficient, 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 ;
- 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 ;
- le renouvellement des baux arrivant à échéance prochainement ;
- un taux d'impayé.

L'évaluation des Immeubles de Placement à la juste valeur est conforme aux recommandations du « Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par M. Georges Barthès de Ruyter et émis en 2000 par la Commission des Opérations de Bourse. Les experts font par ailleurs référence au RICS *Appraisal and Valuation standards* publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors *Red Book*.

## 1. Immeubles de Placement en exploitation

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

Au 31 décembre 2015, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

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



## 2. Immeubles de Placement en cours de développement et de construction

Pour les immeubles développés pour compte propre, 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 pré-commercialisation, 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. Ils concernent principalement les dépenses suivantes :

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

Les honoraires internes sont principalement les honoraires de gérance (gestion des projets jusqu'à l'obtention des autorisations) 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) sont rentrés dans le champ d'application d'IAS 40 et sont évalués à la juste valeur suivant le guide d'IFRS 13 et 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 ;
- 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.

Les Immeubles de Placement en cours de développement et de construction sont évalués en conséquence 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 ;
- les immeubles en cours de construction sont enregistrés au coût ou à la juste valeur dans le respect des critères pré définis 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.

### *Immeubles de Placement en cours de développement et de construction évalués au coût*

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 ces 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 ».

### *Immeubles de Placement en cours de construction évalués à la juste valeur*

Les immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur sont les immeubles qui remplissent les critères définis par le Groupe pour déterminer si leur juste valeur peut être déterminée de façon fiable et les immeubles dont la date de livraison est proche.

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 complètement 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 en cours de construction 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 ».

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

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

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

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

### 2.3.8. Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et Immeubles de Placement) et pertes de valeur

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

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée telle la marque Cogedim font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes UGTs ou groupes d'UGTs, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une UGT est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs (se référer à la note 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

La valeur d'utilité de l'« UGT » ou du regroupement de plusieurs « UGTs » est déterminée par la méthode des flux de trésorerie actualisés (D.C.F.) selon les principes suivants :

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

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGTs ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs incorporels et corporels au *pro rata* de leur valeur comptable. La perte de valeur ainsi constatée est réversible, sauf celle constatée sur les écarts d'acquisition, non réversible.

### 2.3.9. Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de Promotion pour compte de tiers et de promotion de développement de centres commerciaux pour la partie non patrimoniale (coques d'hyper-marché, parking...);
- 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 « opérations nouvelles » correspondent à des programmes identifiés, non encore développés et pour lesquels le terrain n'est pas acquis. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent le coût des études préalables au lancement des opérations (honoraires d'études et de gestion). Ces dépenses sont capitalisées si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice. À la date de clôture des comptes, une revue des « opérations nouvelles » est effectuée et, si la réalisation de l'opération est improbable, ces frais sont passés en charge.

Les « opérations au stade terrain » sont évaluées au prix d'acquisition des terrains augmenté de tous les frais encourus dans le cadre de l'acquisition des terrains en particulier les honoraires d'études et de gestion. Les travaux n'ont pas encore commencé.

Les « opérations en cours de construction » 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'État Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière ». Le prix de revient comprend :

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

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

Les « opérations achevées » sont des programmes dont la construction est achevée. Ces opérations sont constituées des lots restants à commercialiser après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation, nette des frais de commercialisation, est inférieure à leur valeur nette comptable.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

### 2.3.10. Créances clients et autres créances

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, cette rubrique inclut :

- les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés ;
- les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de VEFA ou de CPI ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice. Ces créances sont non exigibles.

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

Le groupe Altarea a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IAS 39.

Les principes d'application des normes IAS 32 et 39 et IFRS 7 sont les suivants :

#### 1. Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global ». Les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat lorsqu'il existe un indicateur de dépréciation et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat. Si les titres ne sont pas cotés ou que la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.
- La Société ne possède pas d'actifs détenus jusqu'à échéance.
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM monétaire de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (*i.e.* assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. La Société détient exclusivement des OPCVM monétaires et monétaires court terme. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.

#### 2. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3.12. Capitaux propres

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

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

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 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.

### 2.3.13. Paiements en actions

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

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

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



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

### 2.3.14. Résultat par action

#### 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 selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou options, sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action 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.

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

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

Au 31 décembre 2015 et 2014, la dilution provient exclusivement de droits à actions gratuites octroyés aux salariés ou mandataires sociaux du Groupe.

### 2.3.15. Avantages au personnel

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

#### 1. Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies. De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du Groupe au regard des Indemnités de Fin de Carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées prévue par la norme IAS 19.

Elle représente la valeur actuelle probable des droits acquis, évalués en tenant compte des augmentations de salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de départ et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer en quatre termes principaux de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) × (probabilité qu'à 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 ;
- Table de mortalité : TF et TH 2000-2002 ;
- Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein ;
- *Turnover* : *turnover* annuel moyen observé sur les 3 dernières années ;
- Taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,4 %.

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

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

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

#### 2. 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.

#### 3. Autres avantages à long terme

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

#### 4. 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.

#### 5. Avantages à court terme

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

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

### 2.3.16. Provisions et passifs éventuels

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

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

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le groupe Altarea à des tiers ou liées à l'octroi de garantie 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 peuvent être établis. Ils ne sont pas comptabilisés. Une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles.

### 2.3.17. Impôts

Suite à l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, le groupe Altarea 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 et un même taux.

### 2.3.18. Chiffre d'affaires et charges associées

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

#### a) Loyers nets

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les autres produits nets sous déduction des charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les frais de gestion 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 allègements 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. Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle et sont comptabilisées en produit lors de leur constatation. Les indemnités d'éviction enregistrées en charge sont celles 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 correspondent aux charges normalement facturables (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 frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires de gestion locative, les honoraires de commercialisation à l'exception des honoraires de première commercialisation qui sont incorporés au coût de production des actifs ainsi que la perte nette sur créances douteuses.

#### b) Marge immobilière

La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions sur créances douteuses et stocks.

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logements et Bureaux ainsi qu'à la marge résultant de la cession de programmes connexes à l'activité de développement de centres commerciaux (coque d'hypermarchés, parkings,...) du secteur Commerce physique.

- Pour les **activités de Promotion**, la marge immobilière est reconnue dans les comptes d'Altarea selon « la méthode de l'avancement ».

L'intégralité des opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement et de Contrat de Promotion Immobilière est concernée par cette méthode.

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

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

Autrement dit, 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).

- Pour les **activités de marchand de biens**, la marge immobilière est reconnue à la livraison c'est-à-dire lorsque les ventes sont régularisées.

### c) Frais de structure nets

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

#### • Les produits

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée connexes aux activités de Promotion, les prestations de gestion locative (syndic, ASL), de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs).

#### • Les charges

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

### d) Autres produits et charges

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

## 2.3.19. Contrats de location

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

### 1. 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.

#### • Traitement des paliers, des franchises et autres avantages

La norme IAS 17 prévoit que les paliers, franchises et autres avantages octroyés soient 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.

#### • Traitement des droits d'entrée

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.

#### • Indemnités de résiliation

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.

#### • Indemnités d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

### a) Remplacement d'un locataire

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier la performance de l'actif (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.

### b) Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place

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.

## 2. 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 pré-loyers qui sont enregistrés en charges constatées d'avance puis sont étalés sur la durée du contrat de location. Chaque contrat nécessite une analyse spécifique.

## 2.3.20. 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.

### 2.3.21. Ajustement et perte 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 «Ajustement de valeur des Immeubles de Placement évalués à la juste valeur» ; 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 ».

### 2.3.22. 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 le projet de construction, la direction peut estimer, s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables au programme. La direction estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

### 2.3.23. Effet de l'actualisation des créances et des dettes

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

### 2.3.24. Tableau des flux de trésorerie

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

### 2.3.25. Secteurs opérationnels (IFRS 8)

La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » impose la présentation d'une information par secteur opérationnel conforme à l'organisation de la Société et à son système de *reporting* interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Un secteur opérationnel représente une activité de la Société qui encourt des produits et des charges et dont le résultat opérationnel est régulièrement examiné par la gérance de la Société d'une part et ses dirigeants opérationnels d'autre part. Chaque secteur dispose d'informations financières isolées.

Le *reporting* interne de la Société repose sur l'analyse du résultat de la période selon :

- un cash-flow courant des opérations (FFO)<sup>(1)</sup> ;
- des variations de valeur latentes ou réalisées, des charges calculées et des frais de transaction.

Selon ces deux axes d'analyse, le résultat opérationnel qui s'entend, dans ce cadre, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence, est suivi par secteur opérationnel.

Outre cet indicateur, les actifs comptables (et certains passifs associés) sont également suivis par secteur opérationnel dès lors qu'ils sont directement liés ou affectables à un secteur ; ils représentent l'actif économique du secteur considéré.

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- « Commerces physiques » : l'activité des centres commerciaux en exploitation et en développement ;
- « Logements » : l'activité de promotion résidentielle ;
- « Bureaux » : l'activité de promotion, de services et d'investisseur dans le domaine de l'immobilier d'entreprise.

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

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

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

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

### Ligne résultat opérationnel

Le **cash-flow opérationnel** s'entend comme étant le résultat opérationnel hors les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités (frais) de transactions tels que définis ci-après.

Le **cash-flow opérationnel** de chaque secteur est présenté selon la trame suivante :

- Produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
  - Commerces physiques : les loyers nets,
  - Logements et Bureaux : la marge immobilière ;
- Frais de structure nets qui regroupent les prestations de service venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation ;
- Les charges d'exploitation s'entendent comme étant :
  - les charges de personnel hors les charges calculées y afférentes et définies ci-après,
  - les autres charges de fonctionnement hors les dotations nettes aux amortissements et provisions non courantes,
  - les autres produits et autres charges du secteur hors les frais de transaction définis ci-après,
  - les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées ;
- La part des co-entreprises (*joint-ventures*) ou sociétés associées : il s'agit de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence hors la quote-part de résultat constatée au titre des variations de valeur.

(1) Fund From Operations.

### *Ligne coût de l'endettement net*

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

### *Ligne impôt*

Il s'agit de l'impôt exigible de la période hors les impôts différés et hors les impôts exigibles afférents aux écarts de valeur (*exit tax* etc.) et aux distributions de dividendes.

### *Ligne minoritaires*

Il s'agit de la part du cash-flow courant des opérations (FFO) attribuable aux actionnaires minoritaires des filiales. Après déduction de la part du cash-flow courant des opérations (FFO) revenant aux minoritaires est présenté le **cash-flow courant des opérations (FFO), part du Groupe** soit la part revenant aux actionnaires d'Altarea SCA puis le **cash-flow courant des opérations (FFO), part du Groupe par action**.

## 2. Les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités (frais) de transaction

Les variations de valeur mesurent la création de valeur accumulée ou réalisée par la Société durant la période.

L'indicateur pertinent de suivi 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)
+	Variations de valeur, les charges calculées et les frais de transaction
-	Distribution de dividendes
+	Augmentation de capital
+/-	Autres éléments de réconciliation
=	<b>ANR de l'année en cours</b>

### *Ligne résultat opérationnel*

Les **variations de valeurs** concernent les gains et pertes du secteur Commerces physiques :

- sur cessions d'actifs y compris la marge immobilière des immeubles vendus en VEFA 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** 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 (frais) de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de Corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation 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.

### *Ligne coût de l'endettement*

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

### *Ligne variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers*

Les variations de valeur représentent les ajustements de valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur ainsi que l'effet de l'actualisation des créances et dettes. Les résultats de cession des instruments financiers représentent les soultes engagées dans la période au titre de la restructuration ou l'annulation des instruments financiers.

### *Ligne impôt*

Il s'agit de l'impôt différé enregistré au titre de la période et des impôts exigibles afférents aux écarts de valeur et distribution de dividendes (*exit tax*, contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés de 3% assis sur les distributions de dividendes).

### *Ligne minoritaires*

Il s'agit de la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales sur variations de valeur, charges calculées, indemnités (frais) de transaction et impôt différé.

## 2.4. Retraitement de l'information des exercices antérieurs

### 2.4.1. Changement de méthode intervenu en 2015

L'interprétation IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique » a été adoptée par l'Union européenne le 13 juin 2014 et n'a pas été appliquée de façon anticipée par le Groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Elle est applicable de manière obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et ce, rétrospectivement. Ainsi les états financiers présentés en comparaison de ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ont été retraités.

Cette interprétation précise les modalités de reconnaissance au passif du bilan des impôts et taxes entrant dans le champs d'application de la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». Elle se fonde sur le fait générateur pour leur enregistrement. Elle conduit à enregistrer une dette immédiatement, dès lors qu'il existe une obligation de payer. Le rythme de reconnaissance de certaines taxes, telles que la contribution sociale de solidarité des sociétés (C3S) ou la taxe foncière, en est affecté. Elles étaient précédemment enregistrées dans les comptes intermédiaires au prorata temporis. Cette norme ne traite toutefois pas de la contrepartie de la dette au compte de résultat.

Les impacts de l'interprétation sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2014 sont imputables en quasi-totalité à la C3S et ne sont pas significatifs.

#### 2.4.2. Application de la norme IFRS 5 – « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »

Le Groupe a identifié une activité en cours de cession en vertu de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ». Il s'agit de l'activité « Commerce Online » de la filiale Rue du Commerce cédée le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 5, l'état du résultat global, le tableau des flux de trésorerie et le compte de résultat analytique (présentant les secteurs opérationnels du Groupe) ont été retraités au titre des exercices 2014 et 2015 de telle sorte à faire apparaître distinctement les activités poursuivies de l'activité non poursuivie. L'état de la situation financière présente, quant à lui, Rue du Commerce sur une seule ligne à l'actif et au passif au 31 décembre 2015, la situation au 31 décembre 2014 étant inchangée conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 4.4 « Activité en cours de cession »).



## 3. INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

## 3.1. Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

(en millions d'euros)	31/12/2015			31/12/2014 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	174,6	-	174,6	169,5	-	169,5
Autres charges	(14,1)	-	(14,1)	(13,1)	-	(13,1)
<b>Loyers nets</b>	<b>160,5</b>	-	<b>160,5</b>	<b>156,4</b>	-	<b>156,4</b>
Prestations de services externes	21,3	-	21,3	19,2	-	19,2
Production immobilisée et stockée	17,6	-	17,6	19,7	-	19,7
Charges d'exploitation	(58,6)	(0,8)	(59,4)	(50,1)	(2,1)	(52,2)
Frais de structure nets	(19,7)	(0,8)	(20,5)	(11,2)	(2,1)	(13,3)
Part des mises en équivalence	14,7	(11,0)	3,7	16,5	19,9	36,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,4)	(2,4)	-	(0,1)	(0,1)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	-	9,8	9,8	-	1,9	1,9
Gains/Pertes sur valeur des Immeubles de Placement	-	118,7	118,7	-	85,2	85,2
Indemnités (frais) de transaction	-	(3,0)	(3,0)	-	(0,3)	(0,3)
<b>RÉSULTAT CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>155,5</b>	<b>111,4</b>	<b>266,9</b>	<b>161,7</b>	<b>104,5</b>	<b>266,2</b>
Chiffre d'affaires	883,3	-	883,3	754,5	-	754,5
Coût des ventes et autres charges	(812,2)	-	(812,2)	(699,7)	-	(699,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>71,1</b>	-	<b>71,1</b>	<b>54,8</b>	-	<b>54,8</b>
Prestations de services externes	(0,2)	-	(0,2)	0,7	-	0,7
Production stockée	68,9	-	68,9	58,7	-	58,7
Charges d'exploitation	(93,4)	(1,3)	(94,7)	(80,6)	(1,4)	(82,0)
Frais de structure nets	(24,6)	(1,3)	(25,9)	(21,1)	(1,4)	(22,5)
Part des mises en équivalence	5,9	0,3	6,2	6,9	(2,2)	4,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,6)	(2,6)	-	(2,9)	(2,9)
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,5)	(1,5)	-	(0,4)	(0,4)
<b>RÉSULTAT LOGEMENTS</b>	<b>52,3</b>	<b>(5,0)</b>	<b>47,4</b>	<b>40,7</b>	<b>(7,0)</b>	<b>33,7</b>
Chiffre d'affaires	121,1	-	121,1	59,0	-	59,0
Coût des ventes et autres charges	(102,8)	-	(102,8)	(52,7)	-	(52,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	-	<b>18,2</b>	<b>6,2</b>	-	<b>6,2</b>
Prestations de services externes	7,4	-	7,4	7,3	-	7,3
Production stockée	12,8	-	12,8	12,4	-	12,4
Charges d'exploitation	(16,4)	(0,5)	(16,9)	(15,1)	(0,6)	(15,8)
Frais de structure nets	3,8	(0,5)	3,4	4,5	(0,6)	3,9
Part des mises en équivalence	8,3	(0,1)	8,3	7,1	2,3	9,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-
<b>RÉSULTAT BUREAUX</b>	<b>30,4</b>	<b>(1,1)</b>	<b>29,4</b>	<b>17,8</b>	<b>1,4</b>	<b>19,3</b>
Autres (Corporate)	(3,5)	(0,7)	(4,2)	0,6	(2,8)	(2,1)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>234,7</b>	<b>104,7</b>	<b>339,4</b>	<b>220,8</b>	<b>96,2</b>	<b>317,0</b>
Coût de l'endettement net	(31,9)	(5,4)	(37,4)	(33,6)	(5,0)	(38,6)
Actualisation des dettes et créances	-	(0,2)	(0,2)	-	(5,9)	(5,9)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(40,5)	(40,5)	-	(72,8)	(72,8)
Résultat de cession de participation	-	(0,1)	(0,1)	-	-	-
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>202,8</b>	<b>58,6</b>	<b>261,3</b>	<b>187,3</b>	<b>12,5</b>	<b>199,8</b>
Impôts sur les sociétés	(0,9)	(3,9)	(4,8)	(1,3)	86,3	85,0
Impôt exigible	(0,9)	(0,1)	(1,0)	(1,3)	(0,4)	(1,6)
Impôts différés	-	(3,8)	(3,8)	-	86,6	86,6
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>201,8</b>	<b>54,7</b>	<b>256,5</b>	<b>186,0</b>	<b>98,8</b>	<b>284,8</b>
Minoritaires des activités poursuivies	(40,7)	(35,2)	(75,8)	(40,3)	(105,4)	(145,7)
<b>Résultat net des activités poursuivies, part du Groupe</b>	<b>161,2</b>	<b>19,5</b>	<b>180,7</b>	<b>145,7</b>	<b>(6,6)</b>	<b>139,1</b>
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSIION<sup>(a)</sup></b>	<b>-</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(24,8)</b>
Minoritaires des activités en cours de cession	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net des activités en cours de cession, part du Groupe</b>	<b>-</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(24,8)</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>201,8</b>	<b>(17,7)</b>	<b>184,2</b>	<b>166,4</b>	<b>93,5</b>	<b>259,9</b>
Minoritaires	(40,7)	(35,1)	(75,8)	(40,3)	(105,4)	(145,6)
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>161,2</b>	<b>(52,8)</b>	<b>108,4</b>	<b>126,1</b>	<b>(11,8)</b>	<b>114,3</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	12 442 315	12 442 315	12 442 315	12 054 997	12 054 997	12 054 997
<b>Résultat net des activités poursuivies par action, part du Groupe</b>	<b>12,95</b>	<b>1,57</b>	<b>14,52</b>	<b>12,09</b>	<b>(0,55)</b>	<b>11,54</b>
<b>Résultat net par action (€/action), part du Groupe</b>	<b>12,95</b>	<b>(4,24)</b>	<b>8,71</b>	<b>10,46</b>	<b>(0,98)</b>	<b>9,48</b>

(a) Se compose en 2015 de la perte d'exploitation de l'activité en cours de cession (-35,9 millions d'euros en 2015 contre une perte de -24,8 millions d'euros en 2014) et de la perte de valeur de cette même activité (Rue du Commerce) (se référer à la note 4.4 «Activité en cours de cession»).

### 3.2. Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique

(en millions d'euros)	31/12/2015			31/12/2014 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	174,6	-	174,6	169,5	-	169,5
Charges du foncier	(5,0)	-	(5,0)	(4,9)	-	(4,9)
Charges locatives non récupérées	(4,1)	-	(4,1)	(5,4)	-	(5,4)
Frais de gestion	-	-	-	-	-	-
Dotations nettes aux provisions	(5,0)	-	(5,0)	(2,7)	-	(2,7)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>160,5</b>	<b>-</b>	<b>160,5</b>	<b>156,4</b>	<b>-</b>	<b>156,4</b>
Chiffre d'affaires	1 004,4	6,5	1 010,9	813,5	3,5	816,9
Coûts des ventes	(863,1)	(6,6)	(869,7)	(701,1)	(3,0)	(704,1)
Charges commerciales	(44,9)	-	(44,9)	(44,4)	-	(44,4)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(7,1)	-	(7,1)	(6,9)	-	(6,9)
<b>MARGE IMMOBILIÈRE</b>	<b>89,3</b>	<b>(0,1)</b>	<b>89,2</b>	<b>61,0</b>	<b>0,5</b>	<b>61,5</b>
Prestations de services externes	28,7	4,0	32,7	27,3	-	27,3
Production immobilisée et stockée	99,4	-	99,4	91,3	-	91,3
Charges de personnel	(116,6)	(2,6)	(119,2)	(104,0)	(4,5)	(108,5)
Autres charges de structure	(48,9)	(0,3)	(49,2)	(39,3)	-	(39,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	-	(4,6)	(4,6)	-	(3,7)	(3,7)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(37,4)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>(40,9)</b>	<b>(24,8)</b>	<b>(8,2)</b>	<b>(33,0)</b>
Autres produits et charges	(6,6)	-	(6,7)	(2,4)	(0,1)	(2,5)
Dotations aux amortissements	-	(0,6)	(0,6)	-	(0,4)	(0,4)
Frais de transaction	-	(5,2)	(5,2)	-	(2,4)	(2,4)
<b>AUTRES</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(12,4)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(5,3)</b>
Produits de cessions d'actifs de placement	-	3,7	3,7	-	83,1	83,1
Valeur comptable des actifs cédés	-	(6,5)	(6,5)	-	(79,6)	(79,6)
Dotations nettes aux provisions	-	-	-	-	(2,0)	(2,0)
<b>RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS DE PLACEMENT</b>	<b>-</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>-</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
Variations de valeur des Immeubles de Placement	-	113,5	113,5	-	89,2	89,2
Pertes de valeur nettes sur Immeubles de Placement évalués au coût	-	5,2	5,2	-	(4,0)	(4,0)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Dotations nettes aux provisions	-	0,2	0,2	-	0,2	0,2
<b>Résultat opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>205,8</b>	<b>106,7</b>	<b>312,5</b>	<b>190,2</b>	<b>76,1</b>	<b>266,3</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence <sup>(a)</sup>	24,2	(10,8)	13,4	30,6	20,0	50,6
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>229,9</b>	<b>95,9</b>	<b>325,8</b>	<b>220,8</b>	<b>96,2</b>	<b>317,0</b>
Coût de l'endettement net	(31,9)	(5,4)	(37,4)	(33,6)	(5,0)	(38,6)
Charges financières	(47,4)	(5,4)	(52,8)	(46,6)	(5,0)	(51,6)
Produits financiers	15,4	-	15,4	13,0	-	13,0
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(40,5)	(40,5)	-	(72,8)	(72,8)
Actualisation des dettes et créances	-	(0,2)	(0,2)	-	(5,9)	(5,9)
Résultat de cession de participation <sup>(b)</sup>	4,8	8,6	13,4	-	-	-
Dividendes	-	-	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>202,8</b>	<b>58,5</b>	<b>261,3</b>	<b>187,3</b>	<b>12,5</b>	<b>199,8</b>
Impôt sur les résultats	(0,9)	(3,9)	(4,8)	(1,3)	86,3	85,0
Impôt exigible	(0,9)	(0,1)	(1,0)	(1,3)	(0,4)	(1,6)
Impôt différé	-	(3,8)	(3,8)	-	86,7	86,7
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>201,9</b>	<b>54,6</b>	<b>256,5</b>	<b>186,0</b>	<b>98,8</b>	<b>284,8</b>
dont Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA	161,2	19,5	180,7	145,7	(6,6)	139,2
dont Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales	40,7	35,1	75,8	40,2	105,3	145,6
<b>Résultat net des activités en cours de cession</b>	<b>-</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(24,8)</b>
dont Résultat net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA	-	(72,3)	(72,3)	(19,6)	(5,3)	(24,8)
dont Résultat net des activités en cours de cession, part des actionnaires minoritaires des filiales	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>201,9</b>	<b>(17,7)</b>	<b>184,1</b>	<b>166,4</b>	<b>93,5</b>	<b>259,9</b>
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	161,2	(52,8)	108,4	126,1	(11,8)	114,3
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	40,7	35,1	75,8	40,2	105,4	145,6
Nombre moyen d'actions non dilué	12 367 215	12 367 215	12 367 215	11 943 751	11 943 751	11 943 751
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)	13,03	1,58	14,61	12,20	(0,55)	11,65
Résultat net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)	-	(5,85)	(5,85)	(1,64)	(0,44)	(2,08)
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)</b>	<b>13,03</b>	<b>(4,27)</b>	<b>8,76</b>	<b>10,56</b>	<b>(0,99)</b>	<b>9,57</b>
Nombre moyen d'action dilué	12 442 065	12 442 065	12 442 065	12 054 997	12 054 997	12 054 997
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	12,95	1,57	14,52	12,09	(0,55)	11,54
Résultat net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	-	(5,81)	(5,81)	(1,63)	(0,44)	(2,06)
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)</b>	<b>12,95</b>	<b>(4,25)</b>	<b>8,71</b>	<b>10,46</b>	<b>(0,98)</b>	<b>9,48</b>

(a) Le résultat des sociétés mises en équivalence est analysé de façon identique aux sociétés intégrées globalement.

(b) 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.

## 3.3. Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2015

(en millions d'euros)	Commerces physiques	Logements	Bureaux	Autres	Total
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>					
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>18,3</b>	<b>173,6</b>	<b>9,0</b>	<b>1,2</b>	<b>202,1</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>2,7</b>	<b>3,5</b>	-	-	<b>6,2</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>3 759,6</b>	-	-	-	<b>3 759,6</b>
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>	<i>3 453,6</i>	-	-	-	<i>3 453,6</i>
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>	<i>306,0</i>	-	-	-	<i>306,0</i>
<b>TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE OU NON CONSOLIDÉES</b>	<b>219,1</b>	<b>65,0</b>	<b>76,8</b>	-	<b>361,0</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION</b>	<b>38,2</b>	<b>317,8</b>	<b>51,2</b>	<b>22,0</b>	<b>429,3</b>
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	<i>0,1</i>	<i>622,7</i>	<i>88,6</i>	-	<i>711,5</i>
<i>dont Clients et autres créances</i>	<i>195,9</i>	<i>226,2</i>	<i>44,5</i>	<i>4,0</i>	<i>470,6</i>
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	<i>157,8</i>	<i>531,1</i>	<i>81,9</i>	<i>(18,0)</i>	<i>752,7</i>
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>4 037,9</b>	<b>559,9</b>	<b>137,1</b>	<b>23,2</b>	<b>4 758,2</b>
Augmentation brute des Immeubles de Placement	256,3	-	-	-	256,3
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>	<i>131,9</i>	-	-	-	<i>131,9</i>
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>	<i>124,4</i>	-	-	-	<i>124,4</i>

L'activité «Commerce on-line» ne constitue plus un secteur opérationnel de la Société étant une activité en cours cession (la cession est effective le 1<sup>er</sup> janvier 2016).

Au 31 décembre 2014

(en millions d'euros)	Commerces physiques	Commerces on-line	Logements	Bureaux	Autres	Total
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>						
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>19,3</b>	<b>41,4</b>	<b>173,8</b>	<b>9,0</b>	<b>1,1</b>	<b>244,7</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>4,0</b>	-	<b>0,1</b>	<b>10,6</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>3 163,6</b>	-	-	-	-	<b>3 163,6</b>
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>	<i>2 974,4</i>	-	-	-	-	<i>2 974,4</i>
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>	<i>189,2</i>	-	-	-	-	<i>189,2</i>
<b>TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE OU NON CONSOLIDÉES</b>	<b>277,6</b>	<b>0,1</b>	<b>58,4</b>	<b>26,0</b>	-	<b>362,0</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION</b>	<b>20,2</b>	<b>(9,5)</b>	<b>272,3</b>	<b>5,2</b>	<b>4,7</b>	<b>292,8</b>
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	<i>0,1</i>	<i>40,3</i>	<i>532,8</i>	<i>44,7</i>	-	<i>617,9</i>
<i>dont Clients et autres créances</i>	<i>95,1</i>	<i>56,8</i>	<i>204,6</i>	<i>20,6</i>	<i>2,9</i>	<i>380,0</i>
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	<i>75,0</i>	<i>106,6</i>	<i>465,2</i>	<i>60,1</i>	<i>(1,8)</i>	<i>705,0</i>
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>3 483,8</b>	<b>35,3</b>	<b>508,5</b>	<b>40,2</b>	<b>5,8</b>	<b>4 073,7</b>
Augmentation brute des Immeubles de Placement	124,2	-	-	-	-	124,2
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>	<i>73,3</i>	-	-	-	-	<i>73,3</i>
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>	<i>50,9</i>	-	-	-	-	<i>50,9</i>

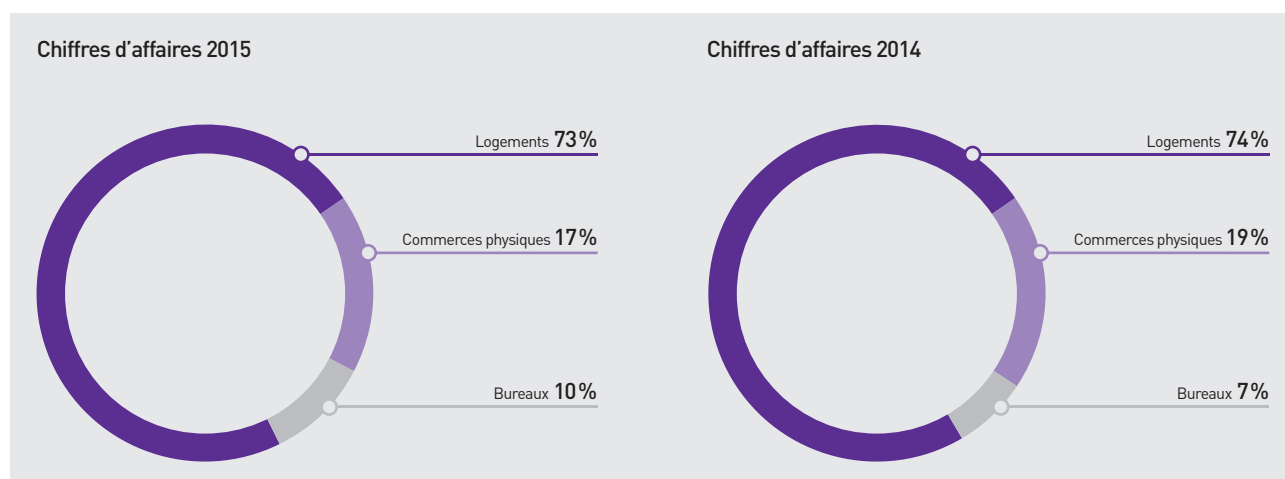


### 3.4. Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel

#### Par zone géographique

(en millions d'euros)	31/12/2015					31/12/2014				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	149,8	17,0	7,9	-	174,6	138,0	23,5	8,0	-	169,5
Prestations de services externes	20,6	0,4	0,3	-	21,3	18,4	0,5	0,3	-	19,2
Chiffre d'affaires de la marge immobilière	6,5	-	-	-	6,5	3,5	-	-	-	3,5
<b>COMMERCE PHYSIQUES</b>	<b>176,9</b>	<b>17,3</b>	<b>8,2</b>	<b>-</b>	<b>202,4</b>	<b>159,9</b>	<b>24,0</b>	<b>8,2</b>	<b>-</b>	<b>192,1</b>
Chiffre d'affaires	883,3	-	-	-	883,3	754,5	-	-	-	754,5
Prestations de services externes	(0,2)	-	-	-	(0,2)	0,7	-	-	-	0,7
<b>LOGEMENTS</b>	<b>883,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>883,1</b>	<b>755,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>755,3</b>
Chiffre d'affaires	121,1	-	-	-	121,1	59,0	-	-	-	59,0
Prestations de services externes	6,8	-	-	0,6	7,4	5,8	-	-	1,4	7,3
<b>BUREAUX</b>	<b>127,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,6</b>	<b>128,5</b>	<b>64,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,4</b>	<b>66,2</b>
Autres (Corporate)	4,2	-	-	-	4,2	0,1	-	-	-	0,1
<b>Total du Chiffre d'affaires</b>	<b>1 192,1</b>	<b>17,3</b>	<b>8,2</b>	<b>0,6</b>	<b>1 218,2</b>	<b>980,0</b>	<b>24,0</b>	<b>8,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1 013,7</b>

#### Par secteur opérationnel, en pourcentage



En 2015, un client a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires du groupe Altarea Cogedim pour un chiffre d'affaires total de 140 millions d'euros dans les secteurs Logement et Bureau. En 2014, aucun client ne représentait 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

## 4. FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

### 4.1. Faits significatifs

#### Commerces

##### Cession de Rue du Commerce

Comme annoncé le 24 août 2015, le Groupe a cédé 100 % du capital de Rue du Commerce au Groupe Carrefour. Cette cession est effective le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

En conséquence, l'activité « Commerce *on-line* » est présentée dans l'activité non poursuivie et en cours de cession au 31 décembre 2015 conformément à la norme IFRS 5 traitant notamment des activités abandonnées.

Les indicateurs des activités poursuivies ne comprennent plus l'impact de la contribution de Rue du Commerce.

##### Arbitrages

Altarea a continué sa stratégie de recentrage sur les actifs de centres commerciaux de grande taille et a ainsi arbitré en Italie *via* une cession de titres un portefeuille de 4 actifs de petite taille pour une valeur conventionnelle totale de 122 millions d'euros. Se référer aux notes 7.1 « Immeubles de Placement » et 8 « État des flux de trésorerie ».

##### Acquisition

Le 11 mars 2015, Altarea a porté sa participation à 100 % dans la structure détenant le centre commercial de Quartz situé à Ville-neuve-la-Garenne. Il avait été développé initialement en partenariat 50/50 avec Orion et mis en service en avril 2014. À compter de cette date, le centre est consolidé selon la méthode de l'intégration globale.

##### Livraisons et développements

Deux livraisons sont intervenues en 2015 :

- le centre Jas de Bouffan à Aix-en-Provence qui a bénéficié d'une rénovation et d'une extension ;
- Marque Avenue (village de marques) à Aubergenville sur une partie de l'emprise du centre existant suite à une opération de restructuration.

Altarea poursuit ses développements, principalement :

- la poursuite des travaux de restructuration du centre existant de Cap 3000 simultanément aux travaux d'extension pour un achèvement complet en 2018 ;
- la poursuite de la construction du centre de Toulon-La-Valette dont la livraison est prévue en 2016 ;
- la poursuite des travaux du centre situé boulevard Macdonald dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris et développé en partenariat avec la Caisse des Dépôts ; la livraison est prévue en 2016 ;
- la poursuite de la restructuration du centre de Massy progressivement vidé de ses locataires.

Par ailleurs, sélectionné par Gares & Connexions, filiale de la SNCF, Altarea travaille en vue de la modernisation des gares d'Austerlitz et de Montparnasse.

#### Logements

Présent en Ile-de-France et parmi les 10 métropoles régionales<sup>(2)</sup> les plus dynamiques (économiquement et démographiquement), le Groupe cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

La dynamique de ce marché est portée principalement par les investisseurs privés : le dispositif Pinel a confirmé son attrait et a relancé l'intérêt pour la pierre des investisseurs qui s'étaient pour beaucoup retirés du marché après la disparition du Scellier.

La reprise de l'accession à la propriété est cependant moins dynamique, les acquéreurs rencontrant toujours des difficultés pour trouver un financement malgré des taux d'intérêts bas.

En 2015, l'activité du Groupe dans ce secteur a continué de progresser tant en chiffre d'affaires qu'en réservations (se reporter au rapport d'activité).

Altarea Cogedim et le Groupe SNI ont signé un partenariat sur 5 ans concernant la vente de logements intermédiaires. En 2015, les négociations ont abouti sur 2 000 lots dont 1 250 lots en logement intermédiaire et 750 lots en social.

#### Bureaux

En matière d'immobilier d'entreprise, le Groupe a développé un modèle original lui permettant d'intervenir de façon très significative sur ce marché pour un risque mesuré :

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

Au total, le Groupe est susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur avec un modèle de revenus diversifié (marges de promotion, honoraires, loyers, plus-values de cession...) pour une allocation en fonds propres optimisée.

En 2015, au sein du Groupe, ce secteur d'activité est en croissance significative tant en chiffre d'affaires qu'en placements (se reporter au rapport d'activité).

Le 19 mai 2015, un nouveau pacte d'actionnaires a été signé entre les investisseurs du fonds AltaFund dont l'activité ordinaire est d'investir en région Ile-de-France dans des immeubles de bureaux à restructurer en vue de leur valorisation puis d'arbitrage dans les conditions définies au pacte. Le fonds est désormais structuré en deux portefeuilles : la participation du Groupe est de 16,66 % dans le premier et de 30,11 % dans le second dont la période d'investissement va jusqu'au 31 décembre 2016.

(2) Lyon, Nice, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Grenoble, Annecy, Montpellier, Nantes et Strasbourg.

(3) AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011.

(4) 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).

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

## 4.2. Périmètre

Société	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
<b>Commerces physiques France</b>								
3 COMMUNES SNC	352721435		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AIX 2 SNC	512951617	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
Aldeta SAS	311765762		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTA AUBETTE SNC	452451362		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA AUSTERLITZ SNC	812196616		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTA BERRI SAS	444561385		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CARRÉ DE SOIE SCI	449231463	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ALTA CHARTRES BRICO SNC	793646779		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTA CHARTRES GALERIE SNC	793646779		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CHARTRES PROMOTION SNC	793646779		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTA CITE SAS	483543930		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA CRP AUBERGENVILLE SNC	451226328		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP GENNEVILLIERS SNC	488541228		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%
ALTA CRP LA VALETTE SNC	494539687		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP MONTMARTRE SAS	450042247		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP PUGET SNC	492962949		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP RIS ORANGIS SNC	452053382		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%
ALTA CRP VALBONNE SNC	484854443		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP VIVIENNE SAS	449877950		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA DÉVELOPPEMENT ITALIE SAS	444561476		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA DROUOT SAS	450042296		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA GRAMONT SAS	795254952		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA LES HUNAUDIERES SNC	528938483		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA MULHOUSE SNC	444985568		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA NOUVEAU PORT LA SEYNE SCI	501219109		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA OLLIOULES 1 SASU	513813915		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA OLLIOULES 2 SASU	513813956		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA ORGEVAL SNC	795338441		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA PIERRELAYE SNC	478517204		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA QWARTZ (ex Ori Alta SNC)	433806726		IG	100,0%	100,0%	ME	50,0%	50,0%
ALTA RAMBOUILLET (cinéma – ex Alta Ronchin)	484693841		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SAINT HONORÉ SAS	430343855		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SPAIN ARCHIBALD BV	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SPAIN CASTELLANA BV	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA THIONVILLE SNC	485047328		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA TOURCOING SNC	485037535		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA TROYES SNC	488795790		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA-MONTPARNASSE SNC	524049244		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTABLUE SAS	522193796		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
Altalux ITALY	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altalux SPAIN	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea FRANCE	324814219		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea LES TANNEURS SNC	421752007		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea MANAGEMENT	509105375		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea PROMOTION COMMERCE SNC	420490948		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea SCA	335480877		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea SNC	431843424		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AUBERGENVILLE 2 SNC	493254015		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AVENUE FONTAINEBLEAU SAS	423055169		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
AVENUE PAUL LANGEVIN SNC	428272751		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BERCY VILLAGE 2 SCI	419669064		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BERCY VILLAGE SCI	384987517		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
CENTRE D'AFFAIRE DU KB SCI	502543259		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
CIB SCI	414394486	Entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
CŒUR CHEVILLY SNC	491379624	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%

Société	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Centre commercial de THIAIS SNC	479873234		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%
ESPACE GRAND RUE SCI	429348733	Co-entreprise	ME	32,5%	32,5%	ME	32,5%	32,5%
FONCIÈRE Altarea SAS	353900699		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
FONCIÈRE CEZANNE MATIGNON SNC	348024050		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
FONCIÈRE CEZANNE MERMOZ SNC	445291404		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GENNEVILLIERS 2 SNC	452052988		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GM MARKETING SAS	437664568		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
HIPPODROME CARRÉ DE SOIE SARL	493455810	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
JAS DE BOUFFAN SNC	508887619		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
KLEBER SAS	790201453		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LE HAVRE centre commercial RENÉ COTY SNC	407943620		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LE PRE LONG SNC	508630464		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
LES CLAUSONNES INVESTISSEMENT SARL	411985468		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LES CLAUSONNES SCI	331366682		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LILLE GRAND PLACE SCI	350869244		IG	99,0%	100,0%	IG	99,0%	100,0%
LIMOGES INVEST SCI	488237546		IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
MANTES GAMBETTA – EX ALTA COPARTS SNC	499108207		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MATIGNON COMMERCE SNC	433506490		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MONNET LIBERTÉ SNC	410936397	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITÉ SAS	485049290	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
OPEC SARL	379873128		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
OPEC SNC	538329970		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PETIT MENIN SCI	481017952	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ROOSEVELT SAS	524183852		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
RUE DE L'HÔTEL DE VILLE SCI	440848984	Co-entreprise	ME	40,0%	40,0%	ME	40,0%	40,0%
SCI Cœur d'Orly BUREAUX	504255118	Co-entreprise	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
SCI HOLDING BUREAUX Cœur d'Orly	504017807	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LIEVIN INVEST	444402887	Entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCI MAC DONALD COMMERCE	524049244	Entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SIC RETAIL PARK LES VIGNOLES	512086117		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTA LES ESSARTS	480044981		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC Cœur d'Orly COMMERCE	504831207	Co-entreprise	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
SNC HOLDING COMMERCE Cœur d'Orly	504142274	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC TOULOUSE GRAMONT (ex PPI)	352076145		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SOCOBAC SARL	352781389		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
STE AMENAGEMENT MEZZANINE								
PARIS NORD SA	422281766	Entreprise associée	ME	40,0%	40,0%	ME	40,0%	40,0%
Société d'Amenagement de la Gare de l'Est SNC	481104420		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
Société du centre commercial MASSY SNC	950063040		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
TECI ET CIE SNC	333784767		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Commerces physiques Italie</b>								
ALTABASILIO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTACASALE SRL	NA		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTACERRO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAGE SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAGS SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTAIMMO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAPINEROLO SRL	NA		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAPONTEPARODI SPA	NA		IG	95,0%	100,0%	IG	95,0%	100,0%
ALTARAG SRL	NA		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea ITALIA PROGETTI 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%
ALTARIMI SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAROMA SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AURELIA TRADING SRL	NA		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%



Société	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
<b>Commerces physiques Espagne</b>								
ALTAOPERAE II S.L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAOPERAE III S.L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAOPERAE SALAMANCA S.L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAPATRIMAE II S.L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea ESPANA S.L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea OPERAE 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%
ORTIALTAE S.L	NA	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
<b>Diversification</b>								
ALTA CINÉ INVESTISSEMENT SAS	482277100		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA DELCASSÉ SAS	501705362		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FAVART SAS	450042338		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA REIM SAS (ex ALTA MONTAIGNE SAS)	790197263		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA RUNGIS SAS	500539150		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA SÈVRES SNC	791885528		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
AUBETTE TOURISME RESIDENCE SNC	501162580		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
L'EMPIRE SAS	428133276		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SEMMARIS	662012491	Entreprise associée	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
<b>Commerces on-line</b>								
ALTA PENTHIEVRE SAS	518991476		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTACOM SAS	537392276		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MAXIDOME	509105375		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
RUE DU COMMERCE SAS	422797720		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
<b>Logements</b>								
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES SNC	394648455	Co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
CSE SAS	790172860	Co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
41 RUE DE LA LÉGION D'HONNEUR SCCV	504638784	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
6 RUE RAYER SCCV	811252188	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
72 CARTIER BRESSON SCCV	504638784	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
TOULON MÉTROPOLITAIN SNC	750297137		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALBATROS SNC	803307354	Entreprise associée	ME	46,1%	46,2%	ME	46,1%	46,2%
ALTA CRP MOUGINS SNC	453830663		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA PERCIER SAS	538447475		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA PROXIMITE SNC (ex ALTA BOULOGNE)	538765975		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA SAINT-GERMAIN SAS	808067375		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
Altareit SCA	552091050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
AUDITAFUL SARL	511472318	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
Altarea Cogedim Grands Projets	810926519		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
BALCONS DU GENEVOIS SCCV	532227741	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
BOUCLES DE SEINE SNC	482315405	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
CHAMPAGNE-ARDENNES SNC	492961487	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
EAGLE SNC	788652568	Entreprise associée	ME	37,0%	37,1%	ME	37,0%	37,1%
EUROPE RIVE SUD SCCV	522391846	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
GARANCE MEISSONNIER SCCV	513696724	Entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	ME	27,8%	27,8%
SCCV GARDEN LIFE	813861507		IG	89,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE FINANCEMENT SARL	504638784	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE GESTION SAS	401165089	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE MOD SAS	394203509	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS SASU	452727985	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION EURL	792751992	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS	480309731	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%

Société	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
HISTOIRE ET PATRIMOINE								
DÉVELOPPEMENT SASU	480110931	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LA CÔTE BLEUE SNC	497538348	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LA SCAMA SCI	538362674	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LES JARDINS DU CARMEL SARL	497538124	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LES VERRIERS SCI	538394271	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
MASSY GRAND OUEST SNC – AF050	793338146		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
METBURY EURL	493279178	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
MICHELET BAUER SCCV	480727999	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	27,8%	27,8%
SCCV MONTMAGNY CŒUR DE VILLE	813523875	Entreprise associée	ME	50,9%	51,0%	NI	0,0%	0,0%
ODONIA SCCV	752636860	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
RÉSIDENCE DU THÉÂTRE SCCV	494094212	Entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	ME	27,8%	27,8%
S.O.R.A.C. SNC	330996133		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV DES 13 FRANCS-TIREURS	751201567	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DE LA PLAINE	490746419	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES CÔTES ATLANTIQUES	490743101	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES ÉGLANTIERS	501581318	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES GALETS	481045763	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES VIGNES	480169507	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC VITROLLES LION1	811038454		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES LION2	811038439		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES LION3	811038363		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES SALIN1	811038389		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES SALIN2	811038413		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SYNDECO SAS	790128433	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	IG	99,9%	100,0%
SCCV SURESNES 111 VERDUN	507385003	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC 12 RUE OUDINOT PARIS 7 <sup>e</sup>	378484653		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BESONS GABRIEL PERI	793727322		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS	343760385		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC 46 JEMMAPES	572222347		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE LES ARGOULETS	513822601		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC AIX LA VISITATION	452701824		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV RACINE CARRE – AIX LA DURANNE	801954132	Co-entreprise	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV CONFIDENCE GARLABAN	EN COURS		IG	69,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV MARSEILLE PARANQUES SUD	809939382		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ALFORTVILLE MANDELA	814412391		IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV QUAI DE SEINE À ALFORTVILLE	803321942	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV AMIENS PLACE VADE	801598624	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ANGLLET BELAY	512392325		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ANNEMASSE FOSSARD	803779438		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV ANTIBES 4 CHEMINS	537695801	Entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS	444533152		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT 2	479815847		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ARCACHON LAMARQUE	527725246		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI ARGENTEUIL FOCH-DIANE	484064134	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ARGENTEUIL JEAN JAURÈS	533885604		IG	94,9%	100,0%	IG	94,9%	100,0%
SCCV VITRY ARMANGOT	789655396		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCI ASNIERES AULAGNIER ÎLOTS E, F ET H1	483537866	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ASNIERES ALPHA	529222028	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI CHAUSSON A/B	517868192	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ASNIERES LAURE FIOT	532710308		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
SCCV LAMY ILOT AUBERVILLIERS	798364030		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV BAGNEUX – TERTRES	789328804	Entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV BAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 1	794841189	Entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCVBAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 2	794757245		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BAGNEUX PAUL ÉLUARD	789253549		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BAGNEUX BLAISE PASCAL	533942884		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BAGNOLET MALMAISON	517439402		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC BENOÎT CRÉPU LYON	378935050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC LE HAMEAU DES TREILLES	487955965		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BOBIGNY PARIS	812846525		IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC BORDEAUX FAURE DURAND INFLUENCE	803042118	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%

Société	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV 236 AVENUE THIERS	493589550		IG	54,9%	100,0%	IG	54,9%	100,0%
SCI BRUGES AUSONE	484149802		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC BORDEAUX BACALAN INFLUENCE	803283910	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SARL BOULOGNE VAUTHIER	794305185		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533782546		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE BOURRASSOL WAGNER	503431116		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BRUGES GRAND DARNAL	511302002		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS BRUN HOLDING	394648984		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET HENOUILLE	791049000		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET 62/66	788827111		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCCV CACHAN GABRIEL PÉRI 3	812051829		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI CANNES 2 AV ST NICOLAS	482524758	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI CANNES 152/156								
BOULEVARD GAZAGNAIRE	419700786	Co-entreprise	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV CARDINAL LEMOINE	812133080	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV TOULOUSE CARRÉ SAINT MICHEL	501982763		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ROSSO	538357492		IG	69,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI CHATENAY HANOVRE 1	424831717		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC CLAUDEL	504308099		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MARSEILLE LA POMMERAIE	502223522		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SAS COGEDIM EST	419461546		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
Cogedim SAS	54500814		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM VALORISATION	444660393		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI COLOMBES CHARLES DE GAULLE	489927996	Co-entreprise	ME	44,9%	45,0%	ME	44,9%	45,0%
SCI COLOMBES ÉTIENNE D'ORVES	479534885	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV COLOMBES AUTREMENT	528287642		IG	51,9%	100,0%	IG	51,9%	100,0%
SCCV 121-125 RUE HENRI BARBUSSE	494577455	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV CONFLANS FOCH	802774810		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SNC CORIFIAL	306094079		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI COURBEVOIE – HUDRI	483107819		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCI COURBEVOIE ST DENIS FERRY	479626475	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC NOTRE DAME	432870061		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC GARCHES LE COTTAGE	562105569		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV DOMAINE DE LA GARDI	535109011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV DOMAINE DES HAUTS DE FUVEAU	535072425		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SARL ÉCOSPACE	517616017	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	10,0%	10,0%
SARL FINANCIÈRE BONNEL	400570743		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI FRANCHEVILLE-BOCHU	488154329	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC CHARENTON GABRIEL PÉRI	518408188		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SNC GARCHES 82 GRANDE RUE	481785814	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV GARCHES LABORATOIRE EST	531559557		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC D'ALSACE	493674196		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV HAILLAN MEYCAT	501411995		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC HEBERT	504145004		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV HOUILLES ZAC DE L'ÉGLISE	531260776	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI VILLA HAUSSMANN RIVE SUD	437674955		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SCI ILOT 6BD GALLIENI FORUM SEINE	433735479	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV IVRY GUNSBURG	793375429		IG	53,9%	100,0%	IG	53,9%	100,0%
SNC DULAC – ROUMANILLE	513406942		IG	98,9%	100,0%	IG	98,9%	100,0%
SCCV JOINVILLE PARIS LIBERTÉ	814629655		IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV DE L'ORAISON	794048959		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV L'ÎLE VERTE	509642005		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV COGESIR	753460062		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV LEVALLOIS MARCEAU	501580583		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV LA COURNEUVE JEAN JAURÈS	793341660		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC FONCIÈRE ILES D'OR	499385094		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 1	488424250		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 2	488423724		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 3	488424185		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 5	488423310		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 6	488423260		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA TESTE VERDUN	521333666		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%

Société	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SNC LAENNEC RIVE GAUCHE	449666114		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LE CHESNAY 127 VERSAILLES	801526716		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCI LE CHESNAY LA FERME	485387286	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI LE CLOS DU PARC	533718029	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MASSY COGFIN	515231215	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI LE JARDIN DU COUVENT	533714168	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV LE PARADISIO	537797649		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SNC LE PINET	501286124		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LE TOUQUET DUBOC	812050870	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LES COLORIADES	538153248	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV TOULOUSE GUILHEMERY	512568007		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV DOUVAINES – LES FASCINES	514276369		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LES FELIBRES	531317220		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI PIERRE DUPONT n° 16 LYON	428092118		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV JEAN MOULIN 23 LES LILAS	490158839	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI PHOCEENS	483115404		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC LES ROSES DE CARROS	524599388	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS LEVALLOIS 41-43 CAMILLE PELLETAN	489473249		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI LEVALLOIS ILOT 4.1	409853165		IG	49,9%	100,0%	IG	49,9%	100,0%
SCI 65 LACASSAGNE – LYON 3	451783732		IG	71,4%	100,0%	IG	71,4%	100,0%
SNC NOVEL GENÈVE – LYON 6	481997609	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV RUE JEAN NOVEL – LYON 6	490160785	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV LYON 7 - 209 BERTHELOT	750698300		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SCCV TUILERIES – LYON 9	452819725	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MAISON ALFORT SANGNIER	791796543	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI MAISONS ALFORT VILLA MANSART	443937040	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MALAKOFF DUMONT	752776591		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MALAKOFF LAROUSSE	514145119		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC ALTA CRP MANTES LE JOLIE	490886322		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MANTES DUNANT	803318393	Co-entreprise	ME	59,9%	60,0%	ME	59,9%	60,0%
SCI MARSEILLE 514 MADRAGUE VILLE	482119567		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI COTE PARC	447789595		IG	57,9%	100,0%	IG	57,9%	100,0%
SCCV MARSEILLE SERRE	528065618		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV PROVENCE BORELLY	503396582		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MASSY PQR	521333930		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
SCCV MASSY MN	521333476	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MEUDON HETZEL CERF	518934690		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCI VAUGIRARD MEUDON	441990926		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV – ESPACE ST MARTIN	493348007	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI NANTERRE-ST MAURICE	481091288		IG	71,4%	100,0%	IG	71,4%	100,0%
SCCV NANTERRE PRIVINCES								
FRANCAISES LOT A3	793491812	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC NANTES CADENIERS	500650981		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV NANTES RENNES & CENS	752249482	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV NANTES RUSSEIL	514480557	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV BOURDON CHAUVEAU NEUILLY	489104125		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV BOURDON 74 NEUILLY	492900741		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV 66 CHAUVEAU NEUILLY	507552040	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC PLUTON/NICE PASTORELLI	494925662		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI FRATERNITE MICHELET A NOISY-LE-SEC	504969692		IG	49,9%	100,0%	IG	49,9%	100,0%
SCCV PANTIN MEHUL	807671656		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 6°	423192962		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COUR SAINT LOUIS	531197176	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC PARIS 11° PASSAGE SAINT AMBROISE	479985632		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI BRILLAT SAVARIN 86 PARIS XIII	487504300	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIÈRE	530706936		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC MURAT VARIZE	492650288		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV PARIS 19 MEAUX 81 -83	537989667		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SAS PARIS 8° 35 RUE DE PONTTHIEU	477630057	Co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI PENITENTES	379799745		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CACHAN GABRIEL PÉRI 1	537407140		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCCV PORTE DE DESMONT	811049626	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%



Société	SIREN	31/12/2015			31/12/2014			
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
SCCV PUTEAUX LES PASTOURELLES	802997510	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV RADOIRE ORDET	EN COURS	IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%	
SNC RÉPUBLIQUE	443802392	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV REZÉ-JEAN-JAURÈS	788521375	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SCI DU RIO D'AURON	443924774	NI	0,0%	0,0%	IG	59,9%	100,0%	
SCCV RIVES D'ALLAUCH	494440464	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC RIVIÈRE SEINE	502436140	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV ROMAINVILLE HORIZON	813650769	IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV CŒUR DE LA BOUVERIE	490874021	NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCI RUE DE LA GARE	533718177	Co-entreprise	ME	44,9%	45,0%	ME	44,9%	45,0%
SCI ST-CLOUD 9/11 RUE DE GARCHES	444734669	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI LES CÉLESTINES	481888196	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV PHOENIX	487776551	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV SAINT MANDE MOUCHOTTE	529452773	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SARL LES JARDINS DE DAUDET	444326797	Co-entreprise	ME	37,4%	37,5%	ME	37,4%	37,5%
SCI DOMAINE DE MÉDICIS	450964465	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SCCV SAINTE MARGUERITE	501662233	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI SALON DE PROVENCE - PILON BLANC	488793381	NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%	
SAS ROURET INVESTISSEMENT	441581030	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SAS SAINT-OUEN-PARKING BATELIERS NORD	790807150	Entreprise associée	ME	28,2%	28,2%	ME	28,2%	28,2%
SCCV ANTONY GRAND PARC 2	752973818	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SCCV ANTONY GRAND PARC HABITAT 1	524010485	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SNC BAUD MONT - BAUD RIVAGE	501222038	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV CARTOUCHERIE ÎLOT 1.5 A	790832190	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV COTO	814221453	IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV FONTAINE DE LATTES	790866339	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SCCV HOUILLES SEVERINE	522144609	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MASSY COLCOGE	504685884	IG	99,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%	
SCCV NICE GOUNOD	499315448	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV SAINT ORENS LE CLOS	515347953	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV TASSIN CONSTELLATION	499796159	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI DE LA PAIX	800702003	Co-entreprise	ME	36,0%	36,0%	ME	36,0%	36,0%
SCI LES OPALINES	413093170	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV HANOI GUERIN	499516151	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI SERRIS QUARTIER DU PARC	444639926	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV SEVRAN FREINVILLE	801560079	IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%	
SCCV SÈVRES FONTAINES	789457538	IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%	
SCCV SÈVRES GRANDE RUE	531294346	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SNC A.G. INVESTISSEMENT	342912094	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC Altarea HABITATION	479108805	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC Altarea INVESTISSEMENT	352320808	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC LA BUFFA	394940183	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
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 CITALIS	450722483	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC COGEDIM DÉVELOPPEMENT	318301439	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 GRENOBLE	418868584	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 MÉDITERRANÉE	312347784	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC COGEDIM MIDI-PYRÉNÉES	447553207	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC COGEDIM PARIS MÉTROPOLE	319293916	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC COGEDIM PATRIMOINE	420810475	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 TRADITION	315105452	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC COGEDIM VENTE	309021277	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC CORESI	380373035	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC CSI	751560483	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC DU RHIN	501225387	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 PROVENCE L'ÉTOILE	501552947	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC RIVIERA - VILLA SOLANA	483334405	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC ST GENIS - RUE DARCIEUX	793115908	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	

Société	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV SAINT CLOUD PALISSY	792326704		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV SAINT CYR CŒUR DE PLAINE	813335148		IG	79,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SAINT HERBLAIN PLAISANCE	498619444		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ST OUEN LES COULEURS DU PARC	789712528		IG	92,3%	100,0%	IG	92,3%	100,0%
SCCV TERRA MÉDITERRANÉE	503423782		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC DANUBE	483158382		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI 123 AV CH. DE GAULLE	420990889		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV THONON - CLOS ALBERT BORDEAUX	512308404		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV RIOU	490579224		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI LE PARC DE BORDEROUGE	442379244	Co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	39,9%	40,0%
SCCV SAINTE ANNE	499514420		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE HARAUCOURT	501635437		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE BUSCA	511512071		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV VALLEIRY LE VERNAY	750744575		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCI VANVES MARCHERON	484740295	Co-entreprise	ME	37,4%	37,5%	ME	37,4%	37,5%
SCCV VANVES BLEUZEN	513178830	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC VAUBAN	501548952		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV GREEN ATTITUDE	807582267		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SNC PROVENCE LUBERON	520030206		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LC2 -VENISSIEUX	532790052		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC VERCŒ	504664798		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC LES AQUARELLES	492952635		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC VAUGRENIER1214 V.LOUBET	434342648		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC VILLEURBANNE LA CLEF DES PINS	961505641		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC CARNOT	433906120		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC D'ALBIGNY	528661721		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV VITRY 82	793287392		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
SCI CIRY-VIRY	490793221		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV VITRY BALZAC	807649355		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC WAGRAM	500795034		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
<b>Bureaux</b>								
Altarea Cogedim Entreprise PROMOTION SNC	535056378		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY/ EX ACEP INVEST 4	794194274	Entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ACEP INVEST 2 HOLDING SCI	794194274	Entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ACEP INVEST 3 (société civile)	751731530	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,6%	16,7%
AF INVESTCO 4 (SCI)	798601936	Entreprise associée	ME	58,3%	58,4%	ME	58,3%	58,3%
AF INVESTCO 5 (SCI)	798601936	Entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	16,6%	16,7%
MONTIGNY NEWTON SNC	750297137		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
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%
AltaFund OPCI (SPPICAV)	539124529	Entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
Altarea Cogedim Entreprise ASSET MANAGEMENT SNC	534207386		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
Altarea Cogedim Entreprise HOLDING SNC	534129283		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ANDROMÈDE CAMPUS SNC	798013280		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
GERLAND 1 SNC	503964629	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
GERLAND 2 SNC	503964702	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
ISSY PONT SCI	524049244	Co-entreprise	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
LYON 7 GARNIER VERCORS SNC	798069365		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PASCALHOLDCO (SPICCAV)	809845951	Entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	NI	0,0%	0,0%
PASCALPROPCO (SAS)	437929813	Entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	NI	0,0%	0,0%
WATT SNC	812030302		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BALMA ENTREPRISE	524105848	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC ISSY 25 CAMILLE DESMOULINS	390030542		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SARL CLICHY EUROPE 4	442736963	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC CŒUR D'ORLY PROMOTION	504160078	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	491380101	Entreprise associée	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SNC Euromed Center	504704248	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC FORUM 11	434070066	Co-entreprise	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
SNC ISSY 11.3 GALLIENI	492450168	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%

Société	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCI LEVALLOIS ANATOLE FRANCE								
FRONT DE SEINE	343926242		NI	0,0%	0,0%	IG	84,9%	100,0%
SCI AXE EUROPE LILLE	451016745	Co-entreprise	ME	44,9%	45,0%	ME	44,9%	45,0%
SCCV SILOPARK	799237722	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV TECHNOFFICE	799125109	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC ROBINI	501765382	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV SAINT ÉTIENNE – ÎLOT GRUNER	493509723		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SARL ASNIÈRES AULAGNIER	487631996	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS ALTA RICHELIEU	419671011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS CLAIRE AULAGNIER	493108492		IG	94,9%	100,0%	IG	94,9%	100,0%
SAS COP BAGNEUX	491969952	Entreprise associée	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	518333448		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCI COP BAGNEUX	492452982	Entreprise associée	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC SAINT-DENIS LANDY 3	494342827	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-PRIEST	443204714		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV BLAGNAC GALILÉE	501180160		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI ZOLA 276 – VILLEURBANNE	453440695		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%

### 4.3. Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2014	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2015
Filiales en intégration globale	314	1	24	(6)	(25)	-	308
Coentreprises <sup>(a)</sup>	91		4	(1)	(1)	(1)	92
Entreprises associées <sup>(a)</sup>	50	1	2	(3)	(6)	1	45
<b>Total</b>	<b>455</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>(10)</b>	<b>(32)</b>	<b>-</b>	<b>445</b>

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

Les entrées de périmètre correspondent notamment à l'acquisition de la SAS Pascal Propco détentrice des Tours Pascal à la Défense par le fonds AltaFund et d'une société programme de l'activité de Promotion Logements (la SCCV Rosso).

Les sorties de périmètre correspondent notamment à la cession de quatre centres commerciaux en Italie, de deux centres commerciaux en France, d'un immeuble de bureaux à Paris par le fonds Altafund, et de trois sociétés dans le secteur de la Promotion (deux filiales du groupe Histoire et Patrimoine et une filiale de Cogedim SAS).

#### 4.4. Activité en cours de cession

Durant l'été 2015, Carrefour s'est engagé auprès du Groupe à racheter la société Rue du Commerce aux termes d'une promesse d'achat. La vente est intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ainsi, l'activité «Commerce on-line» du Groupe qui comprend exclusivement la filiale Rue du Commerce est présentée, conformément à la norme IFRS 5, en activité non poursuivie.

Le Groupe a cessé d'amortir les actifs de cette activité à compter de la date de leur classement en activité non poursuivie.

Le résultat net de cette activité et ses flux de trésorerie sont présentés sur une ligne distincte respectivement de l'État du résultat global, du compte de résultat analytique et du tableau des flux de trésorerie.

Les actifs et passifs de cette activité sont présentés sur des lignes séparées au bilan du Groupe au 31 décembre 2015, sans retraitement du bilan de l'exercice antérieur.

Les indicateurs de résultat et de flux de trésorerie de l'activité en cours de cession se présentent comme suit :

##### Indicateurs de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
<i>Chiffre d'affaires distribution et autres</i>	245,0	305,5
<i>Coût des ventes et autres charges</i>	(242,6)	(293,9)
Marge Distribution	2,4	11,7
Commissions Galerie Marchande	10,8	11,1
Charges d'exploitation	(43,3)	(42,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(3,9)	(1,4)
Frais de transaction	(2,6)	(3,4)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(36,6)</b>	<b>(24,2)</b>
Coût de l'endettement net	-	(0,5)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(36,6)</b>	<b>(24,7)</b>
Impôts sur les sociétés	0,7	(0,2)
<b>Résultat net</b>	<b>(35,9)</b>	<b>(24,8)</b>
Minoritaires des activités en cours de cession	-	-
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>(35,9)</b>	<b>(24,8)</b>
Perte de valeur de l'activité en cours de cession nette des coûts de la vente	(36,4)	-
<b>Résultat net des activités en cours de cession, part du Groupe</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(24,8)</b>

##### Indicateurs de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(26,3)	(21,1)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(10,7)	(9,6)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(0,8)	30,6
<b>Flux nets de trésorerie</b>	<b>(37,8)</b>	<b>(0)</b>
Trésorerie de clôture	(7,6)	-
<b>Flux nets liés à l'activité en cours de cession<sup>(a)</sup></b>	<b>(45,3)</b>	<b>(0)</b>

(a) Ligne présentée dans le tableau des flux de trésorerie du Groupe.

Ces flux de trésorerie ne tiennent pas compte des coûts de la vente.



## 4.5. Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

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

### 4.5.1. Évolution des titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

(en millions d'euros)	Valeur en équivalence des co-entreprises	Valeur en équivalence des entreprises associées	Valeur des Participations mises en équivalence	Titres non consolidés	Créances sur co-entreprises	Créances sur entreprises associées	Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	Total Titres et investissements dans les participations en équivalence et non consolidées
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>94,2</b>	<b>98,1</b>	<b>192,2</b>	<b>0,3</b>	<b>76,9</b>	<b>9,2</b>	<b>86,1</b>	<b>278,6</b>
Dividendes	(8,6)	(3,1)	(11,8)	-	-	-	-	(11,8)
Quote-part de résultat net	35,0	15,7	50,6	-	-	-	-	50,6
Augmentation de capital	6,5	(7,7)	(1,3)	-	-	-	-	(1,3)
Variation des créances financières	-	-	-	-	36,8	3,2	40,0	40,0
Dotations et reprises de provisions	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	(5,6)	(0,3)	(5,9)	-	-	-	-	(5,9)
Variation de périmètre	(0,2)	11,8	11,6	0,2	(2,6)	2,6	-	11,8
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>121,2</b>	<b>114,3</b>	<b>235,5</b>	<b>0,4</b>	<b>111,0</b>	<b>15,0</b>	<b>126,1</b>	<b>362,0</b>
Dividendes	(5,2)	(3,5)	(8,7)	-	-	-	-	(8,7)
Quote-part de résultat net	6,3	7,2	13,4	-	-	-	-	13,4
Augmentation de capital	-	6,0	6,0	-	-	-	-	6,0
Variation des créances financières	-	-	-	-	30,9	48,3	79,3	79,3
Dotations et reprises de provisions	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	(0,5)	(0,2)	(0,7)	-	-	-	-	(0,8)
Variation de périmètre	(48,9)	0,3	(48,6)	-	(40,6)	(1,1)	(41,7)	(90,3)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>72,9</b>	<b>124,0</b>	<b>196,9</b>	<b>0,4</b>	<b>101,4</b>	<b>62,3</b>	<b>163,7</b>	<b>361,0</b>

La variation de périmètre est liée à la prise de contrôle de la société Alta Quartz qui porte le centre commercial situé à Villeneuve-la-Garenne.

### 4.5.2. Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

(en millions d'euros)	Valeur nette des sociétés mises en équivalence au 31/12/2015	Valeur nette des sociétés mises en équivalence au 31/12/2014
<b>Co-entreprises :</b>		
Commerce physique	48,7	101,1
Logement	19,2	8,6
Bureau	5,1	11,4
<b>VALEUR EN ÉQUIVALENCE DES CO-ENTREPRISES</b>	<b>72,9</b>	<b>121,2</b>
<b>Entreprises associées :</b>		
Commerce physique	96,7	92,4
Logement	16,0	17,2
Bureau	11,3	4,7
<b>VALEUR EN ÉQUIVALENCE DES ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>124,0</b>	<b>114,3</b>
<b>Valeur en équivalence des co-entreprises et entreprises associées</b>	<b>196,9</b>	<b>235,5</b>

La valeur comptable prise individuellement de chacune de ces sociétés n'est pas significative pour le Groupe.

#### 4.5.3. Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises

##### Bilan des co-entreprises en quote-part

(en millions d'euros)	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2015	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2014
Actifs non courants	152,4	2,2	0,6	155,2	307,7	1,3	0,3	309,3
Actifs courants	(2,6)	141,5	78,3	217,3	61,6	103,8	50,6	216,0
<b>Total Actifs</b>	<b>149,9</b>	<b>143,7</b>	<b>78,9</b>	<b>372,5</b>	<b>369,2</b>	<b>105,1</b>	<b>50,9</b>	<b>525,3</b>
Passifs non courants	86,9	11,7	1,3	99,9	190,8	14,9	3,4	209,1
Passifs courants	14,4	112,8	72,5	199,6	77,2	81,6	36,0	194,9
<b>Total Dettes</b>	<b>101,2</b>	<b>124,5</b>	<b>73,8</b>	<b>299,5</b>	<b>268,1</b>	<b>96,5</b>	<b>39,5</b>	<b>404,0</b>
<b>Actif net en équivalence</b>	<b>48,7</b>	<b>19,2</b>	<b>5,1</b>	<b>72,9</b>	<b>101,1</b>	<b>8,6</b>	<b>11,4</b>	<b>121,2</b>

##### Éléments de résultat en quote-part

(en millions d'euros)	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2015	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2014
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(1,2)</b>	<b>7,5</b>	<b>2,9</b>	<b>9,1</b>	<b>32,0</b>	<b>3,6</b>	<b>2,6</b>	<b>38,3</b>
Coût de l'endettement net	(2,2)	-	(0,1)	(2,3)	(4,9)	(0,1)	-	(4,9)
Variation de valeur des instruments de couverture	0,2	-	-	0,2	-	-	-	-
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(3,3)</b>	<b>7,5</b>	<b>2,8</b>	<b>7,0</b>	<b>27,1</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>33,3</b>
Impôts sur les sociétés	(0,1)	(1,0)	0,4	(0,7)	0,1	(1,0)	2,5	1,6
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>(3,4)</b>	<b>6,5</b>	<b>3,2</b>	<b>6,3</b>	<b>27,3</b>	<b>2,5</b>	<b>5,2</b>	<b>35,0</b>
Résultat hors Groupe	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>(3,4)</b>	<b>6,5</b>	<b>3,2</b>	<b>6,3</b>	<b>27,3</b>	<b>2,5</b>	<b>5,2</b>	<b>35,0</b>

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 17,0 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 20,1 millions d'euros au 31 décembre 2014.

#### 4.5.4. Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées

##### Bilan des entreprises associées en quote-part

(en millions d'euros)	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2015	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2014
Actifs non courants	158,0	7,8	64,9	230,7	104,1	7,1	30,3	141,5
Actifs courants	37,9	66,6	9,9	114,4	39,0	86,2	16,0	141,2
<b>Total Actifs</b>	<b>195,9</b>	<b>74,4</b>	<b>74,8</b>	<b>345,1</b>	<b>143,1</b>	<b>93,3</b>	<b>46,3</b>	<b>282,7</b>
Passifs non courants	23,6	2,2	51,8	77,6	23,5	5,3	25,8	54,7
Passifs courants	75,6	56,2	11,7	143,6	27,3	70,8	15,7	113,8
<b>Total Dettes</b>	<b>99,2</b>	<b>58,4</b>	<b>63,5</b>	<b>221,1</b>	<b>50,8</b>	<b>76,1</b>	<b>41,6</b>	<b>168,5</b>
<b>Actif net en équivalence</b>	<b>96,7</b>	<b>16,0</b>	<b>11,3</b>	<b>124,0</b>	<b>92,4</b>	<b>17,2</b>	<b>4,7</b>	<b>114,3</b>

### Éléments de résultat en quote-part

(en millions d'euros)	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2015	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2014
<b>Résultat opérationnel</b>	10,0	(0,9)	1,6	10,6	12,6	3,3	5,4	21,3
Coût de l'endettement net	0,1	(0,1)	(0,9)	(0,9)	0,3	-	(0,5)	(0,1)
Variation de valeur des instruments de couverture	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession des participations	-	(0,2)	-	(0,2)	-	-	-	-
Dividendes	0,5	-	-	0,5	0,6	-	-	0,6
<b>Résultat net avant impôt</b>	10,6	(1,2)	0,7	10,0	13,5	3,4	4,8	21,7
Impôts sur les sociétés	(3,4)	1,0	(0,4)	(2,9)	(4,3)	(1,2)	(0,5)	(6,0)
<b>Résultat net après impôt</b>	7,1	(0,3)	0,3	7,2	9,2	2,2	4,3	15,7
Résultat hors Groupe	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	7,1	(0,3)	0,3	7,1	9,2	2,2	4,3	15,6

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 7,0 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 5,3 millions d'euros au 31 décembre 2014.

#### 4.5.5. Engagements donnés ou reçus au titre des co-entreprises (en quote-part)

##### Engagements donnés

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

Des garanties financières d'achèvement ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent en quote-part à 15,0 millions d'euros.

##### Engagements reçus

Au 31 décembre 2015, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 2,4 millions d'euros (en quote-part).

## 5. RÉSULTAT

### 5.1. Résultat opérationnel

#### 5.1.1. Loyers nets

Les loyers nets du Groupe s'élèvent à 160,5 millions d'euros en 2015 contre 156,4 millions d'euros en 2014. Les principaux événements de la période concernent la prise de contrôle, le 11 mars 2015, à 100% du centre commercial Quartz (antérieurement détenu à 50% et consolidé en mise en équivalence), l'ouverture du village de marques à Aubergenville et de l'extension du centre commercial d'Aix-en-Provence, ainsi que la cession de quatre centres commerciaux italiens.

#### 5.1.2. Marge immobilière

La marge immobilière de l'activité Logements de 71,1 millions d'euros, en progression de + 16,3 millions d'euros, est en lien avec le haut niveau d'activité commerciale de 2014 et de 2015. La marge immobilière de l'activité Bureaux augmente de 12,0 millions d'euros pour s'établir à 18,2 millions d'euros, tirée notamment par la réalisation du siège régional de Safran à Blagnac (ZAC Andromède) dans l'agglomération toulousaine et du futur ensemble destiné à accueillir les fonctions « siège » des divisions Santé Animale et Vaccins de Sanofi (Meriel et Sanofi-Pasteur) à Lyon.

#### 5.1.3. Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe s'élèvent à (40,9) millions d'euros en 2015 contre (33,0) millions d'euros en 2014.

Ils comprennent :

- les charges de personnel ;
- les autres charges de structure telles les frais de fonctionnement (loyer du siège social, ...) et les honoraires courants ;
- les prestations de service réalisées par les sociétés prestataires du Groupe pour compte de tiers ou propre.

#### Charges de personnel

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Rémunérations du personnel	(72,5)	(69,9)
Charges sociales	(32,3)	(30,9)
Personnel, paiements en actions	(1,9)	(3,9)
Intéressement et participation	(6,1)	-
Autres charges de personnel	(5,8)	(3,2)
Indemnités de départ en retraite (IFRS)	(0,7)	(0,6)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(119,2)</b>	<b>(108,5)</b>

#### 5.1.4. Autres éléments du résultat opérationnel

##### Autres produits et charges

Ils sont principalement constitués d'honoraires, de frais marketing des centres commerciaux, de primes d'assurance, d'impôts et taxes et de services bancaires encourus par les sociétés non prestataires du Groupe ainsi que des revenus et charges accessoires aux activités du Groupe. En 2015, les frais marketing des centres commerciaux s'établissent à un montant de 4,6 millions d'euros contre 0,9 millions d'euros. Cette progression s'explique par les opérations de développement dans les centres notamment Cap 3000 (extension en cours de construction en site ouvert) et dans les centres récemment ouverts ou restructurés Quartz, Aubergenville et Aix. Ces frais ne peuvent être capitalisés au regard des normes comptables IFRS.

##### Dotations aux amortissements

Ces dotations concernent les biens d'exploitation des activités accessoires du Groupe.

##### Frais (indemnité) de transaction

Il s'agit de frais de transaction ne relevant pas de la marche courante des affaires. Aucune indemnité n'est encourue au titre de 2015 et 2014.

##### Résultat de cession d'actifs de placement

Ce poste concerne la cession de deux projets en développement à Ruaudin, en Sarthe.

##### Variations de valeur des Immeubles de Placement évalués à la juste valeur

Les variations de valeur des Immeubles de Placement constituent un produit de 113,5 millions d'euros en 2015.

##### Pertes de valeurs nettes sur Immeubles de Placement et autres actifs immobilisés

Ce poste concerne en 2015 la réévaluation d'un projet en développement en Espagne.

##### Dotations nettes aux provisions

Le solde est positif à hauteur de 0,2 million d'euros en 2015.

##### Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 13,4 millions d'euros en 2015 (se référer à la note « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées »).



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

### 5.2.1. Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Intérêts obligataires et bancaires <sup>(a)</sup>	(47,5)	(44,9)
Intérêts sur avances d'associés	(1,4)	(1,8)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(7,5)	(11,0)
Commissions de non utilisation	(2,3)	(1,5)
Autres charges financières	(0,4)	0,2
Frais financiers capitalisés	6,3	7,3
<b>Charges financières</b>	<b>(52,8)</b>	<b>(51,6)</b>
Produits nets sur cession de VMP	0,2	0,5
Intérêts sur avances d'associés	3,3	2,8
Autres produits d'intérêts	0,6	0,6
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	-	-
Intérêts sur instruments de couverture de taux	11,4	9,1
<b>Produits financiers</b>	<b>15,4</b>	<b>13,0</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(37,4)</b>	<b>(38,6)</b>

(a) Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32/39 pour un montant de (5,6) millions d'euros contre (4,7) millions d'euros. Ces frais encourus dans le passé sont sans impact cash sur la période.

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 logements et bureaux) 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 Altarea Cogedim s'établit à 1,94% marge incluse au 31 décembre 2015, contre 2,41% à fin 2014.

### 5.2.2. Impact résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (40,5) millions d'euros au 31 décembre 2015 contre (72,8) millions d'euros au 31 décembre 2014. Cela correspond à la somme des variations de valeur des instruments de couverture économique de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes encourues au 31 décembre 2015 s'élèvent à (114,0) millions d'euros contre (55,1) millions d'euros au 31 décembre 2014.

L'actualisation des créances constitue une charge au 31 décembre 2015 de (0,2) million d'euros.

## 5.3. Impôt sur les résultats

### Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014 <sup>(a)</sup>
<b>Impôt courant</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(1,6)</b>
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(5,5)	64,4
Écarts d'évaluation	-	0,2
Juste valeur des Immeubles de Placement	(5,3)	4,6
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(3,3)	(4,4)
Marge à l'avancement	12,8	21,2
Autres différences temporelles	(2,6)	0,7
<b>Impôt différé</b>	<b>(3,8)</b>	<b>86,6</b>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>(4,8)</b>	<b>85,0</b>

(a) L'activité en cours de cession en 2015 est retraitée dans les chiffres présentés sur 2014.

## Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014 <sup>(a)</sup>
Résultat avant impôt des sociétés intégrées (hors activités destinées à la vente)	247,9	149,1
Économie (charge) d'impôt du Groupe	(4,8)	85,0
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>1,96%</b>	<b>N/A</b>
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
<b>Impôt théorique</b>	<b>(85,4)</b>	<b>(51,3)</b>
<b>Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>80,5</b>	<b>136,3</b>
Écarts liés au statut SIIC des entités	57,5	68,8
Écarts liés au traitement des déficits	22,3	67,5
Autres différences permanentes et différences de taux	0,7	0,1

(a) L'activité en cours de cession en 2015 est retraitée dans les chiffres présentés sur 2014.

Les écarts liés au statut SIIC des entités correspondent aux économies d'impôt afférentes au résultat accumulé par les sociétés françaises ayant opté pour le régime SIIC.

Les écarts liés au traitement des déficits correspondent à la charge d'impôt afférente à des déficits générés dans l'exercice et non activés, et/ou à l'économie d'impôt afférente à la consommation ou l'activation dans l'exercice d'un déficit antérieur non activé.

## Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	Déficits fiscaux activés	Écarts d'évaluation	Juste valeur des Immeubles de Placement	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporelles	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>115,2</b>	<b>(38,9)</b>	<b>(18,7)</b>	<b>4,6</b>	<b>(55,4)</b>	<b>17,2</b>	<b>24,0<sup>(a)</sup></b>
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	64,4	0,8	4,6	(4,4)	21,2	(0,1)	86,5
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	-	(0,8)	(0,8)
Autres variations	-	(0,6)	-	-	26,0	(26,0)	(0,6)
Variation de périmètre	-	-	-	-	(1,2)	1,1	(0,1)
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>179,6</b>	<b>(38,6)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>0,2</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(8,5)</b>	<b>109,0<sup>(a)</sup></b>
Reclassement des actifs/passifs de l'activité en cours de cession	-	10,4	-	-	-	0,1	10,5 <sup>(b)</sup>
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	(5,5)	-	(5,3)	(3,3)	12,8	(2,6)	(3,8)
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	3,5	(6,4)	-	-	2,6	(0,3)
Variation de périmètre	-	1,8	2,7	-	(0,9)	4,7	8,3
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>174,1</b>	<b>(22,9)</b>	<b>(23,1)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>2,4</b>	<b>(3,7)</b>	<b>123,7<sup>(b)</sup></b>

(a) L'activité en cours de cession en 2015 n'est pas retraitée dans les chiffres présentés sur 2014.

(b) Les impôts différés liés à l'activité en cours de cession sont extournés en 2015 pour le solde au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

(en millions d'euros)	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>116,4</b>	<b>7,4</b>	<b>109,0</b>
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>126,2</b>	<b>2,5</b>	<b>123,7</b>

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans de stock-options et actions gratuites constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 ainsi qu'à l'annulation des boni ou mali sur cession des actions propres, et aux écarts d'évaluation sur plans de retraite à prestations définies (écarts actuariels).

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.

### Propositions de rectification

La société Coresi, filiale du pôle Promotion, a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui s'est terminée le 23 mars 2015. L'Administration fiscale a principalement remis en cause, dans sa proposition de rectification en date du 29 mai 2015, la déductibilité de provisions pour dépréciation de titres – acquis dans la seule intention de disposer d'emprises foncières – pour un montant en base de 82,4 millions d'euros qui pourrait se traduire par un impact éventuel de sortie de trésorerie d'un montant de 7 millions d'euros compte-tenu de la situation fiscale de ses associés.

La société Coresi dispose de plusieurs fondements devant aboutir au rejet de ces propositions de rectification.

En accord avec ses conseils, le Groupe entend poursuivre la procédure de contestation qui n'est encore qu'à sa phase administrative. La Société a eu l'occasion de développer ses arguments avec les représentants de l'administration et est en attente d'être reçue par l'interlocuteur départemental. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2015.

### Besoin en fonds de roulement fiscal

(en millions d'euros)	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR fiscal des activités poursuivies	BFR fiscal de l'activité en cours de cession	BFR fiscal
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>1,3</b>	<b>(28,1)</b>	<b>(26,7)</b>	<b>0,9</b>	<b>(25,8)</b>
Impôt payé dans l'exercice	3,8	11,0	14,9	-	14,9
Charge d'impôt exigible de la période	-	(1,6)	(1,6)	-	(1,6)
Autres variations	-	0,1	0,1	-	0,1
Variation de périmètre	0,2	-	0,2	-	0,2
Désactualisation des créances et dettes	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,2)
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>5,3</b>	<b>(18,7)</b>	<b>(13,4)</b>	<b>0,9</b>	<b>(12,5)</b>
Impôt payé dans l'exercice	0,9	9,8	10,6	-	10,6
Charge d'impôt exigible de la période	-	(1,0)	(1,0)	-	(1,0)
Variation de périmètre	(0,2)	0,6	0,4	-	0,4
Désactualisation des créances et dettes	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	(0,9)	(0,9)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>6,0</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>-</b>	<b>(3,5)</b>
<b>Variation BFR au 31 décembre 2014</b>	<b>3,8</b>	<b>11,0</b>	<b>14,9</b>	<b>-</b>	<b>14,9</b>
<b>Variation BFR au 31 décembre 2015</b>	<b>0,9</b>	<b>9,8</b>	<b>10,6</b>	<b>-</b>	<b>10,6</b>

La dette d'impôt exigible est principalement constituée de l'*exit tax* restant à payer par la société Aldeta qui a opté pour le régime SIIC en 2013.

## 5.4. Résultat par action

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

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

Au 31 décembre 2015 et 2014, 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)	31/12/2015	31/12/2014
<b>Numérateur</b>		
Résultat net des activités poursuivies, part du Groupe	180,7	139,1
Résultat net des activités destinées à la vente, part du Groupe	(72,3)	(24,8)
Résultat net, part du Groupe	108,4	114,3
<b>Dénominateur</b>		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	12 367 215	11 943 751
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Option de souscription d'actions</i>	-	-
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	75 100	111 246
Effet dilutif potentiel total	75 100	111 246
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	12 442 315	12 054 997
<b>Résultat net non dilué des activités poursuivies par action (en €)</b>	<b>14,61</b>	<b>11,65</b>
Résultat net non dilué de l'activité en cours de cession par action (en €)	(5,85)	(2,08)
<b>Résultat net non dilué par action (en €)</b>	<b>8,77</b>	<b>9,57</b>
<b>Résultat net dilué des activités poursuivies par action (en €)</b>	<b>14,52</b>	<b>11,54</b>
Résultat net dilué de l'activité en cours de cession par action (en €)	(5,81)	(2,06)
<b>Résultat net dilué par action (en €)</b>	<b>8,71</b>	<b>9,48</b>



## 6. PASSIFS

### 6.1. Capitaux propres

#### 6.1.1. Capital, paiement en actions et actions propres

##### Capital d'Altearea SCA

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2013</b>	<b>11 592 805</b>	<b>15,28</b>	<b>177 146 239</b>
Augmentation de capital suite à exercice de l'option pour paiement du dividende en actions	922 692	15,28	14 098 734
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2014</b>	<b>12 515 497</b>	<b>15,28</b>	<b>191 244 972</b>
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2015</b>	<b>12 515 497</b>	<b>15,28</b>	<b>191 244 972</b>

##### Gestion du capital

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

La Société mesure le capital de la Société au travers de l'actif net réévalué et du *Loan To Value*.

La Société a pour politique le maintien de son niveau de LTV actuel soit à un niveau 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 (1,9) million d'euros au titre de l'exercice 2015, contre (3,9) millions d'euros au titre de l'exercice 2014.

##### Plan de stock-options

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 31 décembre 2015.

##### Attribution d'actions gratuites

Au cours de l'année 2015,

- 4 600 droits ont été annulés ;
- 23 000 actions ont été livrées.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2014	Attribution	Livraison	Droits annulés <sup>(a)</sup>	Droits en circulation au 31/12/2015
<b>Plans d'attribution sur titres Altearea</b>							
18 février 2013	82 900	18 février 2016	65 900	-	-	(3 100)	62 800
2 avril 2013	14 000	2 avril 2015	14 000	-	(14 000)	-	-
15 mai 2013	9 000	15 juin 2015	9 000	-	(9 000)	-	-
17 juin 2013	3 000	17 avril 2016	3 000	-	-	-	3 000
26 février 2014	1 500	26 février 2016	1 500	-	-	(1 500)	-
<b>Total</b>	<b>110 400</b>	<b>-</b>	<b>93 400</b>	<b>-</b>	<b>(23 000)</b>	<b>(4 600)</b>	<b>65 800</b>

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

##### Actions propres

Le prix de revient des actions propres est de 22,6 millions d'euros au 31 décembre 2015 pour 169 263 actions (dont 167 762 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 1 501 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 19,6 millions d'euros au 31 décembre 2014 pour 160 349 actions (dont 157 490 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 2 859 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 (2,7) millions d'euros au 31 décembre 2015 (1,7 million d'euros nets d'impôt), contre (0,9) million d'euros au 31 décembre 2014 (0,6 million d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (5,7) millions d'euros au 31 décembre 2015 contre (1,5) million d'euros au 31 décembre 2014.

### 6.1.2. Dividendes proposés et versés

Au titre de l'exercice 2015, le versement d'un dividende en numéraire de 11 euros par action, soit un montant de 135,8 millions d'euros (sur la base du nombre d'actions en circulation à la date de clôture diminué de l'autocontrôle), sera proposé au vote de la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, dont la tenue est prévue au 15 avril 2016. Il s'accompagnera d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2, pour un montant de 2 millions d'euros représentant 1,5% du montant versé aux commanditaires.

Cette même assemblée offrira aux actionnaires l'option entre le paiement du dividende ordinaire en numéraire ou en actions à créer de la société. Le prix d'émission des actions nouvelles

remises en paiement sera fixé comme étant égal à un prix non inférieur à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale, diminuée du montant du dividende unitaire de 11 euros qui sera décidé par l'assemblée générale.

Au titre de l'exercice 2014, le versement d'un dividende en numéraire de 10 euros par action a été voté par l'assemblée générale du 5 juin 2015 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et mis en paiement le 3 juillet 2015 pour un montant total de 123,8 millions d'euros calculé sur la base du nombre d'actions ayant droit à dividende à la date effective de la distribution soit 12 380 754 actions. Cette distribution est accompagnée d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2, pour un montant de 1,9 million d'euros représentant 1,5% du montant versé aux commanditaires.

## 6.2. Endettement financier net et sûretés

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

(en millions d'euros)	Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	Billets de Trésorerie	Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	Intérêts courus sur emprunts, obligataires et bancaires	Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	Trésorerie et équivalents de trésorerie	Découverts bancaires	Trésorerie nette	Endettement obligataire et bancaire net	Prêts participatifs et avances Groupe et associés	Intérêts courus sur avances Groupe et associés	Endettement financier net des activités poursuivies	Endettement financier net de l'activité en cours de cession	Endettement financier net
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>248,6</b>	<b>28,0</b>	<b>1 750,1</b>	<b>2 026,7</b>	<b>5,8</b>	<b>2 032,5</b>	<b>(209,2)</b>	<b>39,7</b>	<b>(169,6)</b>	<b>1 862,9</b>	<b>78,8</b>	<b>3,0</b>	<b>1 944,6</b>	<b>(20,6)</b>	<b>1 924,0</b>
Augmentation	228,1	358,0	407,5	993,7	5,1	998,8	-	-	-	998,8	(6,0)	1,9	994,7	31,2	1 025,9
Diminution	0,5	(333,0)	(570,4)	(902,9)	(0,9)	(903,8)	-	-	-	(903,8)	(0,1)	(0,3)	(904,3)	-	(904,3)
<i>dont étalement des frais d'émission</i>	<i>0,6</i>	<i>-</i>	<i>4,5</i>	<i>5,0</i>	<i>-</i>	<i>5,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5,0</i>	<i>-</i>	<i>5,0</i>
<i>dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>10,4</i>	<i>-</i>	<i>10,4</i>	<i>-</i>	<i>10,4</i>
Variations	-	-	-	-	-	-	(123,6)	(37,6)	(161,2)	(161,2)	-	-	(161,2)	-	(161,2)
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	0,5	0,0	0,6	0,6	0,4	-	0,9	-	0,9
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>477,2</b>	<b>53,0</b>	<b>1 587,3</b>	<b>2 117,5</b>	<b>9,9</b>	<b>2 127,4</b>	<b>(332,3)</b>	<b>2,1</b>	<b>(330,2)</b>	<b>1 797,2</b>	<b>73,0</b>	<b>4,6</b>	<b>1 874,8</b>	<b>10,6</b>	<b>1 885,4</b>
Augmentation	-	607,5	1 213,3	1 820,8	1,5	1 822,4	-	-	-	1 822,4	11,5	3,4	1 837,2	5,7	1 842,9
Diminution	0,6	(600,0)	(729,7)	(1 329,1)	(1,0)	(1 330,1)	-	-	-	(1 330,1)	(15,9)	(3,1)	(1 349,1)	(0,7)	(1 349,9)
<i>dont étalement des frais d'émission</i>	<i>0,6</i>	<i>-</i>	<i>5,3</i>	<i>5,9</i>	<i>-</i>	<i>5,9</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5,9</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5,9</i>	<i>-</i>	<i>5,9</i>
<i>dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5,0</i>	<i>-</i>	<i>5,0</i>	<i>-</i>	<i>5,0</i>
Variations	-	-	-	-	-	-	62,9	29,6	92,5	92,5	-	-	92,5	18,1	110,6
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,6)	(33,6)
Variation de périmètre	-	-	82,2	82,2	0,9	83,1	3,4	(26,9)	(23,5)	59,6	35,0	1,0	95,6	-	95,6
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>477,8</b>	<b>60,5</b>	<b>2 153,1</b>	<b>2 691,4</b>	<b>11,4</b>	<b>2 702,7</b>	<b>(266,0)</b>	<b>4,9</b>	<b>(261,1)</b>	<b>2 441,6</b>	<b>103,6</b>	<b>5,8</b>	<b>2 551,0</b>	<b>-</b>	<b>2 551,0</b>
<i>Actifs courants à fin 2014</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(332,3)</i>	<i>-</i>	<i>(332,3)</i>	<i>(332,3)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(332,3)</i>	<i>(25,7)</i>	<i>(358,0)</i>
<i>Passifs non courants à fin 2014</i>	<i>477,2</i>	<i>-</i>	<i>1 267,1</i>	<i>1 744,3</i>	<i>-</i>	<i>1 744,3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 744,3</i>	<i>50,8</i>	<i>-</i>	<i>1 795,1</i>	<i>-</i>	<i>1 795,1</i>
<i>Passifs courants à fin 2014</i>	<i>-</i>	<i>53,0</i>	<i>320,2</i>	<i>373,2</i>	<i>9,9</i>	<i>383,1</i>	<i>-</i>	<i>2,1</i>	<i>2,1</i>	<i>385,2</i>	<i>22,3</i>	<i>4,6</i>	<i>412,0</i>	<i>36,2</i>	<i>448,3</i>
<i>Actifs courants à fin 2015</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(266,0)</i>	<i>-</i>	<i>(266,0)</i>	<i>(266,0)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(266,0)</i>	<i>-</i>	<i>(266,0)</i>
<i>Passifs non courants à fin 2015</i>	<i>477,8</i>	<i>-</i>	<i>1 825,0</i>	<i>2 302,8</i>	<i>-</i>	<i>2 302,8</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 302,8</i>	<i>63,6</i>	<i>-</i>	<i>2 366,4</i>	<i>-</i>	<i>2 366,4</i>
<i>Passifs courants à fin 2015</i>	<i>-</i>	<i>60,5</i>	<i>328,1</i>	<i>388,6</i>	<i>11,4</i>	<i>399,9</i>	<i>-</i>	<i>4,9</i>	<i>4,9</i>	<i>404,8</i>	<i>40,0</i>	<i>5,8</i>	<i>450,6</i>	<i>-</i>	<i>450,6</i>

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires comprennent une dette de location financement pour un montant de 36,0 millions d'euros contre 39,2 millions d'euros au 31 décembre 2014. Cette dette finance un immeuble de placement d'une valeur de 71,9 millions d'euros à fin 2015.

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

- refinancé l'opération Cap 3000, à Saint Laurent du Var : 400 millions d'euros de financement, dont 100 millions sont non tirés ;
- refinancé des crédits déjà existants en allongeant leur durée : en juillet, signature d'un contrat cadre portant sur le refinancement hypothécaire de 16 actifs pour un montant de 854 millions d'euros. Au 31 décembre, 10 actifs ont été refinancés (dont 9 détenus à 100%) pour un montant de 642 millions d'euros ;

- tiré certaines lignes de crédit Corporate antérieurement souscrites auprès des banques habituelles à hauteur de 272,2 millions d'euros.

Par ailleurs, la variation de périmètre correspond principalement à la sortie de l'endettement du portefeuille italien cédé le 29 avril 2015 et à la consolidation du financement du centre Quartz situé à Villeneuve-la-Garenne suite à sa prise de contrôle à 100 %.

La variation de l'endettement financier net obligataire et bancaire qui passe de 1,8 à 2,4 milliards d'euros s'explique par le financement du développement du Groupe.

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
< 3 mois	28,7	102,1
De 3 à 6 mois	226,1	22,7
De 6 à 9 mois	94,3	231,7
De 9 à 12 mois	55,9	30,1
<b>À moins d'1 an</b>	<b>405,1</b>	<b>386,6</b>
À 2 ans	435,5	455,0
À 3 ans	143,0	435,4
À 4 ans	499,6	117,1
À 5 ans	48,7	397,6
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>1 126,8</b>	<b>1 405,1</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>1 202,3</b>	<b>350,9</b>
Frais d'émission restant à amortir	(26,6)	(12,3)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>2 707,6</b>	<b>2 130,3</b>

Les opérations de refinancement ont eu pour conséquence d'allonger la durée de la dette, la part à plus de 5 ans représentant au 31 décembre 2015 44% de l'endettement bancaire brut contre 16% au 31 décembre 2014.

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

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Hypothèques	1 312,4	1 030,9
Promesses d'hypothèques	144,2	129,9
Privilège de prêteur de deniers	19,9	4,2
Nantissement de titres	391,0	257,7
Cautions données par Altarea SCA	200,0	170,0
Non garanti	666,7	549,9
<i>Emprunts obligataires cotés</i>	330,0	330,0
<i>Emprunt obligataire privé</i>	150,0	150,0
<i>Billets de Trésorerie</i>	60,5	53,0
<i>Emprunts bancaires</i>	110,0	4,9
<i>Découverts bancaires</i>	4,9	2,1
<i>Intérêts courus non échus</i>	11,4	9,9
<b>Total</b>	<b>2 734,2</b>	<b>2 142,6</b>
Frais d'émission restant à amortir	(26,6)	(12,3)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>2 707,6</b>	<b>2 130,3</b>

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 les activités de Promotion. Les nantissements de titres ou les cautions sont des garanties données pour des financements Corporate ou d'acquisition de titres.

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

(en millions d'euros)	Endettement bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2015	1 948,3	759,4	2 707,6
Au 31 décembre 2014	1 550,3	580,0	2 130,3

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 787,0 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 596,8 millions d'euros au 31 décembre 2014.

**Échéancier des intérêts à payer dans le futur**

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
< 3 mois	10,5	9,9
De 3 à 6 mois	10,3	10,6
De 6 à 9 mois	10,0	9,0
De 9 à 12 mois	9,4	9,0
<b>À moins d'1 an</b>	<b>40,1</b>	<b>38,4</b>
À 2 ans	38,2	57,4
À 3 ans	49,5	48,4
À 4 ans	41,5	37,2
À 5 ans	29,1	29,7
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>158,3</b>	<b>172,7</b>

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

**6.3. Provisions**

(en millions d'euros)	Provision pour indemnité de départ en retraite	Autres provisions			Total Autres provisions	Activités poursuivies	Activité en cours de cession	Total
		Commerce physique	Logement	Bureau				
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>7,7</b>	<b>1,7</b>	<b>6,1</b>	<b>0,9</b>	<b>8,8</b>	<b>16,4</b>	<b>4,7</b>	<b>21,1</b>
Dotations	0,9	2,9	1,4	-	4,3	5,2	0,8	6,0
Reprises utilisées	(0,3)	(1,0)	(0,7)	-	(1,7)	(2,0)	(2,1)	(4,1)
Reprises non utilisées	-	(0,2)	(0,5)	-	(0,8)	(0,8)	(1,6)	(2,4)
Virements à une autre rubrique	-	-	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Écarts actuariels	0,5	-	-	-	-	0,5	0,2	0,7
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>8,8</b>	<b>3,4</b>	<b>6,2</b>	<b>0,9</b>	<b>10,5</b>	<b>19,3</b>	<b>2,0</b>	<b>21,3</b>
Dotations	1,0	0,4	1,1	-	1,6	2,5	0,6	3,1
Reprises utilisées	(0,2)	(1,0)	(1,1)	(0,2)	(2,3)	(2,6)	(2,0)	(4,6)
Reprises non utilisées	-	(0,4)	(0,3)	(0,3)	(1,0)	(1,0)	-	(1,0)
Virements à une autre rubrique	-	-	-	-	-	-	0,7	0,7
Écarts actuariels	(0,9)	-	-	-	-	(0,9)	(0,2)	(1,0)
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	-	(1,1)	(1,1)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>8,7</b>	<b>2,4</b>	<b>6,0</b>	<b>0,4</b>	<b>8,8</b>	<b>17,4</b>	<b>-</b>	<b>17,4</b>
<i>Dont non courants à fin décembre 2014</i>	<i>8,8</i>	<i>3,4</i>	<i>6,2</i>	<i>0,9</i>	<i>10,5</i>	<i>19,3</i>	<i>2,0</i>	<i>21,3</i>
<i>Dont courants à fin décembre 2014</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Dont non courants à fin décembre 2015</i>	<i>8,7</i>	<i>2,4</i>	<i>6,0</i>	<i>0,4</i>	<i>8,8</i>	<i>17,4</i>	<i>-</i>	<i>17,4</i>
<i>Dont courants à fin décembre 2015</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

**Provisions commerce physique**

Les provisions du secteur commerce physique couvrent essentiellement le risque de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession des centres commerciaux ainsi que des litiges avec des locataires.

**Provisions logements et bureaux**

Les provisions de la promotion immobilière couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs. Sont également incluses les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc.).

**Engagements de retraite**

Au 31 décembre 2015 comme au 31 décembre 2014, la société a eu recours à un actuaire externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

Le régime des Indemnités de Fin de Carrière est un régime de retraite à prestation définie. Le groupe Altarea verse à ses salariés lors de leur départ à la retraite, un capital défini dans la convention collective de laquelle ils relèvent, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire mensuel de fin de carrière.

Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'augmentation des salaires et l'évolution du taux d'actualisation. La dérive de l'une de ces hypothèses représente le risque principal du régime.



## Hypothèses moyennes pondérées retenues pour le calcul de l'engagement

	2015	2014
<b>Âge de départ</b>	<b>Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein</b>	<b>Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein</b>
Taux d'actualisation	1,93 %	1,70 %
Taux de rendement attendu des placements	1,70 %	3,12 %
Taux de revalorisation des salaires	2,40 %	2,50 %
Turnover	4 % < > 4,7 %	4 % < > 4,5 %
Taux d'inflation	1,90 %	2,00 %

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux iBoxx (taux de rendement des obligations des corporates de notation AA – zone euro, pour une durée résiduelle d'activité supérieure à 10 ans).

Une variation du taux de rendement attendu des placements de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur la valeur des actifs de couverture.

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 1,70 %, correspond au taux d'actualisation de la clôture précédente tel que requis par IAS 19 révisé.

## Évolution de l'engagement

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
<b>Engagement brut en début d'exercice</b>	<b>9,4</b>	<b>8,4</b>
Droits acquis au cours de l'exercice	0,8	0,8
Charges d'intérêts	0,1	0,2
Paievements de prestations	(0,3)	(0,8)
Transfert	-	-
Écarts actuariels d'expérience	(0,5)	(0,8)
Écarts actuariels d'hypothèse	(0,4)	1,6
Écarts actuariels	(0,9)	0,8
Passifs de l'activité en cours de cession	(0,5)	-
<b>Engagement brut en fin d'exercice</b>	<b>8,7</b>	<b>9,4</b>
<b>Actifs de couverture en début d'exercice</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>
Retraits de fonds à fins de versements	(0,1)	(0,5)
Rendement des actifs	-	-
Écarts actuariels	-	-
<b>Actifs de couverture en fin d'exercice</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>
<b>Provision nette en début d'exercice</b>	<b>9,4</b>	<b>7,9</b>
<b>Provision nette en fin d'exercice</b>	<b>8,7</b>	<b>9,4</b>
<b>(Charges) produits de la période toute activité</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,7)</b>

Le fonds existant au 31 décembre 2014 couvrait les engagements de retraite des salariés Cogedim, à hauteur de 0,1 million d'euros.

Au 31 décembre 2015, le fonds est à zéro et il n'est pas prévu de cotiser au contrat d'assurance au cours de l'exercice.

## Sensibilité des résultats aux hypothèses utilisées

Il est ici mis en évidence la sensibilité de l'évaluation des indemnités de départ à la retraite. Une variation de plus ou moins 0,25 % a été appliquée aux hypothèses que sont le taux d'actualisation, et le taux d'augmentation des salaires, ainsi qu'une variation de plus ou moins 10 % sur les tables de turnover utilisées.

(en millions d'euros)	31/12/2015
<b>Valeur de l'engagement au 31 décembre 2015</b>	<b>8,7</b>
Taux d'actualisation de - 0,25 %	0,3
Taux d'actualisation de + 0,25 %	(0,3)
Taux d'augmentation des salaires de - 0,25 %	(0,3)
Taux d'augmentation des salaires de + 0,25 %	0,3
Taux de turnover - 10 %	0,1
Taux de turnover + 10 %	(0,1)

**Historique de la provision**

(en millions d'euros)	2015	2014	2013	2012	2011
Engagement	8,7	9,4	8,4	9,1	7,3
Actifs financiers	-	(0,1)	(0,5)	(1,0)	(1,0)
<b>Couverture financière</b>	<b>8,7</b>	<b>9,4</b>	<b>7,9</b>	<b>8,1</b>	<b>6,3</b>
(Pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur engagement	(0,9)	0,8	(1,0)	1,0	0,1
(Pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur actifs	-	-	-	-	-

**Échéance de l'obligation**

(en millions d'euros)	31/12/2015
Duration de l'engagement	10
Versement prévu en 2016	1,1
Versement prévu en 2017	0,2
Versement prévu en 2018	0,4
Versement prévu en 2019	1,0
Versement prévu en 2020	0,5
Versement prévu entre 2021 et 2025	2,8

**Détail des actifs investis**

Au 31 décembre 2015, il n'y a plus d'actifs investis.

(en millions d'euros)	2015	2014
Actions	-	-
Obligations d'état	-	-
Obligations d'entreprise	-	-
Immobilier	-	-
<b>Détail des actifs investis</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>

## 7. ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

### 7.1. Immeubles de Placement

(en millions d'euros)	Immeubles de Placement		Total Immeubles de Placements
	Évalués à la juste valeur	Évalués au coût	
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>2 917,9</b>	<b>111,1</b>	<b>3 029,0</b>
Investissements/Dépenses ultérieures capitalisées	73,3	50,9	124,2
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	3,8	-	3,8
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(79,6)	-	(79,6)
Dépréciations nettes/abandon de projet	-	(4,0)	(4,0)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	(30,2)	31,2	1,0
Variation de la juste valeur	89,2	-	89,2
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>2 974,4</b>	<b>189,2</b>	<b>3 163,6</b>
Investissements/Dépenses ultérieures capitalisées	131,9	124,4	256,3
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(8,9)	-	(8,9)
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(2,1)	(0,1)	(2,2)
Dépréciations nettes/abandon de projet	-	5,2	5,2
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	-	(7,1)	(7,1)
Variation de la juste valeur	113,5	-	113,5
Variation de périmètre	244,8	(5,6)	239,2
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>3 453,6</b>	<b>306,0</b>	<b>3 759,6</b>

En 2015, des frais financiers pour un montant de 2,3 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 de l'année 2015 concernent :

- les investissements et dépenses relatifs :
  - à la restructuration du centre « Cap 3000 »,
  - au projet de développement du centre de Toulon-la-Valette,
  - au Village de Marques situé à Aubergenville, ouvert le 22 avril 2015;
- les variations de périmètre suite à la prise de contrôle à 100 % du centre commercial Qwartz situé à Villeneuve-la-Garenne, comptabilisé en intégration globale à partir du 11 mars 2015 et la cession d'un portefeuille de quatre centres commerciaux italiens (Ibleo à Ragusa, Casetta Mattei à Rome, La Cittadela à Casale Monferrato et Le Due Valli à Pinerolo), le 29 avril 2015.

#### Immeubles de Placement évalués au coût

Les Immeubles de Placement évalués au coût sont des immeubles en cours de développement et de construction qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'estimer si leur juste valeur peut être déterminée de manière fiable (se reporter à la note 2.3.6 « Immeubles de Placement »).

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, aux redéveloppements de centres commerciaux situés en Île-de-France et au projet du port de Gènes en Italie.

#### 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 », Altarea Cogedim a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le groupe Altarea Cogedim 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 d'Altarea Cogedim. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le groupe Altarea Cogedim (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.

		Taux de capitalisation initial	Loyer en € par m <sup>2</sup>	Taux d'actualisation	Taux de capitalisation de sortie	TCAM des loyers nets
		a	b	c	d	e
France	Maximum	8,2%	778	7,0%	6,0%	5,0%
	Minimum	4,1%	103	5,6%	4,2%	1,3%
	<b>Moyenne pondérée</b>	<b>4,9%</b>	<b>378</b>	<b>6,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,7%</b>
International	Maximum	7,2%	398	7,5%	6,9%	2,5%
	Minimum	5,8%	186	7,3%	5,8%	1,5%
	<b>Moyenne pondérée</b>	<b>6,6%</b>	<b>301</b>	<b>7,3%</b>	<b>6,3%</b>	<b>2,1%</b>

a - Le taux de capitalisation initial est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise HD.

b - Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m<sup>2</sup>.

c - Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

d - Taux de capitalisation pour actualiser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie.

e - Taux de Croissance Annuelle Moyenne (TCAM) 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 (146,7) millions d'euros (ou -4,38%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des Immeubles de Placement de 163,1 millions d'euros (ou 4,87%).

Au 31 décembre, l'intégralité du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe. Les experts sont Cushman & Wakefield et Jones Lang Lasalle.

### Dépréciations – Actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût

Les actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût concernent le développement et la construction de centres commerciaux.

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 (Autorisations commerciales, CNEC et CDAC, et 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 méthodes utilisées sont la capitalisation des revenus locatifs ou le « *discounted cash-flow* ».

Les pertes de valeurs nettes sur les Immeubles de Placement au coût correspondent à la dépréciation de projets de centres commerciaux ou de bureaux arrêtés ou abandonnés ou encore retardés en raison de conditions locales de marché plus difficiles qu'attendues (se reporter à la note 5.1.4 « Autres éléments du résultat opérationnel »).

### Besoin en fonds de roulement d'investissement

(en millions d'euros)	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>11,7</b>	<b>(43,5)</b>	<b>(31,7)</b>
Variations	0,8	(8,4)	(7,6)
Actualisation	-	(0,1)	-
Transferts	-	0,1	0,1
Variation de périmètre	-	(0,5)	(0,5)
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>12,5</b>	<b>(52,3)</b>	<b>(39,8)</b>
Variations	(8,2)	(14,3)	(22,5)
Actualisation	-	(0,1)	(0,0)
Transferts	-	0,1	0,1
Variation de périmètre	-	(18,3)	(18,3)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>4,4</b>	<b>(84,9)</b>	<b>(80,6)</b>
<b>Variation BFR au 31 décembre 2014</b>	<b>0,8</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(7,6)</b>
<b>Variation BFR au 31 décembre 2015</b>	<b>(8,2)</b>	<b>(14,3)</b>	<b>(22,5)</b>

L'augmentation du besoin en fonds de roulement d'investissement s'explique principalement par l'augmentation des dettes sur immobilisations des centres en restructuration ou développement.

La variation de périmètre concerne la société Alta Quartz : le Groupe a pris le contrôle de la société au cours du premier trimestre 2015 et la détient désormais à 100%.



## 7.2. Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles			Total	Activités pour- suivies	Activité en cours de cession	Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres				
(valeurs brutes en millions d'euros)										
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>368,3</b>	<b>66,6</b>	<b>181,6</b>	<b>13,1</b>	<b>2,2</b>	<b>3,6</b>	<b>18,8</b>	<b>635,2</b>	<b>89,0</b>	<b>724,2</b>
Acquisitions	-	-	-	3,3	0,4	-	3,7	3,7	9,9	13,6
Cessions/Mises au rebut	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,6)	(1,6)
Transferts	-	-	-	3,5	-	(1,0)	2,5	2,5	-	2,5
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>368,3</b>	<b>66,6</b>	<b>181,6</b>	<b>19,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>24,9</b>	<b>641,4</b>	<b>97,3</b>	<b>738,7</b>
Acquisitions	-	-	-	3,0	-	-	3,0	3,0	10,3	13,3
Cessions/Mises au rebut	-	-	-	(1,4)	-	-	(1,4)	(1,4)	(1,5)	(2,9)
Transferts	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,4)	(1,4)
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	0,6	0,6	0,6	-	0,6
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,6)	(104,6)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>368,3</b>	<b>66,6</b>	<b>181,6</b>	<b>21,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3,2</b>	<b>27,1</b>	<b>643,6</b>	<b>-</b>	<b>643,6</b>

	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles			Total	Activités pour- suivies	Activité en cours de cession	Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres				
(dépréciations en millions d'euros)										
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>(239,6)</b>	<b>-</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(433,7)</b>	<b>(52,9)</b>	<b>(486,5)</b>
Dépréciations et amortissements	-	-	-	(1,7)	(0,2)	(0,0)	(1,9)	(1,9)	(3,1)	(5,0)
Reprises/Cessions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	-	-	-	(3,1)	-	0,6	(2,5)	(2,5)	-	(2,5)
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>(239,6)</b>	<b>-</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(16,9)</b>	<b>(438,1)</b>	<b>(55,9)</b>	<b>(494,0)</b>
Dépréciations et amortissements	-	-	-	(2,8)	(0,2)	-	(3,1)	(3,1)	(4,2)	(7,3)
Reprises/Cessions	-	-	-	0,2	-	-	0,2	0,2	-	0,2
Transferts	-	-	-	-	-	-	-	-	1,4	1,4
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	(0,6)	(0,6)	(0,6)	-	(0,6)
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	-	-	-	58,7	58,7
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>(239,6)</b>	<b>-</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(15,3)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(20,4)</b>	<b>(441,5)</b>	<b>-</b>	<b>(441,5)</b>

	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles			Total	Activités pour- suivies	Activité en cours de cession	Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres				
Valeurs nettes au 01/01/2014	128,7	66,6	-	5,2	0,7	0,4	6,3	201,6	36,1	237,7
Valeurs nettes au 01/01/2015	128,7	66,6	-	7,2	0,8	-	8,0	203,3	41,4	244,7
Valeurs nettes au 31/12/2015	128,7	66,6	-	6,2	0,5	-	6,7	202,1	-	202,1

Le solde des écarts d'acquisition concerne les activités de Promotion pour un montant de 128 millions d'euros. La marque est celle de Cogedim.

### Écarts d'acquisition issus de l'acquisition de Cogedim

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

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

- le taux d'actualisation est égal à 9,0% ;
- les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;
- des fourchettes de valeurs terminales des secteurs Logements (hors la participation dans Histoire et Patrimoine) et Bureaux (hors le fonds d'investissement AltaFund) ont été déterminées avec un taux de croissance égal à 1,5% à partir de 2021 appliqué à un chiffre d'affaires normatif et une fourchette d'EBITA normatifs et un BFR normatif.

Au 31 décembre 2015, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logements et Bureaux sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables à la même date quel que soit le taux d'EBITA retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses à savoir un taux de croissance de 1% au lieu de 1,5% et un taux d'actualisation de 9,5% au lieu de 9,0% conduirait à des évaluations des actifs économiques (tenant compte du BFR moyen de la période) y compris les actifs incorporels et écarts d'acquisition des secteurs Logements d'une part et Bureaux d'autre part toujours supérieures à leurs valeurs nettes comptables au 31 décembre 2015, sur la base d'une fourchette d'EBITA normatifs et d'un BFR normatif.

Un écart d'acquisition de 15 millions d'euros est affecté au secteur des centres commerciaux physiques 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 de l'acquisition de Cogedim restent donc au 31 décembre 2015 d'un montant total de 128 millions d'euros.

### Marques

#### Marque Cogedim

La marque Cogedim a été testée individuellement et conjointement à l'Unité Génératrice de Trésorerie Logements. (Se référer au paragraphe ci-dessus).

### 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)	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation des activités poursuivies	BFR d'exploitation de l'activité en cours de cession	BFR d'exploitation
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>571,1</b>	<b>143,7</b>	<b>219,2</b>	<b>362,9</b>	<b>(267,0)</b>	<b>(332,0)</b>	<b>(599,0)</b>	<b>335,0</b>	<b>(7,8)</b>	<b>327,2</b>
Variations	7,5	(43,6)	4,0	(39,6)	8,1	(16,2)	(8,0)	(40,1)	0,2	(39,9)
Pertes de valeur nettes	(0,7)	2,1	(1,4)	0,8	-	-	-	0,1	(1,9)	(1,8)
Transferts	(0,4)	1,1	(1,3)	(0,2)	3,7	2,8	6,5	5,8	-	5,8
Variation de périmètre	-	(0,2)	(0,4)	(0,6)	-	1,5	1,5	0,9	-	0,9
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>577,6</b>	<b>103,1</b>	<b>220,0</b>	<b>323,2</b>	<b>(255,1)</b>	<b>(343,3)</b>	<b>(598,5)</b>	<b>302,3</b>	<b>(9,5)</b>	<b>292,8</b>
Variations	127,4	47,0	53,7	100,6	(46,5)	(67,9)	(114,4)	113,6	(11,0)	102,6
Pertes de valeur nettes	(0,6)	(2,5)	(1,8)	(4,3)	-	-	-	(4,9)	3,4	(1,5)
Transferts	7,1	-	(0,4)	(0,4)	(0,1)	1,4	1,3	8,0	0,7	8,7
Variation de périmètre	-	1,7	49,8	51,5	(0,9)	(40,2)	(41,1)	10,4	-	10,4
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	-	-	-	16,4	16,4
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>711,5</b>	<b>149,3</b>	<b>321,3</b>	<b>470,6</b>	<b>(302,7)</b>	<b>(450,0)</b>	<b>(752,7)</b>	<b>429,3</b>	<b>-</b>	<b>429,3</b>
<b>Variation BFR au 31 décembre 2014</b>	<b>(6,9)</b>	<b>41,5</b>	<b>(2,6)</b>	<b>38,8</b>	<b>8,1</b>	<b>(16,2)</b>	<b>(8,0)</b>	<b>40,0</b>	<b>1,6</b>	<b>41,6</b>
<b>Variation BFR au 31 décembre 2015</b>	<b>(126,8)</b>	<b>(44,4)</b>	<b>(51,9)</b>	<b>(96,3)</b>	<b>(46,5)</b>	<b>(67,9)</b>	<b>(114,4)</b>	<b>(108,7)</b>	<b>7,6</b>	<b>(101,1)</b>

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

Le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe est essentiellement lié au secteur de la Promotion.

Au 31 décembre 2015, le BFR d'exploitation représente 35,2% du chiffre d'affaires des activités poursuivies (sur 12 mois glissants) comparé à 29,8% au 31 décembre 2014. Cette augmentation résulte du développement de l'activité Promotion tant en logement qu'en bureau.

Les variations de périmètre sont principalement liées à la prise de contrôle de la société Alta Quartz qui porte le centre commercial situé à Villeneuve-la-Garenne.

#### 7.3.1. Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets des activités poursuivies	Stocks nets de l'activité en cours de cession	Stocks nets
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>575,6</b>	<b>(4,4)</b>	<b>571,1</b>	<b>35,2</b>	<b>606,4</b>
Variation	7,5	-	7,5	5,2	12,7
Dotations	-	(1,4)	(1,4)	(0,1)	(1,5)
Reprises	-	0,7	0,7	-	0,7
Reclassements	(0,3)	(0,1)	(0,4)	-	(0,4)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>582,8</b>	<b>(5,2)</b>	<b>577,6</b>	<b>40,3</b>	<b>617,9</b>
Variation	127,4	-	127,4	-	127,4
Dotations	-	(0,6)	(0,6)	-	(0,6)
Reprises	-	0,1	0,1	0,1	0,1
Reclassements	7,1	-	7,1	-	7,1
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	(40,4)	(40,4)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>717,2</b>	<b>(5,8)</b>	<b>711,5</b>	<b>-</b>	<b>711,5</b>

**Répartition des stocks nets par stade d'avancement et par secteur d'activité**

Au 31 décembre 2015	Commerce physique	Promotion Logement	Immobilier d'Entreprise	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	-	36,7	8,6	45,3
Opérations au stade terrain	-	119,2	39,6	158,7
Opérations en cours	0,1	429,5	27,0	456,5
Opérations achevées	-	18,1	7,0	25,1
Opérations marchand de biens	-	19,3	6,5	25,8
Marchandises	0,1	-	-	0,1
<b>Total</b>	<b>0,1</b>	<b>622,7</b>	<b>88,6</b>	<b>711,5</b>

Au 31 décembre 2014	Commerce physique	Promotion Logement	Immobilier d'Entreprise	Commerce on-line	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	-	37,2	4,5	-	41,7
Opérations au stade terrain	-	37,6	12,0	-	49,6
Opérations en cours	-	434,8	13,6	-	448,4
Opérations achevées	-	13,1	8,3	-	21,3
Opérations marchand de biens	-	10,1	6,4	-	16,5
Marchandises	0,1	-	-	40,3	40,3
<b>Total</b>	<b>0,1</b>	<b>532,8</b>	<b>44,7</b>	<b>40,3</b>	<b>617,9</b>

**7.3.2. Créances clients et autres créances**

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>168,2</b>	<b>154,7</b>
<b>Perte de valeur à l'ouverture</b>	<b>(23,7)</b>	<b>(24,1)</b>
Dotations	(7,2)	(6,5)
Variations de périmètre	2,3	-
Reprises	4,6	6,9
Reclassement de l'activité en cours de cession	5,2	-
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(18,9)</b>	<b>(23,7)</b>
<b>Créances clients nettes</b>	<b>149,3</b>	<b>130,9</b>
Avances et acomptes versés	32,7	39,2
Créances de TVA	232,4	126,9
Débiteurs divers	25,1	30,6
Charges constatées d'avance	18,3	22,8
Comptes mandants débiteurs	21,1	36,0
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>329,6</b>	<b>255,6</b>
<b>Perte de valeur à l'ouverture</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(5,2)</b>
Dotations	(2,3)	(1,5)
Reprises	0,6	0,2
Autres variations	0,0	(0,0)
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(8,3)</b>	<b>(6,5)</b>
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>321,3</b>	<b>249,0</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>470,6</b>	<b>380,0</b>
Créances sur cession d'immobilisations	4,4	12,5
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>475,0</b>	<b>392,5</b>

Les dotations sur créances clients nettes concernent principalement la dépréciation de certains clients dans le cadre du recouvrement des loyers.



### 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)		31/12/2015
<b>Total brut créances clients</b>		<b>168,2</b>
Dépréciations sur créances clients		(18,9)
<b>Total net créances clients</b>		<b>149,3</b>
Clients factures à établir		(33,1)
Décalage clients à l'avancement		(7,9)
<b>Clients et comptes rattachés exigibles</b>		<b>108,3</b>

(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	108,3	67,8	2,9	9,8	7,5	20,2

### 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.

Les avances terrains sont provisionnées à hauteur de 3,2 millions d'euros.

### Débiteurs divers

Le poste « Débiteurs divers » concerne principalement les secteurs de la promotion immobilière. Il s'agit notamment des avances faites par le promoteur (les « comptes *prorata* ») dans le cadre de la gestion commune de chantiers et qui sont répercutées après répartition aux entreprises réalisant les travaux.

### Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement à l'activité de promotion immobilière et sont constituées d'honoraires de commercialisation et de commissions vendeurs.

### 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)	31/12/2015	31/12/2014
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	302,7	335,0
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>302,7</b>	<b>335,0</b>
Avances et acomptes reçus des clients	233,6	205,9
TVA collectée	110,7	54,3
Autres dettes fiscales et sociales	39,8	37,3
Produits constatés d'avance	2,9	3,6
Autres dettes	41,9	33,0
Comptes mandants créditeurs	21,1	36,0
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>450,0</b>	<b>370,1</b>
Dettes sur immobilisations	84,9	52,3
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>837,7</b>	<b>757,4</b>

### Avances et acomptes reçus des clients

Ce poste comprend les avances clients à l'avancement qui représentent l'excédent des sommes reçues des clients toutes taxes comprises diminué du chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement toutes taxes comprises de l'activité Promotion. Elles augmentent compte tenu de l'avancement des opérations en cours ; les montants des appels de fonds sont plus avancés par rapport au pourcentage d'avancement des chantiers.

### 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.

## 7.4. Créances et autres actifs financiers non courants et courants

(en millions d'euros)	Créances rattachées à des participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	Sous-total prêts et avances	Autres actifs financiers	Total créances et autres actifs bruts	Dépréciations	Total créances et autres actifs nets des activités poursuivies	Total créances et autres actifs nets de l'activité en cours de cession	Total créances et autres actifs nets
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>18,0</b>	<b>1,4</b>	<b>4,8</b>	<b>24,2</b>	<b>0,4</b>	<b>24,6</b>	<b>(0,3)</b>	<b>24,3</b>	<b>0,4</b>	<b>24,7</b>
Augmentations/ Dotations	37,1	-	0,3	37,3	36,8	74,1	-	74,1	-	74,1
Diminutions/Reprises	(42,8)	(0,3)	(0,2)	(43,4)	-	(43,4)	-	(43,4)	-	(43,4)
Transferts/ Reclassements	(0,3)	-	-	(0,3)	0,5	0,2	0,3	0,5	-	0,4
Variation de périmètre	2,7	-	-	2,7	-	2,7	-	2,7	-	2,7
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>14,7</b>	<b>1,1</b>	<b>4,8</b>	<b>20,6</b>	<b>37,7</b>	<b>58,2</b>	<b>-</b>	<b>58,2</b>	<b>0,3</b>	<b>58,5</b>
Augmentations/ Dotations	13,4	-	0,4	13,8	0,3	14,2	-	14,2	-	14,2
Diminutions/Reprises	-	(1,2)	(0,1)	(1,4)	(0,1)	(1,5)	-	(1,5)	-	(1,5)
Transferts/ Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	0,1	1,0	-	1,1	0,1	1,2	-	1,2	-	1,2
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>28,2</b>	<b>0,9</b>	<b>5,1</b>	<b>34,2</b>	<b>38,0</b>	<b>72,2</b>	<b>-</b>	<b>72,1</b>	<b>-</b>	<b>72,1</b>
<i>Dont non courants à fin 2014</i>	<i>0,1</i>	<i>1,1</i>	<i>4,8</i>	<i>6,0</i>	<i>37,0</i>	<i>43,0</i>	<i>-</i>	<i>43,0</i>	<i>0,3</i>	<i>43,3</i>
<i>Dont courants à fin 2014</i>	<i>14,6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>14,6</i>	<i>0,6</i>	<i>15,2</i>	<i>-</i>	<i>15,2</i>	<i>-</i>	<i>15,2</i>
<i>Dont non courants à fin 2015</i>	<i>-</i>	<i>0,9</i>	<i>5,1</i>	<i>6,0</i>	<i>37,0</i>	<i>43,0</i>	<i>-</i>	<i>42,9</i>	<i>-</i>	<i>42,9</i>
<i>Dont courants à fin 2015</i>	<i>28,2</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>28,2</i>	<i>1,0</i>	<i>29,2</i>	<i>-</i>	<i>29,2</i>	<i>-</i>	<i>29,2</i>

### Créances rattachées à des participations et comptes courants

Les créances rattachées à des participations et comptes courants concernent essentiellement des avances à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou envers des sociétés déconsolidées.

### Dépôts et cautionnements versés

Ce poste concerne essentiellement des dépôts et cautionnements versés sur des projets, la contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres et des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le Groupe.

### Autres actifs financiers

Il s'agit principalement du montant non encore appelé des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée.

## 8. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Les **flux de trésorerie opérationnels** des activités poursuivies s'établissent à 86,1 millions d'euros en 2015 contre 206,3 millions d'euros en 2014. Cette évolution est principalement liée au développement des activités de promotion qui notamment a nécessité une augmentation de ses besoins en fonds de roulement d'autant plus visible que des acquisitions de terrains aux montants significatifs sont intervenues en fin d'année.

Les **flux de trésorerie d'investissements des activités poursuivies** ressortent à (421,5) millions d'euros en 2015 contre (120,9) millions d'euros en 2014 correspondant à des besoins de la période. L'évolution de ces besoins s'explique par l'accélération du développement en 2015 de l'activité commerce physique (notamment dans les centres de Cap 3000, de Toulon La Valette et d'Aubergenville) et la prise de contrôle du centre commercial Quartz situé à Villeneuve-la-Garenne. Par ailleurs, l'accélération en 2015 du développement de l'activité Bureaux est perceptible, 2015 ayant enregistré des acquisitions significatives intervenues via des co-entreprises (notamment les Tours Pascal via AltaFund et un immeuble à Issy-les-Moulineaux via la SCI Issy Pont).

En raison de la baisse continue des taux d'intérêt, la mise en valeur de marché des instruments de couverture de taux a également impacté la période : ainsi, (113,4) millions d'euros de soultes ont été décaissés contre (55,1) millions d'euros en 2014.

Les **flux de trésorerie de financement des activités poursuivies** ressortent à 286,1 millions d'euros en 2015 contre 75,2 millions d'euros en 2014. L'évolution à la hausse de ces ressources résulte principalement du financement d'une part du développement de l'activité Commerce physique et, d'autre part du besoin en fonds de roulement des activités de Promotion. En 2015, le dividende a été payé en numéraire alors qu'en 2014 le dividende avait été payé en grande partie en actions de la Société.

Les **flux de trésorerie de l'activité en cours de cession** concernent la société Rue du Commerce qui en 2014 avait été financée par des fonds propres du Groupe et, en 2015 par une consommation et gestion de sa propre trésorerie.

### Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

(en millions d'euros)	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Trésorerie et équivalents de trésorerie	Découverts bancaires	Trésorerie nette des activités poursuivies	Trésorerie nette de l'activité en cours de cession	Trésorerie nette
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	57,8	151,5	209,2	(39,7)	169,6	25,6	195,2
Variation de la période	94,3	29,3	123,6	37,6	161,2	-	161,2
Variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés acquises	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés cédées	-	-	-	-	-	-	-
Incidence des autres variations de périmètre	(0,6)	-	(0,5)	-	(0,5)	-	(0,5)
<b>Au 31 décembre 2014</b>	151,5	180,8	332,3	(2,1)	330,2	25,7	355,9
Variation de la période	8,3	(71,3)	(62,9)	(29,6)	(92,6)	(18,1)	(110,7)
Variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés acquises	2,2	1,5	3,6	-	3,6	-	3,6
Trésorerie des sociétés cédées	(7,0)	-	(7,0)	26,9	19,9	-	19,9
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	(7,6)	(7,6)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	155,0	111,0	266,0	(4,9)	261,1	-	261,1
Variation nette à fin décembre 2014	93,7	29,4	123,1	37,6	160,7	-	160,7
Variation nette à fin décembre 2015	3,5	(69,8)	(66,3)	(2,7)	(69,1)	(25,7)	(94,7)

Les valeurs mobilières de placements classées en équivalent de trésorerie sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et sont constituées d'OPCVM monétaires et monétaires Court Terme.

Le financement du développement de l'activité a été effectué pour partie à l'aide d'une consommation partielle de la trésorerie du Groupe.

## Autre éléments explicatifs du tableau des flux de trésorerie

## Détail de l'élimination des variations de juste valeur

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
<b>Élimination des ajustements de valeur sur :</b>		
Variation de valeur des instruments financiers (hors VMP)	39,1	71,4
Variation de valeur des Immeubles de Placement	(113,5)	(89,2)
Pertes de valeur sur Immeubles de Placement	(5,2)	4,0
Actualisation	0,2	0,1
<b>Total</b>	<b>(79,5)</b>	<b>(13,7)</b>

## Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
<b>Nature des actifs non courants acquis :</b>		
Immobilisations incorporelles	(3,0)	(3,7)
Immobilisations corporelles	(1,6)	(0,5)
Immeubles de Placement	(233,1)	(119,0)
<b>Total</b>	<b>(237,7)</b>	<b>(123,2)</b>

En 2015, les investissements en Immeubles de Placement concernent principalement :

- le projet de développement du centre de Toulon la Valette ;
- le centre Village de Marques situé à Aubergenville (ouvert au public sur la période) ;
- les centres faisant l'objet de restructurations ou d'améliorations (principalement le centre Cap 3000 à Saint Laurent du Var).

## Ventilation entre investissements et variation des dettes sur immobilisations

(en millions d'euros)	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immeubles de Placement	Total acquisition immobilisations
Investissements de la période	(2,1)	(1,6)	(248,3)	(252,0)
Variation des dettes sur immobilisations	(0,9)	-	15,2	14,3
<b>Acquisition d'immobilisations nettes</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(233,1)</b>	<b>(237,7)</b>

## Acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Investissement en titres consolidés	(70,5)	0,1
Dettes sur acquisition de titres de participation consolidée	-	(0,7)
Trésorerie des sociétés acquises	3,6	-
<b>Total</b>	<b>(66,8)</b>	<b>(0,6)</b>

Il s'agit de la prise de contrôle de la société Alta Quartz, société détentrice du centre commercial situé à Villeneuve-la-Garenne.



### Cessions d'actifs immobilisés et remboursements d'avances et acomptes

Détail du passage entre le résultat de cession du résultat global consolidé et le total des cessions et remboursement d'avances et acomptes de l'état des flux de trésorerie consolidés.

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
<b>Montant des produits de cession d'actifs de placement dans le résultat net (net de frais de cession et des dotations/reprises de provisions)</b>	3,7	83,1
Montant des produits de cession comptabilisés dans d'autres agrégats du compte de résultat	1,4	0,1
Neutralisation des frais reclassés dans les produits de cession (dont garanties locatives octroyées aux acquéreurs)	- (0,9)	-
Remboursements d'avances et acomptes	-	-
<b>Montant brut des produits de cessions et remboursements d'avances et acomptes</b>	<b>4,2</b>	<b>83,2</b>
Créances sur cessions d'actifs	8,2	(0,8)
<b>Cessions et remboursements d'avances et acomptes</b>	<b>12,4</b>	<b>82,4</b>

### Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au 31 décembre 2015, un impact de 52,2 millions d'euros est constaté. En effet, le Groupe a cédé un portefeuille de quatre centres commerciaux italiens (Ibleo à Ragusa, Casetta Mattei à Rome, La Cittadela à Casale Monferrato et Le Due Valli à Pinerolo) ainsi qu'un ensemble immobilier à Paris (Austerlitz – Semapa).

### Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés

La variation nette des placements et des instruments financiers dérivés correspond au règlement des soultes sur l'exercice.

## 9. 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.

### 9.1. Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39

Au 31 décembre 2015

(en millions d'euros)	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 <sup>(a)</sup>	Niveau 2 <sup>(b)</sup>	Niveau 3 <sup>(c)</sup>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>403,9</b>	<b>196,9</b>	<b>206,6</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	361,0	196,9	163,7	-	0,4	-	-	-	0,4
Prêts et créances (non courant)	42,9	-	42,9	-	-	-	-	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>790,2</b>	<b>-</b>	<b>659,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>131,1</b>	<b>111,0</b>	<b>20,0</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	475,0	-	475,0	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	29,2	-	29,2	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	20,0	-	-	-	-	20,0	-	20,0	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	266,0	-	155,0	-	-	111,0	111,0	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 396,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 396,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	2 366,4	-	-	2 366,4	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	29,8	-	-	29,8	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 325,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 288,8</b>	<b>-</b>	<b>36,7</b>	<b>-</b>	<b>36,7</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	450,6	-	-	450,6	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	37,3	-	-	0,6	-	36,7	-	36,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	837,7	-	-	837,7	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

## Au 31 décembre 2014

(en millions d'euros)	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 <sup>(a)</sup>	Niveau 2 <sup>(b)</sup>	Niveau 3 <sup>(c)</sup>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>405,4</b>	<b>235,5</b>	<b>169,4</b>	-	<b>0,4</b>	-	-	-	<b>0,4</b>
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	362,0	235,5	126,1	-	0,4	-	-	-	0,4
Prêts et créances (non courant)	43,3	-	43,3	-	-	-	-	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>781,6</b>	-	<b>584,8</b>	-	-	<b>196,8</b>	<b>181,0</b>	<b>15,9</b>	-
Clients et autres créances	392,5	-	392,5	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	15,2	-	15,2	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	15,9	-	-	-	-	15,9	-	15,9	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	358,0	-	177,0	-	-	181,0	181,0	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>1 821,3</b>	-	-	<b>1 821,3</b>	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	1 795,1	-	-	1 795,1	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	26,2	-	-	26,2	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 308,3</b>	-	-	<b>1 205,6</b>	-	<b>102,7</b>	-	<b>102,7</b>	-
Emprunts et dettes financières	448,3	-	-	448,3	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	102,7	-	-	-	-	102,7	-	102,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	757,4	-	-	757,4	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

## 9.2. Risque de taux

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

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

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation, 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 négative de 0,4 million d'euros sur le résultat net de la période.

### Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
<i>Swaps</i> de taux d'intérêts	(18,6)	(84,4)
<i>Collars</i> de taux d'intérêts	(2,1)	(3,4)
<i>Caps</i> de taux d'intérêts	0,5	-
Intérêts courus non échus	3,4	1,0
Primes et soultes restant à payer	(0,6)	-
<b>Total</b>	<b>(17,3)</b>	<b>(86,8)</b>

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 2015.

**Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)**
**Au 31 décembre 2015**

	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018	déc. 2019	déc. 2020
Altarea payeur à taux fixe – <i>swap</i>	1 312,5	1 349,7	1 465,7	1 720,6	1 487,8	1 486,5
Altarea payeur à taux fixe – <i>collar</i>	50,0	-	-	-	-	-
Altarea payeur à taux fixe – <i>cap</i>	187,0	148,9	75,0	75,0	75,0	75,0
<b>Total</b>	<b>1 549,5</b>	<b>1 498,6</b>	<b>1 540,7</b>	<b>1 795,6</b>	<b>1 562,8</b>	<b>1 561,5</b>
Taux moyen de couverture	0,62%	0,54%	1,01%	1,44%	1,16%	1,16%

**Au 31 décembre 2014**

	déc. 2014	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018	déc. 2019
Altarea payeur à taux fixe – <i>swap</i>	1 335,6	1 260,4	1 252,8	922,0	840,5	550,0
Altarea payeur à taux fixe – <i>collar</i>	50,0	50,0	-	-	-	-
Altarea payeur à taux fixe – <i>cap</i>	167,3	63,9	26,3	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1 552,9</b>	<b>1 374,3</b>	<b>1 279,1</b>	<b>922,0</b>	<b>840,5</b>	<b>550,0</b>
Taux moyen de couverture	1,00%	1,29%	3,00%	2,77%	2,62%	2,43%

**Position de gestion**
**Au 31 décembre 2015**

	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018	déc. 2019	déc. 2020
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(762,7)	(751,9)	(550,0)	(548,1)	(396,2)	(394,2)
Endettement bancaire à taux variable	(1 944,9)	(1 550,6)	(1 317,0)	(1 176,0)	(828,3)	(783,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	266,0	-	-	-	-	-
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(2 441,6)</b>	<b>(2 302,5)</b>	<b>(1 867,0)</b>	<b>(1 724,0)</b>	<b>(1 224,4)</b>	<b>(1 177,5)</b>
<i>Swap</i>	1 312,5	1 349,7	1 465,7	1 720,6	1 487,8	1 486,5
<i>Collar</i>	50,0	-	-	-	-	-
<i>Cap</i>	187,0	148,9	75,0	75,0	75,0	75,0
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>1 549,5</b>	<b>1 498,6</b>	<b>1 540,7</b>	<b>1 795,6</b>	<b>1 562,8</b>	<b>1 561,5</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(892,1)</b>	<b>(803,9)</b>	<b>(326,3)</b>	<b>71,6</b>	<b>338,3</b>	<b>384,0</b>

**Au 31 décembre 2014**

	déc. 2014	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018	déc. 2019
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(585,0)	(585,0)	(585,0)	(385,0)	(385,0)	(235,0)
Endettement bancaire à taux variable	(1 545,3)	(1 158,8)	(703,9)	(468,5)	(351,4)	(103,8)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	358,0	-	-	-	-	-
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(1 772,3)</b>	<b>(1 743,8)</b>	<b>(1 288,9)</b>	<b>(853,5)</b>	<b>(736,4)</b>	<b>(338,8)</b>
<i>Swap</i>	1 335,6	1 260,4	1 252,8	922,0	840,5	550,0
<i>Collar</i>	50,0	50,0	-	-	-	-
<i>Cap</i>	167,3	63,9	26,3	-	-	-
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>1 552,9</b>	<b>1 374,3</b>	<b>1 279,1</b>	<b>922,0</b>	<b>840,5</b>	<b>550,0</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(219,4)</b>	<b>(369,6)</b>	<b>(9,7)</b>	<b>68,5</b>	<b>104,1</b>	<b>211,2</b>

**Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt**

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation/Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2015	+ 50 bps	- 2,6 millions d'euros	+ 58,9 millions d'euros
	- 50 bps	+ 2,6 millions d'euros	- 61,6 millions d'euros
31/12/2014	+ 50 bps	- 1,3 million d'euros	+ 27,7 millions d'euros
	- 50 bps	+ 1,2 million d'euros	- 28,7 millions d'euros



### 9.3. Risque de liquidité

#### Trésorerie

Le Groupe dispose de l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 266 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 358 au 31 décembre 2014, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité. (Se référer au tableau des flux de trésorerie et à la note 8 « État des flux de trésorerie »).

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 2015, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 140,1 millions d'euros.

Au 31 décembre 2015, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 125,9 millions d'euros, le Groupe dispose également de 80 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 159,2 millions de trésorerie mobilisable pour des projets soit au total une trésorerie mobilisable d'un montant de 304,6 millions d'euros (hors trésorerie issue des billets de trésorerie).

A la date d'arrêté des comptes, de nouvelles lignes confirmées ont été obtenues sous la forme de lignes corporate pour 159 millions d'euros et pour le financement de projets pour 25 millions d'euros soit au total 184 millions d'euros.

#### Covenants

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits Corporate obligataires cotés et bancaires pour un montant de 1 157 millions d'euros dont le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS pour un montant de 200 millions d'euros.

Les covenants à respecter au titre de l'ensemble consolidé Foncière Altarea (holding de l'activité Commerce physique à l'exception des centres commerciaux directement détenus par Altarea SCA ou *via* sa filiale Altblue pour Cap 3000) concernent des crédits bancaires Corporate souscrits par Altarea SCA (pour un montant de 126 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.

	Covenants Groupe Altarea	31/12/2015	Covenants Foncière Altarea consolidé	31/12/2015	Covenants Cogedim consolidé	31/12/2015
<b>Loan To Value (LTV)</b>						
Dette financière obligataire et bancaire nette/ valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	44,5 %	< 50 %	31,3 %	-	-
<b>Interest Cover Ratio (ICR)</b>						
Résultat opérationnel (Colonne FFO ou cash-flow des opérations)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de la Société	> 2	7,3	> 1,8	11,1	-	-
<b>Levier</b>						
Levier : Dette financière nette/EBITDA	-	-	-	-	≤ 5	2,6
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres	-	-	-	-	≤ 3	0,5
ICR : EBITDA/Frais financiers nets	-	-	-	-	≥ 2	8,3

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 nette 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 2015, 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.

## 10. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

### Actionnariat d'Altarea SCA

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

(en pourcentage)	31/12/2015 % capital	31/12/2015 % droit de vote	31/12/2014 % capital	31/12/2014 % droit de vote
Actionnaires fondateurs et concert élargi <sup>(a)</sup>	47,75	48,40	47,70	48,32
Crédit Agricole Assurances	27,32	27,70	27,32	27,68
ABP	8,27	8,38	8,27	8,37
Opus Investment BV <sup>(b)</sup>	1,33	1,34	1,25	1,27
Autocontrôle	1,35	-	1,28	-
FCPE + Public	13,98	14,18	14,18	14,36
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

(a) Les actionnaires fondateurs, Messieurs Alain Taravella et Jacques Nicolet en leur nom propre (ou celui de leurs proches) ou à travers des personnes morales dont ils ont le contrôle, ainsi que M. Gilles Boissonnet et M. Stéphane Theuriau agissant de concert.

(b) Et partie liée (au 31 décembre 2015).

### Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :

- les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager représentées par M. Alain Taravella ;
- la société JN Holding représentée par M. Jacques Nicolet.

La gérance de la Société est assurée par M. Alain Taravella, la société Altafi 2, dont M. Alain Taravella est président et la société Atlas, dont M. Alain Taravella est président et MM. Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau sont Directeurs Généraux.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations de services fournies par Altafi 2 en qualité de co-gérant à la Société et, accessoirement, de prestations de service et de refacturations de la Société à Altafi 2.

### Rémunération de la gérance

La société Altarea et ses filiales rémunèrent la gérance – la société Altafi 2 en qualité de cogérant représentée par M. Alain Taravella à compter de 2013 selon la 6<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale du 27 juin 2013 et antérieurement selon l'article 14 des statuts de la Société. À ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

(en millions d'euros)	Altafi 2 SAS	
	31/12/2015	31/12/2014
Rémunération fixe de la gérance	2,5	2,5
- dont comptabilisation en autres charges de structure de la Société	2,5	2,5
Rémunération variable de la gérance <sup>(a)</sup>	1,8	1,4
<b>TOTAL</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>

(a) La rémunération variable de la gérance est calculée proportionnellement au résultat net FFO de l'exercice.

### Prestations de services d'assistance et refacturations de la Société

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 0,1 million d'euros. Les prestations de services facturées par le groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

(en millions d'euros)	Altafi 2 SAS	
	31/12/2015	31/12/2014
Clients et autres créances	0,1	0,1
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
Dettes fournisseurs et autres dettes <sup>(a)</sup>	2,5	1,6
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2,5</b>	<b>1,6</b>

(a) Correspond principalement à une fraction de la rémunération variable de la gérance.

### Rémunérations des dirigeants actionnaires fondateurs

Monsieur Alain Taravella en sa qualité de gérant ne perçoit aucune rémunération de la société Altarea SCA ou de ses filiales. Monsieur Alain Taravella perçoit une rémunération des sociétés holdings qui détiennent des participations dans la société Altarea.

Monsieur Jacques Nicolet et Monsieur Christian de Gournay en leur qualité de président du conseil de surveillance d'Altarea SCA respectivement jusqu'au et à compter du 2 juin 2014 ont perçu une rémunération brute directe d'Altarea SCA qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du Groupe indiquée plus bas.

Aucune rémunération en actions octroyée par Altarea SCA n'est accordée aux dirigeants actionnaires fondateurs. Aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyée aux dirigeants actionnaires fondateurs par Altarea SCA.

## Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	(en nombre de droits sur capitaux propres en circulation)	31/12/2015	31/12/2014
Salaires bruts <sup>(a)</sup>	5,7	5,3	Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	24 000	46 500
Charges sociales	2,4	2,4	Bons de souscription d'actions Altarea	-	-
Paielements fondés sur des actions <sup>(b)</sup>	1,2	2,1	Stock-options sur actions Altarea	-	-
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	<i>23 000</i>	<i>6 000</i>			
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(c)</sup>	-	-			
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme <sup>(d)</sup>	-	-			
Indemnités de fin de contrat <sup>(e)</sup>	-	-			
Contribution patronale 30 % s/AGA	-	-			
Prêts consentis	-	0,1			
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,5	0,6			

Les dirigeants s'entendent comme les personnes membres du comité exécutif élargi de la Société ou les membres du conseil de surveillance d'Altarea percevant une rémunération<sup>(6)</sup> de la société Altarea ou de ses filiales.

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

- (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.

## 11. ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS

### 11.1. Engagements hors bilan

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

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

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

Par ailleurs, la société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées qui sont mentionnées dans la note 9.3 « Risque de liquidité ».

(6) Monsieur Jacques Nicolet jusqu'au 2 juin 2014 et Monsieur Christian de Gournay à compter du 2 juin 2014.

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

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2015	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	103,7	55,2	49,8	2,0	3,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	87,5	126,6	105,4	9,1	12,2
Cautions reçues de la FNAIM (loi hoguet)	50,0	55,0	55,0	-	-
Cautions reçues des locataires	17,7	14,9	1,0	3,5	10,4
Garanties de paiement reçues des clients	17,2	56,2	49,1	5,5	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,4	0,4	0,1	-	0,3
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	2,3	0,2	0,2	-	-
<b>Total</b>	<b>191,3</b>	<b>181,8</b>	<b>155,2</b>	<b>11,1</b>	<b>15,5</b>
<b>Engagements donnés</b>					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	26,7	11,0	5,0	-	6,0
Engagements donnés liés au périmètre	142,1	186,4	0,4	149,6	36,5
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	678,0	793,6	282,3	476,9	34,5
Garanties d'achèvement des travaux (données)	453,3	500,3	174,6	321,8	3,9
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	136,5	191,6	64,3	127,3	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	35,4	41,9	21,9	20,1	-
Autres cautions et garanties données	52,9	59,7	21,5	7,7	30,6
<b>Total</b>	<b>846,8</b>	<b>991,0</b>	<b>287,6</b>	<b>626,4</b>	<b>77,0</b>
<b>Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles</b>	<b>89,2</b>	<b>68,5</b>	<b>55,0</b>	<b>11,4</b>	<b>2,1</b>
<i>Dont Altarea vendeur</i>	22,6	5,1	5,1	-	-
<i>Dont Altarea acheteur</i>	66,6	63,4	49,9	11,4	2,1
<b>Total</b>	<b>89,2</b>	<b>68,5</b>	<b>55,0</b>	<b>11,4</b>	<b>2,1</b>

## Engagements reçus

### Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe bénéficie de garanties de passifs obtenues dans le cadre d'acquisition de filiales et participations, et notamment dans le cadre de l'acquisition d'Altareit. Altarea a reçu la garantie du cédant Bongrain d'être indemnisé à titre de réduction du prix du bloc de 100% de tout préjudice ou perte trouvant son origine dans les activités effectivement subi par désormais Altareit dont la cause ou l'origine est antérieure au 20 mars 2008 et ce pour une durée de 10 ans (non chiffrée).

Le Groupe a également reçu :

- une garantie de la part d'Allianz, concomitamment à son entrée au capital dans certains centres commerciaux, de participer à hauteur de 35 millions d'euros au budget restant à dépenser sur un projet en développement. Au 31 décembre 2015, cet engagement s'élève à 11,2 millions d'euros ;
- un engagement de la part des associés de la société Altablue de souscrire, à hauteur de leur quote-part respective, à une augmentation de capital de 100,3 millions d'euros, dont le versement interviendra au plus tard le 30 juin 2016 en vue du financement de l'extension du centre commercial de Cap 3000 près de Nice.

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

### Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

#### • Cautions

Dans le cadre de la loi Hoguet, Altarea bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 55 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 promotion bureaux.

#### • 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 107,6 millions d'euros (dont 50,4 millions d'euros d'engagement ferme et 57,2 millions d'euros non utilisés).

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. Suite à la cession d'actifs italiens au cours du premier semestre et à la cession de Rue du Commerce, des garanties de passif ont été données, respectivement pour 35 et 6 millions d'euros.

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 essentiellement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière (y compris la société d'investissement en immobilier d'entreprise AltaFund).

#### • Cautions d'indemnités d'immobilisations

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

#### • Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données 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'État italien sur leur position de TVA.

### Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

Ces engagements sont principalement constitués de promesses synallagmatiques (qui sont assorties de cautions bancaires) portant sur des terrains ou des promesses de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

#### 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 du secteur Logements, 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).

Enfin, le Groupe, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé essentiellement de promesses unilatérales de vente.

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

### Loyers minima à 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)	31/12/2015	31/12/2014
À moins d'un an	142,5	144,4
Entre 1 et 5 ans	237,3	247,6
Plus de 5 ans	71,4	69,2
<b>Loyers minimum garantis</b>	<b>451,2</b>	<b>461,2</b>

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)	31/12/2015	31/12/2014
À moins d'un an	10,9	13,0
Entre 1 et 5 ans	14,5	24,7
Plus de 5 ans	0,3	0,5
<b>Loyers minimum à verser</b>	<b>25,7</b>	<b>38,1</b>

Les loyers à verser concernent :

- les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre ;
- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris.

## 11.2. Litiges ou sinistres

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 en 2015 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 »).

## 12. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

La cession de la société Rue du Commerce à Carrefour est intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2016. La perte de valeur enregistrée dans les comptes de la Société au 31 décembre 2015 tient compte du prix de cession déterminé à l'appui des comptes de Rue du Commerce au 31 décembre 2015. Aucun ajustement significatif n'est attendu en 2016. La Société a pris envers l'acquéreur des engagements usuels à ce type de transaction.

Le 20 janvier 2016, l'Assemblée Générale d'Altarea SCA a autorisé la Gérance à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires de la Société au profit de membres du personnel salarié ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société. A la date d'arrêté des comptes 82 889 droits ont été octroyés dans ce cadre pendant la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2016 à la date d'arrêté des comptes.

Le 26 février 2016, la Société a acquis la totalité du capital et des droits de vote de Pitch Promotion. Conformément aux accords, le groupe Terrassoux a réinvesti une partie du produit de cession à hauteur de 31,7 millions d'euros en souscrivant à 190 000 actions Altarea dans le cadre d'une augmentation de capital réservée d'Altarea, soit environ 1,5% du capital de la Société. À la date de l'opération, le montant décaissé par Altarea s'élève à 60 millions d'euros. En 2015, l'activité de Pitch Promotion a représenté moins de 25% de l'activité de la Société.

## 3.7. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en millions d'euros)

	ERNST & YOUNG				A.A.C.E.				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>																
Altarea SCA	0,3	0,3	22%	23%	0,3	0,3	32%	35%	-	-	-	-	0,6	0,6	26%	28%
Filiales intégrées globalement	0,9	0,9	70%	72%	0,6	0,5	65%	64%	-	-	100%	100%	1,5	1,4	68%	68%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes</b>																
Altarea SCA	0,1	0,1	5%	5%	-	-	1%	-	-	-	-	-	0,1	0,1	3%	3%
Filiales intégrées globalement	-	-	3%	0%	-	-	3%	-	-	-	-	-	0,1	-	3%	1%
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>																
Juridique, fiscal, social, autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 3.8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(exercice clos le 31 décembre 2015)

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Altarea, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note 2.3.6 « Immeubles de Placement » de l'annexe aux comptes consolidés, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'expertises principalement externes. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre tant par les experts externes que par votre groupe, à prendre connaissance de leurs évaluations et à s'assurer que la détermination de la juste valeur des Immeubles de Placement telle que présentée dans le bilan était effectuée sur la base de ces évaluations.
- Comme énoncé dans la note 2.3.11 « Actifs et passifs financiers (hors les créances clients et autres créances) » de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 9 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.
- Comme indiqué dans la note 2.3.17 « Impôts » de l'annexe aux comptes consolidés, des estimations sont utilisées dans la détermination du montant recouvrable des actifs d'impôt différé. Nous avons pris connaissance des hypothèses retenues par la direction et apprécié le caractère raisonnable des estimations qui en résultent.
- Comme énoncé dans la note 2.3.18 « Chiffres d'affaires et charges associées » au paragraphe b) « marge immobilière » de l'annexe aux comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre groupe selon les modalités décrites au paragraphe b) susmentionné. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe.
- Comme indiqué dans la note 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition » de l'annexe aux comptes consolidés, votre groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur de l'écart d'acquisition et de la marque Cogedim. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre groupe et ses experts, le cas échéant, et à vérifier que cette note de l'annexe aux comptes consolidés donne une information appropriée sur les hypothèses retenues.
- Comme précisé dans la note 5.3 « Impôt sur les résultats » de l'annexe aux comptes consolidés, une filiale de votre groupe a reçu une proposition de rectification faisant suite à une vérification de comptabilité par l'administration fiscale. Votre groupe, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposée et, en conséquence, n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2015. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces appréciations et à vérifier que cette note de l'annexe aux états financiers fournit une information appropriée.

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



### III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Paris-La Défense, le 15 mars 2016

Les commissaires aux comptes

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

Michel RIGUELLE      Laurent BOUBY

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch VARON



# COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

# 4

4.1. COMPTE DE RÉSULTAT .....	146
4.2. BILAN .....	148
4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	150
4.3.1. Faits significatifs de l'exercice.....	150
4.3.2. Principes, règles et méthodes comptables .....	150
4.3.3. Commentaires, chiffres et tableaux annexes.....	152
4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS .....	163
4.5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS .....	165

## 4.1. COMPTE DE RÉSULTAT

## COMPTE DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	2015	2014
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue (biens et services)	29 426,2	25 462,3
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>29 426,2</b>	<b>25 462,3</b>
Production stockée	-	-
Production immobilisée	425,4	7 424,7
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	1 903,5	457,0
Autres produits	139,4	2 112,2
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>31 894,5</b>	<b>35 456,1</b>
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	-	-
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	-	-
Autres achats et charges externes	21 372,5	23 676,5
Impôts, taxes et versements assimilés	590,3	700,2
Salaires et traitements	1 029,3	1 833,8
Charges sociales	1 503,2	1 384,8
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4 279,4	4 150,5
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	469,3	208,0
Pour risques et charges : dotations aux provisions	876,0	885,8
Autres charges	751,5	292,2
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>30 871,4</b>	<b>33 131,8</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 023,2</b>	<b>2 324,3</b>
<b>OPÉRATIONS EN COMMUN</b>		
Bénéfice ou perte transférée	-	-
Perte ou bénéfice transféré	-	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participations	84 124,2	65 534,2
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 874,8	3 633,4
Autres intérêts et produits assimilés	3 846,7	2 714,3
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	40,2
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>91 845,8</b>	<b>71 922,2</b>
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	35 001,7
Intérêts et charges assimilées	86 946,7	35 777,9
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>86 946,7</b>	<b>70 779,5</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>4 899,1</b>	<b>1 142,7</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>5 922,2</b>	<b>3 467,0</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT (suite)

(en milliers d'euros)	2015	2014
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 349,1	753,6
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	-
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2 349,1</b>	<b>753,6</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,2	3,0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 566,0	145,7
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>2 566,2</b>	<b>148,7</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(217,1)</b>	<b>604,9</b>
Participation des salariés aux résultats	-	-
Impôts sur les bénéfices	(346,1)	338,3
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>126 089,4</b>	<b>108 131,8</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>120 038,1</b>	<b>104 398,3</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>6 051,2</b>	<b>3 733,6</b>

## 4.2. BILAN

## BILAN ACTIF

(en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortis- sements Provisions	31/12/2015	31/12/2014
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	1 131,0	628,1	502,9	32,4
Fonds commercial	9 417,0	-	9 417,0	9 417,0
Immobilisations incorporelles en-cours	147,3	-	147,3	1 078,3
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	22 376,6	77,2	22 299,4	22 312,7
Constructions	103 698,2	35 295,8	68 402,5	60 183,3
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres	140,5	102,9	37,6	60,4
Immobilisations corporelles en-cours	126,1	-	126,1	12 027,0
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations	1 281 054,2	14 745,8	1 266 308,4	1 204 372,0
Créances rattachées à des participations	260 490,9	-	260 490,9	191 518,2
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	245 153,4	113 497,0	131 656,4	111 547,2
Autres immobilisations financières	3 697,2	-	3 697,2	4 366,4
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>1 927 432,5</b>	<b>164 346,8</b>	<b>1 763 085,7</b>	<b>1 616 915,0</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production (biens et services)	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	50,0
<b>CRÉANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	18 997,4	1 273,9	17 723,4	9 483,1
Autres	10 868,7	-	10 868,7	7 170,9
Capital souscrit – appelé, non versé	-	-	-	-
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 22 611 890,27)	22 611,9	1,7	22 610,2	19 611,9
Disponibilités	1 627,9	-	1 627,9	1 579,5
Charges constatées d'avance	254,0	-	254,0	510,7
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>54 359,9</b>	<b>1 275,6</b>	<b>53 084,3</b>	<b>38 406,1</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	-	-	-	-
Écarts de conversion actif	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 981 792,4</b>	<b>165 622,4</b>	<b>1 816 170,0</b>	<b>1 655 321,0</b>

**BILAN PASSIF**

(en milliers d'euros)	2015	2014
Capital (dont versé 191 244 972)	191 245,0	191 245,0
Primes d'émission, de fusion, d'apport	396 550,0	518 664,3
Écarts de réévaluation	-	-
Réserve légale	17 901,3	17 714,6
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres	-	-
Report à nouveau	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)</b>	<b>6 051,2</b>	<b>3 733,6</b>
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>611 747,5</b>	<b>731 357,5</b>
Provisions pour risques	1 719,4	2 262,7
Provisions pour charges	-	-
<b>PROVISIONS</b>	<b>1 719,4</b>	<b>2 262,7</b>
Produits des émissions de titres participatifs	195 078,3	195 078,3
Avances conditionnées	-	-
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>195 078,3</b>	<b>195 078,3</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	334 336,1	334 259,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	427 761,2	186 197,7
Emprunts et dettes financières diverses	232 859,1	195 616,4
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	0,9	14,0
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 249,3	3 275,7
Dettes fiscales et sociales	3 736,6	3 799,1
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 560,6	2 280,3
Autres dettes	837,5	396,3
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	283,5	783,5
<b>DETTES</b>	<b>1 007 624,8</b>	<b>726 622,5</b>
Écarts de conversion passif	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 816 170,0</b>	<b>1 655 321,0</b>

## 4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Code de Commerce articles L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et règlement ANC 2014-03 homologué par l'arrêté du 8 septembre 2014.

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris 8<sup>e</sup>.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2005. Altarea établit des comptes consolidés.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la gérance et examinés par le Conseil de Surveillance le 9 mars 2016.

### 4.3.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Le 24 juillet 2015, la Société a signé une convention cadre de refinancement de seize actifs du Groupe, pour un montant global de

854 millions d'euros.

### 4.3.2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

#### 4.3.2.1. Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 2014 adopté par le Comité de réglementation comptable (CRC) dans son règlement 2014-03 le 5 juin 2014 et homologué par arrêté ministériel le 8 septembre 2014.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

#### 4.3.2.2. 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 créances rattachées à des participations indirectes de la Société sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciées, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

## CRÉANCES

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

## AUTRES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des Sicav 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.

## 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.

## 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. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits au compte de résultat. Les primes ou soultes payées à la signature ou à la rupture d'un contrat sont comptabilisées en totalité en résultat.

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

## IMPÔTS

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1<sup>er</sup> 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 60 % 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 minimum de 80 % d'activités éligibles au régime et ne pas être contrôlée à plus de 60 % par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

## 4.3.3. COMMENTAIRES, CHIFFRES ET TABLEAUX ANNEXES

### 4.3.3.1. Notes relatives au poste de bilan actif

#### 4.3.3.1.1. Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	31/12/2015
Logiciels	747,7	383,3	-	1 131,0
<b>Total</b>	<b>747,7</b>	<b>383,3</b>	<b>-</b>	<b>1 131,0</b>

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2014	Dotations	Reprises	31/12/2015
Logiciels	715,3	69,5	156,8	628,1
<b>Total</b>	<b>715,3</b>	<b>69,5</b>	<b>156,8</b>	<b>628,1</b>

Tableau des autres immobilisations incorporelles

Autres immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	31/12/2015
Mali de fusion	9 417,0	-	-	9 417,0
Immobilisations incorporelles en cours	1 078,3	92,3	1 023,3	147,3
<b>Total</b>	<b>10 495,3</b>	<b>92,3</b>	<b>1 023,3</b>	<b>9 564,3</b>

#### 4.3.3.1.2. Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)	31/12/2014	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2015
<b>TERRAINS</b>	22 376,6	-	-	22 376,6
<b>CONSTRUCTIONS</b>	91 305,4	12 392,8	-	103 698,2
Structure (gros-œuvre et VRD)	36 492,0	4 957,1	-	41 449,2
Façades, étanchéité	9 123,0	1 239,2	-	10 362,3
Équipements techniques et IGT	27 369,0	3 717,9	-	31 086,9
Aménagements et agencements	18 321,3	2 478,6	-	20 799,9
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS</b>	140,5	-	-	140,5
Installations techniques, matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	114,5	-	-	114,5
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26,0	-	-	26,0
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	12 027,0	0	(11 901,0)	126,1
Foncier	263,6	-	(258,8)	4,8
Constructions	10 013,7	-	(9 913,1)	100,6
Autres	1 749,8	-	(1 729,1)	20,7
<b>Total</b>	<b>125 849,6</b>	<b>12 392,8</b>	<b>11 901,0</b>	<b>126 341,5</b>

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2014	Dotations	Reprises	31/12/2015
<b>TERRAINS</b>	63,9	13,3	-	77,2
<b>CONSTRUCTIONS</b>	31 122,1	4 173,7	-	35 295,8
Structure (gros-œuvre et VRD)	6 174,0	816,0	-	6 990,0
Façades	3 069,2	409,4	-	3 478,6
Équipements techniques et IGT	11 535,6	1 546,5	-	13 082,1
Aménagements et agencements	10 343,3	1 401,7	-	11 745,1
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS</b>	80,1	22,8	-	102,9
Installations techniques, matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	57,5	20,6	-	78,1
Matériel de bureau, informatique, mobilier	22,6	2,2	-	24,8
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>31 266,8</b>	<b>4 209,8</b>	<b>-</b>	<b>35 476,7</b>

Aucune dépréciation n'a été constatée sur les immobilisations corporelles.

#### 4.3.3.1.3. Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations financières (en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	31/12/2015
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS</b>	1 219 117,8	61 936,4	-	1 281 054,2
<b>CRÉANCES FINANCIÈRES</b>	420 928,8	118 418,4	30 005,7	509 341,5
Créances rattachées à des participations	191 518,2	68 972,7	-	260 490,9
Prêts et autres immobilisations	229 410,6	49 445,7	30 005,7	248 850,6
<b>Total</b>	<b>1 640 046,6</b>	<b>180 354,8</b>	<b>30 005,7</b>	<b>1 790 395,7</b>

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'augmentation des titres de participation Alta Blue à la suite de la souscription à l'augmentation de capital de cette société.

La variation des créances financières s'explique principalement par l'augmentation des prêts et avances octroyés aux filiales directes et indirectes d'Altarea SCA.

#### Tableau des provisions des immobilisations financières

Provisions pour dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2015
			Dotations	Provisions devenues sans objet	
Dépréciations des titres de participation	14 745,8	-	-	-	14 745,8
Dépréciations des autres immobilisations financières	113 497,0	-	-	-	113 497,0
<b>Total</b>	<b>128 242,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>128 242,8</b>

#### 4.3.3.1.4. 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 2015	Provision	Montant net 2015	Montant net 2014
<b>CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>18 997,4</b>	<b>1 273,9</b>	<b>17 723,4</b>	<b>9 483,1</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>10 868,7</b>	<b>-</b>	<b>10 868,7</b>	<b>7 170,9</b>
Personnel et comptes rattachés	180,8	-	180,8	605,5
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 030,1	-	2 030,1	1 908,2
État, autres collectivités : créances diverses	184,0	-	184,0	111,3
Groupe et associés	6 698,2	-	6 698,2	1 032,1
Débiteurs divers	1 775,6	-	1 775,6	3 513,7
<b>Total</b>	<b>29 866,1</b>	<b>1 273,9</b>	<b>28 592,1</b>	<b>16 654,0</b>

#### Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2015	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	18 997,4	18 997,4	-	-
Personnel et comptes rattachés	180,8	180,8	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 030,1	2 030,1	-	-
État, autres collectivités : créances diverses	184,0	184,0	-	-
Groupe et associés	6 698,2	6 698,2	-	-
Débiteurs divers	1 775,6	1 775,6	-	-
<b>Total</b>	<b>29 866,1</b>	<b>29 866,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Prêts	3 602,0	4 247,6
État – produits à recevoir	184,0	111,3
Créances clients	12 300,6	3 370,3
Autres débiteurs divers	147,7	153,6
<b>Total</b>	<b>16 234,3</b>	<b>7 882,8</b>

#### 4.3.3.1.5. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées exclusivement d'actions propres pour un montant de 22,6 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2015
Actions propres	19 613,6	9 827,9	6 829,5	-	22 611,9
<b>Total</b>	<b>19 613,6</b>	<b>9 827,9</b>	<b>6 829,5</b>	<b>-</b>	<b>22 611,9</b>
Nombre d'actions	160 349	57 611	48 697	-	169 263

Au 31 décembre 2015, 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.

#### 4.3.3.1.6. Tableau des dépréciations

##### Tableau des dépréciations

Provisions pour dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2015
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	14 745,8	-	-	-	14 745,8
Dépréciations des autres immobilisations financières	113 497,0	-	-	-	113 497,0
Dépréciations des stocks et en cours	-	-	-	-	-
Dépréciations des comptes clients	913,5	1 768,1	1 407,6	-	1 273,9
Autres dépréciations	1,7	-	-	-	1,7
<b>Total</b>	<b>129 157,9</b>	<b>1 768,1</b>	<b>1 407,6</b>	<b>-</b>	<b>129 518,4</b>

### 4.3.3.2. Notes relatives aux postes de bilan passif

#### 4.3.3.2.1. Capitaux propres et fonds propres

##### Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux propres (en milliers d'euros)	31/12/2014	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augmentation capital et apports	Variation 2015	31/12/2015
Capital Social	191 245,0	-	-	-	-	191 245,0
Prime d'émission/apport/ écart de réévaluation	518 664,3	-	-	-	(122 114,3)	396 550,0
Réserve légale	17 714,6	186,7	-	-	-	17 901,3
Réserve disponible	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	3 546,9	-	-	(3 546,9)	-
Résultat de l'exercice	3 733,6	(3 733,6)	-	-	6 051,2	6 051,2
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>731 357,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(119 609,9)</b>	<b>611 747,5</b>



Après affectation de 5% du résultat de l'exercice soit 187 milliers d'euros à la réserve légale, l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 5 juin 2015 a décidé le versement d'un dividende de 10,00 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014, soit un montant total de 123,9 millions d'euros aux associés commanditaires et le versement d'un dividende précipitaire à l'associé commandité de 1,9 million d'euros.

Le capital au 31 décembre 2015 s'élève à 191,2 millions d'euros, divisé en 12 515 497 actions au nominal de 15,28 € et de 10 parts de commandité au nominal de 100 €.

Le montant des titres subordonnés à durée indéterminée est de 195 millions euros au 31 décembre 2015, dont 37 millions d'euros pourront être appelés jusqu'au 29 décembre 2016. Cette créance a été comptabilisée en créances financières.

#### 4.3.3.2. Provisions

##### Tableau d'évolution des provisions

Provisions pour risques et charges (en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2015
			Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
		Dotation			
Provisions pour litiges	282,6	-	-	282,6	-
Autres provisions pour risques et charges	1 980,2	876,0	-	1 136,8	1 719,4
<b>Total</b>	<b>2 262,7</b>	<b>876,0</b>	<b>-</b>	<b>1 419,4</b>	<b>1 719,4</b>

Les provisions pour risques et charges concernent principalement des droits à actions gratuites de salariés.

#### 4.3.3.2.3. Emprunts et autres dettes

##### Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres dettes (en milliers d'euros)	31/12/2015	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2014
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>994 957,3</b>	<b>361 847,9</b>	<b>551 000,0</b>	<b>82 109,4</b>	<b>716 087,7</b>
Autres emprunts obligataires	334 336,1	4 336,1	330 000,0	-	334 259,6
Emprunts bancaires	469 323,5	168 323,5	221 000,0	80 000,0	213 163,7
Dépôts et cautionnements reçus	2 109,4	-	-	2 109,4	2 018,6
Groupe et associés	189 187,4	189 187,4	-	-	166 631,8
Autres dettes	0,9	0,9	-	-	14,0
<b>DETTES ET AUTRES DETTES</b>	<b>12 667,5</b>	<b>12 667,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 534,8</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	6 249,3	6 249,3	-	-	3 275,7
Dettes personnel et organismes sociaux	354,5	354,5	-	-	722,2
Dettes fiscales	3 382,1	3 382,1	-	-	3 077,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 560,6	1 560,6	-	-	2 280,3
Autres dettes	837,5	837,5	-	-	396,3
Produits constatés d'avance	283,5	283,5	-	-	783,5
<b>Total</b>	<b>1 007 624,8</b>	<b>374 515,3</b>	<b>551 000,0</b>	<b>82 109,4</b>	<b>726 622,5</b>

Au cours de l'exercice, Altarea SCA a négocié 243 millions d'euros de lignes de crédits bancaires avec ses banques habituelles.

Au 31 décembre 2015, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 427 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)	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts et dettes financières	5 651,9	4 781,6
Fournisseurs et comptes rattachés	777,0	870,9
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 151,5	1 838,0
Impôts, taxes et versements assimilés	33,2	103,5
Groupe et associés	5 287,4	1 537,5
Divers	97,5	110,0
<b>Total</b>	<b>12 998,4</b>	<b>9 241,5</b>

### 4.3.3.3. Notes relatives au compte de résultat

#### 4.3.3.3.1. 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)	31/12/2015	31/12/2014
Loyers & charges locatives refacturées	16 713,8	11 815,5
Droits d'entrée	265,3	123,0
Prestations	6 745,8	12 338,5
Autres	5 701,4	1 185,3
<b>Total</b>	<b>29 426,2</b>	<b>25 462,3</b>

#### 4.3.3.3.2. Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Production immobilisée	425,4	7 424,7
Reprises de provisions & dépréciations	1 685,0	48,3
Refacturations intra Groupe et transferts de charges	218,5	408,7
Autres	139,4	2 112,2
<b>Total</b>	<b>2 468,3</b>	<b>9 993,8</b>

Les reprises de provisions concernent principalement des livraisons de plans d'actions gratuites.

#### 4.3.3.3.3. 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 holding.

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Charges locatives et copropriété <sup>(a)</sup>	1 403,3	1 757,4
Entretien et réparations	523,1	481,7
Primes d'assurance	74,8	161,2
Commissions et honoraires <sup>(b)</sup>	8 532,1	8 668,9
Publicité et relations publiques	563,5	174,9
Services bancaires et comptes assimilés <sup>(c)</sup>	8 035,4	3 636,6
Impôts & taxes	590,3	700,2
Charges de personnel	2 532,4	3 218,6
Dotations aux amortissements et provisions	5 624,7	5 244,3
Achats immobilisés <sup>(d)</sup>	549,8	7 344,2
Indemnités de résiliation et d'éviction	338,8	100,0
Autres charges	2 103,1	1 643,8
<b>Total</b>	<b>30 871,4</b>	<b>33 131,8</b>

(a) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.

(b) 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.

(c) Les frais de services bancaires correspondent essentiellement aux frais sur emprunts, frais refacturés aux sociétés refinancées comme prévu dans la convention cadre.

(d) Les achats immobilisés en 2015 sont relatifs à des travaux réalisés sur le patrimoine immobilisé activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.

## 4.3.3.3.4. Résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
<b>Produits financiers</b>		
- Dividendes	79 873,6	63 093,7
- Intérêts sur prêts	3 874,8	3 633,4
- Produits de comptes courants	2 029,7	1 897,3
- Autres produits financiers/swap	-	9,0
- Commissions sur cautions	3 592,0	2 601,8
- Remontées filiales	2 220,9	543,3
- Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières	-	40,2
- Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP	-	-
- Autres produits financiers	254,5	86,4
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,2	17,0
<b>Total</b>	<b>91 845,8</b>	<b>71 922,2</b>
<b>Charges financières</b>		
- Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	35 000,0
- Dotations financières pour dépréciations des VMP	-	1,7
- Intérêts sur emprunts externes	16 069,4	12 499,7
- Charges de comptes courants	2 823,2	2 384,7
- Charges sur instruments financiers (swaps, caps)	61 872,5	13 348,4
- Intérêts bancaires	5 417,5	6 426,7
- Remontées filiales	764,1	1 081,8
- Autres charges financières	-	36,6
<b>Total</b>	<b>86 946,7</b>	<b>70 779,5</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>4 899,1</b>	<b>1 142,7</b>

Le poste « dividendes » est essentiellement constitué de distributions effectuées par Alta Blue et Foncière Altarea.

Les charges sur instruments financiers comprennent les flux d'intérêts de l'exercice payés par Altarea et les soultes encourues en 2015 (dont 60,8 millions concernant la restructuration des *swaps*).

## 4.3.3.3.5. Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
<b>Produits Exceptionnels</b>		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 349,1	753,6
- Dont produits de cession d'actifs	683,7	391,1
- Dont refacturation livraison actions gratuites aux salariés	1 665,4	362,5
- Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
- Dont reprises aux provisions pour garantie locative	-	-
<b>Total</b>	<b>2 349,1</b>	<b>753,6</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,2	3,0
- Dont travaux preneurs	-	-
- Dont provision garantie locative	-	-
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 566,0	145,7
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-
- Dont provisions pour garantie locative	-	-
<b>Total</b>	<b>2 566,2</b>	<b>148,7</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(217,1)</b>	<b>604,9</b>

#### 4.3.3.3.6. 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

(en milliers d'euros)	Résultat avant impôt			Impôt	Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur taxable	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat d'exploitation	(1 977,2)	2 574,3	597,1	-	(1 977,2)	2 574,3	597,1
Résultat financier	4 953,3	(9 014,0)	(4 060,7)	-	4 953,3	(9 014,0)	(4 060,7)
Résultat exceptionnel	265,1	5 569,8	5 834,9	-	265,1	5 569,8	5 834,9
<b>Total</b>	<b>3 241,2</b>	<b>(869,9)</b>	<b>2 371,3</b>	<b>-</b>	<b>3 241,2</b>	<b>(869,9)</b>	<b>2 371,3</b>

#### Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Variations	31/12/2015
<b>Allègements</b>		<b>+</b>	<b>-</b>
- <i>Organic</i>	(51,6)	-	51,6
- <i>Déficit fiscal</i>	(383 634,3)	(869,9)	-
Base Totale	(383 685,9)	(869,9)	51,6
<b>Impôt ou économie d'impôt (33,33%)</b>	<b>(127 895,3)</b>	<b>(290,0)</b>	<b>17,2</b>

#### VÉRIFICATION DE COMPTABILITÉ

Une notification de rectification portant sur les exercices 2011 à 2013 a été reçue par la société. En accord avec ses conseils, Altarea SCA conteste la rectification. À la date d'arrêté des comptes, le passif éventuel au titre de l'article 208 C ter s'élève à 0,850 millions d'euros.

#### 4.3.3.4. Autres renseignements

##### 4.3.3.4.1. Opérations avec les sociétés liées

Postes concernés au bilan (en milliers d'euros)	Montant au bilan	dont entreprises liées
<b>Actif</b>		
Titres de participations et autres titres	1 281 054,2	1 281 054,1
Créances rattachées à des participations	260 490,9	260 490,9
Prêts	245 153,4	245 153,4
Créances clients et comptes rattachés	18 997,4	15 729,8
Autres créances	10 868,7	-
Trésorerie et charges constatées d'avance	24 493,8	-
Amortissements et provisions	165 622,4	128 242,8
<b>Passif</b>		
Provisions	1 719,4	-
Emprunts et dettes financières	994 956,4	-
Dettes fournisseurs	7 809,8	5 301,5
Dettes fiscales et sociales	3 736,6	-
Dettes diverses et produits constatés d'avance	1 121,0	11,4

Postes concernés du compte de résultat (en milliers d'euros)	Montant net au résultat	dont entreprises liées
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes de marchandises et biens	-	-
Production vendue (biens et services)	29 426,2	16 422,4
Reprises & transfert de charge	1 903,5	218,5
Autres Produits	139,4	-
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats et charges externes	21 372,5	6 764,6
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	5 624,7	-
Autres charges	751,5	-
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participation	84 124,2	84 124,2
Autres intérêts et produits financiers	3 846,7	3 592,0
Reprises & transfert de charge	-	-
<b>Charges financières</b>		
Quote-part de pertes acquis des filiales	-	-
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-
Intérêts et charges assimilées	86 946,7	3 587,4
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 349,1	1 665,4
Reprises et transferts de charges	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,2	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 566,0	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-

#### 4.3.3.4.2. 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.

#### 4.3.3.4.3. Engagement 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 actuel et futur porté par elle-même et ses filiales.

Instrument financiers (en milliers d'euros)	2015	2014
<i>Swap</i> /Total (Nominal)	590 500,0	515 500,0
<i>Cap</i> /Total (Nominal)	-	-
<b>Total</b>	<b>590 500,0</b>	<b>515 500,0</b>

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de 22 millions d'euros au 31 décembre 2015.

### INCIDENCE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2015	2014
Produits d'intérêts	-	-
Charges d'intérêts	488,9	418,3
Autres liés aux instruments financiers	61 383,5	12 930,1
<b>Total</b>	<b>61 872,5</b>	<b>13 348,4</b>



Tableau du notionnel couvert par des *swap* et des *cap* à fin décembre

Tableau des échéances de <i>swap</i> et <i>cap</i> à fin décembre (en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018	2019
<i>Swap</i>	590 500,0	690 500,0	931 500,0	1 206 500,0	1 125 000,0
<i>Cap</i>	-	-	-	-	-
<b>Altarea Payeur Taux Fixe (Total)</b>	<b>590 500,0</b>	<b>690 500,0</b>	<b>931 500,0</b>	<b>1 206 500,0</b>	<b>1 125 000,0</b>

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 78 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

**ENGAGEMENTS DONNÉS**

Les actifs immobilisés détenus par Altarea SCA font l'objet d'hypothèques non inscrites données en garantie d'un crédit octroyé par Natixis ainsi que des cessions de créances professionnelles au titre des baux conclus ou à conclure. De plus les garanties sont assorties de « covenants » 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 sur des emprunts portés par d'autres sociétés du Groupe à hauteur de 806 millions d'euros. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires et garanties à première 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 837 M€ (dont 80 M€ de non tiré sur la dette Corporate) sont les suivants :

- Contrepartie : NATIXIS/BECM/LCL/Société Générale/AMUNDI (dette à taux fixe)/HSBC.
- 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% (44,5% au 31 décembre 2015),
  - 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) (7,3 au 31 décembre 2015).

Altarea SCA a consenti des garanties de loyer dans le cadre de cessions d'actifs notamment relatifs au complexe immobilier situé avenue de Wagram à Paris, valable jusqu'en mai 2016 pour un montant restant engagé au 31 décembre 2015 de 2 millions d'euros net.

**PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES**

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2014	Attribution	Livraison	Droits annulés <sup>(a)</sup>	Droits en circulation au 31/12/2015
<b>Plans d'attribution sur titres Altarea</b>							
18 février 2013	82 900	18 février 2016	65 900	-	-	(3 100)	62 800
2 avril 2013	14 000	2 avril 2015	14 000	-	(14 000)	-	-
15 mai 2013	9 000	15 juin 2015	9 000	-	(9 000)	-	-
17 juin 2013	3 000	17 avril 2016	3 000	-	-	-	3 000
26 février 2014	1 500	26 février 2016	1 500	-	-	(1 500)	-
<b>Total</b>	<b>110 400</b>	<b>-</b>	<b>93 400</b>	<b>-</b>	<b>(23 000)</b>	<b>(4 600)</b>	<b>65 800</b>

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

## ENGAGEMENTS REÇUS

Dans le cadre de l'acquisition d'Altareit, Altarea a reçu la garantie du cédant Bongrain d'être indemnisé à titre de réduction du prix du bloc de 100% de tout préjudice ou perte trouvant son origine dans les activités effectivement subi par Altareit dont la cause ou l'origine est antérieure au 20 mars 2008 et ce pour une durée de 10 ans.

### 4.3.3.4.4. Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 3,25 personnes au 31 décembre 2015.

### 4.3.3.4.5. Événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'événement majeur postérieur à la clôture et antérieur à la date d'arrêt des comptes.

### 4.3.3.4.6. Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Aucune fusion ou opération assimilée n'a été réalisée sur l'exercice 2015.

## 4.3.3.5. Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
<b>FILIALES (+ 50%)</b>											
SAS Foncière Altarea - 353 900 699	7 783,7	533 075,2	99,99%	779 239,8	779 239,8	57 932,5	57 932,5	-	15 718,6	68 107,1	(362,2)
SCA Altareit - 553 091 050	2 626,7	237 536,6	99,63%	91 635,0	91 635,0	70 186,5	70 186,5	-	21 049,2	-	664,7
SNC Altarea Management - 509 105 537	10,0	1 667,2	99,99%	10,0	10,0	11 348,4	11 348,4	-	1 667,2	-	16 642,7
SAS ALTA Développement Italie - 444 561 476	12 638,2	(66 045,5)	99,80%	14 745,8	-	53 717,2	53 717,2	-	(709,3)	-	-
SAS Alta Blue - 522 193 796	205 827,2	314 904,8	61,77%	375 752,5	375 752,5	-	-	-	29,1	11 766,6	-
SARL Socobac - 352 781 389	8,0	153,2	100,00%	-	-	-	-	-	(0,2)	-	-
SARL Altalux Spain	1 100,0	(61,5)	100,00%	1 100,0	1 100,0	4 303,2	4 303,2	-	7,6	-	-
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>											
Bercy Village 2	1 633,6	3 692,2	15,00%	18 560,0	18 560,0	209,9	209,9	-	3 692,2	-	-
SCI Issy Pont	40,0	(2 975,7)	25,00%	10,0	10,0	25 793,2	25 793,2	-	(2 975,7)	-	-
SCI AF Investco 4	1,0	(2 958,4)	50,00%	-	-	6 017,9	6 017,9	-	(2 096,6)	-	-
<b>TOTAL DES PARTICIPATIONS &gt; 10%</b>	-	-	-	<b>1 281 053</b>	<b>1 266 307</b>	<b>229 509</b>	<b>229 509</b>	-	-	-	-

Siège social des filiales et participations : 8, avenue Delcassé Paris 8<sup>e</sup>.

## 4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Altarea, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note 4.3.2.2 «Principes et méthodes comptables» au paragraphe «Dépréciation des immeubles» de l'annexe, le patrimoine immobilier de la société fait l'objet de procédures d'expertises externes pour identifier et estimer, le cas échéant, les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à prendre connaissance de leurs évaluations, ainsi qu'à apprécier les données et hypothèses retenues par la direction pour déterminer la valeur actuelle des immeubles. Nous avons également vérifié le caractère raisonnable des estimations qui en résultent.
- Les titres de participation et les créances et prêts qui y sont rattachés sont évalués comme indiqué dans la note 4.3.2.2 «Principes et méthodes comptables» de l'annexe aux paragraphes «Titres de participation» et «Créances rattachées aux participations et prêts». Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et le caractère recouvrable des créances rattachées aux participations et prêts. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre Société pour déterminer la valeur de ses filiales ainsi que le caractère recouvrable des créances et prêts rattachés. Sur ces bases, nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

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

### III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 15 mars 2016

Les commissaires aux comptes

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

Membre français de Grant Thornton International

**Michel RIGUELLE**  
Associé

**Laurent BOUBY**  
Associé

**ERNST & YOUNG et Autres**

**Jean-Roch VARON**  
Associé

## 4.5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

#### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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.

### 2. Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

#### Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

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

Société APG, membre du conseil de surveillance d'Altearea

##### 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 109 millions d'euros 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 Titres Subordonnés à Durée Indéterminée – TSDI a été portée à 130 € par TSDI, ce qui représente un montant total de 195,1 millions d'euros, souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool (opération autorisée par le Conseil de Surveillance en date du 29 décembre 2014).

##### Modalités

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée – TSDI est classé en « Autres fonds propres ».

À ce titre, votre Société a supporté une charge financière sur l'exercice d'un montant de 5 416 550 €.

Paris et Paris-La Défense, le 15 mars 2016

Les commissaires aux comptes

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

Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE  
Associé

Laurent BOUBY  
Associé

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch VARON  
Associé





5.1. CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE .....	169
5.2. TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES.....	175
5.3. PERFORMANCE SOCIÉTALE .....	183
5.4. PERFORMANCE SOCIALE.....	193
5.5. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	198
5.6. MÉTHODOLOGIES DE <i>REPORTING</i> .....	215
5.7. TABLEAUX D'INDICATEURS .....	219
5.8. TABLES DE CONCORDANCE .....	230
5.9. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION .....	233

## EN 2016, L'ÉNERGIE DE PROGRESSER

Pour répondre aux besoins de développement et aux nouveaux usages, sans compromettre la qualité de notre cadre de vie, il importe de trouver un nouvel équilibre à l'échelle mondiale. En tant que premier développeur des métropoles françaises, à nous d'imaginer des activités moins impactantes et plus durables. Toujours au plus près des modes de vie, nous souhaitons proposer à nos clients un mode d'habiter, de consommer, de travailler à la fois innovant et durable. Parce que nous croyons à des bâtiments modulaires, réversibles, plus intenses... notre politique RSE, aujourd'hui plus transverse et intégrée, contribue à développer notre empreinte positive sur les territoires et à imaginer un monde moins carboné au service du bien-être collectif.

### S'engager pour un monde « bas carbone »

Au plan international, l'année 2015 a été marquée par l'organisation de la Conférence de Paris sur le Climat (ou COP21). Cet événement s'est achevé sur un accord historique visant à limiter à l'échelle mondiale le réchauffement climatique à hauteur de 2°C.

Conscient des enjeux environnementaux, Altarea Cogedim s'est engagé depuis longtemps à analyser et à réduire son empreinte carbone. 2015 marque l'atteinte d'objectifs ambitieux car en 5 ans, sur le périmètre de notre patrimoine géré, nous avons réduit de 37% nos émissions de gaz à effet de serre. Comme notre volonté est de surperformer la réglementation thermique actuelle, nous étudions de nouveaux modes constructifs plus sobres énergétiquement. Dans cette optique, en 2015, nous avons inauguré le 1<sup>er</sup> centre commercial français 100% bois, Marques Avenue A13 situé à Aubergenville dans le Grand Paris, avec un impact carbone inférieur de près de 30% aux centres commerciaux classiques.

Ces résultats traduisent un engagement fort au service de l'environnement, des métropoles et de leurs habitants. Aujourd'hui, Altarea Cogedim dispose d'une certification généralisée sur l'ensemble de ses actifs gérés Commerce, devenant ainsi la première foncière 100% certifiée BREEAM® In-Use.

Enfin, Altarea Cogedim fait partie des membres fondateurs de l'association BBKA (Bâtiment Bas Carbone) dont l'ambition est de mobiliser les énergies des acteurs du secteur pour réduire l'empreinte carbone des bâtiments et promouvoir des ouvrages plus vertueux.

### « Paris Action Climat » : une charte engageante

Preuve de son action envers un monde « moins carboné », le Groupe a signé avec la Ville de Paris la charte d'engagement « Paris Action Climat » en octobre 2015. D'ici à 2020, Altarea Cogedim doit réduire, sur son patrimoine de centres commerciaux, ses émissions de gaz à effet de serre de 50% et sa consommation d'énergie primaire de 40%. Par ailleurs, sur ses nouveaux projets en immobilier tertiaires à Paris, Altarea Cogedim s'engage à améliorer les performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique d'au moins 40% pour les projets neufs et les projets rénovés. Quant aux nouveaux programmes de logements à Paris, le Groupe s'engage à en améliorer les performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique d'au moins 10%.

### Intensifier nos actions auprès de nos clients et collaborateurs

#### Renforcer la satisfaction de nos clients

Pour répondre à la mutation des usages et renforcer la satisfaction de nos clients, nos « labs » nous permettent d'imaginer les solutions de demain. En commerce, la Digital Factory permet au Groupe d'imaginer de nouvelles actions pour satisfaire les clients de ses centres dans le respect des règles de protection des données individuelles. Déployée au Quartz, bientôt à Cap3000 ou à L'Avenue83, la Digital Factory est un éco-système numérique couplé à une data management platform destiné à mieux connaître le parcours de nos clients et à fournir des solutions à haute valeur ajoutée à nos visiteurs ou à nos enseignants.

Sur ses activités de Promotion, le Groupe s'est concentré en 2015 sur la satisfaction de ses clients acheteurs de logements, avec la volonté affirmée de mieux comprendre leurs attentes et de favoriser l'échange. Une organisation dédiée a été créée en interne : un pôle Clients, dont le rôle est d'offrir à l'acheteur une meilleure visibilité, des conseils et un dialogue renforcé tout au long de son parcours du contrat de réservation jusqu'à la livraison et au service après-vente.

#### Refondre notre contrat social

Pour réussir le plan de croissance ambitieux que s'est fixé le Groupe d'ici à 2018, Altarea Cogedim a proposé fin 2015 à l'ensemble de ses salariés de refondre son nouveau contrat social. Ce dispositif, nommé « Tous en actions ! » est né de la conviction que le Groupe dispose d'une forte capacité de développement dans les années à venir et que de l'engagement de tous dépend le succès de l'entreprise.

Ce dispositif mis en œuvre est à la fois pionnier et innovant puisqu'il responsabilise chaque collaborateur qui dispose de toute la latitude nécessaire dans la gestion de ses revenus : il peut notamment choisir de percevoir en actions une partie de sa prime individuelle ou de monétiser ses RTT.

### Servir les métropoles et leurs habitants

#### Participer à la « bataille pour l'emploi »

Fermement engagé dans la bataille pour l'emploi, Altarea Cogedim a poursuivi en 2015 son action en recrutant directement 185 collaborateurs en CDI et en générant indirectement plus de 22 000 emplois sur tout le territoire.

Fort de son ancrage local, le Groupe porte ses efforts sur le recrutement de collaborateurs dans les territoires où l'entreprise est présente. À ce titre, Altarea Cogedim noue des partenariats tant avec les collectivités locales qu'avec Pôle emploi avec pour ambition de recruter, former, intégrer des collaborateurs dans ses centres commerciaux. En mars 2015, une charte « emploi » a été signée avec Pôle emploi Var visant à encourager les habitants de la région toulonnaise à s'insérer dans la vie active en rejoignant le centre de commerce & loisirs, L'Avenue83 dont l'ouverture est prévue au printemps 2016. Autre exemple significatif, le Groupe a signé une charte « emplois responsables » avec la mairie du 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris, en décembre 2015. Cet accord vise à faire bénéficier les habitants de la zone d'opportunités d'emplois liées au futur espace commercial du boulevard Paris-Macdonald dont Altarea Cogedim est le commercialisateur.

### Panser la « vie en ville »

En tant qu'opérateur immobilier global, Altarea Cogedim a souhaité s'engager pour le logement et l'intégration sociale des personnes les plus fragilisées. Le Groupe collabore donc depuis plus de sept ans avec l'association Habitat et Humanisme, dans le cadre d'un partenariat durable, qui a pour but de mener un programme ambitieux de construction de pensions de familles à l'attention des plus démunis et de renforcer les moyens de prospection en matière de terrains disponibles à bâtir.

Dans le cadre de son soutien, Altarea Cogedim finance aussi 3 postes de cadres dans l'association et a contribué directement à la création de 280 logements pouvant héberger en permanence près de 400 personnes.

L'année 2015 a été notamment marquée par l'inauguration de la pension de famille Cézanne à Aix-en-Provence pour laquelle le soutien financier d'Altarea Cogedim a été déterminant. Depuis mars, cette construction neuve accueille 30 résidents, hommes, jeunes femmes avec enfants, en situation de rupture et d'isolement.

### Mobiliser les énergies et déployer des solutions innovantes

Depuis plusieurs années, le Groupe structure son approche développement durable autour d'une matrice de matérialité définissant ses enjeux prioritaires. Si en 2015, le Groupe s'est concentré plus spécifiquement sur la réduction de son empreinte carbone et sur les relations nouées avec ses parties prenantes, Altarea Cogedim vise une nouvelle dynamique RSE en 2016.

#### Combiner innovation et durabilité au service du mieux vivre collectif

2015 a marqué la fin d'un premier cycle d'objectifs sociaux, environnementaux et sociétaux fixé il y a 3 ans. 2016 constitue donc une année de relance des actions, en cohérence avec les plans d'actions stratégiques existants et les évolutions macro-économiques que nous connaissons à l'échelle française.

Le Groupe est d'ores et déjà en train de se fixer un cap d'objectifs ambitieux à atteindre d'ici à 2020, dans la continuité des thématiques de travail actuelles. À ce titre, Altarea Cogedim entend notamment dès cette année confronter ses priorités RSE à celles de ses parties prenantes, via la mise à jour de sa matrice de matérialité.

Plus concrètement, quelques pistes de travail sont déjà bien engagées sur les sujets environnementaux notamment et ce, dans la continuité des succès obtenus en 2015. Ainsi, sur son patrimoine de centres commerciaux, le Groupe ambitionne d'étendre sa démarche RSE au périmètre de ses centres italiens. L'entreprise poursuivra ses efforts de réduction des consommations d'énergie, même si des avancées importantes ont déjà été obtenues sur la période 2010-2015. Le sujet du « bâtiment bas carbone » est également au cœur des réflexions des équipes d'Altarea Cogedim et le reste en 2016.

Pour ses activités de Commerce, de Promotion Logement ou Immobilier Tertiaire, le Groupe nourrit l'ambition d'accompagner les évolutions sociétales. Altarea Cogedim s'est donc doté d'une équipe Innovation, associée à l'équipe développement durable, qui vise à guider les pratiques du Groupe, en diffusant une culture de l'innovation et en favorisant l'expérimentation de nouveaux produits et services.

Ceci transitera notamment par la recherche de nouveaux concepts (espaces, services, accompagnement...) en faveur de quartiers plus efficaces, plus durables, axés sur le bien-être, tout en maintenant notre exigence de qualité et d'insertion dans l'environnement urbain.

En tant que premier développeur des métropoles, nous sommes convaincus que notre approche RSE sur le long terme combinant durabilité et innovation constitue un moteur de progrès pour les villes et pour toutes celles et ceux qui y vivent.

## 5.1. CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE

### 5.1.1. LE SECTEUR IMMOBILIER EN FRANCE

#### 5.1.1.1. Empreinte environnementale, sociale et sociétale

Avec 44 % des consommations d'énergie, près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre (GES), une grande part de responsabilité en termes de production de déchets, de consommation d'eau et d'impact sur la biodiversité, le secteur de l'immobilier est, avec celui des transports, celui où les enjeux de durabilité, particulièrement environnementaux, pèsent le plus.

L'ampleur des impacts est génératrice de risques de dégradation de la valeur du patrimoine des acteurs de l'immobilier, qui doivent anticiper les mutations sociétales en cours et à venir :

- difficultés croissantes d'accès au logement de qualité ;
- augmentation des problèmes de santé publique et de précarité énergétique ;
- vieillissement de la population et dépendance ;
- ralentissement de l'encouragement fiscal favorisant l'acquisition de biens immobiliers durables ;

- tension sur les marchés de l'énergie impactant la facture énergétique des bâtiments et les modes de transport ;
- pressions sur l'étalement urbain.

Gisement d'innovations technologiques et sociétales, la prise en compte des enjeux de développement durable est aujourd'hui un marqueur fort du secteur, et constitue une réelle source de création de valeur pour les acteurs du marché.

#### 5.1.1.2. Contexte et réglementations

##### 5.1.1.2.1. La COP21

L'année 2015 aura notamment été marquée par la Conférence de Paris sur le climat, qui a abouti à un texte signé par 195 pays, entérinant l'objectif de contenir le réchauffement « bien en deçà de 2°C » et appelant même à « poursuivre les efforts pour limiter la hausse à 1,5° » par rapport à l'ère pré-industrielle.

Point notable également, en complément de l'accord international, la présidence française et les organisateurs de la conférence ont soutenu un « agenda des solutions » : l'ensemble des initiatives non étatiques (entreprises, autorités locales...) contribuant à renforcer les engagements des États en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation aux impacts du dérèglement climatique et de financement. Au-delà du texte officiel se dessine donc une action mondiale robuste vers des sociétés sobres en carbone et résilientes, avec la mobilisation de nombreux partenaires.

#### 5.1.1.2.2. Le Grenelle de l'environnement

Certains objectifs du Grenelle de l'environnement ont un impact direct sur les activités de promotion et de foncière du Groupe.

##### Bâtiment

Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs : la Réglementation Thermique RT 2012 a généralisé le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation® (BBC®), et la future Réglementation Bâtiment Responsable RBR 2020 imposera la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) ainsi que la prise en compte performantielle des qualités sanitaires, de confort, de durabilité et d'économie de ressources naturelles.

Améliorer la performance énergétique des bâtiments existants : La question de la rénovation du parc tertiaire, privé et public, d'ici à 2020, a été inscrite dans la loi Grenelle. Un prochain décret devrait préciser les objectifs et la méthodologie de réduction des consommations énergétiques, en s'appuyant sur la Charte du Plan Bâtiment Durable, un engagement volontaire signé en 2013 par les associations sectorielles, les investisseurs, les grands utilisateurs, dont Altarea Cogedim.

##### Gouvernance

Renforcer la transparence extra-financière des entreprises : l'article 225 de la loi Grenelle II de juillet 2010 impose à Altarea, en tant que société cotée, de publier des informations extra-financières dans son document de référence et de les faire vérifier par un tiers indépendant. Afin de démontrer la compatibilité du *reporting* du Groupe par rapport aux indications prévues dans la loi Grenelle II, Altarea Cogedim publie une table de concordance dédiée au chapitre 5.8.1.

#### 5.1.1.2.3. La loi relative à la transition énergétique

En 2015 a été promulguée la loi relative à la transition énergétique en France. Elle fixe des objectifs pour la croissance verte : réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990, réduire la consommation énergétique finale de 50% en 2050 par rapport à 2012, porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation finale d'énergie en 2030...

Pour le secteur du bâtiment, elle fixe trois objectifs : « rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures, créer des emplois » et prévoit des mesures diversifiées (notamment l'imposition de standards plus exigeants que la réglementation dans les documents d'urbanisme, le déploiement des bâtiments à énergie positive...) qui seront précisées par décret.

#### 5.1.1.2.4. Loi DDADUE

Par ailleurs, la loi DDADUE et le décret du 4 décembre 2013 ont imposé à certaines entreprises de réaliser un audit énergétique sur leurs activités avant décembre 2015. Altarea Cogedim a répondu à cette obligation en 2015.

### 5.1.1.3. Le développement durable, une opportunité de création de valeur

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

Pour son activité de Promotion, le Groupe fait de la performance environnementale et sociétale une composante de son exigence qualité pour l'ensemble de sa production. C'est pourquoi, il se positionne et fait progresser ses métiers et ses équipes autour d'axes de travail complémentaires, couvrant ses domaines de responsabilité directe et indirecte :

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

Altarea Cogedim met à disposition de ses parties prenantes des informations accessibles et comparables qui leur permettront d'apprécier l'ensemble des performances environnementales et sociétales des nouveaux projets.

Pour son activité de Foncière, le Groupe oriente sa stratégie sur la maîtrise et l'amélioration de l'empreinte environnementale et des performances sociétales de ses actifs. À cet effet, il rend compte des performances de son patrimoine à travers des indicateurs précis, transparents et conformes aux recommandations du secteur pour assurer leur comparabilité.

Altarea Cogedim souhaite limiter l'impact environnemental de son patrimoine, son obsolescence technique et énergétique et sa vulnérabilité aux réglementations environnementales futures. Altarea Cogedim renforcera ainsi l'attractivité et la liquidité de ses centres commerciaux auprès des investisseurs, tout en préservant leurs valeurs d'expertises.

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

#### 5.1.1.4. Enjeux et perspectives 2015 - 2020

Altarea Cogedim a poursuivi en 2015 sa démarche continue de *reporting*, de maîtrise et d'amélioration de son empreinte environnementale, sociétale et son action sociale, centrée sur les enjeux matériels sectoriels et stratégiques identifiés lors de la réalisation de sa première matrice de matérialité RSE en 2013.

2015 marque également l'échéance de la plupart des objectifs RSE fixés suite à l'établissement de cette matrice. Altarea Cogedim entame donc une mise à jour de sa stratégie RSE. Certains indicateurs bénéficient donc déjà d'objectifs de plus long terme, et d'autres seront fixés courant 2016.

Le suivi des actions, des indicateurs et des objectifs est détaillé dans le tableau de bord disponible au chapitre 5.2.1.



## 5.1.2. GOUVERNANCE RSE

### 5.1.2.1. Organisation et mode de gouvernance RSE

La direction du développement durable fait partie d'un service transversal au groupe Altarea Cogedim, regroupant l'innovation, la communication et les relations institutionnelles.

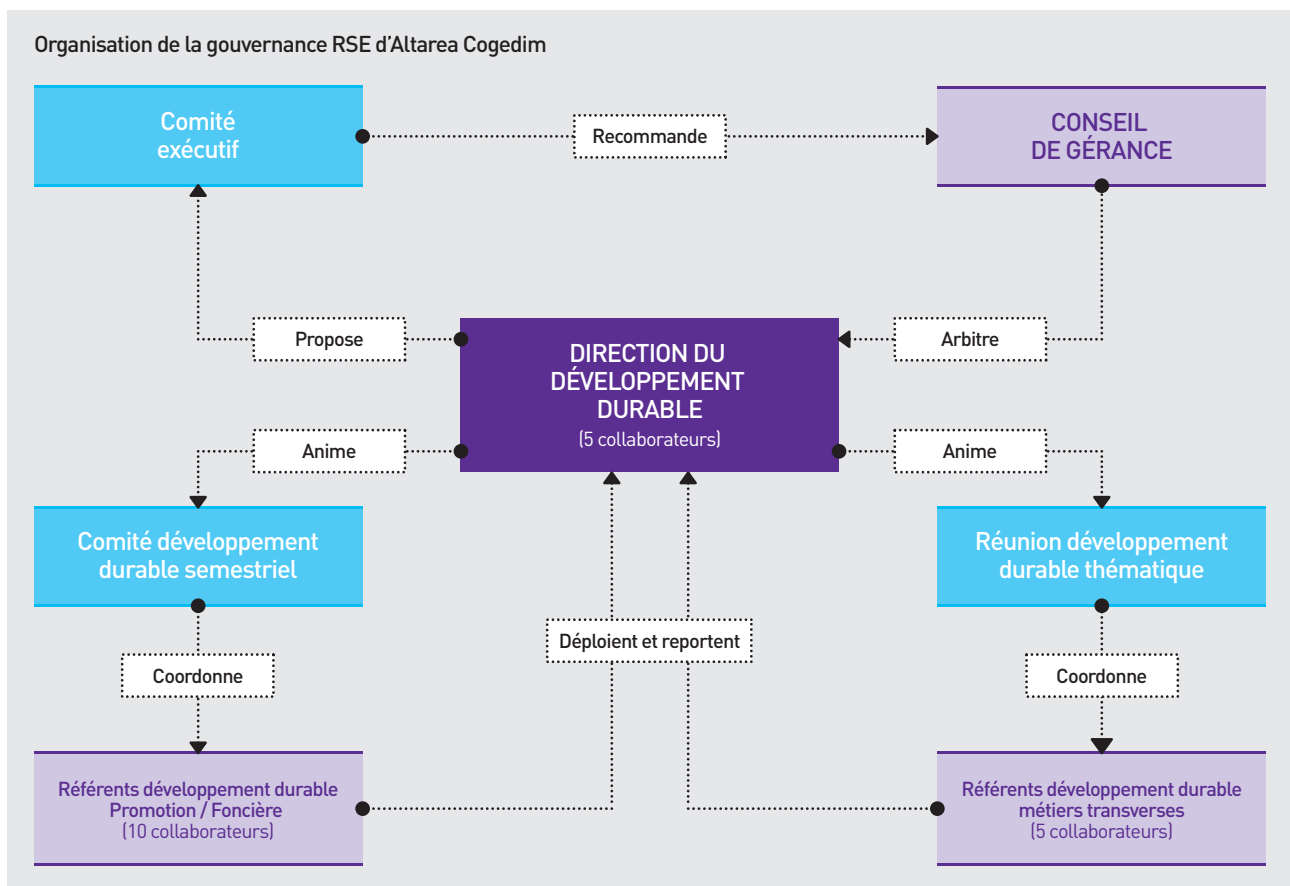
Elle est composée de cinq collaborateurs et est rattachée à un membre du comité exécutif.

Cette direction conseille le conseil de gérance et le comité exécutif dans la définition de la stratégie de développement durable d'Altarea Cogedim et coordonne l'ensemble de la communication extra-

financière du Groupe. Elle s'appuie sur un réseau de référents développement durable qui représentent chaque activité du Groupe dans le cadre de comités développement durable qui ont lieu environ 2 fois par an. Par ailleurs, des groupes de travail *ad hoc* peuvent être établis sur des sujets spécifiques et opérationnels avec certains référents et d'autres intervenants.

La direction du développement durable bénéficie également d'interlocuteurs réguliers pour l'ensemble des métiers transverses : ressources humaines, communication, finance, contrôle interne et services généraux. Des réunions spécifiques permettent d'échanger avec eux.

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



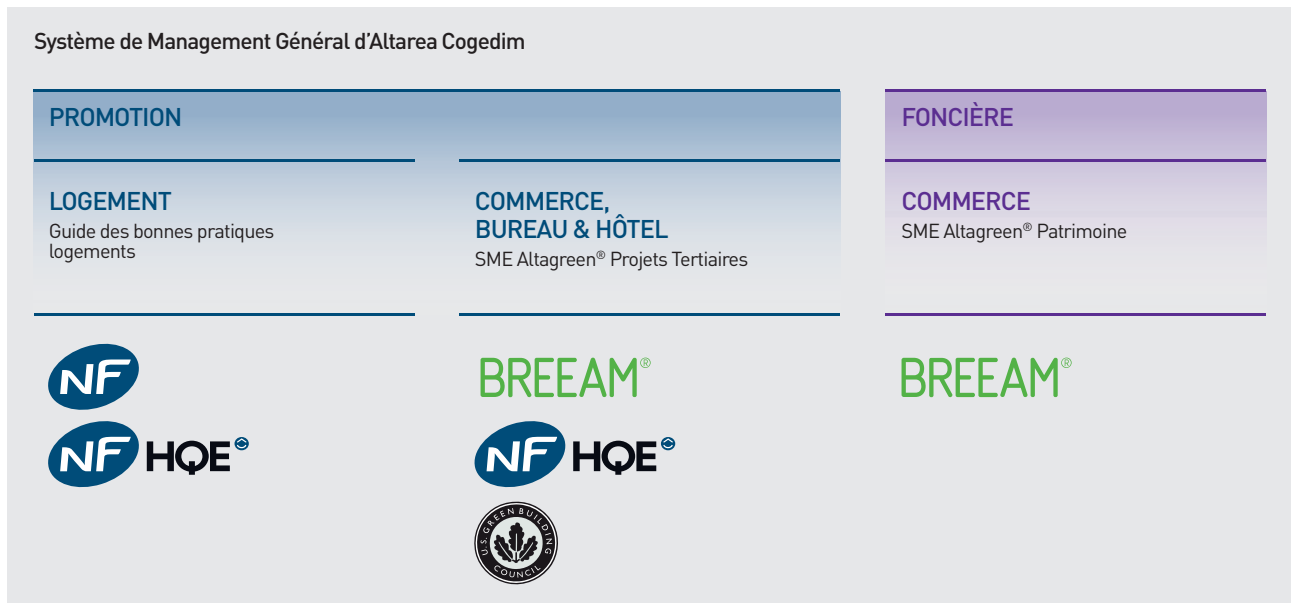
Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe et de faciliter l'échange d'informations et le déploiement opérationnel dans les activités grâce au réseau transversal des référents. Altarea Cogedim s'efforce

de faire progresser son niveau de maturité RSE et sa performance extra-financière, en maintenant un effort ambitieux mais soutenable.

### 5.1.2.2. Système de Management Général (SMG)

Altea Cogedim met progressivement en place, pour l'ensemble de ses équipes, des systèmes de management adaptés, pour homogénéiser, généraliser et fiabiliser les pratiques prioritaires pour chaque activité du Groupe. Ce système de management comprend l'ensemble de la démarche RSE, reposant sur la matrice de matérialité, et il est notamment déployé dans le cadre du reporting Groupe et des démarches de certification.

La mise en place de ce Système de Management Général (SMG) facilite l'accès aux exigences des référentiels de certifications qualitatives ou environnementales et permet une progression des compétences des collaborateurs.



#### 5.1.2.2.1. Système de Management Environnemental (SME) Promotion Logement relatif aux certifications

Pour son métier de promoteur logement, Altea Cogedim a intégré une démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations : le «Guide des bonnes pratiques logements». Cette certification de processus permet au Groupe de bénéficier d'une certification qualitative NF Logement pour la totalité de sa production et de généraliser la certification NF Logement Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale®) pour les opérations en Île-de-France. À partir de mars 2016, l'ensemble de la production de logements sera certifié NF Habitat HQE, à l'exception des rénovations et des Résidences Services.

#### 5.1.2.2.2. Système de Management Environnemental (SME) Promotion Tertiaire relatif aux certifications

Parallèlement, le Groupe a conçu en 2010 et 2011 le «SME Altagreen Projets Tertiaires». Il offre à chaque développeur ou opérationnel un outil de travail lui permettant d'accéder à la totalité des exigences des certifications NF Démarche HQE®, BREEAM® (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ou LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) à chaque étape du projet, et d'être accompagné dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (commerce, bureau et hôtel). Ce guide est mis à jour régulièrement pour intégrer les nouvelles exigences des référentiels de certification.

#### 5.1.2.2.3. Système de Management Environnemental (SME) exploitation relatif aux certifications

En 2015, le Groupe a poursuivi l'utilisation du «SME Altagreen Patrimoine», développé en 2014. Altea Cogedim a ainsi pu déployer la certification BREEAM® In-Use sur l'ensemble de son 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.

### 5.1.3. STRATÉGIE RSE

#### 5.1.3.1. Matrice de matérialité RSE

Le groupe Altarea Cogedim s'est engagé en 2013 dans une démarche de définition et de priorisation de ses enjeux RSE autour de deux facteurs :

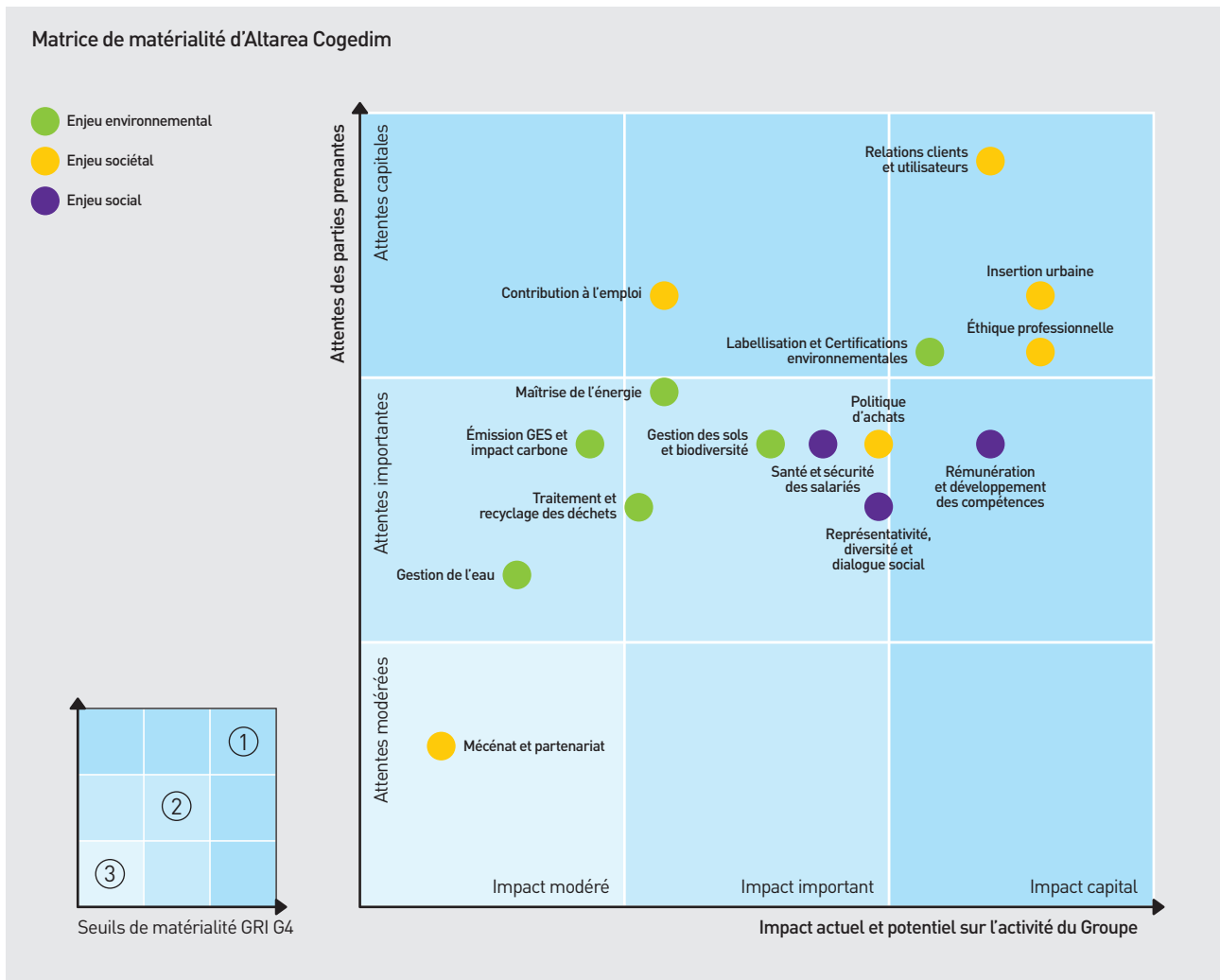
- l'impact économique sur le business model de l'entreprise, en fonction de ses activités ;
- la perception du niveau d'attente des parties prenantes internes et externes (investisseurs, collectivités, clients entreprises et particuliers, associations, fournisseurs...).

Le résultat de ce travail, formalisé sous la forme d'une matrice de matérialité, a permis à Altarea Cogedim de définir les axes d'actions RSE prioritaires. Ainsi, conformément aux recommandations de la GRI G4, Altarea Cogedim a utilisé cette matrice sur la période 2013-

2015 pour déterminer les thématiques matérielles sur lesquelles concentrer ses plans d'actions et ses efforts de transparence. Ainsi, le tableau de bord a été établi en fonction des enjeux prioritaires pour le Groupe.

Le détail de la méthodologie d'élaboration et des enjeux identifiés figure sur le site Internet.

Après cette période d'efforts, le Groupe, compte tenu des évolutions rapides de son environnement concurrentiel et réglementaire, des événements extérieurs majeurs comme la COP21, et de sa propre transformation – par des cessions et acquisitions d'entreprises notamment, souhaite mettre à jour cette matrice en 2016. La méthodologie envisagée serait de confronter les enjeux du Groupe à des parties prenantes externes.



### 5.1.3.2. Méthodologie d'élaboration

Cette démarche de matérialité RSE, pilotée par la direction du développement durable du Groupe, a été réalisée en quatre étapes entre juin 2013 et février 2014 :

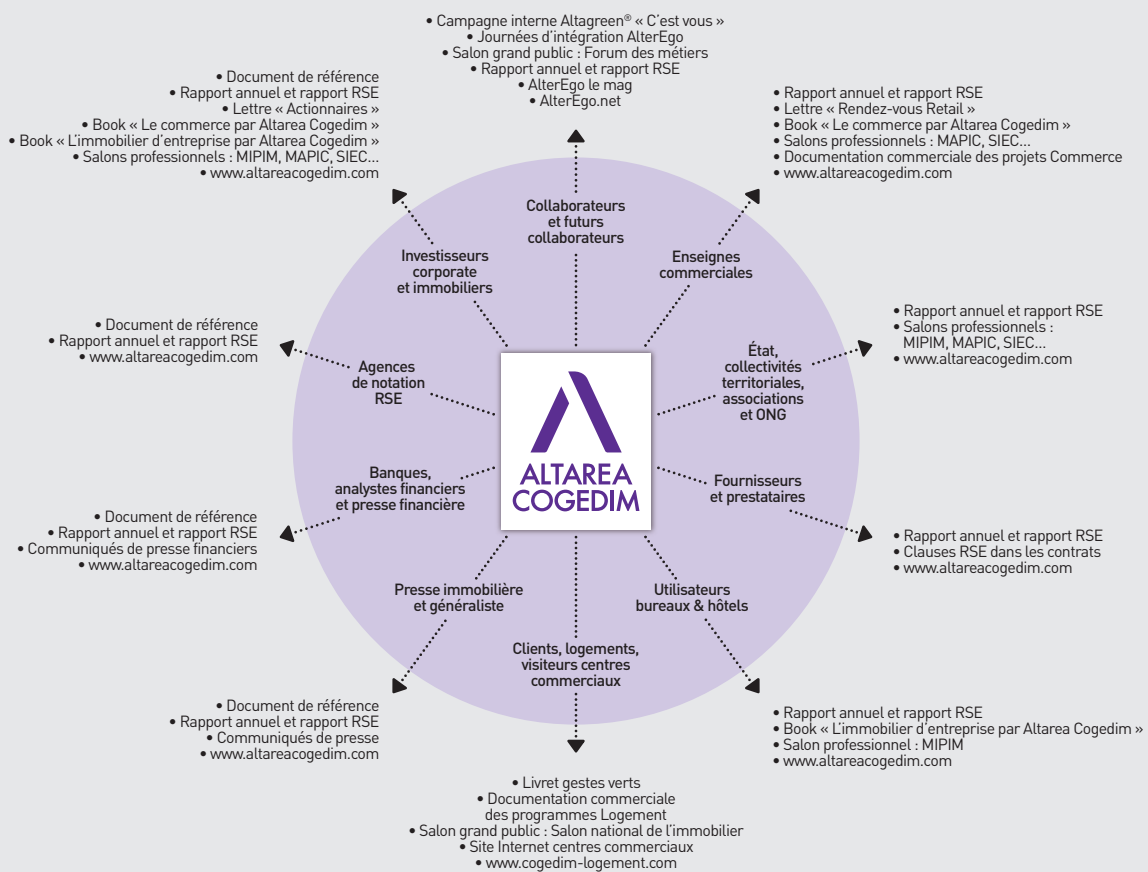
- définition de la méthodologie ;
- définition des enjeux et de leurs impacts pour les activités du Groupe ;
- entretiens avec la direction générale pour coter chaque enjeu ;
- synthèse des entretiens, et validation de la table de matérialité par le conseil de gérance.

### 5.1.3.3. Relation avec les parties prenantes

Le secteur de l'immobilier et du commerce regroupe un grand nombre de parties prenantes qui, en France, exercent sur l'ensemble des opérateurs du secteur une pression croissante, notamment depuis la publication du Grenelle de l'environnement. La croissance d'Altarea Cogedim, l'ouverture de son actionnariat et l'impact de ses projets ont renforcé les exigences de transparence, de précision et de comparabilité des informations extra-financières de tous ses interlocuteurs. Ces parties prenantes, soucieuses d'apprécier les performances réelles des nouveaux projets, des actifs immobiliers existants et plus largement de l'action opérationnelle du Groupe, sont autant d'opportunités de démontrer la pertinence de la démarche de développement durable engagée par Altarea Cogedim.

Pour détailler cette action, le Groupe s'est doté d'un nombre important de moyens de communication adaptés à chaque partie prenante interne et externe, pour permettre un dialogue et un suivi dans la durée. Les fréquences et types d'échanges avec les parties prenantes identifiées ci-dessous sont présentés sur le site Internet.

Cartographie des parties prenantes d'Altarea Cogedim



### 5.1.3.4. Notations et distinctions RSE

#### 5.1.3.4.1. Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

De manière volontaire, le Groupe participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), un des classements extra-financiers mondiaux de référence évaluant les stratégies RSE des Groupes et fonds immobiliers.

Altarea Cogedim avait obtenu la note de 82/100 en 2014, et progresse en 2015, en obtenant 86/100 et en se plaçant :

- Au 18<sup>e</sup> rang mondial sur 688 pour son activité de foncière ;
- 3<sup>e</sup> mondial sur 304 pour ses nouveaux développements commerciaux.

#### 5.1.3.4.2. Carbon Disclosure Project (CDP)

Également de manière volontaire, Altarea Cogedim a répondu en 2015 au CDP (Carbon Disclosure Project), classement international de référence sur les stratégies carbone des grandes sociétés. Pour cette troisième participation, le Groupe a progressé par rapport à 2014 en obtenant la note de 99 % en transparence et la note A- en performance.

### 5.1.3.5. Participation dans les organisations sectorielles

#### Organisations partenaires

Altarea Cogedim participe à des comités et des groupes de travail extérieurs à l'entreprise, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable, et pour échanger sur les bonnes pratiques du secteur.

Ainsi, sur le thème du développement durable, le Groupe est membre et participe activement aux organisations suivantes :

- CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) ;
- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) ;
- FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) ;
- C3D (Collège des Directeurs du développement durable) ;
- Association HQE® ;
- France GBC.

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

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

#### Événements 2015

En 2015, l'engagement d'Altarea Cogedim en faveur d'un monde « bas carbone » s'est traduit par deux engagements forts :

- Altarea Cogedim a contribué à la création de l'association BBKA (Bâtiment Bas Carbone) en tant que membre fondateur. Son objectif est de réduire l'empreinte carbone du bâtiment.
- Altarea Cogedim s'est également engagé auprès de la Ville de Paris, dans le cadre de son Plan Climat Énergie en signant la charte Paris Action Climat, qui engage le Groupe sur des objectifs quantifiés et mesurables de réduction de gaz à effet de serre et de consommation énergétique d'ici à 2020. Les engagements pris sont les suivants :
  - entre 2010 et 2020, sur le patrimoine de centres commerciaux gérés en France :
    - réduction de 50 % des émissions de gaz à effet de serre,
    - réduction de 40 % des consommations d'énergie,
  - sur les nouveaux projets à Paris, amélioration des performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique applicable :
    - sur le logement neuf : 10 %,
    - sur le tertiaire neuf et rénové : 40 %.

## 5.2. TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES

### 5.2.1. TABLEAU DE BORD

Pour plus de pertinence et de clarté, la présentation de certains indicateurs clés a évolué en 2015. En particulier, les indicateurs de l'activité de promotion sont désormais présentés de manière agrégée entre les surfaces de bureaux, logements ou commerce.



SOCIÉTAL		Donnée de référence	2015	Évolution	Vérification	Objectifs	Tendance
<b>Relations et satisfaction clients et utilisateurs</b>							
<b>Groupe</b>	Indice de satisfaction des clients foncière (note sur 10, périmètre courant) <sup>(1)</sup>	7,5/10 (2014)	7,5/10	0%	✓	Systématiser les enquêtes clients pour identifier des leviers d'amélioration centre par centre. Continuer à améliorer et enrichir l'expérience de visite client pour accroître la satisfaction client	😊
	Taux de recommandation des clients promotion logement	Indicateur qualitatif			✓	L'indicateur a été créé cette année. Objectif : atteindre 85% de réponse positive sur cet indicateur d'ici 3 ans	NA
<b>Com-mentaire</b>	Altarea Cogedim s'est doté d'un pôle clients dédié pour son activité de promotion Logements, et a démarré en 2015 une démarche de long terme de suivi de la satisfaction clients via des enquêtes. L'indice de satisfaction des visiteurs de centres commerciaux est stable, et montre les efforts réalisés par les équipes sur les centres pour maintenir des sites toujours attractifs et agréables, même pendant des périodes de travaux.						
<b>Foncière</b>	Proportion de baux verts signés et non échus au 31 décembre année N par rapport au nombre total de baux	6,9% (2010)	65,7%	+852%	✓	Obtenir un taux de couverture du bail vert sur l'ensemble du patrimoine supérieur à 65% d'ici fin 2015	😊
<b>Com-mentaire</b>	Le Groupe a atteint son objectif en signant 900 baux verts.						
<b>Insertion urbaine</b>							
<b>Promotion</b>	Part des surfaces situées à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun (bureau, logement, commerce)	98% (2014)	96%	-2%	✓	Sélection systématique de nouveaux fonciers situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun (Bus, Tramway, Métro, RER, Train)	😊
<b>Com-mentaire</b>	Légère baisse du nombre d'opérations situées à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun.						
<b>Foncière</b>	Part de sites à moins de 500 mètres d'un réseau de transport avec une fréquence inférieure à 20 min <sup>(2)</sup>	69% (2012)	78%	+13%	✓	Intégrer le critère « fréquence » des transports en commun de proximité dans la stratégie d'arbitrage d'actifs du Groupe	😊
<b>Com-mentaire</b>	Malgré une évolution positive de l'usage des moyens de transports doux, Altarea Cogedim est conscient qu'un grand nombre de ses clients se déplacera toujours en voiture pour venir dans ses centres commerciaux. C'est pourquoi le Groupe met en place sur ses nouveaux projets des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques.						
<b>Éthique professionnelle</b>							
<b>Groupe</b>	Formation et sensibilisation sur les notions associées à la corruption des salariés identifiés comme étant les plus exposés / à risque	Indicateur qualitatif			✓	Délivrer des formations aux collaborateurs concernés par les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêt, délégations de pouvoirs et risques pénaux pouvant y être associés	😊
<b>Com-mentaire</b>	Des actions de sensibilisation ont été menées en 2014 auprès des collaborateurs identifiés comme les plus exposés.						
<b>Contribution à l'emploi</b>							
<b>Groupe</b>	Nombre d'emplois indirects et induits supportés par le Groupe en un an	8 722 (2014)	9 769	NA	✓	Calculer annuellement l'empreinte emploi élargie pour l'ensemble des activités du Groupe	NA
<b>Com-mentaire</b>	Le Groupe a continué en 2015 le travail sur la méthodologie de calcul de son empreinte emploi. L'augmentation s'explique principalement par les emplois liés aux activités de construction ou extension de centres commerciaux, notamment Cap 3000.						
<b>Politique d'achats</b>							
<b>Groupe</b>	Démarche d'achats responsables Groupe	Indicateur qualitatif			✓	- Mettre en place une charte « Achats Responsables » - Structurer et systématiser une démarche d'évaluation des prestataires d'ici fin 2016	😊
<b>Com-mentaire</b>	Sur les marchés de travaux, Altarea Cogedim exige le respect de clauses sociales et environnementales. Afin de lutter efficacement contre le travail dissimulé, en 2015, Altarea Cogedim a généralisé le recours à un prestataire extérieur pour la gestion des attestations réglementaires des nouvelles opérations Logement et Bureau. Sur la foncière, la charte et l'annexe environnementale sont généralisées pour les prestataires.						
<b>Groupe</b>	Montant alloué aux actions de mécénat et partenariat (euros)	2 140 000 (2013)	3 000 000	+40%		S'engager dans une démarche de mécénat alignée sur les convictions et les activités du Groupe	😊
<b>Com-mentaire</b>	Depuis plus de 7 ans, Altarea Cogedim a contribué à financer 10 résidences et à la création de 280 logements pouvant héberger en permanence près de 400 personnes. En 2015 a été inaugurée la pension de famille Cézanne à Aix-en-Provence.						

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

(1) Sur 76% du patrimoine en valeur.

(2) Sur 93% du patrimoine en valeur.

SOCIAL		Donnée de référence	2015	Évolution	Vérification	Objectifs	Tendance
<b>Représentativité, diversité, dialogue social</b>							
Groupe	Effectif total	971 (2014)	1 045	+7,6 %	✓	Accompagner la croissance du Groupe	😊
	Recrutements CDI	138 (2014)	185	+34,1 %	✓		
	Pourcentage de femmes au sein du Comité des managers	26,7 % (2014)	26,3 %	-1,5 %	✓		
Com-mentaire	Le recrutement et la croissance des effectifs témoignent d'une dynamique de croissance significative. La part des femmes dans le comité des managers est stable, mais il est à noter qu'une femme est entrée au comité exécutif en 2015.						
<b>Rémunération et développement des compétences</b>							
Groupe	Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur formé	12,6 (2014)	15,2 (2015)	+21 %	✓	Augmenter la part de formation liée aux métiers	😊
Com-mentaire	En 2015, le Groupe a renforcé son investissement en formation en proposant un large portefeuille d'actions de développement personnel et professionnel et la mise en place d'une école de vente interne, la Cogedim Académie.						
<b>Santé et sécurité des salariés</b>							
Groupe	Taux d'absentéisme global (hors maternité/paternité)	2,9 % (2014)	3,4 %	+17 %	✓	Promouvoir un environnement de travail sûr et veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs	😐
Com-mentaire	Le taux d'absentéisme est dû à 97 % aux absences pour maladie non professionnelle.						

ENVIRONNEMENTAL		Donnée de référence	2015	Évolution	Vérification	Objectifs	Tendance
<b>Labellisations et certifications environnementales</b>							
Promotion	Système de management environnemental : Part des surfaces certifiées ou en cours de certification (bureau, logement, commerce)	70 % (2014)	63%	-10%	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certifier 100% des nouveaux projets commerce BREEAM® niveau «Very Good» <i>a minima</i></li> <li>- Certifier 100% des nouveaux projets Bureaux NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® niveau «Excellent» et BREEAM® niveau «Very Good» <i>a minima</i>*</li> <li>- Certifier 100% des nouveaux projets hôtels NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® ou BREEAM® niveau «Very Good» <i>a minima</i>*</li> <li>- Certifier 100% des nouveaux projets logements NF Habitat HQE (hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées)</li> </ul>	☹
Com-mentaire	Légère baisse du taux d'opérations certifiées liée à une diminution des certifications pour les opérations Logement en régions. Le résultat consolidé à l'échelle du Groupe reste néanmoins satisfaisant.						
Foncière	Système de management environnemental : Part des sites certifiés BREEAM® In-Use au 31 décembre de l'année N <sup>[2]</sup>	30 % (2010)	100%	+233%	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certifier 100% du patrimoine commercial inclus dans le périmètre de reporting BREEAM® In-Use, niveau «Good» <i>a minima</i> d'ici 2015</li> <li>- Obtenir «Very Good» <i>a minima</i> pour les réévaluations suivantes, pour la partie «Management»</li> </ul>	☺
Com-mentaire	L'objectif a été atteint en 2015 avec la certification de l'ensemble des sites.						
<b>Maîtrise de l'énergie</b>							
Promotion	Part des surfaces dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération (bureau, logement, commerce)	73 % (2014)	59%	-19%	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser systématiquement des Simulations Thermiques Dynamiques et obtenir au moins 50% d'amélioration sur les postes de consommation réglementaires de la Réglementation Thermique 2012</li> <li>- Développer l'ensemble des projets de Bureaux conformes au niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10%) <i>a minima</i></li> <li>- Réalisation d'opérations pilotes d'un niveau de performance énergétique RT 2012 -10% Effinergie+</li> </ul>	☹
Com-mentaire	Baisse du taux d'opérations dépassant les exigences de la réglementation thermique liée à la présence majoritaire d'opérations Logements soumises à la RT 2012 dans le périmètre de reporting.						
Foncière	Consommation d'énergie primaire (kWh/m²) des actifs commerciaux (périmètre et climat constants) <sup>[2]</sup>	226 (2010)	150	-34%	✓	Réduire de 40% les consommations d'énergie primaire du patrimoine, à périmètre constant, par rapport à 2010, d'ici 2020	☺
Com-mentaire	Le Groupe s'était fixé un objectif de réduction de 22% des consommations entre 2010 et 2015, qui a été largement atteint. Un nouvel objectif a été fixé pour la période 2010-2020.						
<b>Émissions de gaz à effet de serre et impact carbone</b>							
Groupe	Bilan Carbone® Groupe : émissions totales de CO <sub>2</sub> e, en tonnes	678 000 (2012 hors RDC)	792 000	+17%	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser le Bilan Carbone® scopes 1, 2, 3 de l'ensemble des activités du Groupe</li> <li>- Réaliser un Bilan Carbone® construction (scope 1, 2, 3) pour toutes les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10 000 m²</li> <li>- Réaliser un 5 Bilans Carbone® construction (scope 1, 2, 3) correspondant aux 5 gammes des nouveaux projets de logement</li> </ul>	☺
	- dont émissions totales de CO <sub>2</sub> e, en tonnes, sur le scope 3	669 000	788 000	+18%	✓		
	- dont émissions totales de CO <sub>2</sub> e, en tonnes, sur le scope 2	6 000	2 000	-67%	✓		
	- dont émissions totales de CO <sub>2</sub> e, en tonnes, sur le scope 2	3 000	2 000	-33%	✓		
Com-mentaire	Le Groupe s'engage pour réduire ses émissions sur les 3 scopes, avec notamment de nouveaux objectifs pris en 2015 dans le cadre de la Charte Paris Action Climat portant sur la foncière et la promotion, ainsi qu'un engagement pour la construction durable via l'association BBCEA. L'augmentation des émissions de CO <sub>2</sub> s'explique par la croissance de l'activité. Les émissions par collaborateur diminuent, et passent de 927 tCO <sub>2</sub> /collaborateur à 758 tCO <sub>2</sub> /collaborateur entre 2012 et 2015 (hors Rue du Commerce).						
Foncière	Émissions liées aux consommations d'énergie (kg CO <sub>2</sub> eq./m²) des actifs commerciaux (périmètre et climat constants) <sup>[2]</sup>	8,9 (2010)	5,6	-37%	✓	Réduire de 50% les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie du patrimoine, à périmètre constant, par rapport à 2010, d'ici 2020	☺
	Facteur d'émission moyen du mode de venue des visiteurs sur les centres commerciaux (g CO <sub>2</sub> eq./visiteur.km) <sup>[3]</sup>	108 (2011)	92	-15%	✓	Fiabiliser les études clients sur le mode de venue et mettre à disposition des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques	☺
Com-mentaire	Le Groupe s'était fixé un objectif de réduction de 24% des émissions liées à la consommation d'énergie de la foncière entre 2010 et 2015, qui a été largement atteint. Un nouvel objectif a été fixé pour la période 2010-2020.						

ENVIRONNEMENTAL		Donnée de référence	2015	Évolution	Vérification	Objectifs	Tendance
<b>Gestion des sols et Biodiversité</b>							
Promotion	Part des surfaces de Commerces ayant fait l'objet d'une étude d'écologie	100% (2014)	100%	0%	✓	Généraliser les études d'écologues en amont des nouveaux projets pour intégrer davantage la biodiversité dans chaque projet	😊
Com-mentaire	Objectif atteint pour 2015. Une stratégie biodiversité est en cours d'élaboration pour 2016.						
Foncière	Score BREEAM® In-Use moyen des sites sur la thématique « Land Use & Ecology » au 31 décembre année N (pondération surface) <sup>(2)</sup>	17% (2013)	30%	+76%	✓	Se doter d'un plan d'actions biodiversité permettant d'améliorer la prise en compte de la faune et la flore et d'augmenter le score BREEAM® In-Use sur cette thématique pour 100% des actifs du périmètre de reporting d'ici 2018	😞
Com-mentaire	Des audits biodiversité continuent à être déployés sur le patrimoine, et permettent de mettre en place des plans d'actions spécifiques sur cette thématique.						
<b>Traitement et recyclage des déchets</b>							
Promotion	Taux de valorisation réel des déchets sur les chantiers en cours sur l'année (Commerce)	ND	91%	ND	✓	Systématiser un objectif de valorisation (matière et/ou énergie) de 70% des déchets de chantier des nouveaux projets (hors déchets de démolition)	😊
Com-mentaire	Cet indicateur, nouveau en 2015, permet de confirmer que notre objectif continu est atteint cette année.						
Foncière	Part des déchets gérés triés sur les actifs commerciaux périmètre courant <sup>(2)</sup>	30% (2010)	43%	+43%	✓	Avoir un taux de déchets triés supérieur à 50% sur le périmètre courant d'ici fin 2015	😞
	Taux de valorisation des déchets gérés sur les actifs commerciaux périmètre courant <sup>(2)</sup>	82% (2013)	88%	+7%	✓	Maintenir un taux de valorisation énergétique ou matière supérieur à 80% sur le périmètre courant	😊
Com-mentaire	La valorisation des déchets progresse et permet d'atteindre l'objectif, alors que les efforts sur le tri doivent se poursuivre.						
<b>Gestion de l'eau</b>							
Promotion	Consommation annuelle d'eau pour l'ensemble des opérations de Commerces en développement (m³)	NA	13 678	NA	✓	L'indicateur couvre l'ensemble des opérations en phase chantier	NA
Com-mentaire	Nouvel indicateur. La valeur 2015 servira de référence pour les prochains exercices.						
Foncière	Consommation d'eau des parties communes (L/visiteur) périmètre courant <sup>(2)</sup>	0,74 (2010)	1,31	+77%	✓	Se maintenir sous 1,25 L/visiteur sur le périmètre courant	😞
Com-mentaire	Après une année 2014 satisfaisante (0.88 L/visiteur), la performance se dégrade en 2015 en raison de plusieurs fuites et d'ouverture de nouveaux sanitaires au public.						

\* Sauf impossibilité technique ou décision contraire de l'investisseur.  
Remarque, le taux de couverture est de 100% sauf mentionné ci-dessous :  
(2) Sur 93% du patrimoine en valeur.  
(3) Sur 75% du patrimoine en valeur.

## 5.2.2. PÉRIMÈTRES DE REPORTING ET RÉFÉRENTIELS

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

### 5.2.2.1. 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.

	ENVIRONNEMENT				SOCIAL	
	CORPORATE	PROMOTION		FONCIÈRE	CORPORATE	
<b>RÉFÉRENTIEL</b>	GRI CRESS	Définition interne (chapitre « Méthodologie » et Tableaux d'indicateurs)		GRI CRESS Recommandations EPRA	GRI CRESS	
<b>PÉRIODE</b>	1 <sup>er</sup> septembre année N-1 31 août année N	1 <sup>er</sup> janvier année N 31 décembre année N		1 <sup>er</sup> janvier année N 31 décembre année N	1 <sup>er</sup> janvier année N 31 décembre année N	
<b>PÉRIMÈTRE D'ACTIVITÉ</b>	SIÈGE SOCIAL 9 631 m <sup>2</sup> utile	LOGEMENT 310 opérations 24 989 logements	BUREAU & HÔTEL 29 opérations 462 941 m <sup>2</sup> HON ou SDP	COMMERCE 8 opérations 307 352 m <sup>2</sup> HON ou SDP	COMMERCE 646 897 m <sup>2</sup> GLA	GRUPE (Promotion, Foncière) 1 045 collaborateurs
<b>COUVERTURE DU REPORTING</b>	100%	100%	100%	100%	90,2% (en surface) 93,1% (en valeur)	100%

#### 5.2.2.1.1. Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

Dans une volonté de transparence et de manière à pérenniser le processus de *reporting* environnemental, Altarea Cogedim s'est basé sur le Guide sectoriel de *reporting* RSE du CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) pour construire ses référentiels internes de *reporting* et sa communication extra-financière.

Le guide CNCC, publié le 9 juillet 2013, établit les recommandations de *reporting* adaptées au secteur des centres commerciaux, suite à la publication de l'article 225 de la loi Grenelle II encadrant la communication extra-financière des sociétés. Ces recommandations sont parfaitement compatibles avec les « Best Practices Recommendation on Sustainability Reporting » de l'European Public Real Estate Association (EPRA), parues en septembre 2011 et au supplément sectoriel GRI G4 CRESS (Construction & Real Estate Sector Supplement).

En 2014, un cabinet de conseil spécialisé en *reporting* extra-financier a évalué le niveau de conformité du chapitre RSE du document de référence d'Altarea Cogedim avec les critères de la Global Reporting Initiative GRI G4, et il a été établi qu'Altarea Cogedim répondait au niveau de conformité GRI Essentiel. En 2015, Altarea Cogedim conserve le même niveau d'information dans le présent document et sur son site Internet (où figure notamment la table de correspondance avec la GRI G4), mais ne sollicite pas de validation de la GRI.

#### 5.2.2.1.2. Période de reporting

Pour assurer une cohérence avec le *reporting* financier, le Groupe a fait le choix, quand cela était possible, de baser son *reporting* extra-financier sur cette même période. Cependant, concernant les données sociétales liées aux achats de biens et services du Groupe et les mesures des données environnementales pour les immeubles utilisés par Altarea Cogedim, l'inertie des données et la longueur des processus de calcul imposent une période décalée afin de respecter le calendrier de réalisation des documents réglementaires.

### 5.2.2.2. Précisions sur le périmètre de reporting

La cession des activités de e-commerce ayant eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les informations relatives à Rue du Commerce ne sont pas présentées de manière détaillée dans les chapitres suivants relatifs à la performance sociale, sociétale et environnementale du Groupe.

Des informations relatives à l'effectif de Rue du Commerce sont présentées au chapitre 5.6.3.



### 5.2.2.3. 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, à l'exception de Rue du Commerce. Les données de ces entités sont prises en compte à 100%, quel que soit le taux de détention.

### 5.2.2.4. Précisions sur le périmètre de reporting environnemental

#### 5.2.2.4.1. Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité Corporate

Le périmètre de reporting Corporate comporte les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim, situé au 8, avenue Delcassé, Paris 8. Ces données sont soit gérées directement par Altarea Cogedim (déchets), soit gérées directement par le propriétaire de l'immeuble (eau, énergie, CO<sub>2</sub>) et transmises à Altarea Cogedim en vue d'un suivi annuel *a minima*.

#### 5.2.2.4.2. Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité Promotion (nouveaux développements)

Pour son activité de promotion, le Groupe a développé des indicateurs permettant d'apprécier la qualité réelle de sa production pour une année de référence.

Une année de promotion comporte des opérations engagées dans le cadre des nouveaux permis de construire, des opérations en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une livraison lors des prochains exercices, et enfin des opérations qui ont fait l'objet d'une livraison dans l'année. Afin de refléter l'ensemble de ces projets dans un même indicateur comparable à l'activité opérationnelle et financière de l'activité de promotion, le périmètre retenu pour le calcul des indicateurs intègre l'ensemble des opérations de bureaux, de logements, de commerces ou d'hôtels faisant l'objet d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées pendant l'année de référence.

En raison du faible nombre de projets hôteliers en cours de développement, les données bureaux et hôtels ont été regroupées.



Les indicateurs relatifs aux logements sont consolidés par rapport au nombre et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux sont consolidés par rapport aux Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) pour les permis de construire soumis à la RT 2000/RT 2005 ou aux Surfaces de Plancher (SDP) pour les permis de construire soumis à la RT 2012.

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

#### 5.2.2.4.3. Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité Foncière (patrimoine existant)

##### Le périmètre de détention

Le périmètre de détention regroupe l'ensemble des actifs français dont la part de détention d'Altarea Cogedim est non nulle. Les actifs compris dans ce périmètre sont les actifs détenus au moins 12 mois sur l'année de référence. De ce fait, sont exclues du périmètre de détention, 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 détention 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 de reporting constant se définit comme l'ensemble des actifs présents dans le périmètre de reporting courant détenus sur la totalité de la période d'étude, soit 72 mois de présence pour la période 2010 - 2015. Sont exclues du périmètre de reporting constant les cessions et acquisitions réalisées durant la période considérée.

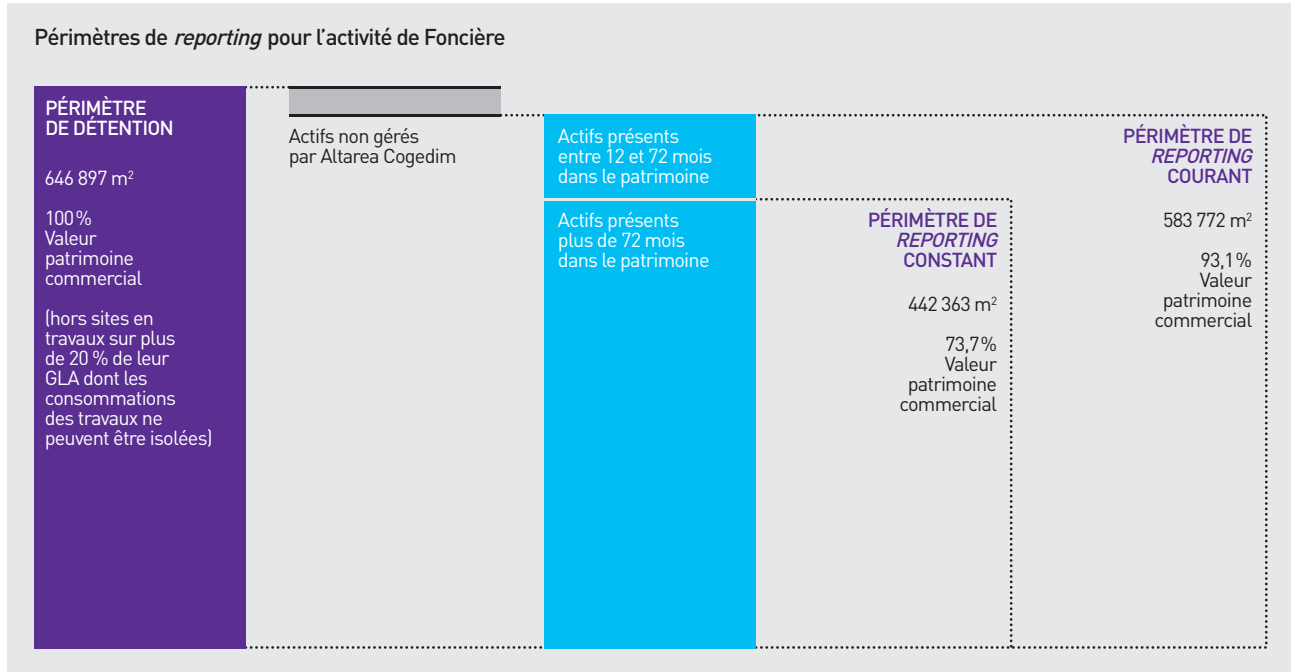
Tous les actifs du périmètre de reporting courant et constant, même détenus partiellement, sont comptabilisés en totalité lorsque qu'Altarea Cogedim en a la gestion immobilière directe. Par ailleurs, sont exclus des périmètres de reporting courant et constant les actifs gérés directement mais n'appartenant pas au groupe Altarea Cogedim.

Pour l'ensemble des indicateurs portant sur l'ensemble des actifs (centre commercial, Lifestyle Center, Family Village et Retail Park), il sera précisé la part du périmètre de *reporting* courant ou constant couvert par l'indicateur, rapporté au périmètre de détention du Groupe pour l'année de référence. L'indication de ce périmètre sera exprimée en pourcentage de la valeur des actifs du périmètre de détention d'Altarea Cogedim.

### Le périmètre de *reporting* au 31 décembre

Le périmètre de *reporting* au 31 décembre de l'année N comprend l'ensemble des actifs présents dans le patrimoine à cette date, en excluant les sites non gérés directement par le Groupe, comme défini pour le périmètre de *reporting* courant.

Sont donc inclus les actifs entrés dans le patrimoine en cours d'année N.



### Périmètres de *reporting* pour l'activité de Foncière

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 environ-

nementales gérées directement par les locataires, hors centres pour lesquels une démarche de collecte spécifique des consommations preneurs a été entreprise, décrite au paragraphe 5.5.2.2.2.

## 5.3. PERFORMANCE SOCIÉTALE

### 5.3.1. RELATIONS CLIENTS ET UTILISATEURS

Définition de l'enjeu	Respect et surperformance des réglementations santé et sécurité pour les nouvelles constructions et les centres commerciaux existants. Respect et écoute du client, mise à disposition d'une information de vente complète et accessible et d'un service après-vente de qualité
Niveau de matérialité	Capital
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

#### 5.3.1.1. Satisfaction client

##### 5.3.1.1.1. Satisfaction client activité Promotion logement

En 2015, afin de réaffirmer son engagement en faveur de la satisfaction de ses clients, Altarea Cogedim s'est doté d'un pôle clients dédié. Le pôle a lancé deux actions majeures en 2015 pour répondre aux attentes des clients acquéreurs de logements : la mise en place d'un parcours client dédié et des enquêtes de satisfaction clients.

Le parcours client dédié prend deux formes :

- pour chaque vente de logements, un responsable de la relation client est nommé, sous la responsabilité du directeur de la promotion. Il est l'interlocuteur unique de l'acheteur tout au long du processus de vente qui dure plusieurs mois, du contrat de réservation jusqu'à la livraison et au service après-vente ;
- un espace client en ligne personnalisé est mis à disposition de l'acheteur, et lui permet d'obtenir des informations sur les différentes étapes du parcours d'achat et d'obtenir des réponses à ses questions (travaux modificatifs, déroulement du chantier, visites...).

Par ailleurs, afin de disposer de données détaillées sur la satisfaction client sur l'ensemble du territoire, ce pôle a déployé un dispositif large d'enquêtes de satisfaction avec l'aide de TNS Sofres. Ces enquêtes ont pour but de mesurer la satisfaction des clients à différentes étapes de leur parcours d'achat : tout d'abord à la signature de l'acte d'achat, puis 4 mois après la livraison de leur bien.

Au total, plus de 500 acquéreurs ont répondu aux questions posées, permettant de disposer d'un panel large de réponses sur le territoire français. Ces réponses ont été consolidées par filiale et au niveau national, pour permettre au Groupe et aux filiales de mieux comprendre les attentes des clients et les éventuels dysfonctionnements rencontrés pendant le parcours d'achat. Le pôle clients a également pour rôle de proposer des plans d'amélioration et de mesurer l'efficacité des actions mises en œuvre *via* ces enquêtes.

Les questions posées dans les enquêtes portent sur un spectre large sur le niveau de confiance du client au moment de l'achat, sa satisfaction à la livraison, le taux de recommandation... Ce taux de recommandation est l'indicateur considéré comme traduisant le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander Cogedim à des amis, à sa famille ou à des collègues. Altarea Cogedim s'est donc fixé un objectif de 85% de réponse positive sur cet indicateur d'ici 3 ans.

##### 5.3.1.1.2. Satisfaction client activité Foncière

Depuis 2014, le Groupe suit un indicateur consolidé mesurant le niveau de satisfaction global de ses clients visiteurs pour ses centres commerciaux. Dans cette optique, des études clientèles quantitatives et qualitatives sont réalisées sur les centres afin de comprendre leurs comportements et leurs attentes, de mesurer le niveau de satisfaction, l'attractivité et la notoriété du centre, de déterminer les leviers de fidélisation et de recrutement... Pour les nouveaux sites, des études sont réalisées tous les ans pendant les trois premières années. Pour les centres à maturité, en général, une étude est réalisée tous les trois ans.

Avant le lancement de l'étude, les enjeux du centre sont identifiés et partagés par toutes les équipes (exploitation, commercialisation, marketing et *asset management*) pour élaborer un questionnaire adapté afin de proposer des résultats opérationnels et exploitables. Suite aux résultats de l'étude, les équipes élaborent ensemble un plan d'actions opérationnel qui est partagé avec la direction générale.

Pour l'année 2015, l'indice de satisfaction clients est égal à 7,5/10. Il a été calculé sur la base d'enquêtes clients *in situ*, réalisées sur 10 centres commerciaux, soit 76,0% du périmètre de *reporting* courant.

Cet indice est identique au niveau obtenu en 2014. Cela montre les efforts réalisés par les équipes sur les centres pour maintenir des sites toujours attractifs et agréables. C'est également le cas lorsque des travaux importants sont réalisés, comme à Cap 3000 qui bénéficie en ce moment d'un important programme de rénovation extension.

##### 5.3.1.2. Confort d'usage et qualités sanitaires activité Promotion

Pour l'ensemble de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité. Dans le cadre des opérations faisant l'objet d'une certification environnementale, soit près de 99% de ses opérations tertiaires (commerce, bureau et hôtel) et 45% de ses opérations de logements, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires sur les enjeux de confort acoustique, visuel, olfactif, hygrothermique, et sur la qualité de l'air et des espaces de vies.

### 5.3.1.2.1. Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

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

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

##### Matériaux

Généralisation progressive des matériaux étiquetés A ou A+ pour les surfaces en contact avec l'air intérieur

X

##### Ventilation

Vérification approfondie et systématique des installations de ventilation (DIAGVENT 2)

X

##### Sensibilisation

Mise à disposition progressive d'un guide sur la qualité de l'air intérieur des logements

=

##### Qualité de l'air

Amélioration de la qualité de l'air intérieur pour les futurs occupants

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

Pour 100 % de ses nouveaux développements tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, le Groupe identifie les sources de pollutions internes (COV et formaldéhyde) et externes (axes routiers, produits de construction, activités des locaux, sol...), et fait en sorte de garantir une ventilation efficace et de maîtriser les sources d'odeurs désagréables, les débits d'air étant alors adaptés à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

Dans le cadre de la construction du siège de Sanofi Pasteur, certifié BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Exceptionnel », Altarea Cogedim a souhaité renforcer ses exigences de confort pour le futur utilisateur :

- les espaces de bureaux bénéficient d'un renouvellement d'air de 32 m<sup>3</sup>/h/personne (28 % supérieur au Code du travail), ainsi que de sondes de CO<sub>2</sub> installées dans tous les espaces à haute densité d'occupation ;
- les systèmes de filtrations sont équipés de filtres de classe F7a, permettant d'arrêter 100 % des particules fines PM10 et 90 % des PM2,5 ;
- 100 % des émissions de COV et formaldéhyde des revêtements de sol, mur et plafond du siège social sont évaluées.

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

Pour ses nouvelles opérations de Commerce, Altarea Cogedim associe ses preneurs dans la recherche d'une qualité de l'air améliorée dans ses centres commerciaux. Ainsi en 2015, 100 % des projets en développement, soit 307 352 m<sup>2</sup>, ont imposé aux enseignes par l'intermédiaire d'un bail vert des exigences sur les qualités sanitaires des produits d'aménagement mis en œuvre.

### 5.3.1.2.2. Confort hygrothermique

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

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

Ainsi, 65 % (en surface) des projets Commerce en développement, soit 201 196 m<sup>2</sup>, ont fait l'objet de simulations de confort, qui ont révélé des conditions de confort favorables selon les critères de la certification BREEAM®.

À la suite des différentes études de conception, Altarea Cogedim choisit des systèmes permettant d'assurer le meilleur confort hygrothermique en hiver comme en été :

- en hiver, un asservissement adapté permet de stabiliser le bâtiment en température ;
- en été, se protéger des rayonnements solaires et dissiper la chaleur en excès est essentiel à un bon confort hygrothermique.

À titre d'exemple, le projet en réhabilitation Altarea Cogedim situé sur le boulevard Raspail, certifié NF Démarche HQE® « Excellent » et BREEAM® « Excellent », et livré en 2015, a fait l'objet d'un traitement très performant du confort hygrothermique. Pour éviter les effets de surchauffe en été, les façades côté cour exposées sud-ouest ont été opacifiées. À contrario, les façades sur rue, exposées nord-ouest, sont largement vitrées de façon à favoriser la captation des rayonnements solaires et à limiter les besoins en chauffage. L'ensemble des façades est doté de stores intérieurs mobiles, pilotables par l'usager et permettant de se protéger du rayonnement solaire.

D'autre part, l'installation d'une GTB performante rendra possible le redémarrage du chauffage avant l'occupation des locaux et permettra de programmer l'ensemble des équipements de production et d'émission selon des modes prédéfinis (type occupation/inoccupation).

### 5.3.1.2.3. Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altarea Cogedim attendent un confort acoustique optimal. Qu'il provienne directement d'une source sonore (bruit aérien), d'un choc (bruit de choc), ou d'une vibration mécanique (bruit d'équipement), le bruit est un facteur d'inconfort qu'il est important de prendre en compte dès la conception des projets. Pour aller plus loin et offrir à ses clients des hautes performances acoustiques, Altarea Cogedim optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures. Par exemple, le niveau de bruit des équipements est inférieur à 45 dB dans les espaces de bureaux ouverts et inférieur à 40 dB dans les bureaux individuels ou collectifs.

À titre d'exemple, 90 % (en surface) des projets Commerce en développement, soit 276 364 m<sup>2</sup>, ont fait l'objet d'une étude acoustique intérieure permettant d'évaluer le niveau de bruit ambiant et l'isolation phonique entre les espaces.

#### 5.3.1.2.4. Qualité sanitaire des espaces

La qualité sanitaire des espaces comprend deux préoccupations majeures : la limitation des nuisances électromagnétiques et la création de conditions d'hygiène spécifiques. La création de conditions d'hygiène spécifiques passe par l'identification des zones et locaux sensibles mais aussi par des dispositions pour créer les conditions d'hygiène optimales en fonction de l'environnement sanitaire de chaque projet.

Dans le cadre de l'évaluation du projet de bureaux Nework à Nanterre, en cours de certification BREEAM® «Excellent» et NF Démarche HQE® «Excellent», Altea Cogedim a fait identifier les sources «d'énergies» (lignes SNCF et RATP) entourant le site, par Bureau Veritas. Les sources «télécoms» sont identifiées lors du parcours de zone et une mesure des ondes électromagnétiques est également réalisée en fin de chantier. Enfin les matériaux sont choisis afin de limiter la croissance fongique et bactérienne.

#### 5.3.1.3. Déploiement du bail vert

Altea Cogedim souhaite renforcer sa collaboration environnementale avec l'ensemble de ses locataires. Le but à terme est d'avoir un *reporting* environnemental élargi aux données environnementales des preneurs, et d'améliorer les performances environnementales des sites dans leur globalité.

C'est pourquoi le Groupe a généralisé la signature du bail vert en 2010 dès le premier m<sup>2</sup> lorsque cela est possible (hors renouvellement des baux ayant subi une cession de fond de commerce, baux à construction et baux dérogatoires).

Par ailleurs, depuis le 14 juillet 2013, le Grenelle II a rendu obligatoire la signature d'une annexe environnementale pour tous les baux en cours de plus de 2 000 m<sup>2</sup>. Dans le cadre de cette nouvelle obligation, le Groupe a systématiquement envoyé les annexes environnementales aux enseignes concernées.

Au 31 décembre 2015, le Groupe avait signé 900 baux verts sur les 1 370 baux de son patrimoine, soit un taux de 65,7%.

L'objectif du Groupe d'avoir 65% de baux verts en 2015 a donc été atteint.

Ce type de bail constitue un cadre formalisé engageant propriétaire et locataires : il prévoit l'échange régulier d'informations environnementales et énergétiques, ainsi que la création d'un comité environnemental regroupant propriétaires, locataires et l'ensemble des parties prenantes sur chaque site.

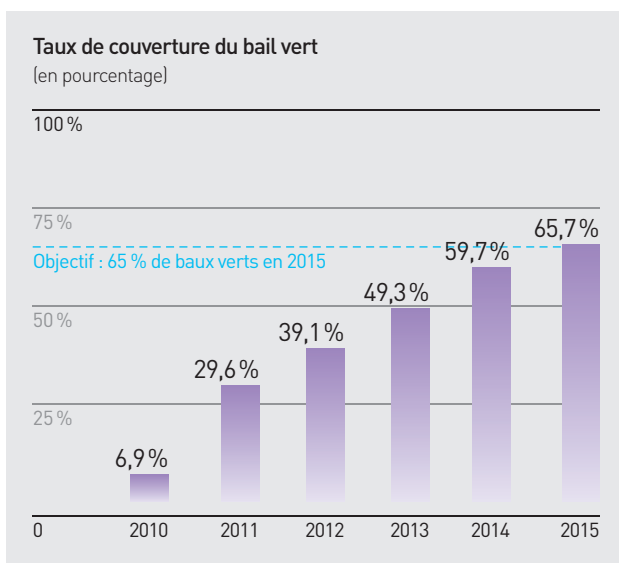
Dans le cadre des actifs faisant l'objet d'une certification environnementale construction, les locataires s'engagent, dans le cadre du bail vert, à respecter un Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales (CPTAE) qui fixe des seuils maximaux de puissance pour les équipements 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.

Comme indiqué au paragraphe 5.5.2.2.2, Altea Cogedim effectue depuis 2014 la collecte des données énergétiques de ses preneurs sur quatre centres commerciaux, représentant 57% en valeur des sites possédés et gérés par le Groupe au 31 décembre 2015, et 190 108 m<sup>2</sup> GLA. Cette étude porte plus particulièrement sur les baux verts de ces centres, étant donné qu'ils constituent un support juridique permettant cette remontée d'information.

Cela permet d'avoir une meilleure connaissance des consommations énergétiques des preneurs sur un échantillon représentatif du patrimoine du Groupe. Ces études permettent également de connaître les consommations totales des centres commerciaux, et de mieux les comparer entre eux, indépendamment des répartitions entre parties communes et parties privatives.

Cette démarche sera poursuivie et étendue dans les années à venir, avec comme objectif de travailler sur la réduction de l'empreinte environnementale globale des sites.

Par ailleurs, a été finalisé en 2015 un guide à destination des preneurs, décrivant la démarche développement durable du Groupe, et la manière dont ils peuvent concrètement contribuer à réduire l'empreinte environnementale des sites. Ce document a pour objectif d'améliorer les interactions entre bailleur et preneurs sur les questions environnementales.





## 5.3.2. INSERTION URBAINE

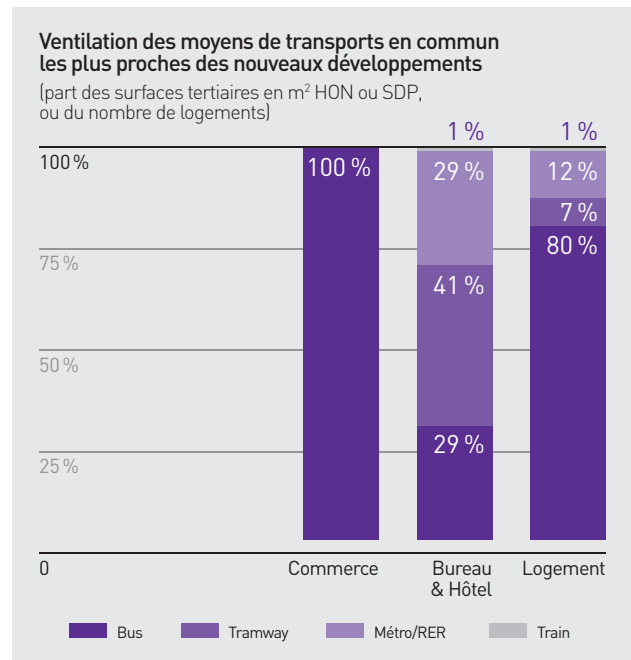
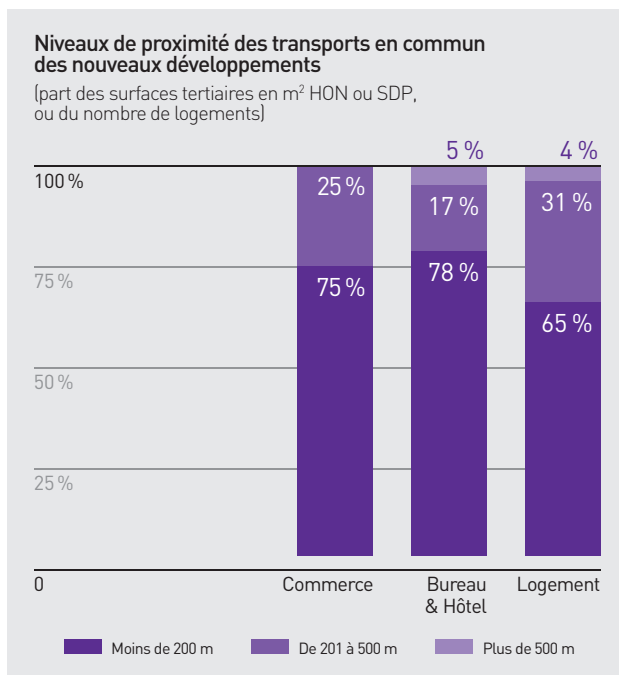
Définition de l'enjeu	Proximité et connectivité aux transports en commun et alternatifs Insertion des projets dans le contexte urbanistique local
Niveau de matérialité	Capital
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance d'insérer ses projets architecturalement, de manière harmonieuse dans leur environnement et de connecter les différents lieux de vie entre eux. Conscient des impacts économiques et écologiques liés aux déplacements en véhicules individuels, Altarea Cogedim souhaite favoriser l'usage de moyens de transports plus pratiques, plus économiques et à faible émission de CO<sub>2</sub>.

### 5.3.2.1. Insertion urbaine activité Promotion

#### 5.3.2.1.1. Accessibilité en transports activité Promotion

Le Groupe fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de ses nouveaux projets et de son patrimoine. Ce positionnement permet de favoriser un usage et un mode de vie confortables et plus durables auprès de ses clients et utilisateurs.



Pour ses nouveaux projets Commerces, le Groupe met également en œuvre les dispositions suivantes :

- affichage en temps réel du passage des transports en commun et des conditions de circulation ;
- modes de transports alternatifs (co-voiturage, infrastructures piétonnes et cyclistes, bornes de recharges pour véhicules électriques, ...).

#### 5.3.2.1.2. Relation des nouveaux projets avec leur environnement

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

Pour l'ensemble des nouveaux développements du Groupe, une analyse de l'impact du projet est réalisée en amont des études. Cette analyse aborde notamment les sujets suivants : nuisances visuelles, olfactives, acoustiques et électromagnétiques, droit au soleil et à la lumière, nuisances chantier, saturation du réseau routier et du stationnement à proximité de la parcelle.

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

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

### 5.3.2.2. Accessibilité en transports activité Foncière

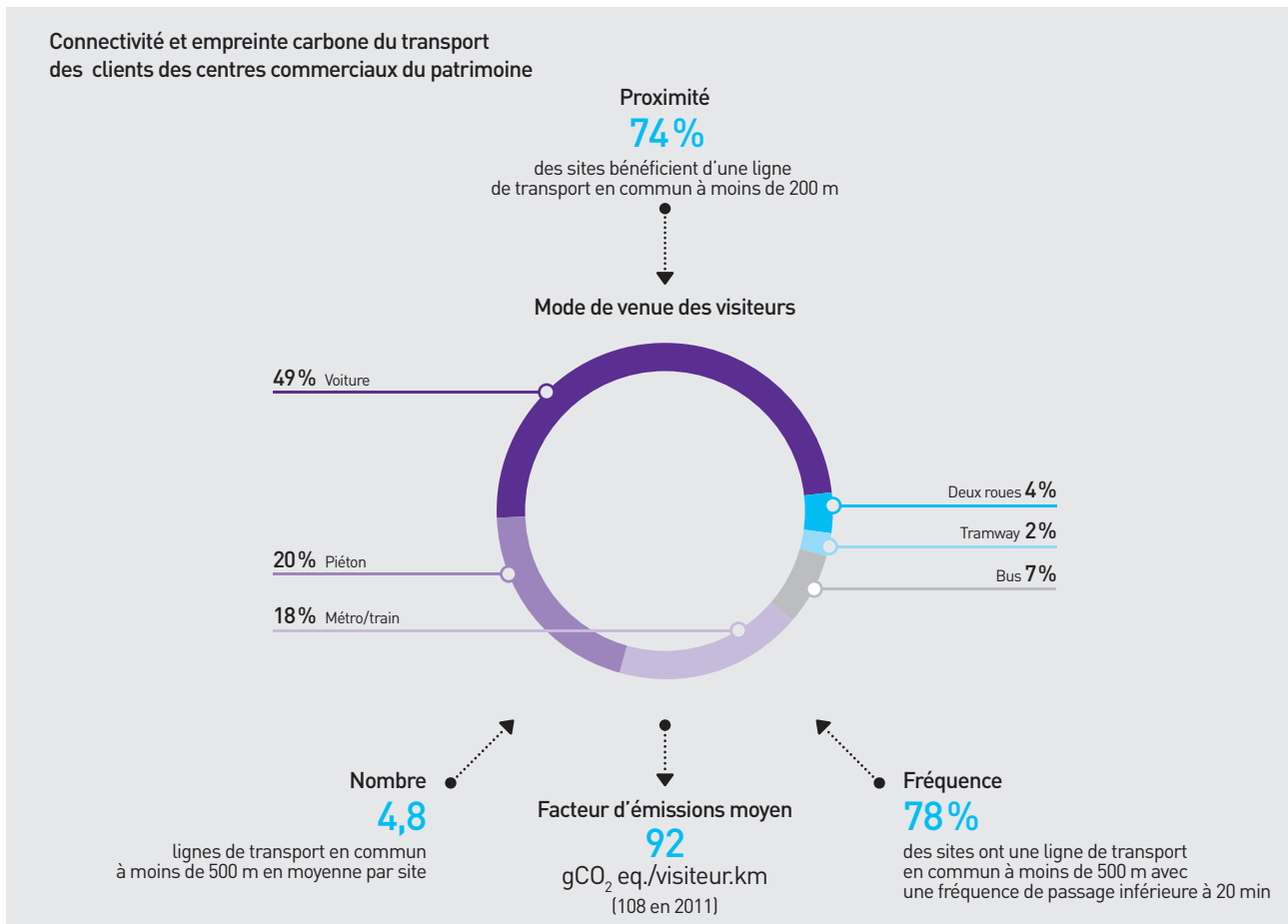
Le reporting d'Altarea Cogedim sur la connectivité des centres commerciaux de son patrimoine et les modes de venue de ses clients permet, depuis 2012, de calculer trois indicateurs représentant la connectivité du patrimoine du Groupe :

- la proximité des transports en commun : pourcentage de sites ayant au moins une ligne 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.

Par ailleurs, le Groupe continue d'évaluer le mode de venue des visiteurs sur ses centres, *via* des enquêtes *in situ* pour les principaux sites du patrimoine.

L'indicateur de suivi des émissions associées à ces déplacements, exprimé en gCO<sub>2</sub>eq./visiteur.km, a baissé de 15% entre 2011 et 2015.

Malgré une évolution positive de l'usage des moyens de transports doux, Altarea Cogedim est conscient qu'un grand nombre de ses clients se déplacera toujours en voiture pour venir dans ses centres commerciaux. C'est pourquoi le Groupe met en place sur ses nouveaux projets des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques. Ainsi, 30 places de ce type ont été installées sur le site de Quartz à Villeneuve-la-Garenne, et 59 places sont prévues dans le cadre de l'extension de Cap 3000. C'est une manière complémentaire d'encourager une mobilité moins carbonée et plus économique à long terme.



Les calculs de proximité, de nombre de lignes et de fréquence sont réalisés sur 100% des sites présents dans le périmètre de reporting courant, détaillé au chapitre 5.2.2.3.3. La répartition des modes de venue des visiteurs est basée sur des enquêtes clients *in situ*, réalisées sur 75,1% [en valeur] du périmètre de reporting courant.

### 5.3.3 ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE

Définition de l'enjeu	Éthique professionnelle, lutte contre la corruption et mise en place de moyens de prévention et de contrôle contre les pratiques non conformes à l'intégrité et à la déontologie du Groupe
Niveau de matérialité	Capital
Périmètre concerné	Groupe

#### 5.3.3.1. 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 appliquée depuis 2010 et actualisée en 2013. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe systématiquement au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altarea Cogedim et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs, et les bonnes pratiques de fonctionnement interne :

- respect de la confidentialité ;
- règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées ;
- devoir de loyauté et conflits d'intérêts ;
- respect de la Loi et des règlements en vigueur ;
- respect de l'environnement et du principe d'intégrité, pratiques prohibées et corruption.

Dans ce cadre, un responsable de la déontologie a été nommé par la gérance. Ainsi, tout collaborateur qui aurait des difficultés, dans une situation particulière, à discerner le comportement à appliquer, peut en référer à sa hiérarchie ou si besoin au responsable de la déontologie. La consultation et les avis du responsable de la déontologie sont confidentiels tels que le garantit la charte éthique.

Les dispositifs de sécurité informatique et de protection des données clients sont décrits au chapitre 8.3.3.

#### 5.3.3.2. Gouvernance et rémunération

Les éléments de compréhension et de description de la gouvernance d'Altarea Cogedim et la politique de rémunération de celle-ci sont décrits dans les chapitres 7.1 et 7.2.

#### 5.3.3.3. Lutte anti-blanchiment, fraude et corruption

La politique de lutte contre la corruption du Groupe est retranscrite dans sa charte éthique. Son objet principal est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter, et de guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique et de conflits d'intérêts se posant à eux. Sont par exemple prohibés le recours à titre personnel à la réalisation de travaux par des entreprises ou prestataires en

relation avec le Groupe sauf accord du déontologue, l'encaissement en espèces, même dans la limite autorisée par les lois et règlements en vigueur, sauf autorisation expresse.

Ces principes doivent aussi s'appliquer de manière réciproque dans les relations avec les autorités et la clientèle : tout acte susceptible d'être interprété comme une tentative de corruption est à proscrire. Tout versement ou acceptation de sommes illicites est formellement interdit dans la conduite des opérations du Groupe. En cas de doute sur la légitimité d'un paiement ou d'un versement, le responsable de la déontologie doit être immédiatement sollicité pour avis.

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim fait appel à de nombreuses entreprises externes. Leur sélection est régie par des dispositifs formalisés et encadrés d'appels d'offres (pas de monopole d'un prestataire, contrats d'un an pour les prestataires en centres commerciaux, ...). Au regard de la dernière cartographie des risques du Groupe réalisée en 2013, il apparaît que le risque de fraude est limité compte tenu de ses activités et de son organisation. La vision sur ce risque devrait être précisée dans le cadre de l'actualisation de la cartographie des risques du Groupe actuellement en cours de réalisation.

Par ailleurs, depuis 2012, des clauses complémentaires mentionnant spécifiquement la législation anti-corruption sont systématiquement intégrées aux contrats de prestations de services, d'apport d'affaires ou de mandat conclus avec des tiers. Ces clauses stipulent notamment que le tiers s'engage à respecter les règles anti-corruption en vigueur, et qu'en cas de manquement à ces dispositions légales le contrat pourra être résilié de manière anticipée.

Afin d'accompagner le bon déploiement de l'ensemble de la démarche d'éthique professionnelle et de contrôle contre les pratiques non conformes à l'intégrité et à la déontologie du Groupe, des actions de sensibilisation ont été menées en 2014 auprès des salariés. Avec l'aide d'un cabinet d'avocats, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêts, trafic d'influence, favoritisme et risques pénaux pouvant y être associés, notamment dans les relations avec la sphère publique, ont été délivrées aux collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés. Ces formations ont été suivies par plus de 90 % de la population ciblée constituée des principaux cadres dirigeants du Groupe. Depuis, cette sensibilisation se poursuit par le biais de messages délivrés aux collaborateurs par les cadres dirigeants lors d'événements tels que séminaires, comités.

### 5.3.4. CONTRIBUTION À L'EMPLOI

Définition de l'enjeu	Contribution à la création d'emplois directs et indirects et mise en place d'instances de dialogue avec les parties prenantes locales et territoriales
Niveau de matérialité	Capital
Périmètre concerné	Groupe

Dans un contexte économique en France qui pèse durablement sur la création d'emploi, Altarea Cogedim s'engage dans la quantification et le développement de sa contribution économique indirecte en matière d'emploi et de développement local. Avec des activités de promotion et de foncière quasi exclusivement exercées sur le territoire français, le Groupe innove en développant des indicateurs quantitatifs pour mesurer annuellement son empreinte emploi élargie supportée en France, dans le cadre de son activité de propriétaire et gestionnaire de centres commerciaux hébergeant des enseignes, et de ses achats de biens et services.

#### L'empreinte emploi supportée par Altarea Cogedim

Les activités d'Altarea Cogedim en matière de promotion immobilière, placent le Groupe dans une position d'important commanditaire de biens et de services. Cette spécificité fait profiter Altarea Cogedim d'un ratio collaborateurs directs/indirects bien supérieur à celui d'un groupe centré exclusivement sur une activité de foncière.

Grâce à une démarche initiée dès 2013, Altarea Cogedim quantifie son empreinte emploi élargie sur le territoire national. Cette empreinte est calculée de manière approfondie tous les 3 ans, et mise à jour les années intermédiaires par extrapolation.

L'analyse fait ressortir une légère augmentation des emplois supportés par le Groupe, de l'ordre de 2% au total, principalement liée aux activités de construction ou extension de centres commerciaux, notamment CAP3000.

#### Les emplois indirects

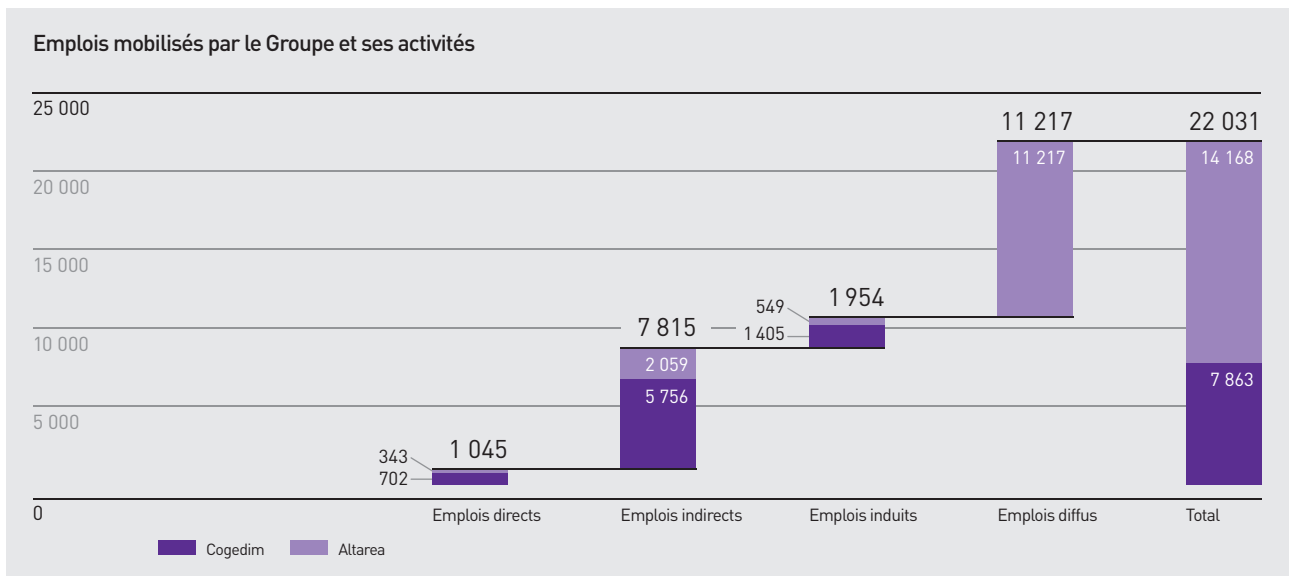
Les emplois indirects d'Altarea Cogedim sont les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe.

#### Les emplois induits

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

#### Les emplois diffus

Les emplois diffus sont les emplois hébergés (locataires) dans les centres commerciaux possédés et gérés par Altarea Cogedim.



#### Empreinte emploi du groupe Altarea Cogedim

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.

Cette démarche a été doublement développée dans le cadre du centre commercial régional Quartz à Villeneuve-la-Garenne livré en 2015. D'une part, les marchés de travaux ont été attribués sous condition d'emploi direct, ou *via* sous-traitance, de travailleurs locaux. D'autre part, un objectif de 50% d'emplois locaux créés par les futures enseignes du centre commercial a été fixé par le Groupe,

en concertation avec la Ville de Villeneuve-la-Garenne. Pour faciliter les démarches de recrutement, une plate-forme mettant en relation les demandeurs d'emploi et les enseignes a été créée.

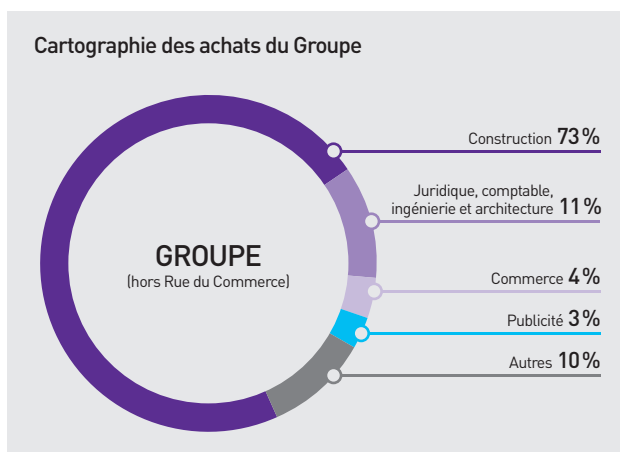
Par ailleurs en mars 2015, dans le cadre de l'ouverture à venir du centre de commerce & loisirs L'Avenue83, Altarea Cogedim signait une charte avec pôle emploi dans le Var, visant à encourager les habitants de la région toulonnaise à s'insérer dans la vie active. De même, en décembre 2015, le Groupe signait une charte employeurs-responsables avec la mairie du 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris, avec pour objectif de faire bénéficier les Parisiens de toutes les opportunités d'emplois liées au futur espace commercial du boulevard Macdonald dont Altarea Cogedim est l'aménageur et le commercialisateur.

### 5.3.5. POLITIQUE D'ACHATS

Définition de l'enjeu	Application de critères et de clauses en matière de développement durable dans la sélection des fournisseurs
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

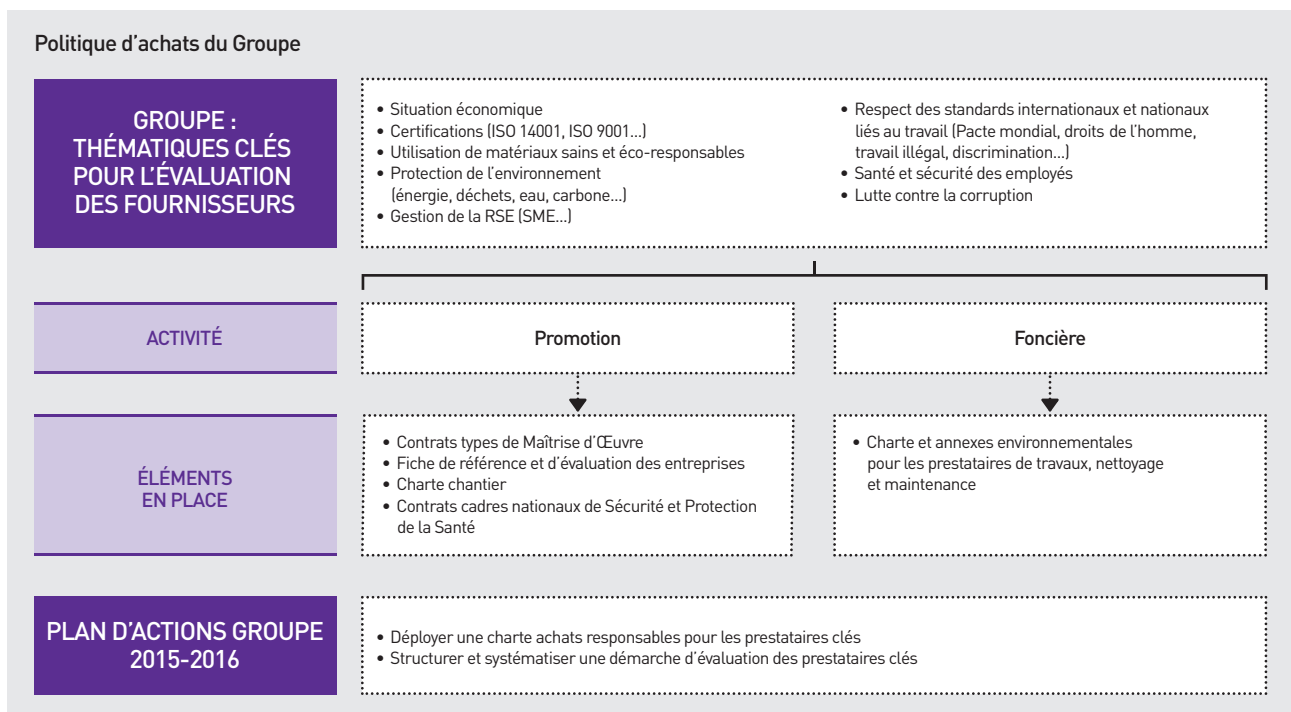
#### 5.3.5.1. Politique d'achats et fournisseurs Groupe

Le montant des achats de biens et services du Groupe s'élève à environ 900 M€. Ce montant se répartit comme suit :



Les achats du Groupe ont un fort impact sociétal, de par leur montant et leur lien avec un nombre important de secteurs économiques. Le Groupe entend se servir de sa capacité d'important commanditaire de biens et services pour encourager les meilleures pratiques auprès de ses partenaires commerciaux.

Pour cela, Altarea Cogedim a établi en 2014 une cartographie détaillée présentée ci-dessous, et mène une réflexion d'ensemble pour développer des supports améliorant la politique d'achats avec les prestataires.





Les éléments en place actuellement pour chaque activité sont des documents type engageant les prestataires et le Groupe dans une démarche de progrès continu. Ceux-ci sont décrits plus en détails dans les parties ci-dessous.

### 5.3.5.2. Politique d'achats et fournisseurs activité Promotion

Les marchés de travaux et prestations d'architecture et d'ingénierie sont le premier poste d'achats du Groupe. Altarea Cogedim souhaite impliquer l'ensemble de sa chaîne de valeur dans une démarche de progrès social et environnemental, en intégrant des critères de développement durable dans ses relations commerciales avec ses fournisseurs.

#### 5.3.5.2.1. Architecture et Ingénierie

L'ensemble des activités de promotion du Groupe (commerce, bureau, hôtel, logement) bénéficie de contrats types de Maîtrise d'œuvre (Architectes, et Maîtres d'œuvre d'exécution). Ces contrats, ainsi que leurs annexes, s'appliquent aux nouvelles opérations engagées et ont pour but :

- d'intégrer les évolutions récentes de la réglementation (Code du travail : lutte contre le travail illégal..., code de l'urbanisme : surface de plancher, étude d'impact...);
- de contractualiser les objectifs et enjeux liés aux démarches de certifications environnementales;
- de mettre à disposition des équipes techniques, programmes et de développement, un cadre commun permettant la consultation de prestataires de Maîtrise d'œuvre, ainsi que la mise en place rapide de leur contrat dès leur désignation.

#### 5.3.5.2.2. Entreprises de travaux

Dans le cadre de sa politique d'achats durables, Altarea Cogedim met à profit sa sphère de responsabilité pour :

- **Exiger des entreprises le respect de clauses sociales et environnementales dans les marchés de travaux**

En particulier, des certifications professionnelles environnementales ou qualitatives sont demandées de manière systématique aux entreprises de travaux. Ces dernières doivent de plus s'engager pour la lutte contre le travail illégal et pour le respect de la santé et la sécurité des employés. Une clause en faveur de l'emploi de proximité est également systématiquement intégrée aux marchés de travaux pour l'activité Commerce. En parallèle, une charte chantier à faibles nuisances est annexée à l'ensemble des marchés de travaux.

- **Évaluer les compétences et l'expérience des entreprises de travaux en matière de développement durable**

Une fiche de référence et d'évaluation est ainsi annexée à l'ensemble des marchés de travaux pour vérifier la capacité des entreprises à respecter les ambitions environnementales des projets, ainsi que leurs capacités à maîtriser et à minimiser l'impact des chantiers en termes de pollution sonore, visuelle, et de gestion des déchets.

- **Contrôler la bonne application des clauses sociales et environnementales**

Différents intervenants, tels le référent « chantier propre » ou le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (SPS) sont missionnés pour s'assurer de la mise en œuvre effective d'exigences sociales et environnementales sur le chantier. En particulier,

5 contrats-cadres nationaux ont été signés avec des sociétés de contrôle technique, SPS et AMO Environnemental dans le but d'harmoniser les missions de contrôle sur l'ensemble des opérations de logement et de s'assurer notamment du respect de la sécurité et de la bonne application de la charte chantier à faibles nuisances.

D'autre part, afin de lutter efficacement contre le travail dissimulé et pour respecter ses obligations de Maître d'Ouvrage, Altarea Cogedim fait appel à un prestataire extérieur pour collecter, archiver et gérer l'ensemble des attestations réglementaires des entreprises, nécessaires à la signature des marchés et à l'agrément des différents sous-traitants. Cette mesure a été mise en œuvre en 2015 pour 100% des nouvelles opérations Logement et Bureau.

Le respect de la bonne application des clauses sociales et environnementales conduit de plus à l'évaluation des prestataires en fin d'opération, sur la base de critères qualitatifs et/ou environnementaux.

### 5.3.5.3. Politique d'achats et fournisseurs activité Foncière

Altarea Cogedim a généralisé depuis 2014 deux documents à signer par les prestataires intervenant dans l'exploitation du patrimoine pour les engager dans une démarche environnementale :

- une charte environnementale destinée aux prestataires de travaux qui interviennent lors de prestations ponctuelles;
- une annexe environnementale destinée aux contrats de maintenance et de nettoyage.

La charte environnementale traite des trois points suivants :

- impacts du chantier : limitation du bruit, des pollutions accidentelles;
- traitement des déchets : *reporting* des quantités de déchets produits par typologie et par filière d'élimination;
- choix des matériaux : utilisation de matériaux marqués CE, préférence de matériaux labélisés et à faible teneur en COV.

L'annexe environnementale pour les contrats de maintenance et de nettoyage traite des aspects suivants :

- Management : plan de formation des intervenants, plan de développement durable du prestataire;
- Énergie : suivi des consommations énergétiques, plan de maintenance continu des équipements;
- Écologie : intégration du plan d'actions biodiversité;
- Pollution : gestion des déchets dangereux, suivi des séparateurs à hydrocarbures et des autorisations de rejet;
- Matériaux : limitation des nuisances, limitation des risques pour les ouvriers;
- Déchets : maximisation du tri des déchets et des filières de valorisation, suivi des déchets dangereux;
- Eau : suivi des consommations d'eau, mise en place d'équipements hydro économes lors des remplacements;
- Confort et santé : gestion des risques bactériologiques, utilisation de peintures à faible teneur en COV ou labellisées.

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.

Par ailleurs, le Groupe a diffusé une annexe environnementale pour les contrats espaces verts, ce qui permettra une exploitation plus respectueuse de la biodiversité.

### 5.3.6. MÉCÉNAT ET PARTENARIAT

Définition de l'enjeu	Actions de mécénat et de partenariat en liaison avec les métiers d'Altarea Cogedim
Niveau de matérialité	Modéré
Périmètre concerné	Groupe

Altarea Cogedim est engagé depuis plus de 7 ans aux côtés d'Habitat et Humanisme pour contribuer avec cette association, reconnue pour son dynamisme et ses innovations sociales, à trouver des réponses par le logement aux personnes défavorisées. Cet engagement a été rythmé par trois conventions triennales dont la mise en œuvre est intégralement respectée et orchestrée par un Comité de suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2015 un investissement financier global de 3 millions d'euros principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de 10 résidences sociales ou intergénérationnelles (dont 6 aujourd'hui en fonctionnement, 3 en chantier, 1 en développement) ;
- financement depuis 6 ans de 3 postes de cadres Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France : 2 prospecteurs fonciers et 1 gestionnaire locatif ;
- 13 actions de sensibilisation grand public aux actions d'Habitat et Humanisme, dans des centres commerciaux du Groupe et sur

Internet, pour développer les dons et des vocations de bénévoles ;

- un développement du mécénat de compétences dans lequel 4 salariés du Groupe donnent de leur temps professionnel pour résoudre des problématiques techniques, de montage juridique rencontrées par Habitat et Humanisme ;
- la présence dans le Plan d'Épargne d'Entreprise d'un fonds solidaire comprenant Habitat et Humanisme, recueillant ainsi une partie des sommes placées pour ses actions.

Au total, depuis plus de 7 ans, Altarea Cogedim a contribué directement à la création de 280 logements pouvant héberger en permanence près de 400 personnes.

L'année 2015 a été notamment marquée par l'inauguration de la pension de famille Cézanne à Aix en Provence pour laquelle le soutien financier d'Altarea Cogedim a été déterminant. Depuis mars, cette construction neuve accueille 30 résidents : hommes, jeunes femmes avec enfants, en situation de rupture et d'isolement.

## 5.4. PERFORMANCE SOCIALE

### 5.4.1. REPRÉSENTATIVITÉ, DIVERSITÉ ET DIALOGUE SOCIAL

Définition de l'enjeu	Anticipation de l'évolution des effectifs, en lien avec l'évolution de la pyramide des âges dans un contexte de dialogue social productif. Lutte contre toutes sortes de discriminations, formes de handicap, et conformité aux principes des Droits de l'Homme
Niveau de matérialité	Important
Périmètre concerné	Groupe

#### 5.4.1.1. L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique

##### 5.4.1.1.1. La répartition de l'effectif

L'année 2015 se caractérise par une dynamique de croissance significative puisque l'effectif total du Groupe au 31 décembre 2015 est de 1045 collaborateurs, soit une variation nette de 7,6% par rapport au 31 décembre 2014. Il se répartit en 1001 personnes sous contrat à durée indéterminée (CDI) et 44 sous contrat à durée déterminée (CDD).

Malgré un contexte macro-économique incertain, le Groupe confirme son engagement dans le développement des emplois en privilégiant les embauches en CDI, avec 185 recrutements réalisés en 2015, soit une augmentation de 34% des embauches par rapport à 2014. La part des CDI dans l'effectif total est toujours prépondérante puisqu'elle concerne 96% du personnel du Groupe. Toujours dans le souci de pérenniser les emplois, il est à noter que 25% des CDD ont été transformés en CDI contre 13% en 2014.

	CDI	CDD	Total Groupe	Âge moyen	Ancienneté moyenne
Femmes	573	28	601	41,1	7,6
Hommes	428	16	444	39,4	6,2
<b>Total</b>	<b>1 001</b>	<b>44</b>	<b>1 045</b>	<b>40,4</b>	<b>7,0</b>

##### Répartition de l'effectif par sexe et zone géographique

	France	Italie	Espagne	Luxembourg	Total
Femmes	583	13	5		601
Hommes	432	10	1	1	444
<b>Total</b>	<b>1 015</b>	<b>23</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1 045</b>

##### 5.4.1.1.2. La politique de recrutement

Le groupe Altarea Cogedim considère l'identification et le recrutement des talents comme la clé de sa réussite à court et à long terme.

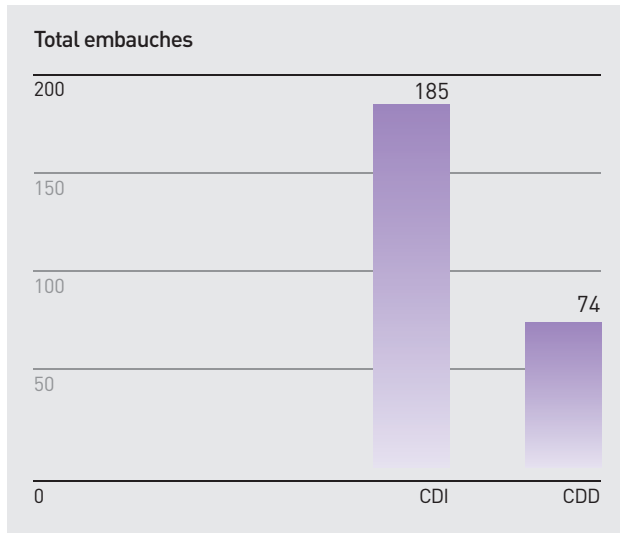
La politique de recrutement du Groupe s'inscrit pleinement dans le cadre d'une stratégie RH globale empreinte des valeurs de créativité, de transversalité et d'esprit d'entreprendre propres à Altarea Cogedim.

Pour répondre à des ambitions de croissance fortes, Altarea Cogedim s'est engagé dans un plan de recrutements très dense depuis le début de l'année 2015.

Plus de 75% des embauches en CDI ont porté sur le pôle Promotion du Groupe, plus particulièrement sur l'activité Logement, avec la mise en place d'une nouvelle organisation de l'activité en Île-de-France, comportant notamment la refonte de l'organisation client. Tant en Île-de-France qu'en régions, le Groupe a recruté de nombreux développeurs fonciers, des conseillers commerciaux ainsi que des spécialistes du montage d'opérations avec la mise en place d'une nouvelle fonction de Responsable Construction. Le développement des Résidences Services a également permis de pourvoir plus d'une vingtaine de postes pour l'exploitation optimale et en propre des résidences pour seniors.

Sur la Foncière, le recentrage sur les grands centres commerciaux, les Retail Parks et le commerce en gare a généré des créations de postes en développement et en gestion.

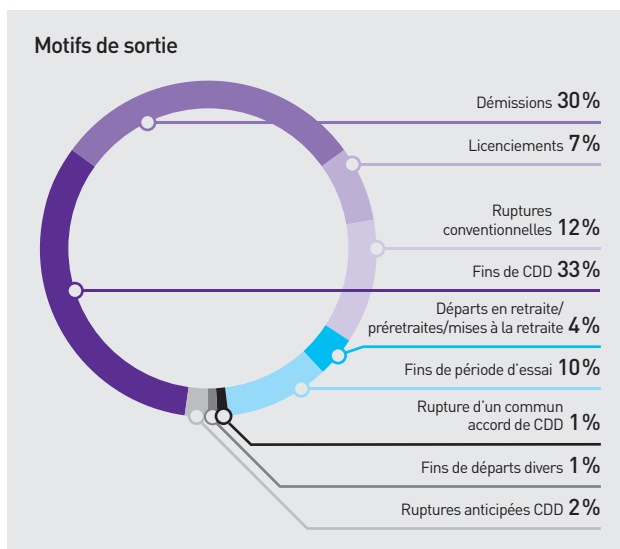
La transversalité et le développement de projets mixtes sont au cœur de la stratégie du Groupe, avec la création d'une équipe Grands Projets dédiée au développement des projets mixtes de grande envergure en Île-de-France, et le dynamisme de l'activité de commerces en pieds d'immeubles.



Au-delà des embauches, l'intégration du personnel reste une priorité à travers les « Journées Crescendo » d'intégration organisées depuis 2010, qui ont pour but de mieux appréhender les enjeux du Groupe, et de créer des liens entre collaborateurs des différentes entités.

Le taux de départ global (CDD+CDI) enregistré à fin 2015 est de 18,35% (nombre total de départs/effectif moyen), en légère augmentation par rapport à 2014.

Comme en 2014, les deux principales causes de départ concernent la fin de CDD (33%), et les démissions (30%). Si l'on considère le taux de départ des salariés en CDI, ce taux s'abaisse à 12%.



#### 5.4.1.1.3. L'organisation du temps de travail

Deux unités économiques et sociales (UES) regroupent le personnel du Groupe travaillant en France : l'UES Altarea et l'UES Cogedim.

En application des accords d'entreprises relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail au sein de chaque UES repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés :

- un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes ;
- un horaire hebdomadaire collectif défini pour les cadres qui ne sont pas en forfait jours et pour le personnel non-cadre.

Des jours de RTT sont octroyés pour chaque dispositif.

Par ailleurs, 3,6% de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel et 44,7% des salariés à temps partiel sont sur un taux d'activité supérieur ou égal à 80%.

#### 5.4.1.1.4. La politique en faveur de la diversité

Attentif à son empreinte sociale, convaincu que la mixité et la diversité sont une source d'efficacité et d'innovation sociale dans l'entreprise, le Groupe s'est engagé depuis plusieurs années dans un chantier de la diversité, autour de trois axes principaux :

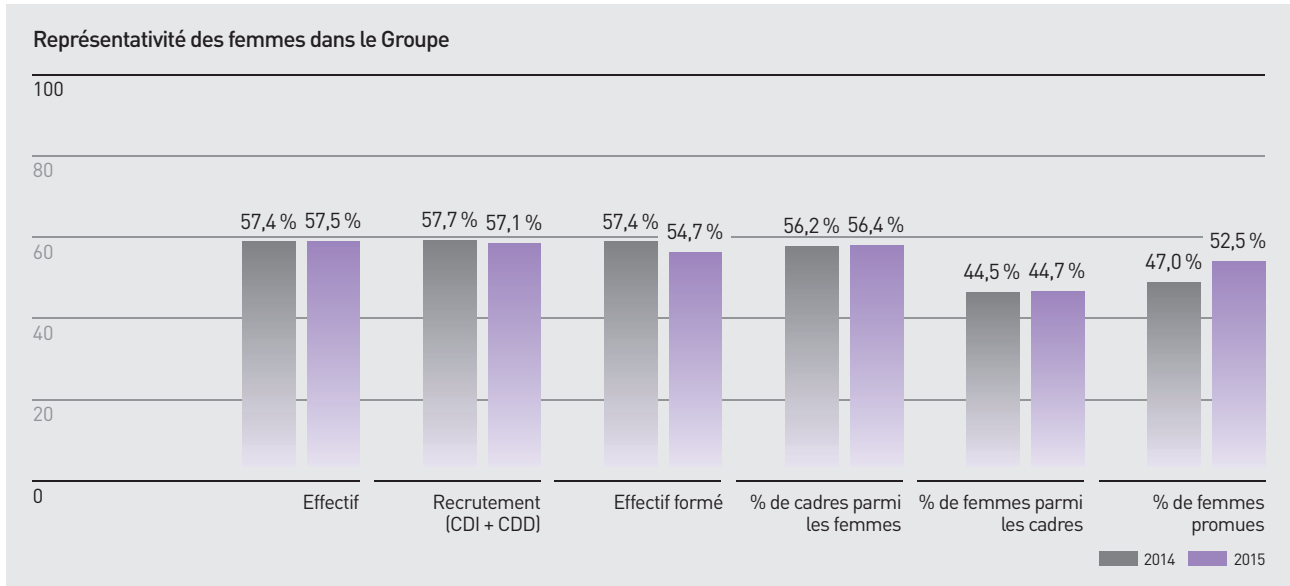
- la parité entre les hommes et les femmes ;
- les actions en direction des jeunes et des seniors ;
- et la prise en compte du handicap.

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

17 nationalités composent l'effectif au 31 décembre 2015 comme en 2014.

En matière d'embauche, le processus de recrutement est strictement fondé sur les compétences et les qualifications des candidats. La rémunération à l'embauche est déterminée en fonction de critères objectifs basés sur les diplômes, l'expérience professionnelle, les pratiques de marché, afin de respecter l'adage « à compétences égales, salaire égal ».

La parité entre les hommes et les femmes a toujours été considérée comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Les plans d'action sur l'égalité professionnelle mis en œuvre dans chaque entité du Groupe lui ont donné un cadre d'action plus large et formalisé avec des axes concrets, tels que l'accès à la formation.

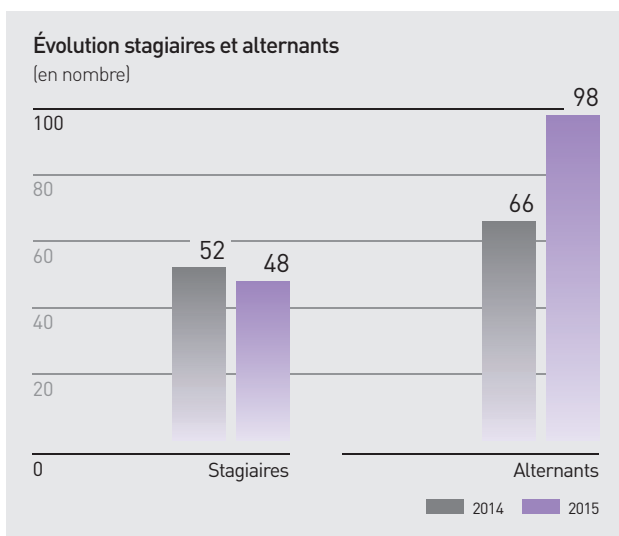


La part des femmes dans le comité des managers est stable, de l'ordre de 26 %. Il est à noter l'entrée d'une femme dans le comité exécutif.

Agissant en entreprise responsable, l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors constitue également une priorité pour le Groupe.

Le contrat de génération en vigueur depuis 2013 et valable pour 3 ans dans chaque entité du Groupe en France, 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.

Pour assurer cette transmission, la démarche du tutorat s'est poursuivie en 2015 avec le déploiement des savoir-faire de huit tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés. À ce titre, le Groupe mène une politique d'alternance poussée, avec en 2015 une augmentation de l'ordre de 48% du nombre de jeunes recrutés dans ce cadre.



Au 31 décembre 2015, 199 collaborateurs du Groupe ont plus de 50 ans. Cette population représente 19% de l'effectif Altarea Cogedim comme en 2014.

En application de notre plan d'action handicap, le nombre de salariés déclarés en situation de handicap a fortement augmenté puisque nous sommes passés de 3 à 8 collaborateurs déclarés au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, le recours aux ESAT s'est maintenu *via* une diversité de prestations de services (achat de fournitures) et notre partenariat avec un traiteur pour le siège social du Groupe.

#### 5.4.1.1.5. Le dialogue avec les représentants du personnel

L'ensemble du personnel du Groupe en France est couvert par une Convention Collective. Il est réparti au sein de deux entités juridiques, l'UES Altarea et l'UES Cogedim, réunissant 36 représentants au total.

8 réunions CHSCT ont eu lieu en 2015 sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. L'ensemble des membres des CHSCT ont été sensibilisés à la prévention des risques psycho-sociaux à travers une réunion de présentation qui avait été organisée en 2014 à l'attention des Directions Générales. Ils ont également été associés au réaménagement des locaux du siège social.

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.

Le Groupe est engagé dans le respect des huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail et veille à leur application dans ses opérations, et en particulier ce qui concerne :

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



Le Groupe n'est présent que dans des pays (France, Espagne et Italie) qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national.

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

Le Groupe n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des Droits de l'Homme.

Les entités de Cogedim ne disposent d'aucun établissement ni site à l'étranger.

## 5.4.2. RÉMUNÉRATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

Définition de l'enjeu	Développement des compétences, de l'employabilité des collaborateurs. Mise en place de pratiques favorisant la mobilité, la promotion, la gestion de carrière et l'évolution de la rémunération des salariés
Niveau de matérialité	Capital
Périmètre concerné	Groupe

### 5.4.2.1. Les politiques mises en œuvre en matière de formation

Accompagner les collaborateurs dans le développement de leurs compétences collectives et individuelles en adéquation avec la stratégie de l'entreprise, telle est la mission de la politique de formation professionnelle du Groupe. En 2015, le Groupe a renforcé son investissement en formation afin d'accompagner sa croissance en proposant un large portefeuille d'actions de développement personnel et professionnel.

La politique de formation du Groupe s'appuie sur trois types d'offres formalisées dans des plans de formation, actualisés chaque année à travers l'analyse des besoins formulés dans les entretiens annuels et les échanges réguliers avec les managers opérationnels :

- des formations métiers individuelles ou collectives pour actualiser ou parfaire les savoir-faire techniques, « socle dur » des compétences des collaborateurs ;
- des formations transverses destinées à tous les collaborateurs et managers dans le cadre de la plateforme commune, dénommée ALTEREGO Formation, visant à développer les savoir-être professionnels tels que notre « *training management* » ou nos formations de prise de parole en public dispensées à travers les techniques théâtrales ;
- des offres spécifiques construites au cas par cas selon les besoins telles que le cursus en gestion de projet mis en place pour toute la fonction opérationnelle de l'activité du logement, ou une formation sur la communication de crise dispensée à l'attention de l'ensemble des Directeurs de centre de la Foncière.

Pour accroître l'efficacité des formations dispensées, le Groupe a choisi de s'appuyer sur plusieurs modalités d'apprentissage : individuelle ou collective, présentielle ou distancielle, comme l'illustrent notre plateforme de formations en bureautique en *e-learning*, et la mise en place d'une école de vente interne, la Cogedim Académie.

Lancée en 2015, cette Académie a pour but de former les collaborateurs commerciaux et leurs managers, soit 100 collaborateurs, dès l'intégration dans leur fonction puis de manière continue, en combinant plusieurs modes pédagogiques : formation classique en salle, entraînement dans le cadre de la fonction, assimilation continue par le biais d'une plateforme *e-learning*.

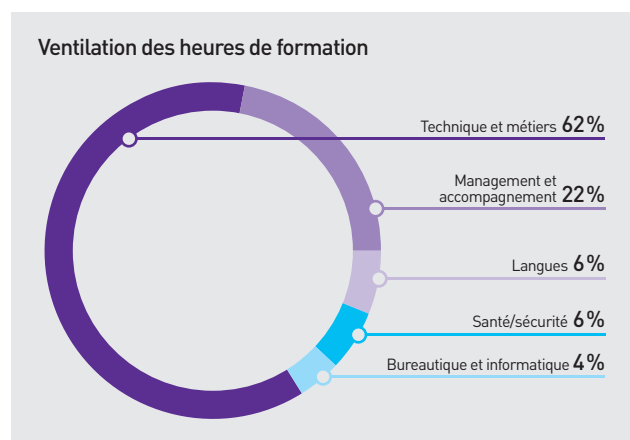
Les bénéficiaires d'une Académie sont nombreux, notamment : accélérer et développer la performance individuelle et collective, développer un « patrimoine » de compétences des filières métier, renforcer notre Marque Employeur et attirer les bons profils, créer un espace de partage d'expériences.

Support digital de l'Académie, la plateforme d'entraînement est opérationnelle depuis janvier 2016. Elle accompagne l'apprenant de manière ludique et interactive dans son acquisition des pratiques après les formations présentielles. Ergonomique et accessible via tablettes et smartphones, elle permet dès à présent de répertorier toutes les formations et les compétences qui s'y rapportent et de renforcer ainsi la mémorisation des savoirs.

#### 5.4.2.1.1. Le nombre total d'heures de formation

8 761 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe à 578 collaborateurs à fin 2015, soit une progression de 12% du nombre d'heures de formation.

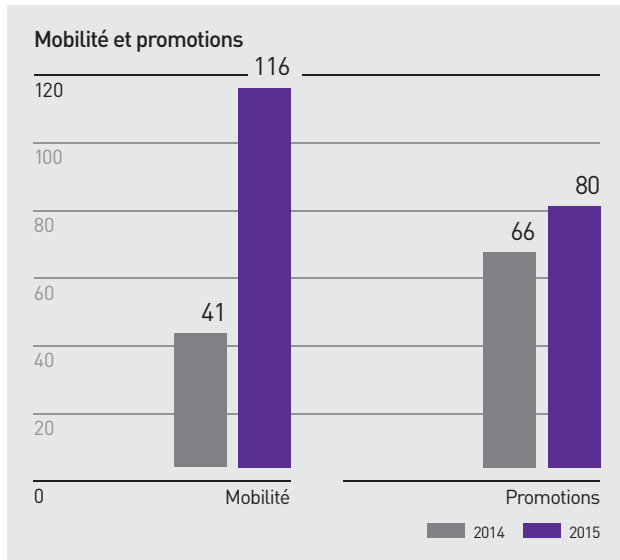
	2014	2015	% de variation
Heures de formation	7 805	8 761	12.2%
Nombre d'actions de formation	881	955	8.4%
Nombre bénéficiaires	620	578	-6.7%
Coût moyen en €	1 670	2 443	46.2%
Nombre moyen d'heures de formation (par salarié)	8,18	8,69	6.2%
Nombre moyen d'heures de formation (par salarié formé)	12.59	15.16	20.4%



Comme chaque année, ce sont les heures de formations métiers les plus majoritaires, suivies des actions de développement, sans compter les nombreuses formations internes non comptabilisées dans ce reporting. L'axe santé et sécurité a été renforcée sur la Foncière afin de financer des actions certifiantes pour des responsables techniques.

L'investissement formation pour 2015 a représenté 2.08% de la masse salariale. Le budget de formation a donc été plus important en 2015 pour financer des actions d'envergure telles que la Cogedim Académie, avec des actions de formations plus en profondeur pour des populations cibles.

#### 5.4.2.1.2. Promotions et mobilités



À l'instar de la formation, la dynamique de mobilités et de promotions internes a été significative. Par nature, la diversité des métiers inhérente au secteur de l'immobilier favorise la mobilité des collaborateurs. En 2015, la mise en œuvre de la nouvelle organisation sur le pôle Logement a été porteuse d'évolutions de carrières, et le dynamisme de la foncière a également généré des mobilités professionnelles ou géographiques.

Ainsi au 31 décembre 2015, 196 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, soit près de 20% de l'effectif en CDI.

Les aspirations des salariés de l'entreprise sont recueillies lors des entretiens annuels d'évaluation dont les synthèses ont notamment pour objet de donner une meilleure visibilité aux managers des souhaits d'évolution de leurs collaborateurs. L'année 2015 ayant été une année de transition compte tenu du contexte de réorganisation du logement, 72% des collaborateurs en CDI ont pu bénéficier d'un entretien formalisé. À compter de 2016, ces éléments feront l'objet de l'entretien professionnel, avec un nouveau support distinct de celui de l'entretien annuel dédié aux objectifs.

#### 5.4.2.2. Associer les collaborateurs aux résultats

La revue annuelle des salaires réalisée chaque fin d'année permet de procéder à une analyse des postes par catégorie qui peut donner lieu à des réajustements, afin d'éliminer toute disparité salariale. Un nouveau benchmark des rémunérations sur plusieurs fonctions cibles du Groupe a été réalisé en 2015.

Le salaire moyen annuel brut (hors part variable) s'élève à 59 312 euros. Dans le cadre d'un nouveau plan stratégique à 3 ans «Ambition 2018» qui fixe le cap des objectifs à atteindre, un plan d'actionnariat a été mis en place début 2016.

### 5.4.3. SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIÉS

Définition de l'enjeu	Prévention des accidents du travail, <i>via</i> la mise en place de mesures pour promouvoir un environnement de travail sûr, veille à la santé et au bien-être des collaborateurs, et limitation de l'absentéisme
Niveau de matérialité	Important
Périmètre concerné	Groupe

#### 5.4.3.1. L'absentéisme

L'absentéisme fait chaque année l'objet d'une revue exhaustive et détaillée en procédant à une analyse de chaque motif par entité.

Le taux d'absentéisme des collaborateurs CDI et CDD est de 3,36% pour cette année, contre 2,92% pour 2014. Il est obtenu par le rapport du nombre de journées d'absence pour maladie professionnelle, maladie non professionnelle, accidents de trajet, accidents du travail et préavis non effectué, sur le nombre de journées théoriques travaillées x 100.

Les absences pour maladie non professionnelle restent majoritaires, représentant 97% des motifs d'absence. Le taux d'absentéisme dû

aux accidents du travail est très faible, de l'ordre de 0,04%, et celui relatif aux accidents de trajet est quasi nul en 2015.

Le taux d'absentéisme de court terme, qui correspond au nombre de jours d'absence pour maladie ordinaire inférieur à un mois sur l'effectif moyen x 100, est en légère augmentation par rapport à 2014, soit 4,5%.

##### 5.4.3.1.1. Assurer la sécurité et la santé 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 2015 dans ce domaine. Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe.

	Accidents du travail		Accidents de trajet		Maladies professionnelles	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Nombre d'événements	5	0	5	3	0	0
Nombre de jours	87	13 <sup>(a)</sup>	17	75	0	0

(a) Accident déclaré sur 2013 mais se poursuivant en 2014.

Des actions récurrentes visant à promouvoir un environnement de travail sûr et veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs sont assurées, telles que l'actualisation du document unique d'évaluation des risques professionnels, ou la sensibilisation liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle auprès des salariés intervenant sur les chantiers.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

## 5.5. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

### 5.5.1. LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Définition de l'enjeu	Développement, exploitation et commercialisation de produits labellisés et/ou certifiés, répondant aux attentes des parties prenantes
Niveau de matérialité	Capital
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

Pour faire progresser les performances environnementales de ses nouveaux projets et de son patrimoine, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant la typologie de ses projets, pour l'ensemble de ses nouveaux développements et de ses actifs existants.

La sélection de ces certifications a été réalisée en fonction de deux critères principaux :

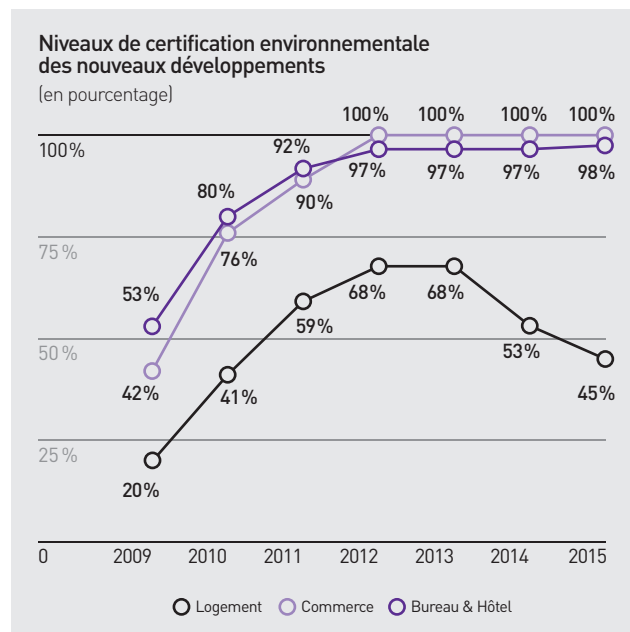
- la pertinence du Référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque typologie de projet.

#### 5.5.1.1. Labellisations et certifications environnementales activité Promotion

Le Groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses nouveaux projets :

- la certification environnementale BREEAM® niveau « Very Good », *a minima*, pour les nouveaux développements commerciaux ;
- les certifications environnementales NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good », *a minima*, pour les nouveaux développements de bureaux ;
- la certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® ou BREEAM® niveau « Very Good », *a minima*, pour les nouveaux développements d'hôtels ;
- la certification environnementale NF Habitat HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une partie de ses projets logement en régions (hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées).

Cette ambition environnementale généralisée est susceptible d'évoluer en fonction de cas spécifiques : achat de projet avec un permis de construire définitif, prestation de service auprès d'un partenaire investisseur, impossibilité technique...



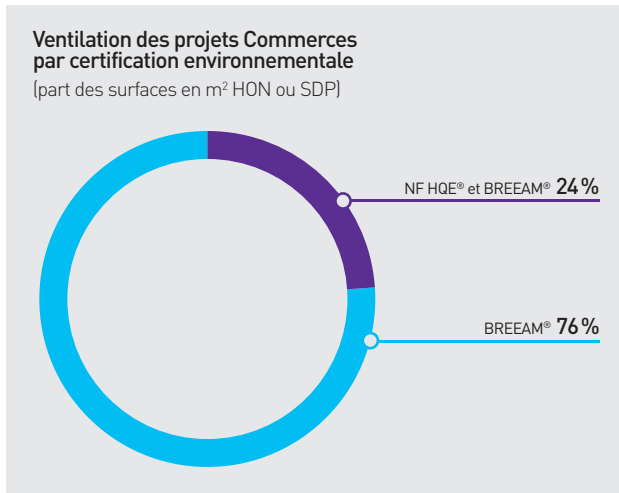
Part des surfaces (HON ou SDP) de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale pour l'ensemble des opérations en cours, c'est-à-dire bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.

Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès en 2009, la part de production faisant l'objet d'une certification environnementale a progressé de manière significative pour l'ensemble des typologies, grâce à l'engagement de nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification environnementale et à la sortie d'opérations non certifiées du périmètre de l'indicateur. Ainsi, près de 99 % des mètres carrés tertiaires en cours (Commerce, Bureau et Hôtel réunis) bénéficient d'une certification environnementale en 2015.

### 5.5.1.1.1. La certification environnementale pour les nouveaux développements Commerce

En 2015, les nouveaux développements Commerces certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 307 352 m<sup>2</sup>, soit 100% de la production totale du Groupe.

Altarea Cogedim choisit les certifications les plus adaptées aux besoins de ses clients et au contexte des opérations. Ainsi, la certification BREEAM®, qui a été massivement adoptée par les acteurs européens du Retail, est utilisée pour 100% des nouveaux développements Commerces du Groupe.



Les niveaux de certification les plus élevés sont systématiquement recherchés, dans la limite des contraintes technico-économiques des projets. Ainsi, et conformément aux objectifs du Groupe :

- 100% des opérations bénéficiant d'une certification NF HQE® obtiennent un niveau « Très Bon » (74 880 m<sup>2</sup>);
- 100% des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur (307 352 m<sup>2</sup>).

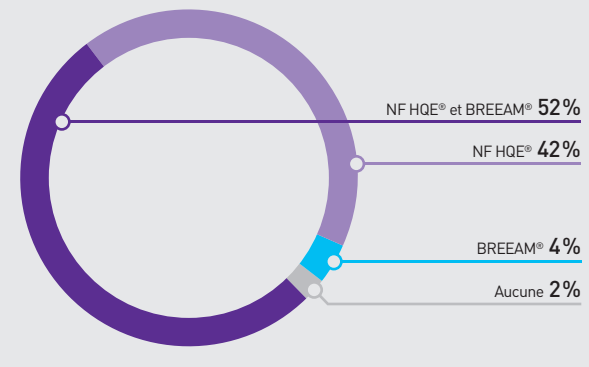
Le score BREEAM® moyen (pondéré surface) des nouveaux projets Commerce (307 352 m<sup>2</sup>, soit 100% des surfaces) est de 68%, correspondant au niveau Very Good. Cette valeur est en hausse par rapport à 2013 (64%), ce qui s'explique par l'entrée au périmètre de reporting de nouveaux projets visant un niveau « Excellent ».

### 5.5.1.1.2. Certifications environnementales des projets Bureaux & Hôtels

En 2015, les nouveaux développements Bureau & Hôtel certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 453 012 m<sup>2</sup>, soit 98% en surface de la production totale du Groupe. Bien que la certification NF HQE® soit majoritaire parmi ces opérations, Altarea Cogedim s'appuie sur les doubles certifications (241 023 m<sup>2</sup> soit 52% en surface des nouvelles opérations) pour faire bénéficier à ses clients de réponses plus complètes aux enjeux environnementaux et sociétaux.

### Ventilation des projets Bureaux & Hôtels par certification environnementale

(part des surfaces en m<sup>2</sup> HON ou SDP)



Conformément aux objectifs de généralisation des niveaux NF HQE® « Excellent » et BREEAM® « Very Good », *a minima* :

- 56% des opérations bénéficiant d'une certification NF HQE® obtiennent un niveau « Excellent » ou supérieur;
- 95% des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur.

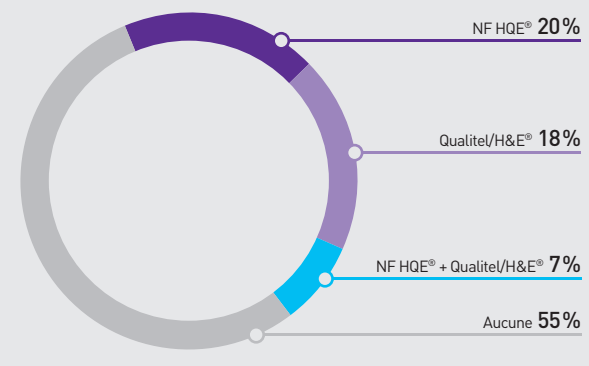
### 5.5.1.1.3. Certifications environnementales des projets Logement

En 2015, les nouveaux développements Logements certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 11 252 logements, soit 45% (en nombre) de la production totale du Groupe. Le taux de certification bien qu'en baisse au niveau national, demeure très bon pour les opérations franciliennes. Ces certifications viennent s'ajouter à la certification qualitative NF Logement® en place pour 100% des logements construits par Altarea Cogedim.

La baisse du taux d'opérations certifiées traduit d'autre part le manque d'attrait commercial des certifications environnementales, dont les fins et les bénéfices sont souvent difficiles à appréhender pour les acquéreurs particuliers.

### Ventilation des projets Logements par certification environnementale

(part du nombre de logements)

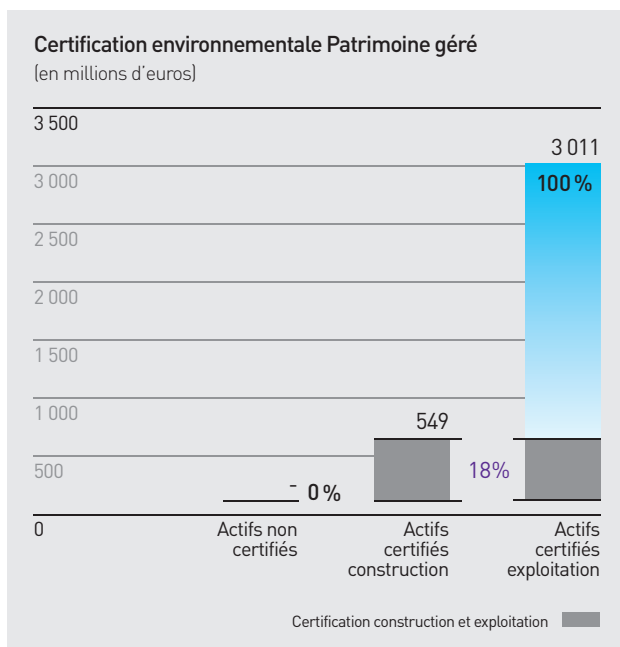


Les certifications Qualitel et Habitat & Environnement (H&E) sont quasiment systématiquement engagées sur un projet dès lors qu'un bailleur social se positionne en amont de l'opération en vue de son acquisition. Dans ces cas particuliers, les profils environnementaux sont systématiquement définis en collaboration avec les bailleurs sociaux.

### 5.5.1.2. Labellisations et certifications environnementales activité Foncière

À fin 2015, les actifs ayant fait l'objet d'une certification environnementale construction ou exploitation détenus dans le patrimoine d'Altarea Cogedim et gérés par le Groupe représentaient 583 772 m<sup>2</sup> GLA, soit 100 % du périmètre de *reporting* au 31 décembre en valeur :

- 18 % sont certifiés construction ;
- 100 % sont certifiés exploitation.



Les niveaux de performance obtenus pour les nouveaux projets et les actifs existants sont détaillés au paragraphe 5.5.1.1.

#### 5.5.1.2.1. Certification environnementale construction du Patrimoine

Les centres existants du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale construction représentent 157 543 m<sup>2</sup> HON, soit 18 % du patrimoine de *reporting* au 31 décembre en valeur, soit plus d'un quart des surfaces. Ces actifs bénéficient d'une certification environnementale NF Bâtiment tertiaire – Démarche HQE® niveau « Très Bon » pour 46 %, et niveau « Excellent » pour 54 % des surfaces concernées. Par ailleurs, le site de Quartz à Villeneuve La Garenne a fait l'objet d'une double certification NF HQE® niveau « Excellent » et BREEAM®, niveau « Very Good ».

Ce taux va significativement progresser sur les prochains exercices car la totalité des projets commerciaux en développement font l'objet d'une ou plusieurs certifications environnementales construction.

#### 5.5.1.2.2. Certification environnementale exploitation du Patrimoine

Depuis 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.

En 2014, le Groupe a déployé sur l'ensemble de ses actifs le Système de Management Environnemental d'exploitation « Altagreen Patrimoine », 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 centres grâce à un cycle de formation spécifique.

Cela a permis au Groupe d'améliorer la gestion environnementale de ses sites, tout en avançant dans sa démarche de certification progressive de tous les sites gérés. En 2015, trois sites, représentant 102 946 m<sup>2</sup> ont été certifiés et les autres ont renouvelé leur certification.

Finalement, les 23 sites présents dans le périmètre de *reporting* au 31 décembre 2015, représentant 583 772 m<sup>2</sup> 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. Depuis 2014, c'est le référentiel international qui est utilisé.

Les niveaux de performance obtenus se répartissent comme suit, (en valeur) :

- partie « Asset » : 14 % niveau « Excellent », 18 % niveau « Very Good », 68 % niveau « Good » ;
- partie « Management » : 14 % niveau « Outstanding », 2 % niveau « Excellent », 54 % niveau « Very Good », 30 % niveau « Good ».

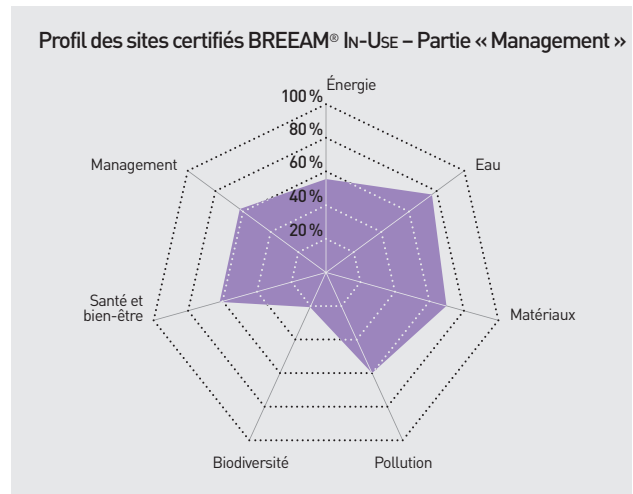
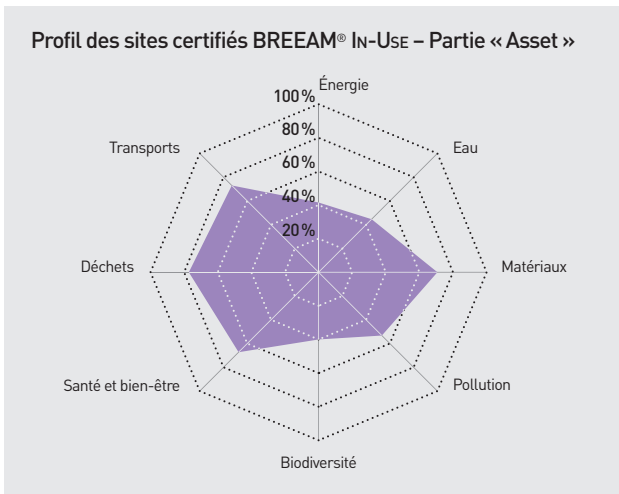
La note moyenne en 2015 s'établit à 57 % pour la partie « Asset » (55 % en 2014) et 56 % pour la partie « Management » (53 % en 2014). Cette augmentation de score a été rendue possible grâce à l'intégration du Système de Management Environnemental par les équipes de direction de centres.

Pour chacune de ces parties, un score est obtenu selon différentes thématiques, toutes notées sur 100 points.



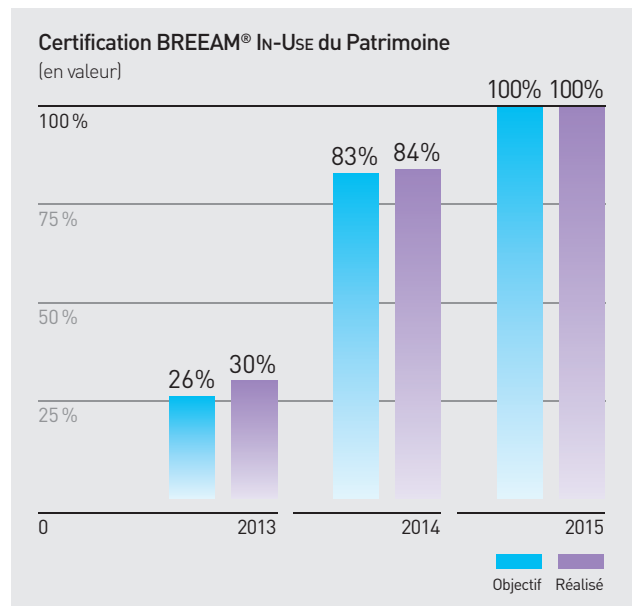
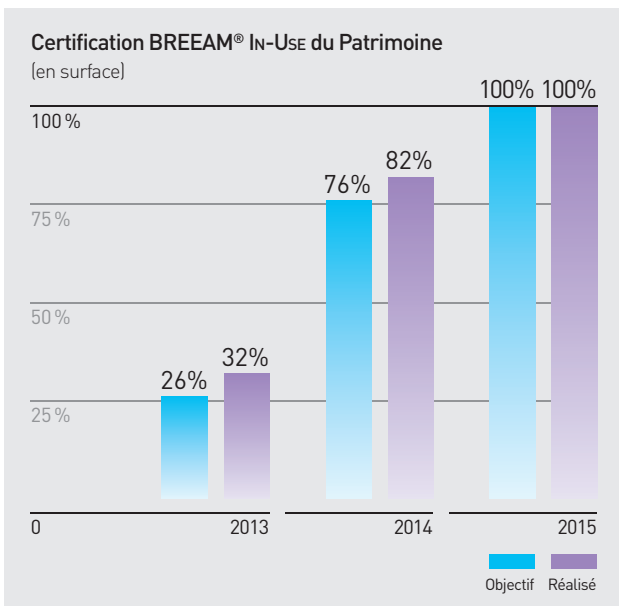
Les graphes ci-dessous présentent cette décomposition, obtenue en faisant la moyenne des scores atteints pour chaque site, pondérée de la surface de ceux-ci. Ils mettent en évidence les points sur lesquels

Altarea Cogedim continue à concentrer ses efforts d'amélioration : énergie et biodiversité notamment. Des actions sont engagées pour ces deux thématiques, et sont décrites dans les parties concernées.



Altarea Cogedim s'était engagé à certifier 100% des actifs présents dans son périmètre de reporting courant à fin 2015, suivant le

Référentiel BREEAM® IN-USE. Cet objectif a été atteint cette année.



Pour les prochaines années, le Groupe maintiendra son objectif de certification BREEAM® IN-USE de manière à maintenir un taux de couverture de certification de 100% de son patrimoine géré. Par ailleurs, un processus permettant à chaque site certifié de

réévaluer son score chaque année a été mis en place, de manière à encourager et valoriser l'amélioration des pratiques environnementales pour chaque site.

## 5.5.2. MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

Définition de l'enjeu	Conception et réalisation de nouveaux projets peu énergivores Maîtrise des consommations d'énergie du patrimoine
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Corporate, Promotion, Foncière

### 5.5.2.1. Maîtrise de l'énergie activité Promotion

Afin d'être transparent sur le niveau de performance énergétique de sa production, Altarea Cogedim fait le choix de reporter la performance énergétique de l'ensemble de ses projets de commerces, bureaux, hôtels et logements par niveau de performance énergétique.

Ainsi :

- 97 % (en surface) des nouveaux développements Commerces affichent des performances supérieures aux exigences de la réglementation thermique applicable à chaque opération ;
- 91 % (en surface) des nouveaux développements Bureau & Hôtel affichent des performances supérieures aux exigences de la réglementation thermique applicable à chaque opération ;
- 43 % (en nombre) des nouveaux développements Logements affichent des performances supérieures aux exigences de la réglementation thermique applicable à chaque opération.

Afin d'améliorer la performance de ses opérations et d'apprécier plus précisément leur future consommation énergétique réelle, Altarea Cogedim doit réaliser des études complémentaires pour les projets de conception moins standardisés ou d'une surface importante, soit la quasi-totalité des opérations tertiaires. Ainsi, des Simulations Thermiques Dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels : elles permettent d'apprécier les futurs besoins énergétiques du bâtiment en intégrant l'apport des utilisateurs et les puissances réelles installées. Par leur précision, ces études permettent également d'arbitrer des choix constructifs en analysant différents scénarios : possibilité de surventilation nocturne, optimisation du système de gradation de l'éclairage, emplacement des dispositifs d'occultation fixes ...

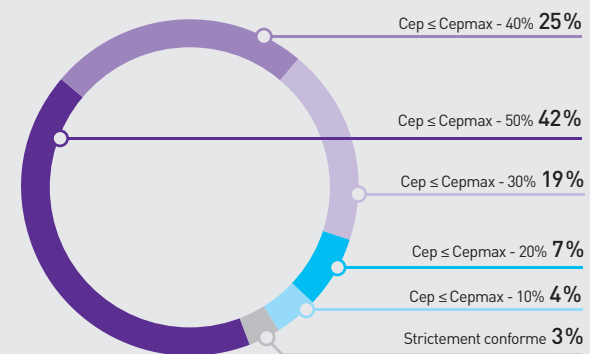
Par ailleurs, le Groupe s'est engagé le 12 octobre 2015 auprès de la Ville de Paris à réduire les consommations énergétiques de ses nouveaux projets :

- sur ses nouveaux projets immobiliers tertiaires à Paris dès maintenant : une amélioration des performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique d'au moins 40 % pour les projets neufs et pour les projets rénovés ;
- sur ses nouveaux projets immobiliers de logements à Paris dès maintenant : une amélioration des performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique d'au moins 10 % pour les projets neufs.

#### 5.5.2.1.1. Maîtrise de l'énergie des projets Commerces

En 2015, les nouveaux développements Commerce bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 298 877 m<sup>2</sup>, soit 97 % (en surface) de la production Commerce totale du Groupe. Ce score élevé reflète la volonté d'Altarea Cogedim de concevoir, réaliser et exploiter des centres commerciaux performants et de protéger et pérenniser la valeur de ses futurs actifs commerciaux.

**Ventilation des projets Commerces par niveaux de performance énergétique**  
(part des surfaces en m<sup>2</sup> HON ou SDP)



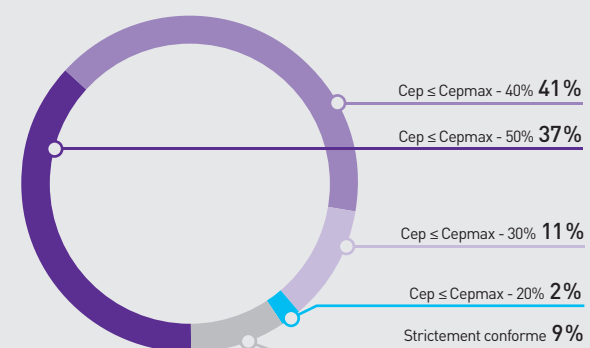
Cep = Consommation d'énergie primaire.

Pour aller plus loin, des Simulations Thermiques Dynamiques sont systématiquement réalisées pour les projets Commerces de taille significative. En 2015, 66 % (en surface) des projets Commerce, soit 203 974 m<sup>2</sup>, ont fait l'objet d'une Simulation Thermique Dynamique.

#### 5.5.2.1.2. Maîtrise de l'énergie des projets Bureaux & Hôtels

En 2015, les nouveaux développements Bureau & Hôtel bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 419 249 m<sup>2</sup>, soit 91 % (en surface) de la production totale du Groupe.

**Ventilation des projets Bureaux & Hôtels par niveaux de performance énergétique**  
(part des surfaces en m<sup>2</sup> HON ou SDP)



Cep = Consommation d'énergie primaire.

Conformément aux objectifs du Groupe de généralisation du niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10%), *a minima*, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux, 100% des nouveaux projets bureaux soumis à la RT 2012 se conforment à un niveau RT2012 -10% ou supérieur. D'autre part, 37% (en surface) des opérations du Groupe, soit 172 502 m<sup>2</sup>, améliorent d'au moins 50% les exigences de la réglementation thermique applicable à chaque opération. En 2014, Altarea Cogedim a également engagé la première opération BEPOS du Groupe. Ce projet utilise les technologies de production d'énergie renouvelable suivantes : géothermie, panneaux photovoltaïques et panneaux solaires thermiques.

D'autre part, afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques, notamment des systèmes de production et d'émission de chaleur/refroidissement, un processus de commissioning a été généralisé pour 100% des nouvelles opérations de bureaux initiées en 2014.

### 5.5.2.1.3. Systèmes de comptage énergétique

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit près de 99% de sa production, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'énergie. Ces dispositifs permettent de responsabiliser les occupants, en leur offrant les outils de pilotage nécessaires à la connaissance précise de leurs consommations par usage ou par zone, et à l'identification rapide des éventuelles surconsommations.

## 5.5.2.2. Maîtrise de l'énergie activité Foncière

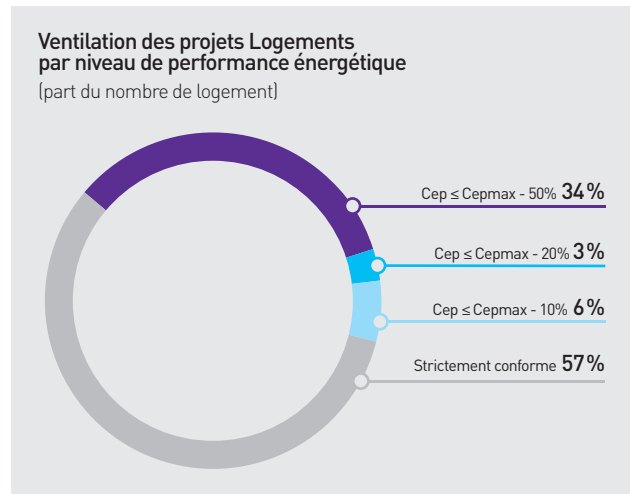
### 5.5.2.2.1. Maîtrise de l'énergie gérée par le Groupe

La consommation totale du patrimoine a été, en 2015 sur le périmètre courant, de 72,3 GWh d'énergie primaire.

Altarea Cogedim a poursuivi cette année deux actions complémentaires pour renforcer son action de réduction de ces consommations d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub> associées.

La première consiste en la mise en œuvre des recommandations émises lors des audits énergétiques réalisés en 2012 et 2013 sur l'ensemble du patrimoine du Groupe. Ceux-ci ont permis d'élaborer des bilans *in situ* de l'énergie consommée pour chaque actif, en analysant notamment le bâti, les équipements techniques et la

### 5.5.2.1.4. Maîtrise de l'énergie des projets Logements

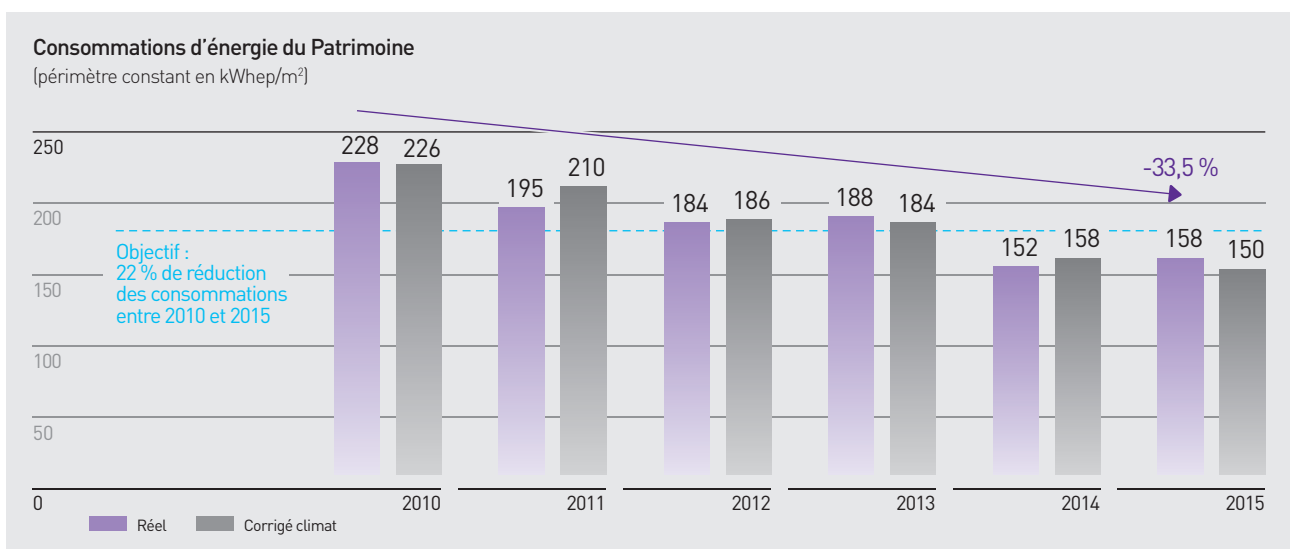


En 2015, les nouveaux développements Logements bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 10 620 logements, soit 43% (en nombre) de la production totale du Groupe.

En 2016, Altarea Cogedim engagera des opérations pilotes dépassant les exigences de la RT 2012 dans le but de généraliser à terme le niveau de performance RT 2012 - 10%.

gestion opérationnelle. Les plans d'actions traitent du pilotage énergétique des sites ainsi que de l'optimisation, voire du renouvellement des équipements techniques. Ils définissent également des préconisations thermiques relatives à la prochaine rénovation globale du centre commercial.

En parallèle, le Groupe a poursuivi la mise en œuvre du Système de Management Environnemental d'exploitation (SME) sur l'ensemble du patrimoine. 100% des équipes techniques et opérationnelles ont reçu une formation en 2014 et ont continué leurs efforts en 2015. 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.



L'association de ces deux actions a pour ambition l'amélioration en continu des performances environnementales des actifs et l'atteinte des objectifs fixés par le Groupe :

- 22% de réduction de consommation d'énergie primaire par m<sup>2</sup> de 2010 à 2015, à périmètre constant ;
- 24% de diminution d'émissions de gaz à effet de serre par m<sup>2</sup> de 2010 à 2015, à périmètre constant.

Ces ratios consolidés intègrent différentes typologies d'actifs, ayant des consommations d'énergie spécifiques :

- 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 enfin, les Retail Parks/Family Village® dotés d'un mail ouvert et sans boucle d'eau, sont les actifs commerciaux les plus sobres énergétiquement.

À fin 2015, cette démarche de maîtrise de l'énergie a permis une réduction de 30,5% des consommations énergétiques à périmètre constant par rapport à 2010.

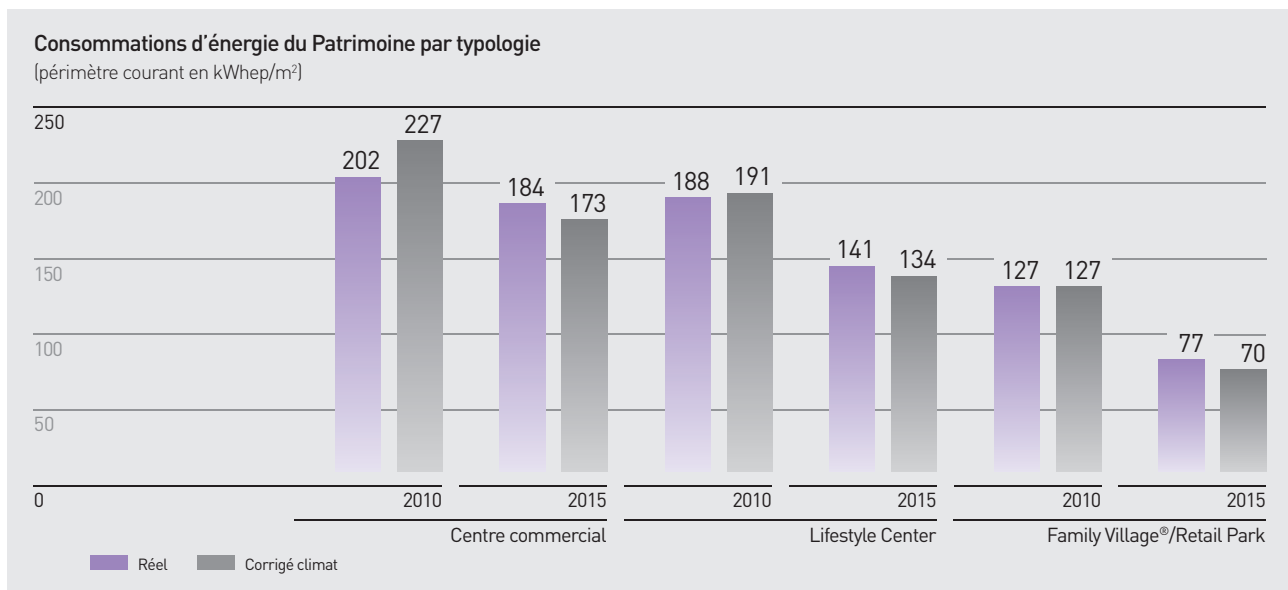
Le Groupe s'est par ailleurs doté depuis 2013 d'un outil permettant de lisser les effets du climat sur les consommations, de façon à pouvoir mieux évaluer l'impact réel de ses actions de réduction des

consommations. Les conditions climatiques 2015 ayant été défavorables (été très chaud notamment, entraînant un recours plus important à la climatisation), la baisse des consommations est plus importante à climat constant, avec une réduction de 33,5% des consommations d'énergie entre 2010 et 2015.

Ces résultats consolidés dépassent significativement les objectifs de réduction du Groupe fixés en 2010, 2015 marquant la fin d'un cycle d'objectifs fixés sur 2010-2015. Altea Cogedim s'est d'ores et déjà doté de nouveaux objectifs pour poursuivre son effort réalisé ces dernières années : réduire de 40% les consommations d'énergie primaire du patrimoine, à périmètre constant, par rapport à 2010, d'ici 2020.

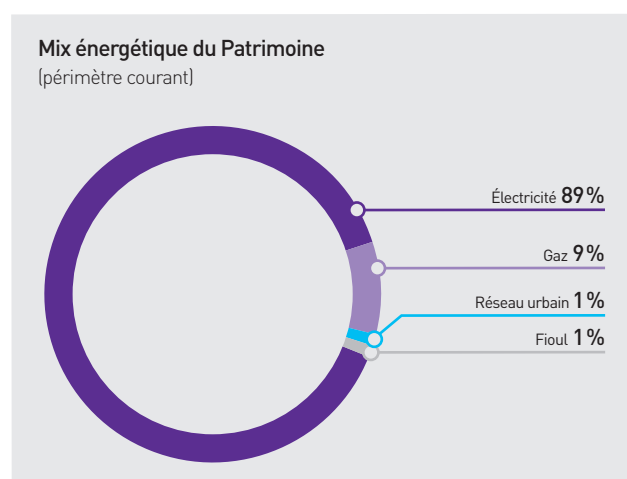
Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, les acquisitions et les nouveaux actifs mis en exploitation, une baisse des consommations d'énergie primaire de 12,8% sur la période 2010 - 2015 est observée. Les gains énergétiques ont porté sur toutes les typologies d'actifs, et sont encore plus marqués sur la typologie Family Village®/Retail Park.

Sur la période, le climat défavorable a conduit à une augmentation des consommations d'énergie liées aux besoins de climatisation. Les consommations corrigées pour être à climat constant montrent l'importance de l'impact des actions de réduction des consommations : sur le périmètre courant, la réduction à climat constant est de 25,1% entre 2010 et 2015.



L'approvisionnement énergétique du patrimoine est constitué à 89% d'énergie électrique en 2015. Cette consommation énergétique est composée des consommations des parties communes et privées gérées directement par Altea Cogedim. Ce mix énergétique est présenté en énergie finale, plus représentatif des possibilités de choix d'Altea Cogedim en matière d'approvisionnement énergétique.

Le patrimoine étant alimenté en électricité exclusivement par le groupe EDF, il bénéficie d'une électricité très peu carbonée, constituée à 77% d'énergie nucléaire, 8% d'énergie thermique, 6% de gaz et cogénération, 7% d'énergie hydraulique, et 2% d'autres énergies renouvelables (source EDF).



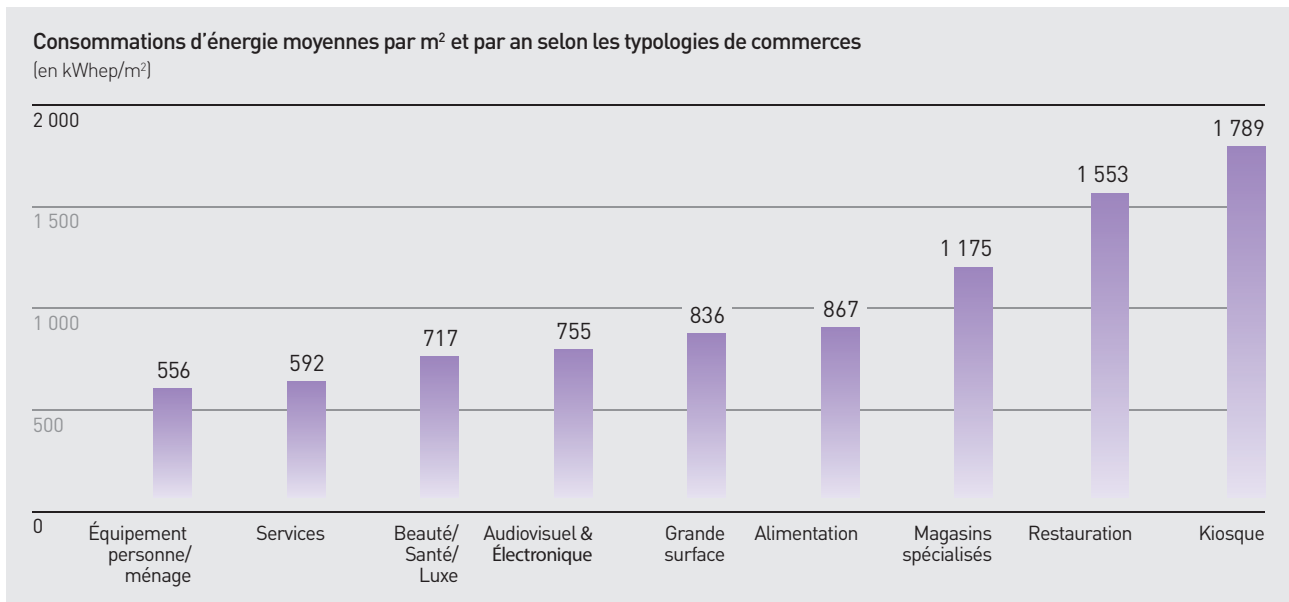
La répartition des surfaces par classe énergétique favorise les actifs de type Family Village®, Retail Park et Lifestyle Center au détriment des centres commerciaux, intrinsèquement plus énergivores en raison de leur mail couvert, éclairé, climatisé et chauffé.

Classe DPE (périmètre courant)	kWhep/m <sup>2</sup> /an	Nombre de sites	Surface GLA privative Altarea	%
A	≤ 80	6	137 568 m <sup>2</sup>	24 %
B	81 à 120	2	29 521 m <sup>2</sup>	5 %
C	121 à 180	6	169 355 m <sup>2</sup>	29 %
D	181 à 230	7	220 888 m <sup>2</sup>	38 %
E	231 à 330	2	26 440 m <sup>2</sup>	4 %
F	331 à 450	0	0 m <sup>2</sup>	0 %
G	> 450	0	0 m <sup>2</sup>	0 %
		23	583 772 m <sup>2</sup>	100 %

### 5.5.2.2. Énergie des preneurs et consommation globale des actifs

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 des données énergétiques de ses preneurs sur quatre centres commerciaux, représentant 57 % en valeur des sites possédés et gérés par le Groupe en 2015, et 190 108 m<sup>2</sup> GLA.

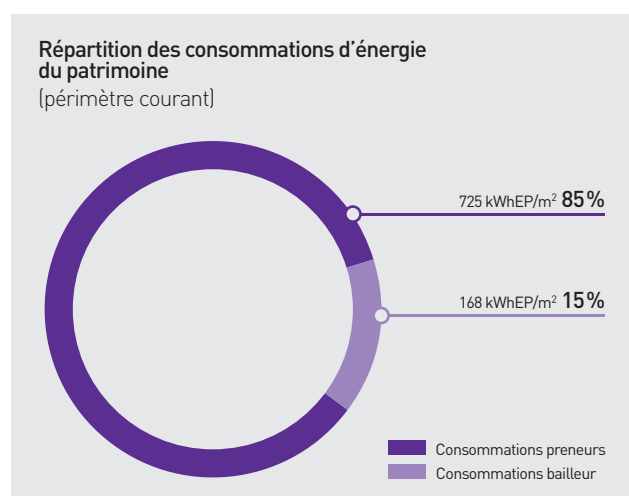
Cela permet d'établir un profil de consommation selon les différentes typologies de commerces, en extrapolant cet échantillon représentatif à l'ensemble du patrimoine du Groupe.



Les typologies les plus consommatrices sont les kiosques et la restauration (>1 000 kWhep. m<sup>2</sup>). Cela s'explique par leurs process alimentaires (préparation, réfrigération, ventilation, cuisson). Les kiosques étant principalement alimentaires et se situant sur des espaces réduits, leurs équipements en font une typologie très consommatrice.

Les typologies les moins consommatrices sont les boutiques pour l'équipement de la personne et de la maison, ainsi que les services. Ces typologies représentent respectivement des consommations d'environ 500 et 600 kWhep/m<sup>2</sup>. 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. Aucun équipement plus énergivore ne vient alourdir leurs consommations énergétiques.

Cette collecte de données preneurs permet également d'avoir une vision de la consommation d'énergie des centres commerciaux du patrimoine dans leur ensemble. En effet, l'énergie gérée par le Groupe additionnée à l'énergie gérée par les preneurs, renseigne sur la consommation des sites dans leur globalité.



Consommations d'énergie du patrimoine à périmètre courant, obtenue en additionnant les consommations gérées par le Groupe aux consommations collectées auprès des preneurs et extrapolées à l'ensemble du patrimoine.

Cette démarche de collecte des informations énergétiques des preneurs sera poursuivie dans les années à venir, avec comme objectif de travailler sur la réduction de l'empreinte environnementale globale des sites, *via* notamment l'utilisation des baux verts (voir paragraphe 5.3.1.3).



### 5.5.3. ÉMISSIONS DE GES ET IMPACT CARBONE

Définition de l'enjeu	Mise en place d'une politique globale de réduction des émissions de GES et d'adaptation au changement climatique des métiers du Groupe et de ses activités internes
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Groupe, Corporate, Promotion, Foncière

#### 5.5.3.1. Émissions de GES du groupe Altarea Cogedim

Les émissions totales du Groupe s'élèvent à 792 000 tCO<sub>2</sub> eq. Cela comprend les émissions directes mais aussi indirectes engendrées par son activité, et couvre les scopes 1, 2 et 3 du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocole).

La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone®, le GHG Protocole et l'ISO 14 064.

Altarea Cogedim reporte également des émissions compatibles avec le Bilan GES réglementaire (Article 75 du Grenelle II) – bien qu'étant non soumis à cette réglementation.

Les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont décrites au paragraphe 5.6.1.2.

##### 5.5.3.1.1. L'empreinte carbone du groupe Altarea Cogedim

Les émissions globales d'Altarea Cogedim regroupent les émissions liées aux activités :

- Corporate (siège social, filiales régionales) ;
- Foncière (patrimoine en exploitation) ;
- Promotion (nouveaux développements).

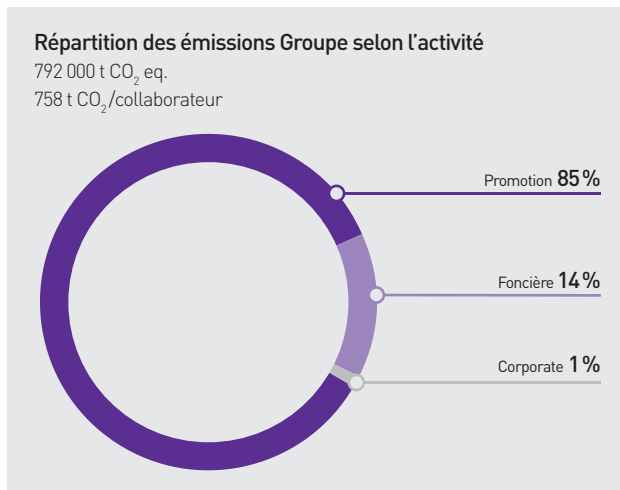
Sur l'année 2015, les émissions totales du Groupe représentent 792 000 tonnes de CO<sub>2</sub> eq.

99% de ces émissions proviennent du scope 3, c'est-à-dire qu'elles sont émises par des sources indirectes, produites par l'activité d'Altarea Cogedim *via* sa chaîne de valeur. Il s'agit par exemple, pour la promotion, des émissions liées à l'activité de construction des bâtiments effectuée par des entreprises de travaux prestataires, ou pour la foncière, des émissions liées à l'énergie utilisée dans les boutiques par les preneurs.

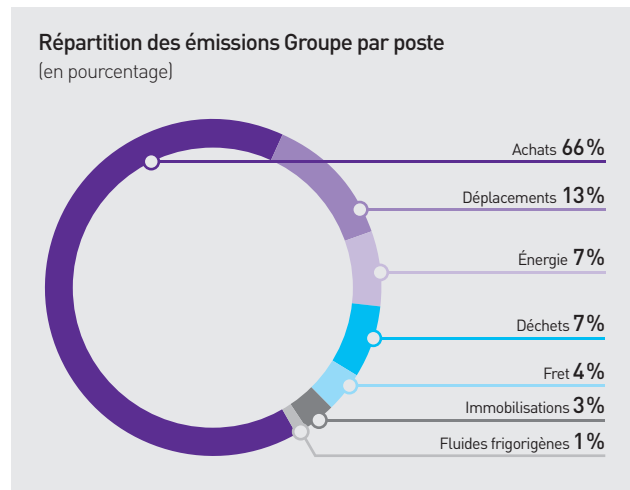
Les 1% restant proviennent des scopes 1 et 2, et sont émises par des sources directes gérées par le Groupe, ou par des achats d'énergie : carburant acheté pour les voitures de fonction, ou énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux notamment.

Le découpage précis des émissions selon les différents scopes, conformément au GHG Protocole et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement, est disponible au paragraphe 5.6.1.2.

Les émissions totales du Groupe se décomposent comme suit, selon l'activité d'une part et selon les différents postes d'émissions d'autre part.



L'activité de promotion constitue 85% des émissions du Groupe. Celles-ci sont presque exclusivement indirectes, car dues aux constructions réalisées par les entreprises de travaux et les prestataires externes. L'activité de foncière, quant à elle, représente 14% des émissions globales, dont 1% sont directes. L'activité Corporate compte seulement pour 1% des émissions globales.



Consolidés au niveau du Groupe, les deux postes les plus émetteurs sont les achats et les déplacements. Ceux-ci sont dus en grande majorité respectivement aux achats de matériaux des chantiers de construction, et aux déplacements des visiteurs se rendant sur les centres commerciaux de la foncière.

### 5.5.3.1.2. Réduire l'empreinte carbone du Groupe

Altea Cogedim a mis en place depuis plusieurs années des actions pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre. En 2015, dans le contexte de la COP 21, le Groupe a poursuivi son engagement dans ce sens, à travers deux actions notables :

- signature de la charte Paris Action Climat, en partenariat avec la Ville de Paris, qui engage le Groupe sur des objectifs quantifiés et mesurables de réduction de gaz à effet de serre et de consommation énergétique d'ici à 2020. Ces objectifs sont décrits dans les paragraphes « foncière » et « promotion » correspondants ;
- participation active à l'association Bâtiment Bas Carbone, en tant que membre fondateur.

Concrètement, l'analyse globale des émissions de gaz à effet de serre du Groupe, ainsi que l'analyse détaillée de chaque Bilan Carbone®, permettent à Altea Cogedim de déterminer les postes d'actions prioritaires, puis de définir des plans d'actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre spécifiques à chacune de ses activités. Compte tenu de la part prépondérante des émissions des activités de promotion et de foncière, ces activités font l'objet d'un plan d'actions beaucoup plus développé que celui concernant les émissions de l'activité Corporate. Le Groupe se concentre également en priorité sur les émissions sur lesquelles il a un impact direct, à savoir celles des scopes 1 et 2.

#### • Réduction des émissions liées aux scopes 1 et 2

Les consommations énergétiques des centres commerciaux représentent le second poste le plus important d'émissions de gaz à effet de serre après les transports, avec 15% des émissions consolidées de la foncière. Côté bailleur, ces émissions sont prises en compte, d'une part, lors de la conception des nouveaux projets commerciaux grâce aux Simulations Thermiques Dynamiques et, d'autre part, lors de la phase d'exploitation, *via* des audits énergétiques donnant lieu à des plans d'actions de réduction des consommations sur les postes pilotés par Altea Cogedim (voir paragraphe 5.5.2.2).

Pour l'activité Corporate, les déplacements constituent 55% des émissions. L'axe de progrès retenu par le Groupe est la baisse des émissions du parc de véhicules de fonction et de direction. Cette démarche est couplée avec l'augmentation de la proportion de visioconférences pour les réunions entre les filiales et le siège social.

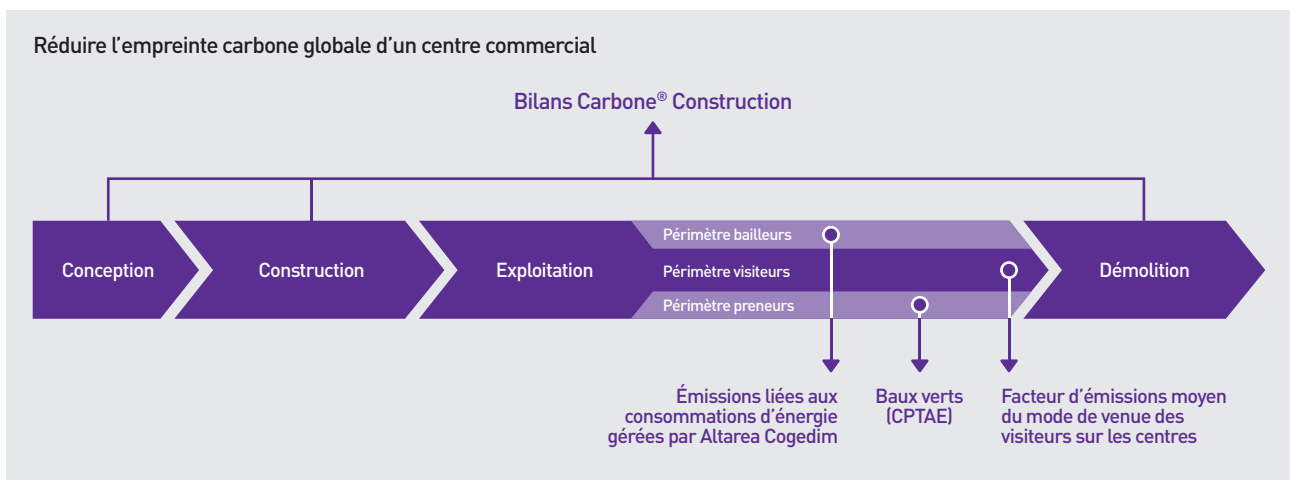
#### • Réduction des émissions liées au scope 3

Pour l'activité de promotion, les phases de conception, de construction et de fin de vie des bâtiments sont essentielles dans la prise en compte de l'empreinte carbone d'un projet. En effet, 77% des émissions de cette activité sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8% à la production de déchets lors de la démolition en fin de vie. La réalisation de Bilans Carbone® Construction (voir paragraphe 5.5.3.2) permet aux collaborateurs d'Altea Cogedim de progresser dans la réalisation de projets à faible empreinte carbone, en sélectionnant par exemple des procédés constructifs ou des matériaux plus faiblement carbonés.

Le choix du site d'un projet et sa proximité aux transports sont également déterminants. Pour l'activité de foncière, 64% des émissions sont ainsi dues aux transports, majoritairement des visiteurs se rendant sur les centres. L'enjeu d'éco-mobilité, tant sociétal qu'environnemental, conduit donc le Groupe à sélectionner des sites à forte connectivité, et à mesurer sa progression sur ces sujets *via* une série d'indicateurs de proximité aux transports (voir paragraphe 5.3.2).

Également pour l'activité de foncière, la réduction des consommations énergétiques des preneurs est un enjeu clé de la réduction de l'empreinte carbone des centres commerciaux. En plus des actions sur l'énergie gérée par le Groupe, décrites ci-dessus, l'échange d'informations environnementales et la limitation des consommations d'énergie preneurs sont formalisés dans le cadre des baux verts et de son annexe, le Cahiers des Prescriptions Technique, Architectural et Environnemental (CPTAE), signés avec les locataires (voir paragraphe 5.3.1.3). Pour aller plus loin, Altea Cogedim collecte depuis 2014 les consommations énergétiques des preneurs sur quatre de ses centres commerciaux, représentant 57% en valeur des sites possédés et gérés par le Groupe au 31 décembre 2015, soit 190 108 m<sup>2</sup> GLA. Les résultats obtenus sont une base pour la détermination d'un plan d'actions de réduction des consommations d'énergie sur l'ensemble du site.

L'ensemble de ces actions permet de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie.



### 5.5.3.1.3. Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim intègre les risques liés au changement climatique pour ses activités. Ils peuvent être de différentes natures, par exemple des inondations ou des périodes caniculaires. Le Groupe n'a, à ce stade, pas identifié de risque majeur mais veut anticiper les changements climatiques pour pouvoir y faire face.

En calculant de manière précise l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre de ses activités, Altarea Cogedim entend donc les réduire, mais plus encore anticiper des évolutions à venir pour maîtriser sa vulnérabilité économique.

En effet, les émissions de carbone de son activité sont liées à sa vulnérabilité à :

- la mise en place d'une taxe carbone : plus les activités du Groupe émettent, plus elles seront impactées financièrement directement ;
- l'augmentation du prix des ressources fossiles : la volatilité de ces énergies peut entraîner une augmentation conséquente du prix des biens et services, et donc impacter les achats du Groupe.

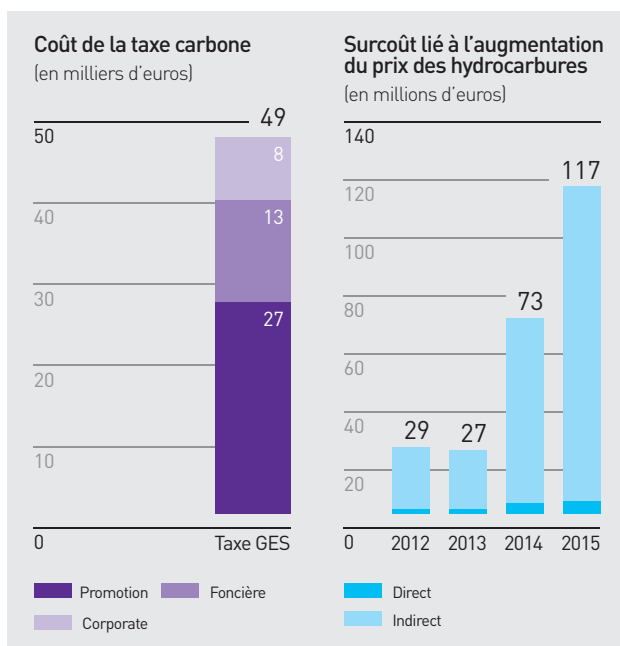
À partir des études décrites ci-dessus, Altarea Cogedim a calculé les surcoûts dans chacun de ces cas.

Concernant l'impact financier lié à la taxe carbone, il a été considéré que celle-ci n'était appliquée que sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul pour les sources fixes et carburants pour les sources mobiles).

L'hypothèse prise ici est une taxe à 17 euros/tCO<sub>2</sub> eq., ce qui correspond au montant que devait avoir la taxe à son lancement en janvier 2010.

Pour les surcoûts liés à l'augmentation du prix des ressources fossiles, il a été considéré que l'augmentation du prix du pétrole était directement répercutée sur le prix du gaz (à hauteur de 80%) et du charbon (à hauteur de 90%).

Les surcoûts sont affichés pour chaque année, de 2012 à 2015, en fonction des émissions du Groupe et du prix de baril de pétrole pour l'année considérée. L'hypothèse prise ici est un baril de pétrole passant de son prix en décembre de l'année considérée à un prix de 150 dollars.



Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entraînerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 49 k€ par an. L'augmentation du prix des hydrocarbures entraînerait une exposition théorique maximale de 29 M€ par an avec les hypothèses de 2012, et de 117 M€ par an avec les hypothèses de 2015 : l'écart important se justifie par le prix du baril de pétrole en 2015 qui s'élevait à seulement 40\$, contre 110\$ à fin 2012 et fin 2013. Ce surcoût serait pour 4% « direct » pour 2014, c'est-à-dire induit par les activités directement gérées par le Groupe, le reste étant induit par les activités dont celui-ci dépend.

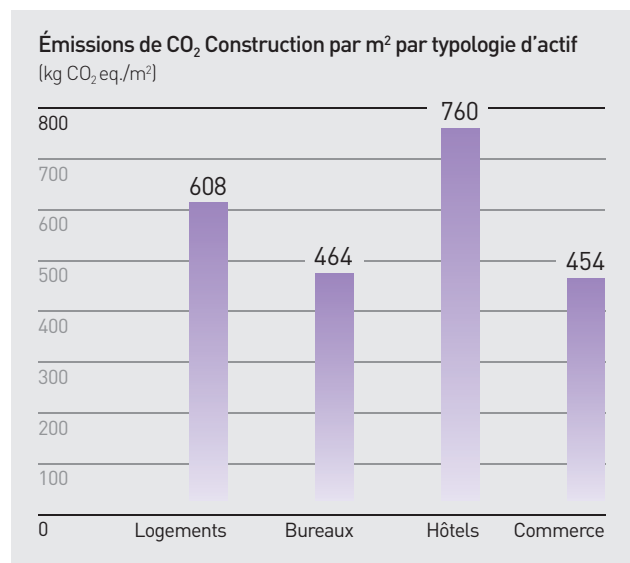
La méthodologie de calcul de l'impact financier du carbone pour le Groupe sera mise à jour à partir de 2016, en prenant en compte notamment les nouvelles directives issues de la loi de transition énergétique.

### 5.5.3.2. Émissions de GES activité Promotion

#### 5.5.3.2.1. Bilans Carbone® Construction – Énergie grise

Altarea Cogedim réalise un grand nombre de Bilans Carbone® Construction sur ses opérations de promotion. Depuis 2011, ces études sont systématisées pour toutes les opérations tertiaires (Commerces, Bureaux, Hôtels) d'une surface supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

Ces études évaluent les émissions de gaz à effet de serre des phases de conception, construction et fin de vie d'une opération. Elles permettent donc notamment de quantifier les émissions liées à l'énergie grise d'un bâtiment.



Les Bilans Carbone® Construction réalisés permettent d'identifier les postes d'émissions les plus importants pour agir et mettre en place des actions de réduction des émissions. La consolidation globale des études montre que 77% des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 7% à la production de déchets lors de la démolition en fin de vie.

L'étape de conception d'un projet, sur laquelle le Groupe a un impact direct en choisissant des matériaux et des procédés constructifs moins émetteurs, est donc particulièrement importante. Mais la phase de développement et la sélection de foncières proches des transports en commun permettant des déplacements moins carbonés à court et moyen termes, représentent plus que jamais

une action prioritaire pour la stratégie du Groupe. En effet, après 50 années d'exploitation, les émissions liées à la construction d'un immeuble de logements ne représentent plus, en moyenne, que 5% des émissions globales sur l'ensemble de son cycle de vie. Les émissions de gaz à effet de serre sont alors très majoritairement liées aux déplacements des occupants.

#### 5.5.3.2.2. Émissions de GES liées aux consommations énergétiques des nouveaux projets

Dans le cadre de la maîtrise des émissions de CO<sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie des nouveaux développements, le Groupe est soumis à la Réglementation Thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projet. Cette réglementation encourage un mix énergétique plus équilibré en pénalisant l'énergie électrique peu émettrice de CO<sub>2</sub> en période creuse mais très carbonée lors des périodes de pointe.

Les profils de consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> associées sont très différents en fonction de la typologie des projets, très stable sur une journée pour un actif commercial à très variable pour un immeuble de logement. La réalisation de Simulations Thermiques Dynamiques (STD) permettant de calculer la totalité des

besoins énergétiques d'un projet, démarche développée au chapitre 5.5.2.2, permet un travail approfondi et plus pertinent sur le mix énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> associées.

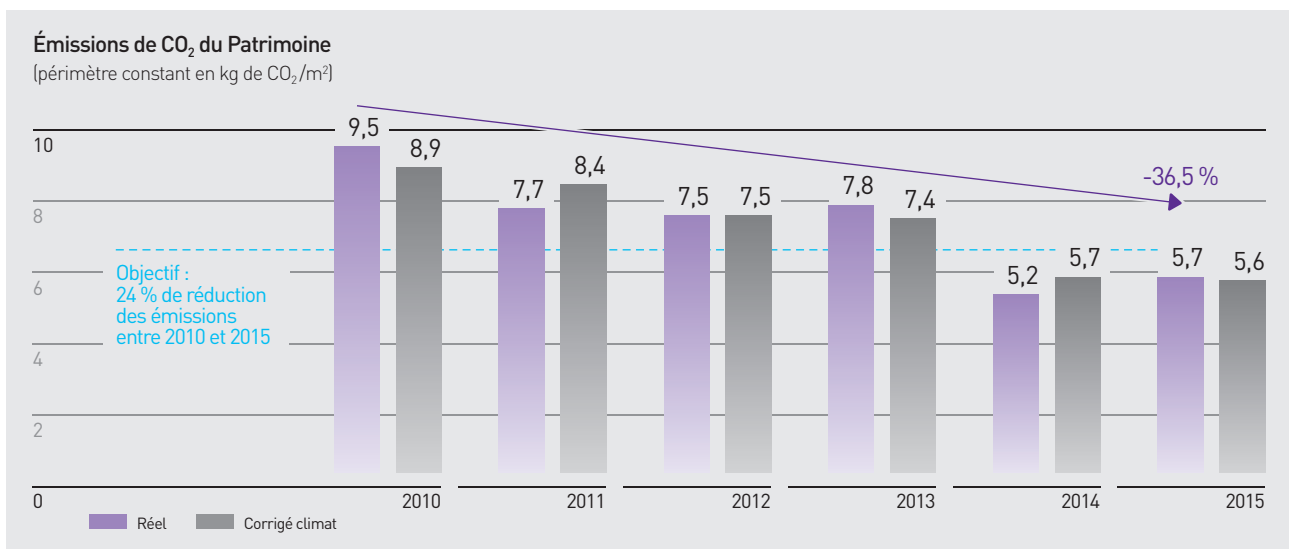
Le Groupe systématise les études de faisabilité d'approvisionnement en énergie pour ses nouveaux projets neufs. Ces études ont pour objectif de favoriser l'installation d'équipements performants et d'énergies renouvelables, afin d'équiper ses projets de systèmes de production d'énergie peu carbonée et de limiter ainsi la contribution du Groupe au phénomène de changement climatique.

#### 5.5.3.3. Émissions de GES activité Foncière

##### 5.5.3.3.1. Émissions de GES liées aux consommations énergétiques du patrimoine

Les émissions totales liées à la consommation d'énergie du patrimoine représentent, en 2015 sur le périmètre courant, 2 447 tonnes de CO<sub>2</sub> eq.

Les actions engagées par le Groupe pour réduire les consommations d'énergie sur le patrimoine permettent également de réduire les émissions de gaz à effet de serre associées.



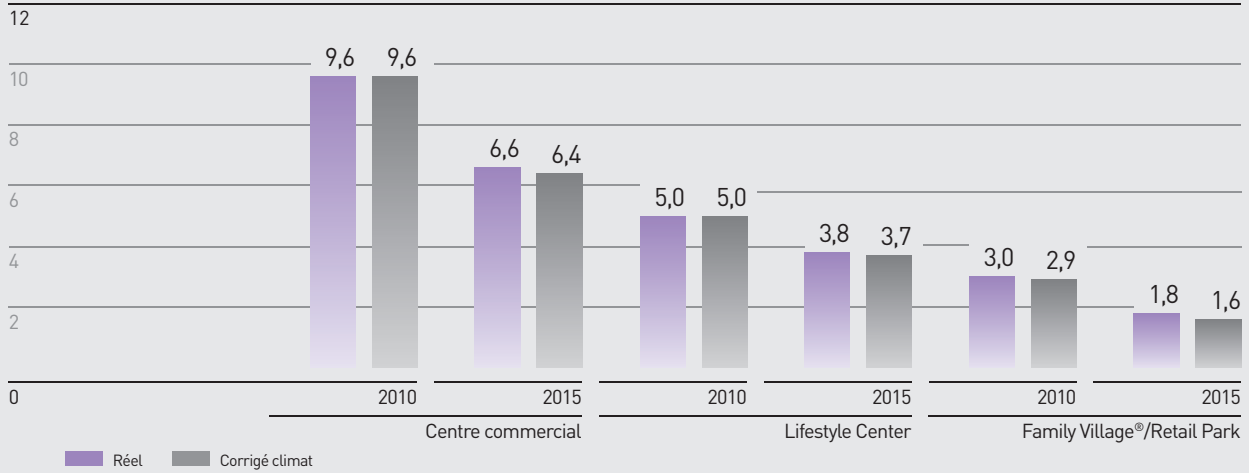
Les facteurs d'émissions utilisés sont présentés dans la note méthodologique, au paragraphe 5.6.1.4.

À fin 2015, la démarche décrite pour l'énergie a permis une réduction de 39,9% des émissions de CO<sub>2</sub> à périmètre constant par rapport à 2010. À climat constant, cette réduction est de 36,5%.

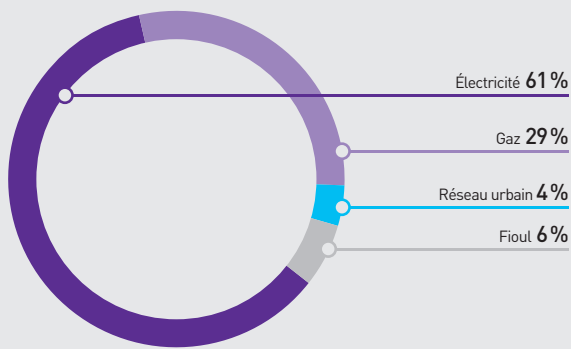
Ces résultats consolidés dépassent très largement les objectifs de réduction du Groupe fixés en 2010. 2015 marquant la fin d'un cycle d'objectifs fixés sur 2010-2015, Altarea Cogedim s'est d'ores et déjà doté de nouveaux objectifs pour poursuivre son effort réalisé ces dernières années : réduire de 50% les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie du patrimoine, à périmètre constant, par rapport à 2010, d'ici 2020.

Sur le périmètre courant intégrant les entrées et sorties d'actifs, les émissions de CO<sub>2</sub> sur la période 2010-2015 diminuent de 29,5%. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une importante réduction sur toutes les typologies d'actifs, et une évolution encore plus marquée pour les catégories Family Village®/Retail Park (-39,7%).

Sur la période, l'impact climatique défavorable a conduit à une augmentation des consommations d'énergie liées aux besoins de climatisation. Les consommations corrigées pour être à climat constant montrent le net impact des actions de réduction des consommations : sur le périmètre courant, la réduction à climat constant est de 30,7% entre 2010 et 2015.

**Émissions de CO<sub>2</sub> du Patrimoine par typologie**  
 (périmètre courant en kg CO<sub>2</sub> eq./m<sup>2</sup>)


Dans le mix énergétique, l'électricité est la source d'énergie la plus contributrice aux émissions globales, bien que la moins émettrice par kWh. Le fioul, utilisé comme source d'énergie à raison de 2% du global, est à l'origine de 6% des émissions totales car il est très émetteur de gaz à effet de serre. Le Groupe profite de sa situation géographique et de son approvisionnement d'énergie électrique d'origine nucléaire pour bénéficier d'un kWh moyen très peu carboné.

**Mix CO<sub>2</sub> du Patrimoine**  
 (périmètre courant)


Les typologies «centre commercial» et dans une moindre mesure «Lifestyle Center» sont les plus émettrices de CO<sub>2</sub> car elles font régulièrement appel à ces énergies plus carbonées pour chauffer les parties communes et privatives.

Classe CO <sub>2</sub> (périmètre courant)	KgCO <sub>2</sub> eq./m <sup>2</sup> /an	Nombre de sites	Surface GLA privative Altarea	%
A	≤ 10	20	552 992 m <sup>2</sup>	95%
B	11 à 15	3	30 780 m <sup>2</sup>	5%
C	16 à 25	0	0 m <sup>2</sup>	0%
D	26 à 35	0	0 m <sup>2</sup>	0%
E	36 à 55	0	0 m <sup>2</sup>	0%
F	56 à 80	0	0 m <sup>2</sup>	0%
G	> 80	0	0 m <sup>2</sup>	0%
		23	583 772 m <sup>2</sup>	100%

**5.5.3.3.2. Émissions de GES liées aux fluides frigorigènes du patrimoine**

Le Groupe suit également de manière précise et récurrente les émissions de gaz à effet de serre produites par les équipements de climatisation utilisés sur ses centres. En 2015, les émissions liées sont égales à 39,9 tCO<sub>2</sub> eq.



## 5.5.4. GESTION DES SOLS ET BIODIVERSITÉ

Définition de l'enjeu	Utilisation des sols, préservation et développement de la biodiversité pour les nouveaux développements et les sites existants
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

### 5.5.4.1. Gestion des sols et biodiversité activité Promotion

#### 5.5.4.1.1. Gestion des sols activité Promotion

La recherche et l'optimisation de fonciers font partie intégrante de l'activité de promotion d'Altea Cogedim. Le Groupe se positionne en faveur d'une utilisation des sols raisonnée pour ses opérations de logements, bureaux, hôtels et commerces, résultante d'un équilibre entre densité des programmes et préservation d'espaces verts libres.

Ainsi, les opérations de réhabilitation de bureaux représentent plus de 40% des opérations d'immobilier d'entreprise. D'une manière plus générale, la quasi-totalité des opérations tertiaires s'inscrit dans le cadre de projets de réhabilitations ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement. Lorsque la faisabilité d'une opération sur un bâtiment existant est à l'étude, différents scénarii sont imaginés (démolition-reconstruction, réhabilitation, restructuration lourde, ...). La solution la plus pertinente est choisie en fonction des contraintes technico-économiques du projet.

Pour les opérations de logements, une attention particulière est portée à la préservation des espaces verts. Au-delà de l'importance de limiter les surfaces imperméabilisées, ces espaces non bâtis sont un facteur de bien-être pour les occupants, notamment en zone urbaine.

#### 5.5.4.1.2. Biodiversité activité Promotion

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets tertiaires de taille significative, les études sur le respect et le maintien de la biodiversité sont approfondies dans le cadre des certifications environnementales.

En particulier, le recours à un écologue s'est généralisé pour les nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification BREEAM®. Ainsi, 100% des nouveaux projets Commerce ont bénéficié de l'intervention d'un écologue, soit 307 352 m².

Ces études, menées par un écologue indépendant, permettent de prendre en compte la faune et la flore locale dans le cahier des charges transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de programmation. Les recommandations de ces études permettent de préserver la biodiversité du site existant, parfois non bâti, en réintégrant dans le nouveau projet un nombre important d'espèces locales et initialement présentes sur une surface maximale. Ces espaces végétalisés recréés permettront de préserver des corridors écologiques pour les petites et grandes faunes.

### 5.5.4.2. Gestion des sols et biodiversité activité Foncière

#### 5.5.4.2.1. Gestion des sols activité Foncière

Les communes sur lesquelles sont implantés les centres commerciaux du patrimoine d'Altea Cogedim disposent de POS (plan d'occupation des sols) ou de PLU (plan local d'urbanisme).

Ces documents fixent un coefficient d'occupation des sols (COS) devant être respecté. Il correspond à la surface bâtie (hors parkings) divisée par la surface de terrain et est représentatif de la densité de construction sur un site.

#### 5.5.4.2.2. Biodiversité activité Foncière

Pour l'activité de foncière, le respect et le maintien de la biodiversité sur les actifs commerciaux du patrimoine sont consolidés par le déploiement de la certification environnementale BREEAM® IN-USE, décrite au paragraphe 5.5.1.2.

Pour améliorer la réponse aux exigences de cette certification d'exploitation, qui intègre un volet biodiversité, un guide a été créé à partir d'audits écologiques couvrant un échantillon représentatif du patrimoine et chaque typologie d'actifs (centre commercial, Retail Park et Life Style Center). Il a été réalisé en collaboration avec un écologue, et a pour but d'inciter les équipes à améliorer la biodiversité de leur site, en leur permettant de mettre en place un plan d'actions et un plan de gestion spécifiques.

Le Groupe a concentré ses efforts cette année sur l'intégration des modifications du Référentiel BREEAM® IN-USE 2015 dans les outils du Système de Management Environnemental. Pour cette raison, l'engagement du Groupe d'avoir 100% des sites inclus au périmètre de reporting qui bénéficient d'un plan d'actions biodiversité à fin 2015 a été décalé.

Le score obtenu sur la thématique « Land Use & Ecology » du Référentiel BREEAM® IN-USE, en moyenne sur le patrimoine, a néanmoins progressé : il est passé de 17% en 2013 à 30% en 2015.

#### 5.5.4.2.3. Pollution des eaux de nappes

En cas de rejet d'eau en milieu naturel, conformément à l'article L 1331-5 du Code de la santé Publique, ou si les règlements d'urbanisme l'exigent, les effluents autres que domestiques doivent être dotés d'un dispositif de traitement.

Ainsi, les rejets d'eaux pluviales provenant des centres commerciaux font l'objet de traitement par des séparateurs à hydrocarbures. Ces équipements sont curés par des sociétés spécialisées au moins une fois par an avec émission de Bordereaux de Suivi de Déchets Dangereux (BSDD) archivés sur site.

#### 5.5.4.2.4. Pollution des sols

La présence de polluants dans le sol peut représenter un risque pour la santé des personnes fréquentant les centres commerciaux du patrimoine. Il n'existe pas de réglementation spécifique concernant les sites et sols pollués. Lorsqu'un site présente un risque de contamination du sous-sol dû à l'historique mené sur site ou aux activités exploitées (stations-services), Altea Cogedim dispose systématiquement d'études historiques et documentaires et/ou de diagnostics de pollution, réalisés dans le cadre des opérations de cession ou d'acquisition.

Selon les résultats de ces études, Altea Cogedim procède aux actions correctives des problématiques détectées sur 100% des sites concernés.

## 5.5.5. TRAITEMENT ET RECYCLAGE DES DÉCHETS

Définition de l'enjeu	Maîtrise de la production de déchets directs et indirects du Groupe, tri sélectif et utilisation de filières de valorisation
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Corporate, Promotion, Foncière

### 5.5.5.1. Traitement et recyclage des déchets activité Promotion

#### 5.5.5.1.1. Déchets de chantier

Pour son activité de promotion, le Groupe impose un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux pour l'ensemble des opérations tertiaires bénéficiant d'une certification, soit près de 99 % [en surface] de sa production tertiaire. Une charte chantier Groupe a également été mise en œuvre en 2014 pour l'ensemble des nouvelles opérations de logement. Au-delà des aspects de limitation des nuisances liées au chantier, les chartes imposent des mesures tendant 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.

Pour ses nouveaux développements Commerce, Altarea Cogedim impose un taux minimal de valorisation des déchets de chantier (hors déchets de démolition) à l'ensemble des entreprises de travaux. Ces objectifs sont définis en amont des projets par les AMO Environnement, sur la base de l'estimatif des quantités et types de déchets produits, et en analysant les filières de valorisation à proximité du site. Il est néanmoins courant que le taux de valorisation réel dépasse l'objectif fixé. En 2015, le taux de valorisation réel des déchets de chantier (pondéré surface) est de 91 % pour les opérations en cours de travaux ou livrées (représentant 132 043 m<sup>2</sup>).

D'autre part, en immobilier d'entreprise, les réhabilitations représentent plus de 40 % des projets. En réutilisant les structures des bâtiments existants, le Groupe limite ainsi considérablement sa production de déchets.

#### 5.5.5.1.2. Tri sélectif

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre des certifications environnementales visées (Habitat & Environnement, NF Démarche HQE®, BREEAM®), le Groupe met systématiquement en place des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants la réalisation d'un tri sélectif facilité.

### 5.5.5.2. Traitement et recyclage des déchets activité Foncière

Sur les 23 sites inclus au périmètre de *reporting*, le Groupe gère les déchets parties communes et/ou parties privatives de 22 sites.

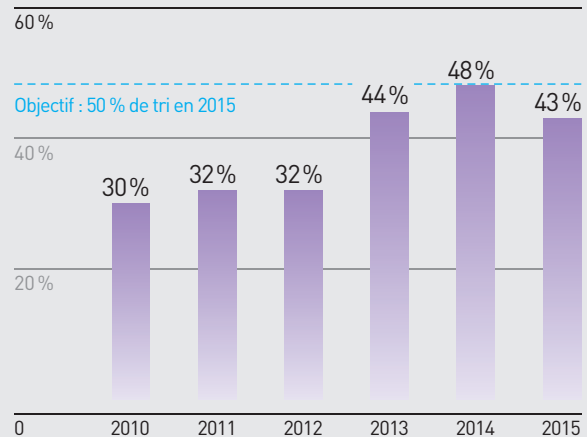
Sur le périmètre courant, Altarea Cogedim observe une baisse de 1 % de la production de déchets entre 2010 et 2015. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater des réductions sur les typologies Centre commercial (-3,2%), et Family Village®/Retail Park (-6,8%). Une augmentation sur la typologie

Lifestyle Center (+22,8%) peut être observée, elle est due notamment à une augmentation de la part des déchets gérés directement par le Groupe sur des sites importants comme Carré de Soie à Vaulx en Velin.

L'action du Groupe se concentre non pas sur la diminution de la production de déchets qui est générée en très grande partie par ses locataires et sur laquelle Altarea Cogedim a peu d'emprise, mais sur l'augmentation du taux de tri et du taux de valorisation énergétique ou matière des déchets gérés.

Les déchets du patrimoine sont composés à 57 % de DIB (déchets mélangés) et à 43 % de cartons et autres déchets triés. La proportion de déchets triés à périmètre courant a fortement augmenté depuis 2010, en passant de 30 % à 43 % en 2015, soit une augmentation de plus de 40 %. Cela est dû à la mise en place d'actions visant à augmenter cette part de tri : suivi plus fin du tri effectué par les commerçants, et mise en place de nouvelles typologies de déchets triés (verre, déchets fermentescibles ...) notamment. Ces trois dernières années, le Groupe est proche de l'objectif de 50 % de déchets triés. Les efforts seront poursuivis pour atteindre les 50 % de tri de manière durable.

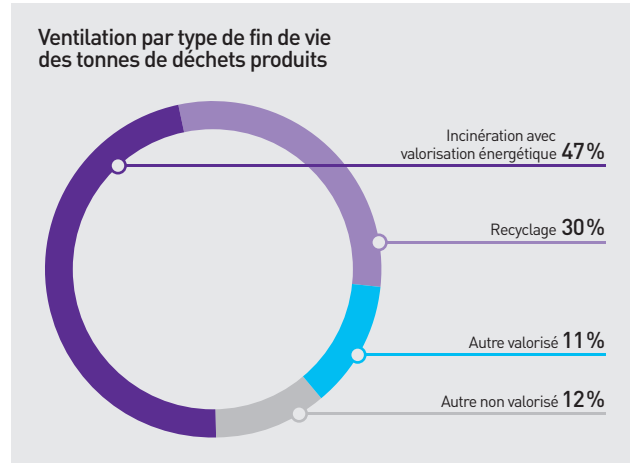
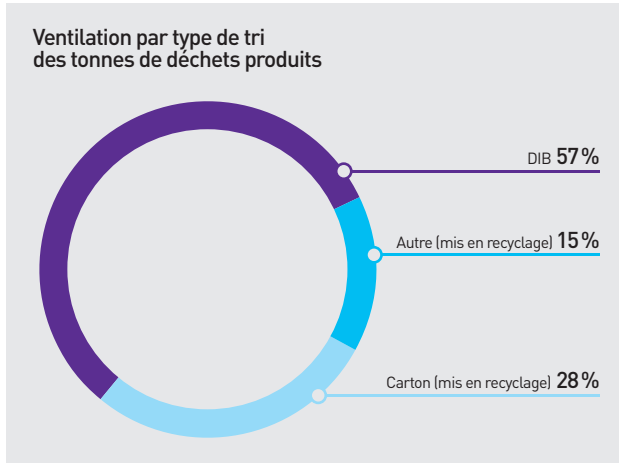
Pourcentage de déchets triés sur le Patrimoine  
(périmètre courant)



Ces déchets sont ensuite traités par des prestataires sélectionnés pour maximiser le taux de valorisation. Sur l'année 2015, 30 % des déchets produits sur les centres et gérés par le Groupe sont recyclés, 47 % sont incinérés avec valorisation énergétique, et 11 % sont valorisés d'une autre façon (réutilisation ou compostage par exemple). Au total, 88 % des déchets sont valorisés, ce qui dépasse l'objectif fixé par le Groupe d'avoir un taux de valorisation supérieur à 80 %.

L'action d'Altarea Cogedim s'articule donc autour d'une démarche de sensibilisation auprès des locataires, d'une gestion responsable du tri des déchets au quotidien et par la sélection de prestataires chargés de recycler, de valoriser et d'assurer la traçabilité des déchets dans

le cadre des nouveaux contrats de prestation. Les volumes des déchets étant directement liés aux niveaux d'activités commerciales des locataires, le Groupe concentre son effort sur l'augmentation régulière de la part des déchets triés afin de faciliter leur valorisation.



## 5.5.6. GESTION DE L'EAU

Définition de l'enjeu	Économie de la ressource en eau et limitation de l'imperméabilisation des sols
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Corporate, Promotion, Foncière

### 5.5.6.1. Gestion de l'eau activité Promotion

En amont de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim réalise systématiquement une analyse de site permettant d'identifier les contraintes (débits de fuites, infiltration,...) et les opportunités (récupération d'eau, noues...) de chaque site. Les conclusions de ces analyses sont alors intégrées dans le programme environnemental de chaque projet.

Au moment de la conception, les projets du Groupe intègrent de manière quasi-systématique des équipements permettant de limiter l'impact du projet sur le cycle de l'eau, et de maîtriser sa consommation d'eau potable. En particulier pour ses projets commerciaux, consommateurs d'espace par nature, Altarea Cogedim intègre dès la phase de conception des solutions techniques (béton drainant, places de parking végétalisées, espaces verts...) limitant l'imperméabilisation des sols, et réalise des bassins de rétention de manière à limiter le ruissellement de l'eau et la saturation des réseaux locaux. Pour éviter les phénomènes de pollution de l'eau, le Groupe se conforme aux réglementations locales en vigueur pour l'installation de dispositifs techniques de prétraitement des eaux avant rejet. D'autre part, tous les projets commerciaux du Groupe intègrent des équipements de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, le nettoyage des sols et le remplissage des systèmes de sécurité-incendie. De même, tous les nouveaux développements commerciaux intègrent des équipements sanitaires hydro-économiques.

D'autre part, en phase de réalisation, Altarea Cogedim impose systématiquement aux entreprises de travaux le comptage et le suivi des consommations d'eau. Un tel dispositif est mis en œuvre pour :

- 99% des projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels) ;
- 100% des projets logements faisant l'objet d'une certification NF HQE® et 100% des nouveaux projets logements initiés à partir de 2014.

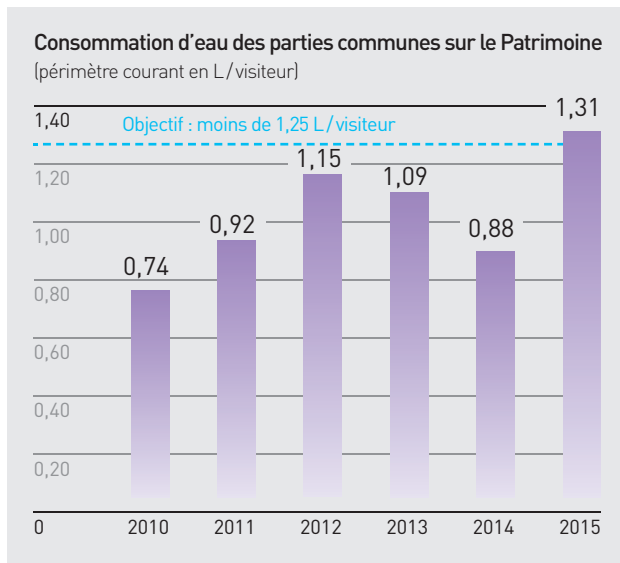
En 2015, les travaux de construction des nouveaux projets Commerce, représentant 132 043 m<sup>2</sup>, ont généré une consommation d'eau de 13 678 m<sup>3</sup>. Ces consommations comprennent l'usage d'eau pour les besoins du chantier (procédés constructifs, nettoyage, arrosage...) et les consommations en eau sanitaire de la base vie.

### 5.5.6.2. Gestion de l'eau activité Foncière

Dans le cadre de la gestion de l'eau de son patrimoine, Altarea Cogedim gère et reporte 100% des consommations d'eau qui lui sont facturées. Cela comprend l'eau des parties communes pilotée directement par Altarea Cogedim (38% des consommations gérées, périmètre bailleur), et également pour la grande majorité des sites l'eau des parties privatives (62% des consommations gérées, périmètre preneur), qui représente les consommations des locataires et qui peuvent être isolées. Ainsi, le Groupe communique des indicateurs sur les consommations d'eau totales ainsi que sur les consommations spécifiques aux parties communes, sur lesquelles se concentrent les actions de réduction d'Altarea Cogedim.

Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, les entrées et les sorties d'actifs, le Groupe observe une augmentation de la consommation en eau totale achetée sur les réseaux locaux entre 2010 et 2015 (+12,9%). Les différentes catégories de sites augmentent leur consommation, cela est principalement dû à l'intégration d'actifs consommateurs dans le périmètre de reporting.

À périmètre constant, Altarea Cogedim observe une baisse de 4,4% des consommations d'eau totale (périmètre bailleur – preneur) sur la période 2010-2015. Cette évolution, à périmètre comparable, met en évidence les efforts effectués sur les sites pour mieux gérer les consommations d'eau, notamment en repérant et réparant les fuites le plus tôt possible, et en installant des équipements sanitaires hydro-économiques.



Le ratio consommation d'eau des parties communes par visiteur est égal en moyenne à 1,10 sur les trois dernières années pour le périmètre courant, ce qui est conforme à l'objectif du Groupe de se maintenir sous 1,25 L/visiteur. On note une augmentation en 2015, liée principalement à des fuites et à la réouverture d'équipements sanitaires au public. Le Groupe poursuivra ses efforts dans les années à venir pour minimiser ce ratio chaque année.

## 5.5.7. AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### 5.5.7.1. Gestion des matières premières

Afin de limiter les consommations de ressources induites par ses activités, Altarea Cogedim développe des projets dont l'obsolescence technique et fonctionnelle est minimisée. Les espaces de boutique des projets commerciaux sont par exemple livrés en « coque brute », permettant aux enseignes de réaliser leurs aménagements sans modifications structurelles. Les réhabilitations et les restructurations, plus vertueuses en termes d'utilisation des ressources que les constructions neuves, représentent par ailleurs plus de 40% des opérations d'immobilier d'entreprise.

D'autre part, le Groupe prescrit des systèmes et matériaux durables, facilement exploitables, maintenables et réparables. Lorsque cela est possible, les produits bénéficiant d'un label environnemental et les produits issus de recyclage et recyclables sont privilégiés. Les modes constructifs permettant une utilisation rationalisée des ressources, tels que la préfabrication et le calepinage sont de plus favorisés. Afin d'arbitrer les choix de procédés constructifs et de matériaux pour ses projets tertiaires, le Groupe a également la possibilité de réaliser des études en coût global et des analyses de cycle de vie. Pour le projet Commerces Marques Avenue A13, le Groupe a fait le choix d'une conception bois en éléments préfabriqués. Au-delà des bénéfices liés à la rapidité de mise en œuvre et à la qualité standardisée des éléments produits en usine, la préfabrication présente également de nombreux atouts. Elle permet :

- d'optimiser les quantités de matières premières nécessaires grâce à des processus industriels calibrés ;
- de produire la juste quantité de matériaux et de limiter les chutes et déchets de chantier ;
- de faciliter la déconstruction des bâtiments et d'optimiser la fin de vie des matériaux.

Altarea Cogedim s'emploie à utiliser de manière raisonnée les matières premières nécessaires au développement de ses activités. Lorsque cela est possible, les ressources bénéficiant d'un label de gestion responsable (type bois FSC/PEFC) sont ainsi privilégiées. L'action prioritaire d'Altarea Cogedim sur la gestion des matières premières se fait en faveur de la réduction de l'impact carbone des matériaux nécessaires à la réalisation de ses projets, mesuré notamment au travers des Bilans Carbone® Construction pour les opérations de promotion décrits au paragraphe 5.5.3.2.

### 5.5.7.2. Nuisances et pollutions en phase chantier

Dans le cadre de son activité de promotion, Altarea Cogedim tente de limiter au maximum les nuisances et pollutions engendrées par les activités de construction. À cet effet, une charte de chantier à faibles nuisances est systématiquement appliquée pour l'ensemble des opérations du Groupe. Les chartes chantier imposent des mesures tendant à limiter la pollution des sols, de l'eau et de l'air, ainsi que l'ensemble des nuisances visuelles et acoustiques liées au chantier.

### 5.5.7.3. Provision pour les autres impacts environnementaux

Les activités d'Altarea Cogedim de promotion et de foncière ne sont pas soumises à une gestion des risques environnementaux nécessitant des investissements programmés afin de remettre en conformité réglementaire des équipements techniques ou des bâtiments. De ce fait, aucune provision ou garantie spécifique n'est mise en place par le Groupe.

## 5.6. MÉTHODOLOGIES DE REPORTING

### 5.6.1. MÉTHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

#### 5.6.1.1. Sources de données

##### 5.6.1.1.1. Sources de données du périmètre Promotion

Les données utilisées pour le reporting et l'élaboration d'indicateurs environnementaux et sociétaux du périmètre Promotion sont recueillies auprès de l'ensemble des filiales du Groupe. Ces données sont par la suite compilées puis vérifiées par la direction du développement durable pour chacune des opérations, sur la base d'éléments de preuve auditables :

- pour les informations générales et administratives (date, adresse, surface) : arrêtés de permis de construire et déclaration d'achèvement de travaux ;
- pour les certifications environnementales : certificats des organismes certificateurs et résultats d'audits, bases de données Cerqual/Qualitel/Certivea/BRE, Fiches de données environnementales de l'AMO ;
- pour le niveau de performance énergétique : calculs réglementaires ou Simulations Thermiques Dynamiques, résultats d'audit, bases de données Cerqual/Qualitel, Fiches de données environnementales de l'AMO ;
- pour la proximité aux transports en commun : plans indiquant la distance entre l'adresse de l'opération, telle qu'indiquée sur l'arrêté de permis de construire, et l'arrêt de transport en commun le plus proche.

##### 5.6.1.1.2. Sources de données du périmètre Foncière

Les données utilisées pour produire les indicateurs environnementaux et sociétaux de l'activité de foncière sont transmises par chaque site, puis consolidées et vérifiées au niveau du siège. Ces données se basent sur des éléments de preuve auditables :

- pour les surfaces : relevés géomètre ;
- pour l'énergie, le carbone, l'eau et les déchets : factures transmises par les fournisseurs et prestataires, ou relevés à défaut ;
- pour la certification environnementale : certificats délivrés par l'organisme certificateur (Certivea, BRE) ;
- pour les baux verts : baux et annexes environnementales signés ;
- pour les transports : plans indiquant la distance entre l'entrée du site et l'arrêt de transport en commun le plus proche ;
- pour le mode de venue des visiteurs : enquêtes clients réalisées *in situ*.

##### 5.6.1.1.3. Sources de données du périmètre Corporate

Les données de consommation d'énergie et d'eau, ainsi que les émissions de CO<sub>2</sub> du siège social d'Altarea Cogedim sont fournies par le propriétaire du bâtiment.

Les données de production de déchets du siège social sont fournies par le prestataire en charge de leur collecte.

#### 5.6.1.2. Méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre du Groupe

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe correspondent à la somme des émissions de ses différents périmètres d'activités :

- périmètre Corporate ;
- périmètre Promotion ;
- périmètre Foncière.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GHG Protocole sont pris en compte conformément au tableau ci-dessous. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

Scope 1	Scope 2	Scope 3
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaz et fioul utilisés par Altarea Cogedim</li> <li>• Déplacements professionnels en voiture de fonction</li> <li>• Fluides frigorigènes utilisés par Altarea Cogedim</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Électricité et vapeur utilisées par Altarea Cogedim</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Énergie utilisée sur les chantiers et par les preneurs des centres commerciaux</li> <li>• Déplacements des prestataires, des preneurs, des visiteurs et des salariés d'Altarea Cogedim hors voiture de fonction</li> <li>• Immobilisations</li> <li>• Achats (de matériaux de construction notamment)</li> <li>• Fret</li> <li>• Déchets et fin de vie des bâtiments construits</li> <li>• Fluides frigorigènes utilisés par les preneurs</li> </ul>



#### 5.6.1.2.1. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre 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, déplacements des salariés d'Altarea Cogedim, déplacements des personnes externes, 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 *pro rata* 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.

#### 5.6.1.2.2. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre Foncière

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 considéré 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 *pro rata* 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.

Depuis 2014, les émissions liées aux consommations d'énergie du bailleur et des preneurs, ainsi que les émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes dans les parties communes des centres ne sont plus extrapolées mais prises en compte directement et intégralement à partir des données du reporting annuel.

#### 5.6.1.2.3. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre 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 et italienne.

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 liés à ces achats, déchets produits, et fluides frigorigènes.

### 5.6.1.3. Indicateurs environnementaux pour l'activité Promotion

#### 5.6.1.3.1. Niveaux de performance environnementale des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs a comme objectif de mettre en valeur la généralisation d'une démarche environnementale pour une part importante de la production, et non uniquement pour une ou quelques opérations isolées. Les indicateurs relatifs aux logements sont calculés par rapport au nombre et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux sont calculés par rapport aux Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) pour les permis de construire soumis à la RT 2000/RT 2005 ou aux Surfaces de Plancher (SDP) pour les permis de construire soumis à la RT 2012. L'indicateur publié dans le tableau de bord, par rapport à la surface, agrège les indicateurs logements, bureaux, hôtels et commerces avec pour hypothèse une surface moyenne de logement de 63 m<sup>2</sup>.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements certifiés ou en cours de certification}}{\text{Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total}}$$

Les surfaces totales (HON ou SUP) de chaque typologie exprimées par type de certification environnementale (NF HQE®, H&E®, BREEAM®, LEED®) apportent un éclairage complémentaire sur les démarches environnementales engagées sur la production du Groupe.

#### 5.6.1.3.2. Niveaux de performance énergétique des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs montre la répartition par niveau de performance énergétique des nouveaux développements. Les classes énergétiques retenues sont celles qui viennent mesurer une amélioration par rapport au calcul réglementaire (RT 2005/RT 2012) ou par rapport à une Simulation Thermique Dynamique quand le calcul réglementaire n'est pas pertinent :

Tableau de correspondance entre les labels et les niveaux de performance énergétique

Conforme RT	RT - 10 %	RT - 20 %	RT - 40 %	RT - 50 % ou mieux
<ul style="list-style-type: none"> <li>RT Existant</li> <li>RT 2000</li> <li>RT 2005</li> <li>RT 2012</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>HPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>THPE</li> <li>Effinergie+ (logement)</li> <li>Plan Climat (version RT 2012)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effinergie+ (tertiaire)</li> <li>Effinergie rénovation (tertiaire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan Climat (version RT 2005)</li> <li>BBC-Effinergie</li> <li>BEPOS Effinergie</li> </ul>

L'indicateur publié dans le tableau de bord, par rapport à la surface, agrège les indicateurs logements, bureaux, hôtels et commerces avec pour hypothèse une surface moyenne de logement de 63 m<sup>2</sup>.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements d'un niveau de performance énergétique donné}}{\text{Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total}}$$

#### 5.6.1.4. Indicateurs environnementaux pour l'activité Foncière

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 de la Base Carbone de l'ADEME :

- électricité : 0,060 kg CO<sub>2</sub> eq. /kWh ;
- gaz : 0,241 kg CO<sub>2</sub> eq. /kWh ;
- réseau urbain : selon site ;
- fioul : 0,329 kg CO<sub>2</sub> eq. /kWh.

Ils prennent en compte la combustion et l'amont de chaque énergie, et sont les mêmes pour les calculs entre 2010 et 2015.

##### 5.6.1.4.1. Particularité des Retail Parks, Family Village® et Lifestyle Centers

Précisions pour le calcul des ratios suivants :

- consommation d'énergie des Lifestyle Centers (en kWh/m<sup>2</sup>/an) ;
- consommation d'énergie des Family Villages® et Retail Parks (en kWh/m<sup>2</sup>/an) ;
- émissions de CO<sub>2</sub> des Lifestyle Centers (en kg CO<sub>2</sub> eq. /m<sup>2</sup>/an) ;
- émissions de CO<sub>2</sub> des Family Villages® et Retail Parks (en kg CO<sub>2</sub> eq. /m<sup>2</sup>/an).

Compte tenu des caractéristiques de ces types d'actifs (Lifestyle Centers, Family Village® ou Retail Parks) ; l'absence de mail chauffé, couvert et climatisé, 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 :

$$\text{Surface piétonne extérieure} = \text{Surface HON} * 15\%*$$

\*La valeur de 15% retenue représente la moyenne constatée de surface extérieure rapportée à la surface SHON des projets de Family Village® et Life Style Centers d'Altarea Cogedim.

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.

##### 5.6.1.4.2. 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 DClimMoy).

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 DClimMoy.

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.

## 5.6.2. MÉTHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS SOCIÉTAUX

### 5.6.2.1. Relation clients

#### 5.6.2.1.1. Indicateur de satisfaction client Promotion Logement

Dans le cadre des enquêtes, la satisfaction des clients est mesurée. La question posée relative au taux de recommandation posée à la personne interrogée est la suivante : « Recommanderiez-vous Cogedim à des amis ou à des collègues ? ». Chaque étude fait l'objet d'un rapport national et par filiale, et l'ensemble des notes des différentes études sont consolidées. Ces études ont débuté en 2015 et par conséquent ne permettent pas de disposer d'un historique permettant des comparaisons début 2016.

#### 5.6.2.1.2. Indicateur de satisfaction client foncière

Dans le cadre de ces enquêtes, on mesure la satisfaction des clients. La question posée à la personne interrogée est la suivante : « Pouvez-vous me donner une note de 1 à 10 exprimant votre niveau de satisfaction globale sur le centre commercial ? » (1 = vous n'êtes pas du tout satisfait ; 10 = vous êtes très satisfait). Chaque étude fait l'objet d'un rapport, et l'ensemble des notes des différentes études sont consolidées. Les sites inclus dans le calcul de cet indicateur sont ceux pour lesquels une enquête clients a été réalisée entre l'année N et N-1. Dans le cas de plusieurs enquêtes disponibles pour un même site, la plus récente est prise en compte. Cette note correspond à la moyenne des notes de satisfaction globale des centres en patrimoine pour lesquels on dispose d'une étude.

### 5.6.2.2. Contribution à l'emploi

En 2015, Altarea Cogedim a approfondi sa méthodologie de calcul pour quantifier son empreinte emploi élargie. Un outil a été mis en place, permettant une mise à jour annuelle sur la base d'extrapolations, tandis qu'une mise à jour approfondie est prévue tous les 3 ans environ. Trois périmètres sont comptabilisés :

- les emplois indirects qui correspondent aux emplois supportés par les achats de biens et services réalisés par le Groupe chez ses fournisseurs et sous-traitants de rang 1 et 2 situés en France. Sont pris en compte, les achats de biens et services réalisés par les activités de Foncière et de Promotion (à l'exclusion des entités extérieures) ;
- les emplois induits qui reposent sur la consommation des employés directs et indirects du Groupe en France ;
- les emplois diffus qui sont les emplois hébergés dans les centres commerciaux d'Altarea Cogedim.

Fonctionnant en périmètre décalé, les indicateurs 2015 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2014. L'analyse de la répartition des achats par poste a été menée en 2013.

### 5.6.2.3. Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux développements

Ces indicateurs permettent de montrer un niveau général de proximité aux transports en commun (Bus, Tramway, Métro/RER, Train) par classe de distance (0 à 200 m, 201 m à 500 m, plus de 500 m) pour les nouveaux développements. La ventilation des modes de transports les plus proches pour chaque typologie de projet permet d'apporter un éclairage complémentaire à l'information de proximité. Ces indicateurs ont pour objectif de montrer les alternatives en transports économiques et moins émetteurs de gaz à effet de serre que les utilisateurs des projets pourront utiliser.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun}}{\text{Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total}}$$

Pour les immeubles de Logements, Bureaux & Hôtels, centres commerciaux et Lifestyle Centers, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée de l'immeuble et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

Pour les Family Village® et Retail Parks, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée du parking et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

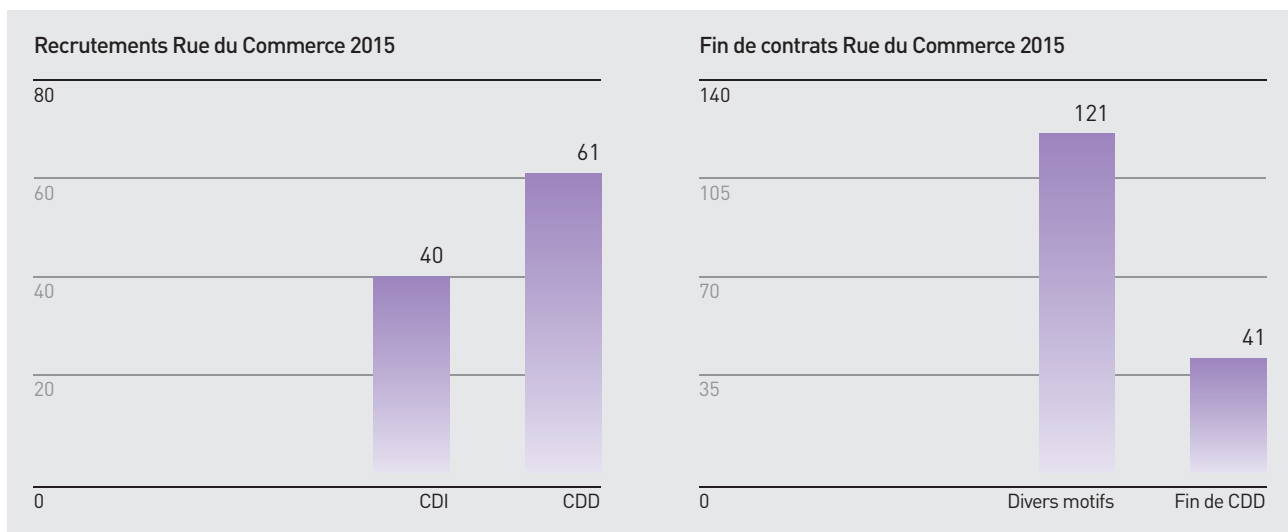
L'indicateur publié dans le tableau de bord, par rapport à la surface, agrège les indicateurs logements, bureaux, hôtels et commerces avec pour hypothèse une surface moyenne de logement de 63 m<sup>2</sup>.

## 5.6.3 INFORMATIONS RELATIVES À RUE DU COMMERCE

La cession des activités de e-commerce ayant eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les informations relatives à Rue du Commerce ne sont pas présentées dans ce présent rapport. Ce paragraphe présente de brefs éléments relatifs aux effectifs.

Les effectifs de Rue du Commerce s'élevaient à 307 collaborateurs à fin décembre 2015, dont 272 collaborateurs en CDI et 35 collaborateurs en CDD.

À titre d'information, les graphes ci-dessous présentent les mouvements de collaborateurs ayant eu lieu en 2015 au sein chez Rue du Commerce :



## 5.7. TABLEAUX D'INDICATEURS

### 5.7.1. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

#### 5.7.1.1. Indicateurs labellisations et certifications environnementales

##### NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS, FONCIÈRE – LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES COMMERCE

Codes GRI G4 – CRESS :

Étiquetage des produits et services : CRE 8

**Définition :** Certifications environnementales (en construction et en exploitation) et niveaux obtenus pour l'activité Commerce du Groupe.

**Périmètre concerné :** Pour les nouveaux développements, sites Commerce faisant l'objet d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrés pendant l'année de référence. Pour le patrimoine, sites certifiés possédés et gérés par le Groupe au 31 Décembre 2015.

	Ville	Centre	Certification construction	Certification exploitation BREEAM® In-Use			
				Partie 1 – Asset		Partie 2 – Management	
				Niveau	Score	Niveau	Score
NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS	Saint-Laurent-du-Var	CAP 3000 – Extension	BREEAM® Excellent	-	-	-	-
	Saint-Laurent-du-Var	CAP 3000 – Réhabilitation	BREEAM® Very Good	-	-	-	-
	Aubergenville	Marques Avenue A13	BREEAM® Excellent	-	-	-	-
	Massy	-X% – Extension	BREEAM® Very Good	-	-	-	-
	Massy	-X% – Réhabilitation	BREEAM® Very Good	-	-	-	-
	La Valette-du-Var	L'Avenue 83	HQE Très Bon BREEAM® Excellent	-	-	-	-
	Villeneuve-la-Garenne	Qwartz	HQE Excellent BREEAM® Very Good	-	-	-	-
Ruaudin	Centre commercial Les Hunaudières 2	HQE Très Bon BREEAM® Very Good	-	-	-	-	
PATRIMOINE	Brest Guipavas	Les Portes de Brest Guipavas	-	Very Good	69%	Very Good	64%
	Châlons en Champagne	Galerie de l'Hôtel de Ville	-	Good	53%	Very Good	57%
	Flins	Centre commercial Flins	-	Very Good	58%	Excellent	72%
	Geispolsheim	La Vigie	-	Good	43%	Very Good	55%
	Gennevilliers	Parc des Chanteraines	-	Good	44%	Good	41%
	Herblay	14 <sup>e</sup> Avenue	-	Good	53%	Good	54%
	Kremlin Bicêtre (Le)	Centre commercial Okabé (hors Bureaux & Parking)	HQE Excellent	Very Good	64%	Very Good	64%
	Limoges	Family Village® de Limoges	-	Very Good	62%	Good	53%
	Lille	Grand'Place (hors Fnac)	-	Good	47%	Good	54%
	Lille	Les Tanneurs	-	Very Good	62%	Very Good	62%
	Massy	Centre commercial -X%	-	Good	54%	Good	45%
	Nîmes	Costières Sud	HQE Très Bon	Very Good	69%	Very Good	55%
	Nice	Cap 3000	-	Good	51%	Very Good	56%
	Paris	Bercy Village	-	Good	41%	Good	46%
	Roubaix	Grand' Rue	-	Very Good	57%	Very Good	59%
	Ruaudin	Family Village® Les Hunaudières	-	Very Good	69%	Good	50%
	Strasbourg	L'Aubette (hors Résidence de Tourisme)	-	Very Good	62%	Very Good	62%
	Thiais	Thiais Village	-	Good	51%	Good	41%
	Toulouse	Espace Gramont	-	Good	51%	Very Good	57%
	Vaulx en Velin	Carré de Soie	-	Good	48%	Good	44%
	Tourcoing	Espace Saint-Christophe	-	Good	54%	Very Good	58%
	Villeneuve-la-Garenne	Qwartz	HQE Excellent BREEAM® Very Good	Excellent	80%	Outstanding	88%
	Villeparisis	Parc de l'Ambrédis	-	Good	48%	Good	48%

## 5.7.1.2. Indicateurs énergie

## CORPORATE – CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES POUR LE SIÈGE SOCIAL

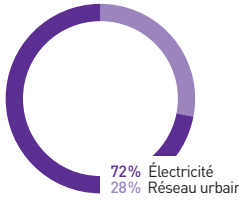
## Codes GRI G4 – CRESS :

Consommations énergétiques totales : EN 3 &amp; EN 4

Consommations énergétiques totales par m<sup>2</sup> et par collaborateur : CRE 1

Définition : Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du siège social d'Altarea Cogedim.

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 9 631 m<sup>2</sup> et de 596 ETP pour 2015.

	2010 EP	2011 EP	2012 EP	2013 EP	2014 EP	2015 EP	Variation 2010-2015	2015 EF	Mix énergétique 2015 EF	
Consommations totales (GWh)	3,90	4,64	4,39	4,39	4,38	4,71	+20,5%	2,21		
<b>RATIOS</b>										
Consommations totales par m <sup>2</sup> (kWh/m <sup>2</sup> )						489	-	229		
Consommations totales par équivalent temps plein (kWh/ETP)						7895	-	3704		

## NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS – RÉPARTITION PAR NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

## Codes GRI G4 – CRESS :

CRE 1 &amp; CRE 8

Définition : Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2015, par niveau de performance énergétique.

Année 2013	Réglementaire	Cep ≤ Cepmax -10%	Cep ≤ Cepmax -20%	Cep ≤ Cepmax -30%	Cep ≤ Cepmax -40%	Cep ≤ Cepmax -50%
Commerce (m <sup>2</sup> )	3%	4%	7%	19%	25%	41%
Bureau & Hôtel (m <sup>2</sup> )	9,0%	0,0%	2,0%	11,0%	41,0%	37,0%
<b>TOTAL TERTIAIRE (Commerce, Bureau &amp; Hôtel) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>7%</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>14%</b>	<b>34%</b>	<b>39%</b>
Surfaces totales (m <sup>2</sup> )	52 168	13 269	32 970	107 763	265 308	298 816
<b>LOGEMENTS (nombre)</b>	<b>57%</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>34%</b>
Nombre de logements (nombre)	14 369	1 384	795	0	0	8 441



PATRIMOINE – CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES DU PATRIMOINE EXISTANT

Codes GRI G4 – CRESS :

Consommations énergétiques totales : EN 3 & 4

Consommations énergétiques totales par m<sup>2</sup> : GRI CRE 1

**Définition :** Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du patrimoine géré par Altarea Cogedim sur le périmètre de reporting et constant, au total et par m<sup>2</sup> de surface sur laquelle est distribuée cette énergie. Ces surfaces peuvent être de mail, de circulation piétonne extérieure et/ou de GLA.

**Périmètre concerné :** Périmètre de reporting (583 772 m<sup>2</sup> GLA pour 2015) et périmètre constant (442 363 m<sup>2</sup> GLA pour 2010 - 2015).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variation 2010-2015	Variation 2010-2015 climat constant	2015 EF	Surfaces concernées	Mix énergétique 2015 EF
<b>Centre commerciaux</b>	<b>Consommations totales d'énergie (GWh)</b>										
	49,2	61,8	59,6	58,9	40,0	58,2	+18,3%	-1,3%	24,5		<p>87% Électricité 10% Gaz 2% Réseau urbain 1% Fioul</p>
	<b>Consommations totales par m<sup>2</sup> (kWh/m<sup>2</sup>)</b>										
202	197	201	203	165	184	-8,8%	-23,9%	78	- Mail - GLA		
	<b>Part du périmètre de détention</b>										
	47%	54%	53%	55%	57%	62%	+19,5%		62%		
<b>Lifestyle Centers</b>	<b>Consommations totales (GWh)</b>										
	14,3	12,9	13,5	13,8	12,6	11,5	-19,4%	-24,6%	4,6		<p>96% Électricité 3% Gaz 1% Fioul</p>
	<b>Consommations totales par m<sup>2</sup> (kWh/m<sup>2</sup>)</b>										
188	170	165	169	154	141	-25,1%	-30,0%	56	- Circulation piétonne extérieure - GLA		
	<b>Part du périmètre de détention</b>										
	22%	18%	20%	19%	19%	17%	-11,7%		17%		
<b>Family Village® et Retail Parks</b>	<b>Consommations totales (GWh)</b>										
	4,1	4,4	3,9	3,1	2,8	2,6	-36,7%	-42,4%	1,0		<p>100% Électricité</p>
	<b>Consommations totales par m<sup>2</sup> (kWh/m<sup>2</sup>)</b>										
127	116	109	88	85	77	-39,7%	-45,1%	30	- Circulation piétonne extérieure		
	<b>Part du périmètre de détention</b>										
	20%	17%	17%	18%	16%	14%	-18,2%		14%		
<b>PÉRIMÈTRE DE REPORTING</b>	<b>Consommations totales (GWh)</b>										
	67,6	79,0	76,9	75,8	55,5	72,3	+7,0%	-8,1%	30,1		<p>89% Électricité 9% Gaz 1% Réseau urbain 1% Fioul</p>
	<b>Consommations totales par m<sup>2</sup> (kWh/m<sup>2</sup>)</b>										
192	185	186	186	155	168	-12,8%	-25,1%	70	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA		
	<b>Part du périmètre de détention</b>										
	89%	90%	91%	92%	92%	93%	+3,4%		93%		
<b>PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>	<b>Consommations totales (GWh)</b>										
	68,2	58,5	58,1	59,3	47,8	49,8	-26,9%	-30,1%	21,1		<p>86% Électricité 10% Gaz 2% Réseau urbain 2% Fioul</p>
	<b>Consommations totales par m<sup>2</sup> (kWh/m<sup>2</sup>)</b>										
228	195	184	188	152	158	-30,5%	-33,5%	67	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA		
	<b>Part du périmètre de détention</b>										
						74%					

### 5.7.1.3. Indicateurs émissions de GES (CO<sub>2</sub>)

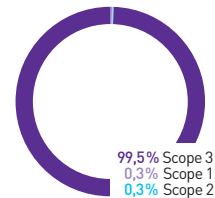
#### ALTAREA COGEDIM – ÉMISSIONS DE GES ET RATIOS DU GROUPE

**Codes GRI G4 – CRESS :**

Émissions directes et indirectes de GES : EN 15, EN 16 &amp; EN 17

**Définition :** Émissions de GES totales liées aux activités du groupe Altarea Cogedim.

ARTICLE 75 et GHG Protocole <sup>(a)</sup>	téqCO <sub>2</sub>	Scope 1	Scope 2	Scope 3
SIREN Altarea	212 178	0,5%	0,8%	98,7%
SIREN Cogedim	579 862	0,2%	-	99,8%



Altarea Cogedim	792 040	0,3%	0,3%	99,5%
-----------------	---------	------	------	-------

(a) Le scope 1 ne prend pas en compte les émissions des pertes en ligne d'électricité (combustion); conformément à l'Article 75 du Grenelle II 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 %.

#### CORPORATE – ÉMISSIONS DE GES ET RATIOS POUR LE SIÈGE SOCIAL

**Codes GRI G4 – CRESS :**

Émissions directes et indirectes de GES : EN 15 &amp; EN 16

 Émissions totales de GES par m<sup>2</sup> : CRE 3

**Définition :** Émissions de GES totales liées aux consommations d'énergie du siège social d'Altarea Cogedim.

**Dénominateur :** Calculs établis sur la base de 9 631 m<sup>2</sup> et 596 ETP pour 2015.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variation 2010-2015	Répartition par type d'énergie 2015	Répartition entre émissions directes et indirectes						
Émissions totales de GES (téqCO <sub>2</sub> )	232	259	227	195	187	217	-6,4%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Type d'énergie</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Réseau urbain</td> <td>56%</td> </tr> <tr> <td>Électricité</td> <td>44%</td> </tr> </tbody> </table>	Type d'énergie	Percentage	Réseau urbain	56%	Électricité	44%	Répartition entre émissions directes et indirectes Scope 2 : 100%
Type d'énergie	Percentage														
Réseau urbain	56%														
Électricité	44%														
<b>RATIOS</b>															
Émissions totales par m <sup>2</sup> (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )							23	-							
Émissions totales par équivalent temps plein (kgéqCO <sub>2</sub> /ETP)							364	-							

PATRIMOINE – ÉMISSIONS DE GES ET RATIOS DU PATRIMOINE EXISTANT

Codes GRI G4 – CRESS :

Émissions directes et indirectes de GES : EN 16

Émissions totales de GES par m<sup>2</sup> : CRE 3

**Définition :** Émissions de GES totales liées aux consommations énergétiques du patrimoine géré par Altea Cogedim sur le périmètre de reporting et constant, au total et par m<sup>2</sup> de surface sur laquelle est distribuée cette énergie. Ces surfaces peuvent être de mail, de circulation piétonne extérieure et/ou de GLA.

**Périmètre concerné :** Périmètre de reporting (583 772 m<sup>2</sup> GLA pour 2015) et périmètre constant (442 363 m<sup>2</sup> GLA pour 2010 - 2015).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variation 2010-2015	Variation 2010-2015 climat constant	Surfaces concernées	Répartition par type d'énergie 2015		
<b>Centre commerciaux</b>	<b>Émissions totales de GES (t<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub>)</b>											
	2 355	2 710	2 718	2 753	1 476	2 075	- 11,9%	- 12,9%				
	<b>Émissions totales de GES par m<sup>2</sup> (kg<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</b>											
	9,7	8,7	9,2	9,5	6,1	6,6	- 32,0%	- 32,8%	- Mail - GLA			
	<b>Part du périmètre de détention</b>											
	47%	54%	53%	55%	57%	62%		+ 31,3%				
<b>Lifestyle Centers</b>	<b>Émissions totales de GES (t<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub>)</b>											
	380	337	337	352	310	312	- 17,8%	- 20,7%				
	<b>Émissions totales de GES par m<sup>2</sup> (kg<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</b>											
	5,0	4,4	4,1	4,3	3,8	3,8	- 23,7%	- 26,4%	- Circulation piétonne extérieure - GLA			
	<b>Part du périmètre de détention</b>											
	22%	18%	20%	19%	19%	17%		- 23,8%				
<b>Family Village® et Retail Parks</b>	<b>Émissions totales de GES (t<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub>)</b>											
	94	102	90	72	66	60	- 36,7%	- 42,4%				
	<b>Émissions totales de GES par m<sup>2</sup> (kg<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</b>											
	3,0	2,7	2,5	2,0	2,0	1,8	- 39,7%	- 45,1%	- Circulation piétonne extérieure			
	<b>Part du périmètre de détention</b>											
	20%	17%	17%	18%	16%	14%		- 28,4%				
<b>Répartition entre émissions directes et indirectes</b>							<b>Scope 1: 31%</b>	<b>Scope 2: 69%</b>				
<b>PÉRIMÈTRE DE REPORTING</b>	<b>Émissions totales de GES (t<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub>)</b>											
	2 829	3 150	3 145	3 177	1 853	2 447	- 13,5%	- 15,0%				
	<b>Émissions totales de GES par m<sup>2</sup> (kg<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</b>											
	8,0	7,4	7,6	7,8	5,2	5,7	- 29,5%	- 30,7%	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA			
	<b>Part du périmètre de détention</b>											
	89%	90%	91%	92%	92%	93%		+ 4,5%				
<b>Répartition entre émissions directes et indirectes</b>							<b>Scope 1: 35%</b>	<b>Scope 2: 65%</b>				
<b>PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>	<b>Émissions totales de GES (t<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub>)</b>											
	2 850	2 312	2 358	2 452	1 644	1 803	- 36,7%	- 33,2%				
	<b>Émissions totales de GES par m<sup>2</sup> (kg<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</b>											
	9,5	7,7	7,5	7,8	5,2	5,7	- 39,9%	- 36,5%	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA			
	<b>Part du périmètre de détention</b>											
												74%

Facteurs d'émission utilisés (kg<sub>éq</sub>CO<sub>2</sub>/kWh) :  
Électricité : 0,060; Gaz naturel : 0,241; Réseau urbain : selon site; Fioul : 0,329

### 5.7.1.4. Indicateurs eau et déchets

#### CORPORATE – CONSOMMATIONS D'EAU ET DÉCHETS GÉNÉRÉS POUR LE SIÈGE SOCIAL

**Codes GRI G4 – CRESS :**

Consommations totales d'eau : EN 8

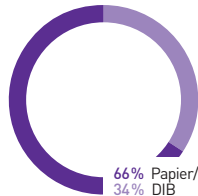
Total des déchets générés : EN 23

 Consommations totales d'eau par m<sup>2</sup> et par collaborateur : CRE 2

**Définition :** Consommations d'eau totale et par m<sup>2</sup>, et production de déchets totale, générés sur le siège social d'Altarea Cogedim.

**Dénominateur :** Calculs établis sur la base de 9 631 m<sup>2</sup> et sur la base de 596 ETP pour 2015.

EAU	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variation 2010-2015
Consommations d'eau (m <sup>3</sup> )	6 263	5 880	5 750	6 748	6 924	7 583	+21,1%
<b>RATIOS</b>							
Consommations d'eau par m <sup>2</sup> (L/m <sup>2</sup> )						787	-
Consommations d'eau par collaborateur (L/ETP)						12 723	-

DÉCHETS	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variation 2010-2015	Répartition par type de déchet
Déchets générés (tonnes)	535	594	547	648	660	685	+28,0%	 <p>66% Papier/carton 34% DIB</p>
<b>RATIOS</b>								
Déchets générés par m <sup>2</sup> (kg/m <sup>2</sup> )						71	-	
Déchets générés par équivalent temps plein (kg/ETP)						1 149	-	

## 5.7.1.4.1. Indicateurs eau

## PATRIMOINE - CONSOMMATIONS D'EAU SUR LE PATRIMOINE EXISTANT

**Codes GRI G4 – CRESS :**

Consommations totales d'eau : EN 8

Consommations totales d'eau par visiteur : CRE 2

**Définition :** Consommations d'eau totale (parties communes + parties privatives) et consommations d'eau des parties communes sur le patrimoine géré par Altarea Cogedim sur les périmètres de *reporting* courant et constant, au total et par visiteur. Les parties communes (PC) correspondent au mail pour les centres commerciaux, et à la circulation piétonne extérieure pour les Lifestyle Centers et Retail Parks. Les parties privatives (PP) correspondent à la surface GLA.

**Périmètre concerné :** Périmètre de *reporting* (583 772 m<sup>2</sup> GLA pour 2015) et périmètre constant (442 363 m<sup>2</sup> GLA pour 2010 - 2015).

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variation 2010-2015	Surfaces concernées
Centre commerciaux	Consommations d'eau totale (m <sup>3</sup> )	159 951	219 498	189 267	182 469	138 381	178 526	+11,6%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m <sup>3</sup> )	63 185	93 154	99 439	83 859	52 103	85 496	+35,3%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,98	1,35	1,66	1,44	1,12	1,67	+70,2%	
	<i>Part du périmètre global</i>	<i>47%</i>	<i>54%</i>	<i>53%</i>	<i>55%</i>	<i>57%</i>	<i>62%</i>	<i>+31,3%</i>	
Lifestyle Centers	Consommations d'eau totale (m <sup>3</sup> )	86 143	99 001	103 912	106 774	89 957	96 610	+12,2%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m <sup>3</sup> )	10 193	8 198	9 428	16 901	9 376	11 632	+14,1%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,53	0,41	0,45	0,78	0,44	0,58	+8,5%	
	<i>Part du périmètre global</i>	<i>22%</i>	<i>18%</i>	<i>20%</i>	<i>19%</i>	<i>19%</i>	<i>17%</i>	<i>-23,8%</i>	
Family Village® et Retail Parks	Consommations d'eau totale (m <sup>3</sup> )	24 166	29 114	31 418	17 907	32 152	30 066	+24,4%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m <sup>3</sup> )	17 718	14 548	16 008	11 870	14 402	19 256	+8,7%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,46	0,39	0,59	0,51	0,81	1,09	+138,9%	
	<i>Part du périmètre global</i>	<i>20%</i>	<i>17%</i>	<i>17%</i>	<i>18%</i>	<i>16%</i>	<i>14%</i>	<i>-28,4%</i>	
PÉRIMÈTRE DE REPORTING	Consommations d'eau totale (m <sup>3</sup> )	270 261	347 613	324 597	307 150	260 490	305 202	+12,9%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m <sup>3</sup> )	91 096	115 899	124 874	112 630	75 881	116 383	+27,8%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,74	0,92	1,15	1,09	0,88	1,31	+75,7%	
	<i>Part du périmètre global</i>	<i>89%</i>	<i>90%</i>	<i>91%</i>	<i>92%</i>	<i>92%</i>	<i>93%</i>	<i>+4,5%</i>	
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Consommations d'eau totale (m <sup>3</sup> )	259 416	265 869	271 642	263 598	226 065	248 055	-4,4%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m <sup>3</sup> )	94 137	86 052	105 865	88 918	62 688	98 471	+4,6%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	1,06	0,99	1,32	1,16	0,87	1,43	+34,7%	
	<i>Part du périmètre global</i>				<i>74%</i>				



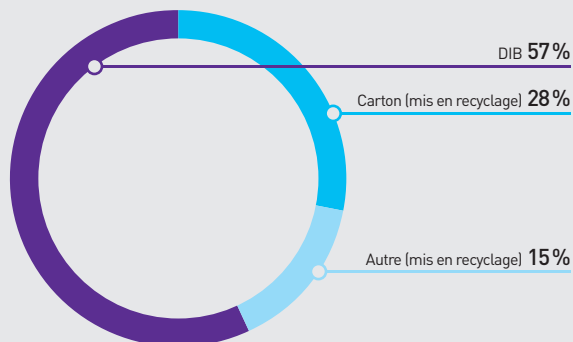
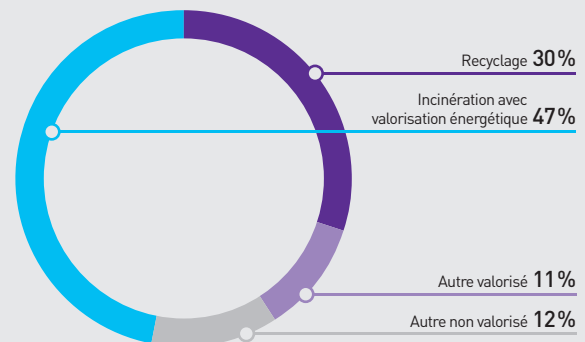
**5.7.1.4.2. Indicateurs déchets**
**PATRIMOINE - DÉCHETS GÉNÉRÉS SUR LE PATRIMOINE EXISTANT**
**Codes GRI G4 – CRESS :**

Total des déchets générés : EN 22

**Définition :** Déchets générés sur le patrimoine géré par Altarea Cogedim sur le périmètre global et constant, au total et par visiteur.

**Périmètre concerné :** Périmètre de *reporting* (583 772 m<sup>2</sup> GLA pour 2015) et périmètre constant (442 363 m<sup>2</sup> GLA pour 2010 - 2015).

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variation 2010-2015
Centre commerciaux	Déchets générés (tonnes)	3 048	3 566	2 955	2 839	2 379	2 949	-3,2%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	+21,7%
	Pourcentage de tri	23%	24%	24%	43%	50%	46%	+98,3%
	<i>Part du périmètre global</i>	47%	54%	53%	55%	57%	62%	+31,3%
Lifestyle Centers	Déchets générés (tonnes)	525	583	547	613	658	644	+22,8%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	+16,7%
	Pourcentage de tri	35%	31%	32%	30%	29%	26%	-25,1%
	<i>Part du périmètre global</i>	22%	18%	20%	19%	19%	17%	-23,8%
Family Village® et Retail Parks	Déchets générés (tonnes)	1 081	1 219	1 184	1 272	1 220	1 008	-6,8%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,03	0,03	0,04	0,05	0,07	0,06	+105,0%
	Pourcentage de tri	49%	54%	53%	52%	54%	44%	-9,3%
	<i>Part du périmètre global</i>	20%	17%	17%	18%	16%	14%	-28,4%
PÉRIMÈTRE DE REPORTING	Déchets générés (tonnes)	4 654	5 368	4 687	4 724	4 256	4 601	-1%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	+36%
	Pourcentage de tri	30,5%	32%	32%	44%	48%	42,8%	+40%
	<i>Part du périmètre global</i>	89%	90%	91%	92%	92%	93%	+4,5%
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Déchets générés (tonnes)	3 638	3 882	3 594	3 717	3 595	3 244	-10,8%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	+14,8%
	Pourcentage de tri	31%	31%	32%	46%	50%	48%	+56,3%
	<i>Part du périmètre global</i>				74%			

**Ventilation par type de tri  
des tonnes de déchets produits**

**Ventilation par type de fin de vie  
des tonnes de déchets produits**


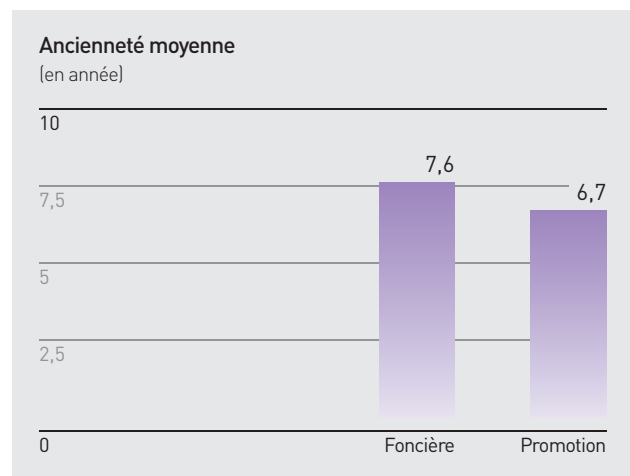
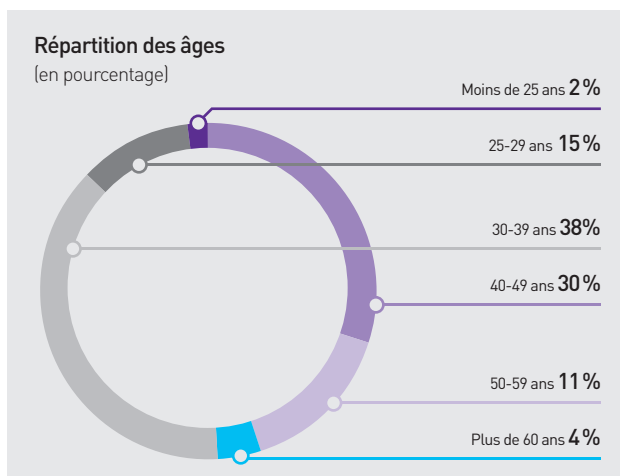
## 5.7.2. INDICATEURS SOCIAUX

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne, Luxembourg) au 31/12/15

### REPRÉSENTATIVITÉ, DIVERSITÉ, DIALOGUE SOCIAL

#### RECRUTER ET MANAGER

Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2014	2015	Variation	2015
LA 1	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	12,5%	13,1%	0,6%	14,8%
		Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	68,6%	67,8%	-0,7%	65,5%
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	18,9%	19,0%	0,1%	19,7%
	Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	96,3%	97,1%	0,8%	99,9%
		Part des collaborateurs en Italie	%	2,9%	2,2%	-0,7%	0,0%
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0,7%	0,6%	-0,1%	0,0%
		Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,1%	0,1%	-0,0%	0,1%
	Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	72,4%	72,6%	0,2%	74,8%
		Part des collaborateurs non-cadres	%	27,6%	27,4%	-0,2%	25,2%
	LA 2	Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	138	185	47
Recrutements (CDD) au cours de la période			nb	63	74	11	49
Part des recrutements cadres			%	59,7%	60,6%	0,1%	66,1%
Part des recrutements non-cadres			%	40,3%	39,4%	-0,1%	33,9%
Départ		Nombre de licenciements	nb	6	14	8	10
		Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période/effectif moyen	%	15,4%	18,4%	2,9%	18,1%
		Taux de départ cadres	%	12,8%	15,3%	2,5%	16,7%
		Taux de départ non-cadres	%	22,3%	26,3%	3,9%	22,5%
Motifs de départ		Interruption de la période d'essai	%	9,5%	10,3%	0,7%	7,4%
		Fin de CDD	%	40,1%	33,0%	-7,1%	33,9%
		Fin contrat divers	%	1,4%	1,1%	-0,3%	0,8%
		Rupture anticipée CDD (salarié et employeur)	%	0,0%	1,6%	1,6%	0,0%
		Démissions	%	23,8%	29,7%	5,9%	30,6%
		Licenciements	%	4,1%	7,6%	3,5%	8,3%
		Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	4,1%	3,8%	-0,3%	0,8%
		Rupture commun accord CDD	%	2,0%	0,5%	-1,5%	0,0%
Rupture conventionnelle		%	14,3%	12,4%	-1,9%	14,9%	
LA 1	Organisation du temps de travail	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	943,6	995,7	52	662,7
		Nombre d'heures théoriques travaillées	heure	1 449 172	1 497 371	48 199	969 711
		Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	18 698	26 005	7 307	19 077
		Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure	0	102	102	102



**RESPECTER LA DIVERSITÉ**

					Altarea Cogedim		Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2014	2015	Variation	2015
LA 13	Égalité Homme – Femme	Part des femmes dans l'effectif total	%	57,4%	57,5%	0,1%	55,3%
		Part des femmes parmi les cadres	%	44,5%	44,7%	0,1%	42,5%
		Part des femmes qui sont cadres	%	56,2%	56,4%	0,2%	57,5%
		Part des femmes qui sont non-cadres	%	91,0%	91,6%	0,6%	93,2%
		Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes	%	26,7%	26,3%	-0,4%	21,4%
		Part des départs qui concernent des femmes	%	66,0%	55,7%	-10,3%	52,9%
	Handicap	Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	3	8	5	5
Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires période	nb	52	48	-4	39	
	Nombre de contrats d'alternance période	nb	66	98	32	92	

**DIALOGUER AVEC LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL**

					Altarea Cogedim		Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2014	2015	Variation	2015
LA 6	Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	30	36	6	23
LA 4	Accords collectifs	Part de collaborateurs couverts par une Convention Collective (%)	%	99,3%	98,0%	-1,3%	97,0%

**RÉMUNÉRATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES**
**ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RÉSULTATS**

					Altarea Cogedim		Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2014	2015	Variation	2015
LA 14	Rémunération fixe*	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs – hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	59 284	59 312	28	57 482
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres – hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	34 462	34 097	-366	33 802
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres – hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	71 010	70 937	-72	68 327
	Rémunération variable*	Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres	%	13,3%	8,6%	-4,8%	14,0%

\* Hors directoire Cogedim pour 2015.

## DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2014	2015	Variation	2015
LA 10	Budget	Dépenses totales de formation	k€	1 035	1 412	377	978
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	1,7	2,4	0,8	2,3
		Taux d'investissement en formation	%	1,6%	2,1%	0,5%	2,1%
	Heures de formation	Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	12,6	15,2	2,6	14,9
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	13,2	16,1	2,9	15,5
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	10,7	12,5	1,8	13,5
	Types de formation	Part du nombre d'heures de formation « technique et métiers »	%	54,2%	62,2%	8,0%	70,1%
		Part du nombre d'heures de formation « bureautique et informatique »	%	5,8%	3,7%	-2,1%	3,5%
		Part du nombre d'heures de formation « management et accompagnement »	%	28,4%	22,1%	-6,4%	24,0%
		Part du nombre d'heures de formation « soutien linguistique »	%	9,1%	5,8%	-3,3%	2,2%
		Part du nombre d'heures de formation « santé – sécurité »	%	2,5%	6,3%	3,8%	0,2%
	Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	58	66	80	14	64
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	6,9%	7,9%	1,0%	9,6%
	LA 11	Mobilités	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou inter-services/inter-groupe)	nb	41	116	75
Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période			%	4,3%	11,5%	7,2%	9,4%

## SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIÉS

## ASSURER LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ DES SALARIÉS

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2014	2015	Variation	2015
LA 1	Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	5,4%	6,2%	0,9%	5,6%
		Taux d'absentéisme cadres	%	4,2%	4,9%	0,7%	4,7%
		Taux d'absentéisme non-cadres	%	8,5%	9,7%	1,2%	8,2%
		Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité/autres causes	%	2,9%	3,4%	0,4%	2,8%
		Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	0,1%	0,7%	0,5%
		Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
LA 9	CHSCT	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	8	8	0	4
		Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0	0	0
LA 7	Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	0,0	3,6	3,6	5,5
		Taux de gravité des accidents du travail	%	0,0	0,1	0,1	0,1
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	0	0

\* Toute absence hors congé annuel et RTT.

## 5.8. TABLES DE CONCORDANCE

### 5.8.1. TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II

#### ENVIRONNEMENT

Thème	Thématique	Chapitre	Page
Politique générale en matière environnementale	L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales	5.1.2.1	171
	Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	5.1.2.2	172
	Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	5.1.2.1 5.1.2.2	171 - 172
	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	6.11.3	263
	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit de nature à causer un préjudice à la Société dans un litige cours	5.5.7.3	214
Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	5.5.4	211
	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	5.5.5	212
	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	5.3.1.2.3 et 5.5.7.2	184 et 214
Utilisation durable des ressources	La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	5.5.6	213
	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	5.5.2	202
	Les recours aux énergies renouvelables	5.5.2	202
	L'utilisation des sols	5.5.4	211
Changement climatique	Les rejets de gaz à effet de serre	5.5.3	206
	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	5.5.3.1.3	208
Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	5.5.4	211

#### SOCIAL

Thème	Thématique	Chapitre	Page
Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	5.4.1.1.1	193
	Les embauches et les licenciements	5.4.1.1.2	193
	Les rémunérations et leur évolution	5.4.2.1.3	197
Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	5.4.1.1.3	194
	L'absentéisme	5.4.3.1	197
Relations sociales	L'organisation du dialogue social notamment les procédures d'informations et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	5.4.1.1.5	195
	Les bilans des accords collectifs	5.4.1.1.5	195



## SOCIAL (SUITE)

Thème	Thématique	Chapitre	Page
Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	5.4.3.1.1	197
	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	5.4.3.1.1	197
	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	5.4.3.1	197
Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formations	5.4.2.1	196
	Le nombre total d'heures de formation	5.4.2.1.1	196
Diversité et égalité des chances/égalité de traitement	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	5.4.1.1.4	194
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	5.4.1.1.4	194
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre la discrimination	5.4.1.1.4	194
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives	Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	5.4.1.1.5	195
	À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	5.4.1.1.5	195
	À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	5.4.1.1.5	195
	À l'abolition effective du travail des enfants	5.4.1.1.5	195

## SOCIÉTAL

Thème	Thématique	Chapitre	Page
Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société	En matière d'emploi et de développement régional	5.3.4	189
	Sur les populations riveraines ou locales	5.3.4	189
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	5.1.3.3 et 5.3.4	189 et 174
Les actions de partenariat ou de mécénat	Les actions de partenariat ou de mécénat	5.3.6	192
Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	5.3.5	190
	L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	5.3.5	190
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	5.3.3	188
	Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	5.3.1	183
Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	5.3.5	190

### 5.8.1.1 Correspondance Global Reporting Initiative G4 Essentiel d'Altarea Cogedim

Un cabinet de conseil spécialisé en reporting extra-financier a évalué le niveau de conformité du chapitre RSE du document de référence d'Altarea Cogedim avec les critères de la Global Reporting Initiative GRI G4. Dans ce cadre, il a été établi que Altarea Cogedim répond au niveau de conformité Essentiel de la Global Reporting Initiative. Cette évaluation est basée sur les enjeux les plus matériels d'Altarea Cogedim (voir chapitre 5.1.3.1 Matrice de matérialité).

Le détail de la table de correspondance Global Reporting Initiative G4 Essentiel figure sur le site internet du Groupe.

## 5.9. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant accrédité par le COFRAC<sup>(1)</sup> sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Altarea, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, présentées dans le chapitre 5 « Responsabilité Sociale d'Entreprise » du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

### Responsabilité de la société

Il appartient à la gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des référentiels de *reporting* environnemental, social et sociétal dans leur version datée de décembre 2015 (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure en fin de chapitre 5 « Responsabilité Sociale d'Entreprise » du rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la société.

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225 105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre octobre 2015 et février 2016 pour une durée d'environ six semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000<sup>(2)</sup>.

## 1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même code, avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre 5.6 du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux, et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené cinq entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions développement durable, ressources humaines et contrôle de gestion social en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

(1) Portée d'accréditation disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr).

(2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information.

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération les bonnes pratiques du secteur, en particulier les recommandations sectorielles de l'EPRA (European Public Real Estate Association) ainsi que le Référentiel environnemental et sociétal du Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) de juillet 2013 ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>(3)</sup> :

- au niveau de l'entité consolidante et des différentes activités (Foncière et Promotion), nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon de sites que nous avons sélectionnés<sup>(4)</sup> en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risques, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 17% des surfaces privatives et 28% de la consommation énergétique des actifs commerciaux (le dénominateur utilisé représentant 90% des surfaces privatives de la société). Pour l'activité de promotion, les justificatifs relatifs aux informations environnementales et sociétales des logements, commerces et bureaux (permis, situation, certifications, etc.) sont centralisés au siège de la société. Les justificatifs relatifs aux informations sociales de la société sont également accessibles au siège.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

## Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

## Observations

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que, conformément au guide sectoriel RSE du CNCC et au guide des bonnes pratiques de l'EPRA en vigueur, les performances environnementales des actifs commerciaux (consommations d'énergies, d'eau et gestion des déchets) sont suivies sur le périmètre des volumes gérés et payés par la société, exclusion faite de ceux payés directement ou indépendamment par les preneurs. Sur ce périmètre, les consommations d'énergies sont suivies à climat courant et constant (i.e. corrigées des variations climatiques).

Paris-La Défense, le 16 mars 2016

L'organisme tiers indépendant  
ERNST & YOUNG et Associés

**Eric Duvaud**  
Associé Développement durable

**Bruno Perrin**  
Associé

### (3) Informations environnementales et sociétales

Indicateurs : la part des surfaces certifiées ou en cours de certification environnementale (système de management environnemental), les consommations d'énergie primaire et émissions de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> des actifs commerciaux, les émissions de CO<sub>2</sub> groupe, la part de déchets gérés triés et le taux de valorisation des déchets gérés sur les actifs commerciaux, les consommations d'eau ; la proportion de baux verts signés, la part des sites à moins de 500 mètres d'un réseau de transport (insertion urbaine) ;

Informations qualitatives : la politique générale en matière d'environnement (l'organisation, les démarches d'évaluation ou de certification), les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, la gestion des déchets, la gestion des sols et biodiversité, l'impact territorial (emploi directs, indirects, induits et diffus), la satisfaction client, l'éthique professionnelle, la démarche achats responsables.

### Informations sociales

Indicateurs : l'effectif total, le taux d'absentéisme et le nombre moyen d'heures de formations par collaborateur formé.

Informations qualitatives : l'emploi, les mouvements, la santé-sécurité au travail, la politique formation, la diversité.

(4) Le centre commercial Quartz et le Family Village Ruaudin.

<b>6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES .....</b>	<b>236</b>
6.1.1. Responsable du document de référence .....	236
6.1.2. Attestation du responsable du document de référence.....	236
6.1.3. Responsables du contrôle des comptes .....	236
6.1.4. Consultation des documents.....	237
<b>6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL.....</b>	<b>237</b>
6.2.1. Renseignements de caractère général sur l'émetteur .....	237
6.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital .....	241
6.2.3. Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital.....	251
<b>6.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ .....</b>	<b>251</b>
<b>6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES .....</b>	<b>252</b>
6.4.1. Dividendes distribués au cours des cinq exercices précédents.....	252
6.4.2. Politique de distribution.....	252
6.4.3. Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI.....	252
<b>6.5. INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>253</b>
<b>6.6. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET DES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ .....</b>	<b>253</b>
<b>6.7. INFORMATION SUR LES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES .....</b>	<b>254</b>
<b>6.8. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES .....</b>	<b>255</b>
<b>6.9. INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ D'ALTAREA.....</b>	<b>255</b>
<b>6.10. SITUATION CONCURRENTIELLE.....</b>	<b>255</b>
<b>6.11. FACTEURS DE RISQUES.....</b>	<b>256</b>
6.11.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim .....	256
6.11.2. Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances.....	262
6.11.3. Risques sociaux et environnementaux .....	263
6.11.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea .....	263
6.11.5. Risques de conflits d'intérêts.....	264
<b>6.12. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015.....</b>	<b>264</b>
<b>6.13. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>265</b>
<b>6.14. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>266</b>



## 6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

### 6.1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

La société Altafi 2, représentée par son président, Monsieur Alain Taravella, Cogérante  
Le siège social de la société Altafi 2 est à Paris (75008), 8 avenue Delcassé.

### 6.1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant au paragraphe 2 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatif à l'exercice 2013 contient une observation portant sur des changements de méthodes comptables intervenus. »

Société Altafi 2  
Représentée par son président  
Monsieur Alain Taravella  
Cogérante

### 6.1.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

#### 6.1.3.1. Commissaires aux comptes titulaires

Cabinet A.A.C.E. Île-de-France  
Membre français de Grant Thornton International  
100, rue de Courcelles - 75849 Paris Cedex 17  
Représenté par Michel Riguelle  
Date de début du mandat : 28 mai 2010  
Durée du mandat : six exercices  
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 avril 2016 de nommer directement le Cabinet Grant Thornton, 100 rue de Courcelles à Paris 75017 en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Cabinet Ernst & Young et Autres  
Tour First - 1, place des saisons - 92400 Courbevoie  
Représenté par Jean-Roch Varon  
Date de début du mandat : 28 mai 2010  
Durée du mandat : six exercices  
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Le renouvellement de ce mandat est proposé à l'assemblée générale ordinaire annuelle du 15 avril 2016.

#### 6.1.3.2. Commissaires aux comptes suppléants

Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens – A.A.C.E.  
4, rue Firmin Gillot - 75015 Paris  
Date de début du mandat : 28 mai 2010  
Durée du mandat : six exercices  
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire annuelle du 15 avril 2016 de nommer le Cabinet IGEC – Institut de Gestion et d'Expertise Comptable, 3 rue Léon Jost 75017 Paris en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Cabinet Auditex  
Tour First - 1, place des saisons - 92400 Courbevoie  
Date de début du mandat : 28 mai 2010  
Durée du mandat : six exercices  
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Le renouvellement de ce mandat est proposé à l'assemblée générale ordinaire annuelle du 15 avril 2016

Les commissaires aux comptes sont membres de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

## 6.1.4. CONSULTATION DES DOCUMENTS

Le soussigné atteste et déclare que les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 8, avenue Delcassé - 75008 PARIS, les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence ;

- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

Société Altafi 2  
Représentée par son président  
Monsieur Alain Taravella  
Cogérante

## 6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

### 6.2.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR

#### 6.2.1.1. Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altarea.

#### 6.2.1.2. 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 27.2 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.

#### 6.2.1.3. 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).

#### 6.2.1.4. 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 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.

#### 6.2.1.5. 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.

#### 6.2.1.6. 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 : 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, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers, la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ;
- 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 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 ;

- à titre exceptionnel, 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.

### 6.2.1.7. Registre du commerce et des sociétés et autres éléments d'identification

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 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).

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.

### 6.2.1.8. Consultation des documents juridiques

Les documents juridiques relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la réglementation en vigueur, peuvent être consultés au siège social de la Société, 8, avenue Delcassé à Paris 75008.

### 6.2.1.9. Exercice social (article 31 des statuts)

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

### 6.2.1.10. Répartition statutaire des bénéfices (article 32 des statuts)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

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 peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

Tout Actionnaire Concerné 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 dû 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 dû 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 bénéficiaires 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 dû 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.

### 6.2.1.11. Assemblées générales (article 28 des statuts)

#### (i) 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.

#### (ii) 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.

#### (iii) Droit de vote double

Les actions de la Société ne disposent pas de droit de vote double. En effet, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2015 a adopté le projet de résolution proposé par la gérance aux fins d'exclure les droits de vote doubles au profit des actionnaires inscrits en nominatif depuis plus de deux ans. L'article 28.3 des statuts a été complété par le paragraphe suivant : « Faisant application de la faculté prévue à l'article L. 225-123 du Code de commerce, il ne sera pas conféré de droit de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même associé commanditaire. Chaque action donne droit à une seule voix. »

Le conseil de surveillance de la société réuni en date du 4 mars 2015 avait auparavant décidé à l'unanimité de confirmer sa position de principe exprimée lors de sa réunion du 5 mars 2014 et de recommander aux actionnaires d'exclure de tels droits de vote doubles en modifiant les statuts en conséquence pour préciser ce point.

#### (iv) 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.

#### (v) Vote par correspondance et vidéoconférence

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

#### (vi) 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.

### 6.2.1.12. 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 troisième 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 troisième 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'observation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La Société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la Société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé.

#### 6.2.1.13. Négociabilité des actions (article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

#### 6.2.1.14. Franchissement de seuils statutaires – Obligations de déclaration (article 12 des statuts)

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction sera tenue de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de cinq jours à compter de la transaction qui va lui permettre de dépasser l'un 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 qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.



## 6.2.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

### 6.2.2.1. Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

### 6.2.2.2. Capital social

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à la somme de 194 147 172,46 euros. Il est divisé en 12 705 497 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Le pair comptable arrondi est de 15,28 euros.

### 6.2.2.3. Autorisations portant sur le capital

L'annexe 3.6.1.1. des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence) fournit de manière détaillée :

- les plans de stock-options ;
- les attributions gratuites d'actions ;
- des informations sur les titres d'autocontrôle.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les tableaux ci-après exposent les délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2015, accordées par chaque assemblée générale extraordinaire des actionnaires et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé. Il est rappelé que chaque assemblée générale mixte conférant des autorisations et des délégations à la gérance annule toutes les autorisations et délégations précédentes ayant le même objet.

(i) Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014 restées valables jusqu'à l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015

#### (i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	9 <sup>e</sup> résolution	07/07/2016	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	10 <sup>e</sup> résolution	07/07/2016	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un Placement Privé	11 <sup>e</sup> résolution	07/07/2016	Aucune
Autorisation pour la gérance de 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	12 <sup>e</sup> résolution	07/07/2016	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	13 <sup>e</sup> résolution	07/07/2016	Aucune
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an	14 <sup>e</sup> résolution	07/07/2016	Aucune
Augmentation de capital réservée à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	15 <sup>e</sup> résolution	07/11/2015	Aucune
Augmentation de capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros de nominal	16 <sup>e</sup> résolution	07/07/2016	Aucune
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 120 millions d'euros de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 300 millions par voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	17 <sup>e</sup> résolution	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	18 <sup>e</sup> résolution	07/07/2016	Aucune

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

*(ii) Programme de rachat d'actions*

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	7 <sup>e</sup> résolution	07/11/2015
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	8 <sup>e</sup> résolution	07/07/2016

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2015 conformément aux autorisations qui précèdent sont détaillés au paragraphe 6.2.2.4. ci-dessous relatif au programme de rachat d'actions.

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

*(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés*

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un Plan Épargne Entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	19 <sup>e</sup> résolution	07/07/2016	Aucune
Attribution gratuite d'actions. Plafond 350 000 actions nouvelles	20 <sup>e</sup> résolution	07/07/2017	Aucune
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions <sup>(1)</sup>	21 <sup>e</sup> résolution	07/07/2017	Aucune
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions <sup>(1)</sup>	22 <sup>e</sup> résolution	07/07/2017	Aucune
Mise en place de bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR)	23 <sup>e</sup> résolution	07/11/2015	Aucune

(1) Dans la limite du plafond global de 350 000 actions instauré par la 20<sup>e</sup> résolution.

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015 des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

**(ii) Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2015**

*(i) Autorisations d'augmenter le capital*

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
Émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée	9 <sup>e</sup> résolution	05/08/2017	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public	10 <sup>e</sup> résolution	05/08/2017	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un Placement Privé	11 <sup>e</sup> résolution	05/08/2017	Aucune
Autorisation pour la gérance de 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	12 <sup>e</sup> résolution	05/08/2017	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	13 <sup>e</sup> résolution	05/08/2017	Aucune
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an	14 <sup>e</sup> résolution	05/08/2017	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou des titres de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de catégories de personnes	15 <sup>e</sup> résolution	05/12/2016	Augmentation de capital le 26/02/2016 <sup>(2)</sup>
Émission d'actions de la Société et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société	16 <sup>e</sup> résolution	05/08/2017	Aucune
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 95 millions d'euros de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 300 millions par voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	17 <sup>e</sup> résolution	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	18 <sup>e</sup> résolution	05/08/2017	Aucune

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte convoquée le 15 avril 2016 des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

*(ii) Programme de rachat d'actions*

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 250 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	7 <sup>e</sup> résolution	05/12/2016
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	8 <sup>e</sup> résolution	05/08/2017

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2015 conformément aux autorisations qui précèdent prises par l'assemblée générale mixte du 5 juin sont également détaillés au paragraphe 6.2.2.4. ci-dessous relatif au programme de rachat d'actions.

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte convoquée pour le 15 avril 2016, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

[2] Voir ci-dessous le tableau d'évolution du capital au cours des cinq dernières années.

*(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés*

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un Plan Épargne Entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	19 <sup>e</sup> résolution	05/08/2017
Attribution gratuite d'actions	20 <sup>e</sup> résolution	05/08/2018
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	21 <sup>e</sup> résolution	05/08/2018
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	22 <sup>e</sup> résolution	05/08/2018
Mise en place de bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR)	23 <sup>e</sup> résolution	05/12/2016

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale extraordinaire réunie le 20 janvier 2016, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

**(iii) Autorisations conférées par l'assemblée générale extraordinaire du 20 janvier 2016***(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés*

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un Plan Épargne Entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	1 <sup>ère</sup> résolution	20/03/2018
Attribution gratuite d'actions – plafond 350 000 actions valable pour les résolutions 2, 3, 4 et 5	2 <sup>e</sup> résolution	20/03/2019
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	3 <sup>e</sup> résolution	20/03/2019
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	4 <sup>e</sup> résolution	20/03/2019
Mise en place de bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR)	5 <sup>e</sup> résolution	20/07/2017

(iv) Autorisations sollicitées de la prochaine assemblée générale mixte des actionnaires convoquée le 15 avril 2016

*(i) Autorisations d'augmenter le capital*

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée	18 <sup>e</sup> résolution	15/06/2018
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public	19 <sup>e</sup> résolution	15/06/2018
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un Placement Privé	20 <sup>e</sup> résolution	15/06/2018
Autorisation pour la gérance de 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	21 <sup>e</sup> résolution	15/06/2018
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	22 <sup>e</sup> résolution	15/06/2018
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	23 <sup>e</sup> résolution	15/06/2018
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou des titres de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de catégories de personnes	24 <sup>e</sup> résolution	15/10/2017
Émission d'actions de la Société et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société	25 <sup>e</sup> résolution	15/06/2018
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 95 millions d'euros de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 300 millions par voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	26 <sup>e</sup> résolution	Se rapporte à chaque autorisation
Augmentations du capital par incorporation de réserves	27 <sup>e</sup> résolution	15/06/2018

*(ii) Programme de rachat d'actions*

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 250 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	16 <sup>e</sup> résolution	15/10/2017
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	17 <sup>e</sup> résolution	15/06/2018

*(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés*

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un Plan Épargne Entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	28 <sup>e</sup> résolution	15/06/2018
Attribution gratuite d'actions – Plafond de 350 000 actions valable pour les résolutions 29, 30, 31 et 32	29 <sup>e</sup> résolution	15/06/2019
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	30 <sup>e</sup> résolution	15/06/2019
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	31 <sup>e</sup> résolution	15/06/2019
Mise en place de bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR)	32 <sup>e</sup> résolution	15/10/2017



### 6.2.2.4. Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 7 mai 2014 et celle du 5 juin 2015 ont autorisé, dans les mêmes conditions, 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 de respectivement 200 puis 250 euros par action.

Conformément à cette autorisation, la gérance a décidé en dates du 7 mai 2014 et du 5 juin 2015 de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé 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 conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers. (2) L'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon

les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise. (3) L'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des Marchés Financiers. (4) 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, et ce conformément à la réglementation en vigueur. (5) L'annulation éventuelle des actions acquises. (6) La mise en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers.

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 2015, les achats et cessions d'actions réalisés par la Société conformément à ces autorisations ont été les suivants :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres auto-détenus
Janvier 2015	1 705	4 056	150,50	157 998
Février 2015	3 700	2 997	155,00	158 701
Mars 2015	2 503	2 710	177,00	158 494
Avril 2015	2 707	1 203	174,20	145 998
Mai 2015	1 477	1 495	166,05	145 980
Juin 2015	2 774	3 161	160,50	136 593
Juillet 2015	1 348	1 361	155,00	136 580
Août 2015	1 568	2 091	166,00	136 057
Septembre 2015	1 518	690	163,50	136 885
Octobre 2015	7 613	1 805	171,25	142 693
Novembre 2015	13 417	1 972	176,50	154 138
Décembre 2015	17 281	2 156	184,00	169 263

L'affectation par objectifs des actions autodétenues est détaillée ci-dessus. Il est précisé que, dans les livres comptables de la Société Altarea, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) comptait 1 501 actions propres au 31 décembre 2015 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (2) comptait 167 762 actions propres au 31 décembre 2015.

Conformément à ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe 6.2.2.3 relatif aux autorisations portant sur le capital, l'assemblée générale ordinaire annuelle chargée de statuer sur les comptes 2015 se voit proposer le renouvellement, aux mêmes conditions, de l'autorisation conférée par l'assemblée du 5 juin 2015, 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 250 euros par action. Cette autorisation est prévue, comme l'année dernière, pour (i) animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers, (ii) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des Marchés Financiers, (iii) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise, (iv) attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur, (v) annuler éventuellement des actions

acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions et (vi) plus généralement, la réalisation de toute opération ou pratique de marché admise ou qui viendrait à être admise par la loi ou la réglementation en vigueur ou par l'Autorité des Marchés Financiers.

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, comme les années précédentes, d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux mais dans des conditions plus strictes que les rachats auprès d'actionnaires ordinaires : les achats aux mandataires sociaux interviendraient à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de Bourse, étant précisé que si cette moyenne était supérieure au dernier cours de Bourse, la transaction interviendrait à un prix égal au dernier cours de Bourse.

### 6.2.2.5. Titres donnant accès au capital

Les tableaux détaillés figurent dans l'annexe 6.1. des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).

### 6.2.2.6. Nantissement d'actions de la Société

Au 31 décembre 2015, le nombre de titres nantis inscrits au nominatif est de 2 799 692 actions<sup>(3)</sup>, représentant 22,37 % du nombre d'actions composant le capital (qui s'élève à 12 515 497 actions à cette date).

[3] Société Générale à hauteur de 2 100 000 actions, Cortal Consors à hauteur de 683 796 actions et Caceis CT à hauteur de 15 896 actions.

### 6.2.2.7. Tableau d'évolution du capital

Opération	Nombre de titres	Montant de l'opération	Prime d'émission créée	Montant cumulé du capital social	Nombre cumulé total actions	Valeur nominale par action
Augmentation de capital suite à l'apport de titres Foncière Altarea (26/06/2009)	31 850	3 954 542 €	3 467 874 €	156 335 956,78 €	10 230 941	Au pair comptable
Réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues (26/06/2009)	52 124	1 984 881,92 €	(1 188 427,20 €)	155 539 502,06 €	10 178 817	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à des options de paiement du dividende en actions (03/07/2012)	732 624	11 194 94,72 €	-	166 733 96,78 €	10 911 441	Au pair comptable
Fusion par absorption d'Areal (27/06/2013)	145 000	2 215 600 €	16 344 400 €	168 949 596,78 €	11 056 441	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à des options de paiement du dividende en actions (22/07/2013)	536 364	8 195 641,92 €	-	177 145 238,70 €	11 592 805	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à des options de paiement du dividende en actions (12/06/2014)	922 692	14 098 733,76 €	-	191 243 972,46 €	12 515 497	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée (26/02/2016)	190 000	2 903 200 €	28 762 200 €	194 147 172,46 €	12 705 497	Au pair comptable

Le 16 novembre 2015, la gérance a utilisé la délégation de compétence conférée par la quinzième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2015 afin d'émettre des actions au profit de personnes physiques ou morales effectuant le rachat du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant l'activité de foncière ou de promoteur immobilier, dans la limite d'un montant nominal maximum d'augmentation de capital de vingt millions d'euros avec un prix d'émission minimum égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%. La Société Alta Favart, filiale d'Altarea, avait en effet l'opportunité d'acquiescer la totalité du capital du promoteur Pitch Promotion (la «Cession») et certains des actionnaires de celle-ci avaient fixé comme condition expresse de leur accord à la réalisation de la Cession, de pouvoir utiliser une partie du produit de celle-ci afin de souscrire à des actions nouvelles d'Altarea émises à un prix déterminé à la date de la signature. Afin de permettre la réalisation de cette opération, la gérance a décidé de procéder à une augmentation de capital par émission de 190 000 actions nouvelles réservées à certains cédants de Pitch Promotion, le prix de souscription étant fixé, conformément à la quinzième résolution de l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015, à 166,66 euros par action. Cette augmentation de capital était soumise à la condition suspensive de la réalisation de la Cession, avant le 29 février 2016.

Le 26 février 2016, la gérance a constaté la réalisation de la Cession et, partant, la levée de la condition suspensive à l'augmentation et, sur la base des bulletins de souscription reçus et du certificat du

dépositaire des fonds, que la valeur nominale totale des actions souscrites et le montant total de la prime d'émission ont été intégralement libérées et qu'en conséquence, la souscription est close par anticipation.

La gérance a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital, celui-ci étant porté de 191 243 972,46 euros à 194 147 172,46 euros. Le capital est désormais divisé en 12 705 497 actions entièrement libérées, toutes de même catégorie.

### 6.2.2.8. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

La répartition des actions et des droits de vote entre les principaux groupes d'actionnaires au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2015 figure à l'annexe 10 des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).

Les droits de vote figurant dans cette annexe 10 étant des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en assemblée au 31 décembre 2015, et non les droits de vote théoriques, à savoir incluant les droits de vote correspondant aux actions autodétenues, le tableau ci-après reprend les informations de l'annexe des comptes consolidés et donne en correspondance le nombre de droits de vote théoriques.

#### Répartition au 31 décembre 2015 :

Actionnaire	Nombre d'actions	% en capital et en droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote réels aux assemblées	% en droits de vote réels aux assemblées
<b>CONTRÔLE FONDATEURS<sup>(a)</sup></b>	<b>5 899 110</b>	<b>47,13</b>	<b>5 899 110</b>	<b>47,78</b>
Contrôle Concert Élargi <sup>(b)</sup>	5 975 714	47,75	5 975 714	48,40
Crédit Agricole Assurances	3 419 655	27,32	3 419 655	27,70
ABP	1 034 692	8,27	1 034 692	8,38
Opus Investment	165 999	1,33	165 999	1,34
Autodétention	169 263	1,35	-	-
Public	1 750 174	13,98	1 750 174	14,18
<b>Total</b>	<b>12 515 497</b>	<b>100,00</b>	<b>12 346 234</b>	<b>100,00</b>

(a) Actions et droits de vote dont sont titulaires, au 31 décembre 2015, M. Alain Taravella et M. Jacques Nicolet, fondateurs du Groupe, agissant de concert, ainsi que les membres de leur famille et les sociétés qu'ils contrôlent. cf. infra paragraphe 6.2.2.9.

(b) Concert existant entre les fondateurs, définis ci-dessus, d'une part, et d'autre part M. Gilles Boissonnet et M. Stéphane Theuriau, ainsi que les membres de leur famille et, le cas échéant, les sociétés qu'ils contrôlent. cf. infra paragraphe 6.2.2.9.

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de nominal existantes sont détenues par la société Altafi 2, ayant son siège 8, avenue Delcassé à Paris (75008), identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années :

	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2013
Actionnaire	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital
<b>CONTRÔLE FONDATEURS</b>	<b>5 899 110</b>	<b>47,13</b>	<b>5 899 110</b>	<b>47,13</b>	<b>5 447 576</b>	<b>46,99</b>
Contrôle Concert Élargi	5 975 714	47,75	5 969 842	47,70	N/A <sup>(a)</sup>	N/A <sup>(a)</sup>
Crédit Agricole Assurances	3 419 655	27,32	3 419 655	27,32	3 130 515	27,00
APG	1 034 692	8,27	1 034 691	8,27	947 205	8,17
Opus Investment	165 999	1,33	156 999	1,25	100 260	0,86
Autodétention	169 263	1,35	160 349	1,28	156 047	1,35
Public	1 750 174	13,98	1 773 961	14,17	1 811 202	15,63
<b>Total</b>	<b>12 515 497</b>	<b>100,00</b>	<b>12 515 497</b>	<b>100,00</b>	<b>11 592 805</b>	<b>100,00</b>

(a) Le concert élargi existant entre les fondateurs d'une part et d'autre part M. Gilles Boissonnet et M. Stéphane Theuriau n'existe que depuis le 2 juillet 2014. cf. infra paragraphe 6.2.2.10.

#### Indication des franchissements de seuils déclarés à l'Autorité des Marchés Financiers :

En 2015, aucune déclaration de franchissement de seuils n'a été effectuée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### 6.2.2.9. Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

Il existe une action de concert déclarée entre les personnes suivantes :

- M. Alain Taravella, les sociétés AltaGroupe (anciennement dénommée Altafinance 2), Alta Patrimoine et Altager (anciennement dénommée Alta Pat 1) qu'il contrôle et les membres de sa famille ;
- M. Jacques Nicolet et la Société JN Holding qu'il contrôle ;
- M. Gilles Boissonnet et la SCI Jouffroy 2 qu'il contrôle ;
- M. Stéphane Theuriau.

Il existe une action de concert déclarée entre Alain Taravella et Jacques Nicolet depuis la prise de contrôle de la Société (alors dénommée Imaffine) en 2004. Le groupe d'actionnaires de concert historique constitué par Messieurs Alain Taravella et Jacques Nicolet est dénommé dans le présent document « concert des fondateurs ».

Par courrier reçu par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 2 juillet 2014, Messieurs Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau ont déclaré agir de concert avec Monsieur Alain Taravella et les sociétés qu'il contrôle et Monsieur Jacques Nicolet et la société qu'il contrôle (Décision & Information AMF n° 214C1286 du 3 juillet 2014). Dans sa séance du 10 juin 2014, l'Autorité des Marchés Financiers avait examiné les conséquences de cette mise en concert de Messieurs Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau avec le concert formé par Messieurs Alain Taravella et Jacques Nicolet. L'AMF avait constaté qu'il n'y avait pas lieu au dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique du fait de la mise en concert sur le fondement des dispositions de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF, au motif que la mise en concert prévue ne fera pas franchir au concert initial les seuils visés à l'article 234-7, 2° du Règlement général. (Décision & Information AMF n° 214C1041 du 11 juin 2014).

La Société a connaissance des pactes d'actionnaires suivants, en vigueur à la date du présent document de référence :

Nature	Date	Validité	Signataires	Engagements
Pacte d'actionnaires	26/06/2007	10 ans	Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance, et Predica	Droit de préférence en faveur des autres signataires en cas de cession par Predica à un non-affilié de plus de 2% du capital ou une valeur de titres supérieure à 30 millions d'euros
Pacte d'actionnaires	12/06/2008	10 ans	Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance 2, JN Holding et le Fonds ABP	Représentation du Fonds ABP au conseil de surveillance et aux comités spécialisés de celui-ci d'un membre (nombre de sièges en rapport avec niveau de participation). Engagement de faire les meilleurs efforts pour maintenir le statut SIIC et améliorer le flottant du titre
Pactes Dutreil	21/07/2008 et 03/11/2009		Alain Taravella, les membres de sa famille, Alta Patrimoine et Altafinance 2	Engagements de conservation de titres
Pacte Dutreil	22/12/2011		Altafinance 2, Altafi 2, Jacques Nicolet, Opus Investment, et Christian de Gournay	Engagement de conservation de titres
Pacte Dutreil	21/12/2012		Altafinance 2, Altafi 2, Jacques Nicolet, Opus Investment, et Christian de Gournay	Engagement de conservation de titres
Pacte Dutreil	23/12/2014		AltaGroupe, Altafi 2, Opus Investment, Christian de Gournay et Jean-François Favre	Engagement de conservation de titres

### 6.2.2.10. Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au titre de l'année 2015

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, et jusqu'au 31 décembre 2015, les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés ont notifié à la Société les opérations suivantes, effectuées sur des titres de la Société :

#### 1 – CESSION D'ACTIONNAIRES

Nom du (des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
M. Dominique Rongier	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Dominique Rongier	26/03/2015	119	170,00 €	20 230,00 €
M. Gilles Boissonnet (directeur général Atlas)	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Gilles Boissonnet	02/12/2015	342	176,26 €	60 281,60 €
M. Gilles Boissonnet (directeur général Atlas)	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Gilles Boissonnet	07/12/2015	100	176,00 €	17 600,00 €
M. Gilles Boissonnet (directeur général Atlas)	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Gilles Boissonnet	07/12/2015	223	178,00 €	39 694,00 €
M. Gilles Boissonnet (directeur général Atlas)	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Gilles Boissonnet	17/12/2015	645	178,00 €	114 810,00 €
M. Gilles Boissonnet (directeur général Atlas)	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Gilles Boissonnet	17/12/2015	350	178,00 €	62 300,00 €
M. Gilles Boissonnet (directeur général Atlas)	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Gilles Boissonnet	18/12/2015	2 000	178,77 €	357 533,60 €
M. Gilles Boissonnet (directeur général Atlas)	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Gilles Boissonnet	18/12/2015	872	178,00 €	155 216,00 €
M. Gilles Boissonnet (directeur général Atlas)	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Gilles Boissonnet	18/12/2015	522	178,00 €	92 916,00 €

### 6.2.2.11. Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'à la date du présent document de référence les actions détenues par les salariés<sup>(4)</sup> de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent 1,56% des actions composant le capital social de la Société<sup>(5)</sup>.

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 restant détenues par les salariés actuels du Groupe.

L'actionnariat salarié devrait connaître une progression significative au cours des prochaines années en raison de l'ambition affichée de la Gérance d'associer les salariés au projet de développement de l'entreprise, exposée aux chapitres 1 et 5 de ce document. La mise en place de nouveaux plans d'attribution gratuite d'actions, commencée dès le début de l'année 2016, vise 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.

(4) Il s'agit des actions Altarea restant détenues par les salariés et qui leur ont été attribuées gratuitement ou dans le cadre de stocks options, ainsi que des actions Altarea détenues par les FCPE des salariés.  
(5) Arrêté réalisé en date du 1<sup>er</sup> mars 2016, après livraison du plan d'attribution gratuites d'actions n° 27.



### 6.2.3. INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL SOCIAL AUTRES QUE CEUX DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Date d'émission	Montant de l'émission	Taux de souscription	Date d'échéance
21/12/2012	100 000 000 €	Souscription intégrale	21/12/2017
23/05/2014	100 000 000 €	Souscription intégrale	23/05/2021
02/06/2014	50 000 000 €	Souscription intégrale	23/05/2021
12/06/2014	80 000 000 €	Souscription intégrale	23/05/2021

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 l'émission existante d'obligations émises le 23/05/2014.

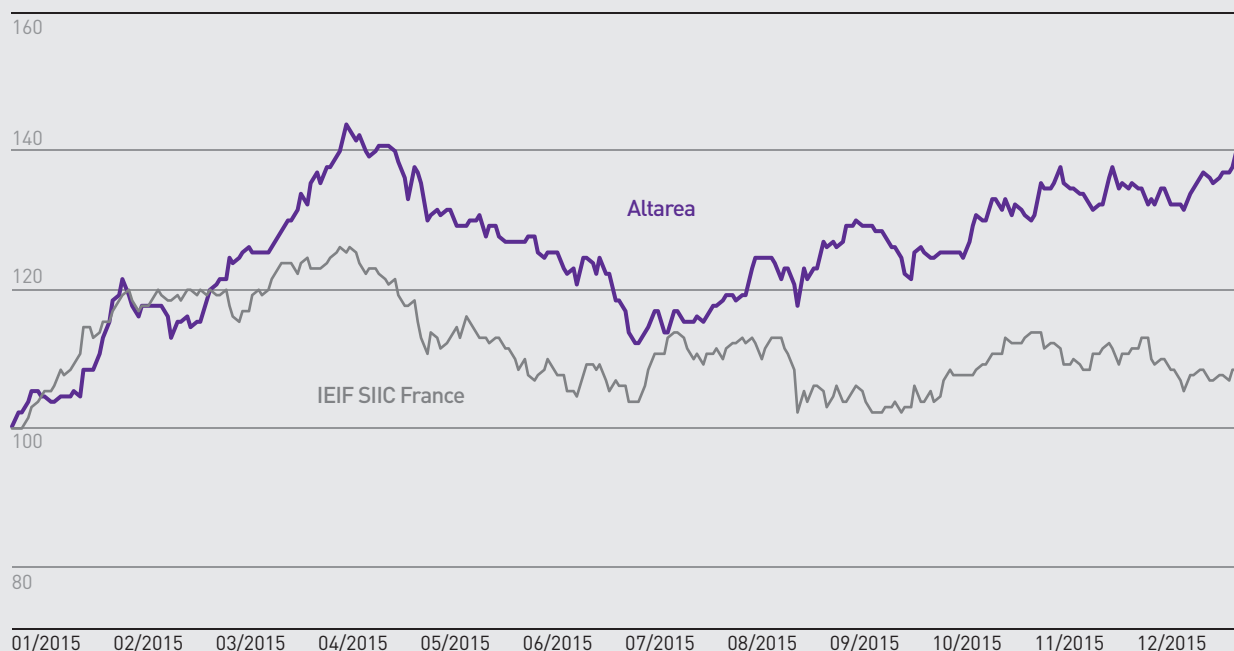
## 6.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ

Imaffine/Altarea						
Marché						Compartiment A – NYSE Euronext
Place de cotation						Paris
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Capitalisation boursière	1 272 352 125,00	1 226 547 449	1 276 638 597	1 483 879 040	1 647 039 500	2 000 057 000
Nombre de titres échangés	160 896,00	366 875	551 953	587 100	373 158	572 766
Cours moyens (en euros)	115,29	133,70	115,42	126,76	133,27	158
Capitaux (en euros)	18 550 102,00	49 051 188	64 926 335,80	74 419 856,00	49 448 737	90 400 975
Plus haut	128,00	148,50	130,99	154,00	140,90	188
Plus bas	103,00	111	98,51	105,40	123,05	131
Dernier	125,00	120,50	117	128,00	131,60	184

	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux (en euros)
Janvier 2016	182,95	164	176,7	32 382	5 721 899,40
Décembre 2015	185,8	171,55	184	67 299	12 383 016,00
Novembre 2015	180	171,5	176,5	46 352	8 181 128,00
Octobre 2015	175	161,5	171,25	29 130	4 988 512,50
Septembre 2015	171	158,8	163,5	29 919	4 891 756,50
Août 2015	166	151,5	166	31 710	5 263 860,00
Juillet 2015	162	146	155	28 803	4 464 465,00
Juin 2015	167,95	158	160,5	23 867	3 830 653,50
Mai 2015	181	166,05	166,05	19 035	3 160 761,75
Avril 2015	187,9	174	174,2	30 359	5 288 537,80
Mars 2015	180	155	177	38 307	6 780 339,00
Février 2015	163,7	145,05	155	38 184	5 918 520,00
Janvier 2015	150,50	131,10	150,50	220 297	30 261 449,00
Décembre 2014	137,35	131,60	131,60	49 159	6 559 143,00
Novembre 2014	134,00	131,50	133,00	22 266	2 958 540,00
Octobre 2014	135,15	128,50	134,00	15 544	2 043 347,00
Septembre 2014	139,80	126,25	131,35	38 437	5 137 233,00
Août 2014	140,00	133,30	139,15	18 580	2 543 837,00

## Évolution comparée du cours Altarea et du IEIF SIIC France

(du 01/01/2015 au 31/12/2015, base 100)



## 6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES

### 6.4.1. DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES CINQ EXERCICES PRÉCÉDENTS

Exercices	Dividendes
Clos le 31/12/2010	8,00 €
Clos le 31/12/2011	9,00 €
Clos le 31/12/2012	10,00 €
Clos le 31/12/2013	10,00 €
Clos le 31/12/2014	10,00 €

Ces dividendes ont ouvert un droit à abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

### 6.4.2. POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Il sera proposé à l'assemblée générale qui doit se réunir le 15 avril 2016 de décider le versement d'un dividende de 11 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, soit un dividende supérieur de 1 euro à celui qui avait été alloué lors de l'exercice précédent.

Le dividende qui sera versé en 2017 au titre de l'exercice 2016 devrait être au moins identique à celui de cette année.

### 6.4.3. 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 n'a été engagée au cours de l'exercice 2015.

## 6.5. INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux dispositions de l'article D. 441-4 du Code de commerce créé par la Loi de Modernisation de l'Économie du 4 août 2008 dite loi « LME », il est précisé :

- que le solde des dettes de la Société à l'égard de ses fournisseurs (y compris les dettes sur immobilisations) s'élevait, au 31 décembre 2014, à 5 555 938 euros, dont 4 246 443 euros de factures non parvenues à la clôture de l'exercice et 401 400 euros de retenues de garanties. Les dettes échues ressortaient à 908 095 euros en totalité à plus de 60 jours ;
- que le solde des dettes de la Société à l'égard de ses fournisseurs (y compris les dettes sur immobilisations) s'élevait, au 31 décembre 2015, à 7 809 841 euros, dont 7 215 858 euros de factures non parvenues à la clôture de l'exercice et 398 924 euros de retenues de garanties. Les dettes échues ressortaient à 195 059 euros, en totalité à plus de 60 jours.

## 6.6. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET DES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ

À la date du présent document de référence, aucune convention n'a été conclue entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la société.

## 6.7. INFORMATION SUR LES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2015	2014	2013	2012	2011
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	191 244 972	191 244 972	177 146 239	166 734 997	155 540 502
Nombre d'actions	12 515 497	12 515 497	11 592 805	10 911 441	10 178 817
- ordinaires	12 515 497	12 515 497	11 592 805	10 911 441	10 178 817
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>OPÉRATIONS ET RÉSULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	29 426 248	25 462 290	41 034 088	39 407 606	40 158 840
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	11 329 786	44 229 409	191 804 094	36 216 000	(4 186 943)
Impôts sur les bénéfices	(346 124)	338 305	(88 331)	(24 266)	(57 333)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	5 624 685	40 157 535	74 973 819	32 818 718	(9 521 967)
Résultat net	6 051 225	3 733 569	116 918 606	3 421 549	5 392 357
Résultat distribué					
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	0,9	3,5	16,6	3,3	(4)
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0,5	0,3	10,1	0,3	0,5
Dividende attribué					
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés	3	5	6	6	5
Masse salariale	1 029 263	1 833 756	1 845 482	1 819 892	1 394 862
Sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales...)	3 168 514	1 384 810	1 270 590	4 598 122	1 838 671

## 6.8. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES

Ils sont présentés aux annexes 11.2 et 12 des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).

Le 26 février 2016, la Société a publié un communiqué, dont les termes sont littéralement reproduits ci-dessous :

« Finalisation du rapprochement entre Altarea Cogedim et Pitch Promotion : Altarea a procédé ce jour à l'acquisition de la totalité du capital et des droits de vote de Pitch Promotion. Cette opération annoncée le 16 novembre 2015 conforte la position d'Altarea Cogedim dans la promotion immobilière, position qui sera exposée en détail dans le communiqué d'annonce des résultats annuels 2015 d'Altarea

Cogedim, le 9 mars prochain après bourse. Conformément aux accords, le groupe Terrassoux a réinvesti une partie du produit de cession à hauteur de 31,7 millions d'euros en souscrivant à 190 000 actions Altarea dans le cadre d'une augmentation de capital réservée d'Altarea, soit environ 1,5% du capital. Christian Terrassoux reste président directeur général de Pitch Promotion. Il sera coopté en qualité de membre du Conseil de Surveillance d'Altarea Cogedim au prochain conseil et participera au comité stratégique du Groupe. »

## 6.9. 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 de foncière en centres commerciaux, les dix clients les plus importants des centres commerciaux gérés par le groupe Altarea représentent globalement 31,18% du total du montant hors taxes des loyers faciaux au 31 décembre 2015. Parmi ceux-ci, un seul dépassait 10% des loyers.

Par ailleurs, dans le pôle de promotion immobilière les dix clients les plus importants du secteur logement représentent globalement 18% du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2015 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires.

En revanche, dans le secteur des bureaux, les deux clients les plus importants dépassent 10% du chiffres d'affaires hors taxes au 31 décembre 2015.

## 6.10. SITUATION CONCURRENTIELLE

Les activités et prestations offertes par le groupe Altarea, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans la présentation institutionnelle et dans le rapport de gestion (première et deuxième partie du présent document de référence). Le rapport de gestion 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 dix autres sociétés foncières représentant plus d'un milliard d'euros de capitalisation boursière, en dehors du groupe Altarea Cogedim, sont<sup>(6)</sup> Unibail-Rodamco, Klépierre, Gecina, Foncière des Régions, Icade, Société Foncière Lyonnaise, Foncière des Murs, Mercialis, Eurosic et Foncière de Paris SIIC.

- dans le secteur de la promotion immobilière les principaux concurrents en 2014 sont les suivants<sup>(7)</sup> :
  - en matière de logements<sup>(8)</sup>, les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : Bouygues Immobilier, Nexity, Kaufman & Broad, Icade, Promogim, Vinci Immobilier, BPD Marnay, Eiffage Immobilier et Sogeprom,
  - en matière de bureaux, les neuf premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : BNP Paribas Real Estate, Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, Icade, Kaufman & Broad, Eiffage Immobilier, Emerige, Nexity et Constructa-Promotion.

(6) Source : Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière : Euronext IEIF SIIC France, Nomenclature de l'indice au 29/01/2016. <http://www.ieif.fr/tableau-siic/>

(7) En volume d'affaires global en millions d'euros - Palmarès 2015 - Classement des Promoteurs 2015 - Innovapresse - pages 18 et 20.

(8) Y compris l'activité de résidences services.



## 6.11. FACTEURS DE RISQUES

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'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont détaillées dans le rapport du

président sur le contrôle interne dont le texte figure intégralement au chapitre 8 du présent document, en particulier dans la section 8.3.

Il est précisé à cet égard que la Société respecte les dispositions du Code de déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.

### 6.11.1. RISQUES INHÉRENTS AUX ACTIVITÉS D'ALTAREA COGEDIM

#### Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Altarea intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier commercial (essentiellement dans le secteur des centres commerciaux), l'immobilier résidentiel et d'entreprise, et les Résidences Services. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, une dégradation prolongée des conditions économiques ou des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le groupe Altarea, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

#### Risques liés aux acquisitions

Dans le cadre de sa stratégie de croissance externe, le Groupe procède à des acquisitions ou à des prises de participation significatives lui permettant de développer ses parts de marché sur ses différents secteurs d'activité.

Le Groupe 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. Le Groupe pourrait également rencontrer des difficultés générées par de trop grandes différences culturelles ou de statut entre les entités. Enfin, il pourrait avoir à supporter des charges ou des passifs non identifiés lors des audits et *due diligences* couverts partiellement par les garanties de passifs.

L'ensemble de ces risques pourrait, le cas échéant, avoir un impact négatif significatif sur les activités, la situation financière ou l'image du Groupe.

#### Risques liés aux opérations de développement

Les risques liés aux opérations de développement 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 demande ou à la durée importante du montage de certaines opérations ;
- en matière de bureaux, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble pour un prix et un délai fixé, il porte un risque d'exécution vis-à-vis de ses clients. Ce risque peut être une non-conformité du produit livré ou un retard de livraison ;
- le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains/centres commerciaux, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants.

#### Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

Les risques liés aux actifs en exploitation et à l'activité de foncière de centres commerciaux et de bureaux sont de plusieurs ordres :

- risques liés à la commercialisation des centres ou des bureaux et à la re-commercialisation des centres, en particulier dans un contexte économique difficile ;
- 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 (risques naturels ou technologiques, sinistres accidentels, fermeture administrative d'un centre...).

#### Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs

Dans les centres commerciaux, la capacité d'Altarea à collecter les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires et l'attractivité des enseignes sont prises en considération par Altarea avant la conclusion de tous ses baux. Il est toutefois possible que les locataires ne paient pas ponctuellement ou qu'ils soient en défaut de paiement, ce qui peut affecter les résultats d'exploitation d'Altarea. La conjoncture économique actuelle, si elle devenait plus défavorable, pourrait se traduire par une véritable récession ayant alors un impact significatif sur le comportement des consommateurs qui mettrait en difficulté les enseignes et commerçants locataires. Le loyer reste toutefois épargné, les locataires redoutant leur éviction et la perte de leur fonds de commerce.

En immobilier résidentiel, la dégradation de la solvabilité des ménages impacterait principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation. Une fois le logement commercialisé, Cogedim bénéficie du privilège du vendeur sur le bien, et la remise des clés du logement ne peut être faite sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. Les risques liés à la capacité de la Société à assurer le recouvrement des créances auprès de ses clients s'entendent alors en terme d'allongement des délais de paiement et donc d'optimisation du besoin en fonds de roulement.

Enfin, la commercialisation des Résidences Services gérées par le Groupe assure une rentabilité garantie aux investisseurs, sur un placement long terme. Le niveau des taux d'occupation pourrait donc avoir un impact négatif sur l'exploitation de ces résidences.

#### Risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires d'Altearea 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.

Dans ce cadre, le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an par des experts indépendants. Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire préalablement aux campagnes d'évaluation et s'élèvent à 297 K€ HT pour l'année 2015, dont 20 K€ 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. La forme des travaux d'expertise réalisés et la méthode retenue pour l'évaluation des actifs sont détaillées au paragraphe 8.3.3.1. (c) «Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière» du rapport du président sur le contrôle interne. La sensibilité de la valeur du patrimoine est analysée dans la note 7.1 de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.6 du document de référence) relative, notamment, aux immeubles de placement.

Les rapports condensés des experts immobiliers de la Société figurent intégralement ci-après :

Rapport Condensé | Altarea-Cogedim – Portefeuille de commerces



## Rapport condensé Société ALTAREA – 31 décembre 2015

### 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 & Advisory France (DTZ 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 2017.
- Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory France (DTZ 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 & Advisory France (DTZ 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 & Advisory France (DTZ Valuation France), Cushman & Wakefield Italy et Cushman & Wakefield Spain de décembre 2015 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 2015.


Le périmètre des sites expertisés, selon la classification d'ALTAREA, consiste en 23 sites en exploitation répartis comme suit :

- 16 centres commerciaux,
- 4 Retail-Parks,
- 2 commerces de pied d'immeuble,
- 1 actif divers.

Date d'évaluation : 31 décembre 2015  
Date de rapport : 29 janvier 2016

Page 2

Rapport Condensé | Altarea-Cogedim – Portefeuille de commerces



Le périmètre énoncé ci-dessus est réparti entre la France, l'Italie et l'Espagne de la façon suivante :

**France :**

- 13 centres commerciaux,
- 4 Retail-Parks,
- 2 commerces de pied d'immeuble,
- 1 actif divers.

**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

#### Éléments 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 (4<sup>ème</sup> Edition),
  - principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- sur le plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
  - les normes d'expertise européennes de Tegona (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 » (9<sup>ème</sup> Edition).

Date d'évaluation : 31 décembre 2015  
Date de rapport : 29 janvier 2016

Page 3

#### 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 2015

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % :

**3 167 396 209 € Frais et Droits de mutation inclus**

Valeur vénale en quotes-parts de détention :

**2 290 252 263 € 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 Neuilly-sur-Seine, le 29 janvier 2016



Jean-Philippe Camarans, MRICS  
RCS Registered Valuer  
Président-Directeur-Général  
Cushman & Wakefield, Valuation & Advisory France (DTZ Valuation France)

Les groupes Cushman & Wakefield et DTZ opèrent depuis le 2 septembre 2015 sous la marque unique Cushman & Wakefield. La fusion effective des entités juridiques Cushman & Wakefield et DTZ interviendra dans un second temps.

## I Préambule

### 1.1 Cadre de la mission

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, 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.

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 25 actifs commerciaux situés en France. Nous avons considéré ces actifs dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2015.

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 10 centres commerciaux, 8 retail park, une résidence hôtelière ainsi que 6 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.

### 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 précitée, 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 (4ème édition, parue au mois d'octobre 2012), 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.



## 2 Mission

### 2.1 Visite des locaux

S'agissant d'une mission d'actualisation sur pièces, les actifs n'ont pas été révisés pour la campagne du 31/12/2015.

### 2.2 Surfaces

Nous avons retenu l'état des surfaces fourni par vos services. S'il s'avérait qu'un mètre 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 début octobre 2015 les éléments suivants :

- ✓ Etats locatifs arrêtés au 30/09/2015
- ✓ Etat des allègements, abattements et franchises
- ✓ La fréquentation mensuelle par année et par site
- ✓ Chiffres d'affaires TTC glissants (à fin septembre)
- ✓ Liste des honoraires de gestion rattachables par site et par locataire
- ✓ Synthèse des speciality leasing income
- ✓ Le montant des redevances AOT à prendre en compte pour Gare du Nord et Gare de l'Est

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 trois méthodes suivantes dans notre approche de la juste valeur du portefeuille estimé :

- Méthode par capitalisation des revenus,
- Méthode par discounted cash-flow,
- Méthode par comparaison.

Ces trois méthodes sont détaillées dans notre exposé liminaire.

## 2.5 Conclusion

Compte tenu des commentaires dans nos rapports, nous estimons que la juste valeur des biens et droits immobiliers au 31/12/2015, est de l'ordre de :

**1 135 482 600 Euros Droits Compris**

Un milliard cent trente-cinq millions quatre cent quatre-vingt-deux mille six cents euros  
Droits compris

**1 081 817 600 Euros Hors Droits**

Un milliard quatre-vingt-un millions huit cent dix-sept mille six cents 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 5,90 ou 6,20% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,80% de la valeur hors taxes dans le second.

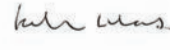
*Le Conseil de Paris a voté le 23 novembre 2015 la hausse de la part départementale des droits de mutation en la faisant passer de 3,80 % à 4,50 %. Cette hausse interviendrait au 1er janvier 2016. Concernant les actifs parisiens, nous avons donc retenu les droits d'enregistrement à 4,20 % pour toutes nos estimations réalisées en date de valeur jusqu'au 31 décembre 2015 inclus, puis nous retiendrons un taux de 6,90 % à compter du 01/01/2016.*

*Dans nos cash-flows, nous avons retenu 6,20 % pour exprimer la valeur (avant le 31/12/2015) mais 6,90 % à la revente en fin de période de DCF.*

Fait à Paris, le 03/02/2016



Anne Le Daniel  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises  
Expert Immobilier Senior



Gareth Sellers, MRICS, REV, CIS HypZert (MLV)  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises  
Président

### Risques liés aux systèmes d'information du Groupe

La performance et la fiabilité des systèmes d'information sont des facteurs majeurs dans la conduite des activités du Groupe. Altarea pourrait ainsi être affectée par des événements échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner des interruptions de ses flux d'information ou des défaillances dans ses activités.

Le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cyber-criminelles, allant du vol/pertes de données au blocage des services. Il pourrait être exposé à un risque de mise en jeu de sa responsabilité et d'atteinte à son image. Ceci pourrait également conduire Altarea à procéder à des investissements complémentaires pour protéger ses systèmes informatiques, et pour remédier aux dommages éventuellement causés.

## 6.11.2. RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES, FISCAUX ET ASSURANCES

### Risques juridiques et réglementaires

Le groupe Altarea doit se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC.

Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à Altarea 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 est impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. Le Groupe constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

### Risques de litiges

À la date de dépôt du présent document de référence, et comme l'indique la note 11.2 de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.6) relative aux litiges ou sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2015 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société.

Les autres provisions sont présentées à la note 6.3 de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.6).

### Risques fiscaux liés au statut de SIIC

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. Ainsi, les statuts d'Altarea comportent une limitation des droits de vote au-delà du seuil de 60%.

En outre, Altarea pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire non soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent et disposant d'au moins 10% du capital d'Altarea, si Altarea n'était pas

en mesure d'en faire supporter les conséquences au seul actionnaire concerné. Ici encore, les statuts d'Altarea prévoient expressément la prise en charge de ces conséquences par l'actionnaire concerné, mais la Société pourrait rencontrer éventuellement des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité de ces actionnaires si une retenue sur le dividende n'était pas possible.

Enfin, Altarea reste dépendante des évolutions des règles fiscales actuellement en vigueur.

### Autres risques fiscaux

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), Altarea est soumise à la législation fiscale de droit commun en matière d'impôt sur les sociétés et, en particulier aux règles qui régissent le régime d'intégration fiscale. En effet, Altarea, filiale d'Altarea est la tête de groupe du groupe d'intégration fiscale auquel appartient notamment la plupart des filiales du Groupe exerçant une activité de Promotion pour compte de tiers.

Le traitement de l'impôt sur les sociétés ainsi que les principaux litiges fiscaux éventuels ou non apparus entre Altarea et l'administration fiscale sont décrits dans la note 5.3. de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.6).

### Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

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 confrontée 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 confrontée, 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 ou la situation financière d'Altarea.

La politique générale de couverture et les principales assurances souscrites sont détaillées au paragraphe 8.3.3.3. (d) «Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées» du rapport du président sur le contrôle interne.

### 6.11.3. RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

#### Risques sociaux et environnementaux

##### Risques sociaux

Comme toute entreprise, Altarea est potentiellement exposée à des risques sociaux et ces derniers sont avant tout liés à sa forte croissance : intégration par les collaborateurs de toutes les nouvelles réglementations et contraintes professionnelles, volonté des collaborateurs d'être associés aux résultats de l'entreprise, intensité de l'information donnée afin de partager les lignes stratégiques, les projets et évolutions importantes du Groupe, capitalisation sur les meilleurs profils. Ces facteurs influent sur la motivation forte que nécessite le rythme de développement de l'entreprise.

##### Risques environnementaux

La position d'opérateur construisant, exploitant et gérant des ensembles immobiliers expose le groupe Altarea à un certain nombre de risques environnementaux touchant principalement aux nouvelles réglementations thermique et environnementale énoncées dans la loi Grenelle ainsi que dans ses différents décrets d'application pour l'ensemble des nouvelles réalisations. Le Groupe est également impacté par l'ambition environnementale du Grenelle II portant sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants. Enfin, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, promulguée en 2015 fixe comme objectif de « rénover les bâtiments pour économiser l'énergie » et pourrait impacter le Groupe dans les années à venir.

Pour répondre à ces enjeux, le Groupe a engagé dès 2010 une démarche de progrès afin de permettre d'anticiper ces nouveaux impératifs énergétiques et environnementaux pour l'ensemble de la production neuve et de mettre en place un *reporting* précis et systématique des performances environnementales et énergétiques de son patrimoine immobilier (cf. paragraphe 8.3.3.4. (a) « Risques sociaux et environnementaux » du rapport du président sur le contrôle interne).

##### Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)

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 de ses constructions, installations ou terrains, Altarea pourra 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. L'action du Groupe sur ces risques est détaillée dans le paragraphe 8.3.3.4 (b) « Risques liés à la santé ou la sécurité publique ».

### 6.11.4. RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITÉS FINANCIÈRES D'ALTAREA

#### Risque de liquidité – Capacité d'endettement – Respect des covenants (ratios) bancaires

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 obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'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.

Compte tenu de sa situation financière à la date de dépôt du présent document de référence, Altarea estime ne pas présenter de risques de liquidités.

En outre, dans le cadre des conventions de crédit conclues entre Altarea et ses partenaires financiers, Altarea en sa qualité d'emprunteur est tenu à certains engagements ou obligations. Ces engagements et obligations font référence à la communication d'éléments financiers, comptables, juridiques et opérationnels, d'éléments prévisionnels ainsi qu'au respect de covenants définis précisément dans chaque contrat. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner soit un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et

l'activité de la Société, en particulier son développement. Les notes 6.2, 8 et 9 de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.6 du document de référence) fournissent la situation de trésorerie et exposent les principaux covenants financiers qu'Altarea et ses filiales se sont obligées à respecter.

#### Risque de taux et couverture de taux

En ce qui concerne le risque de taux, la note 9 de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.6 du document de référence) montre la sensibilité au risque de taux sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

#### 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.

#### Risque sur actions

Au 31 décembre 2015, Altarea considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

#### Risque de change

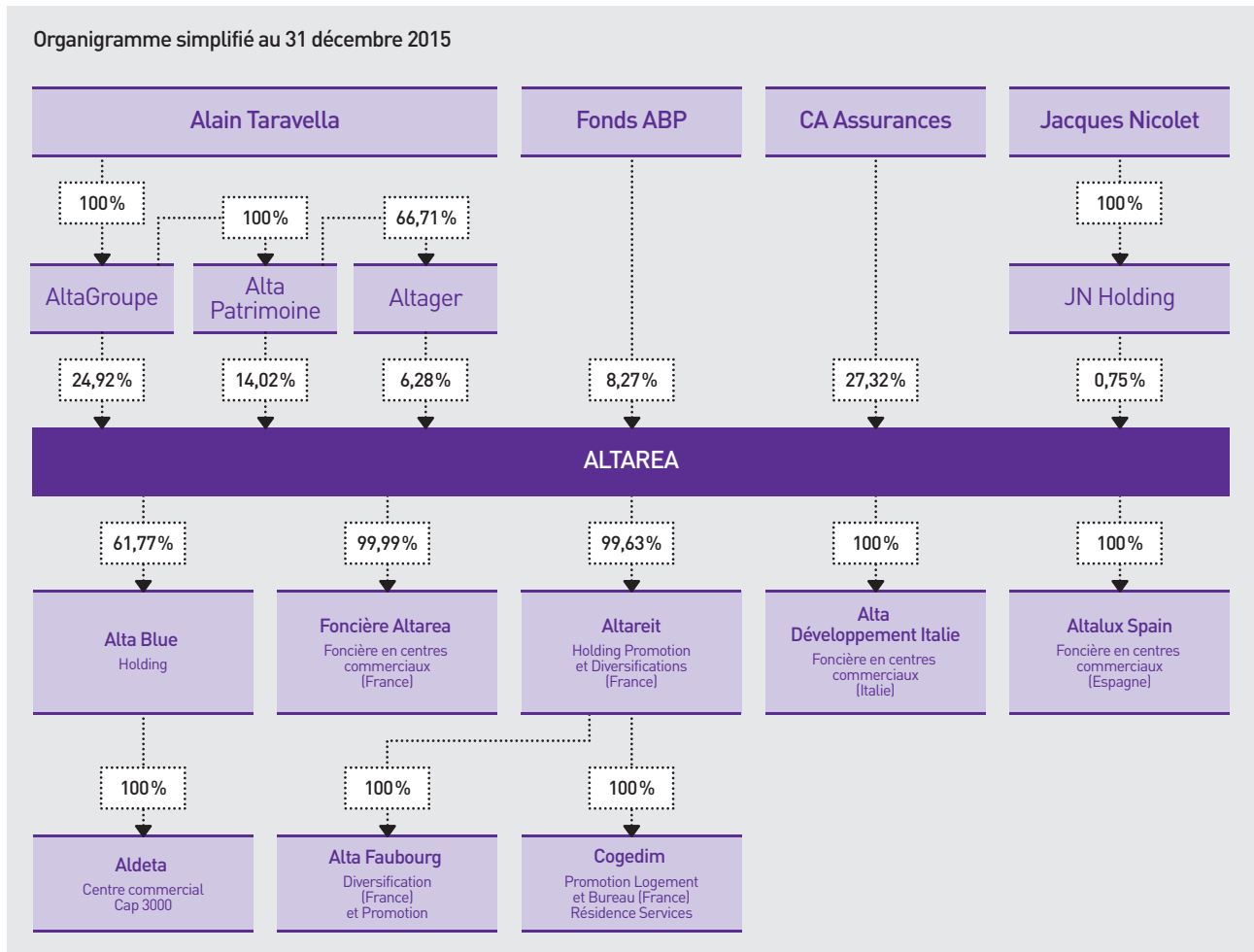
À la date de dépôt du présent document, Altarea intervient exclusivement dans la zone euro. La Société n'est donc pas exposée au risque de change.

## 6.11.5. RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Altea est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de dévelop-

pement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

## 6.12. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015



La société Altarea joue un rôle de centralisateur de la trésorerie du Groupe. L'annexe 9 des comptes consolidés figurant en troisième partie 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.

Les mandats assumés par les dirigeants et mandataires sociaux de la société Altarea dans les filiales sont détaillés dans la septième partie du présent document.

Au cours de l'exercice 2015, aucune prise de participation significative n'est intervenue.

## 6.13. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

**1994** : Fondation d'Altarea par Alain Taravella et par Jacques Nicolet.

**1995** : Prise de contrôle du Gerec, société spécialisée dans la réalisation de centres commerciaux créée en 1973. Altarea remporte le concours lancé par la Ville du Havre pour la réalisation de l'Espace Coty.

**1996** : Altarea remporte le concours lancé par la Ville de Roubaix pour la réalisation de l'Espace Grand'Rue. Livraison d'un immeuble de logements à Asnières. Prise de contrôle d'Espace aménagement, structure de gestion des actifs commerciaux de la Foncière Rallye.

**1997** : Lancement de Bercy Village.

**1999** : Ouverture de l'Espace Coty au Havre.

**2000** : Achèvement de Bercy Village.

**2001** : Démarrage de l'activité en Italie avec la création d'Altarea Italia.

**2002** : Ouverture des centres commerciaux : Espace Jaurès à Brest, Espace Grand'Rue à Roubaix, Côté Seine à Argenteuil, Boutiques Gare du Nord à Paris. Démarrage de l'activité Retail Park avec la création de Compagnie Retail Park. Entrée de fonds gérés par Morgan Stanley dans le capital d'Altarea à hauteur de 20%.

**2003** : Altarea remporte les concours de Carré de Soie (Vaulx-en-Velin/Villeurbanne), Porte Jeune (Mulhouse), L'Aubette (Strasbourg). Altarea Italia conclut un accord de partenariat pour la réalisation d'un centre commercial à Rome (Casetta Mattei Center). Livraison de 117 logements à Argenteuil.

**2004** : Démarrage de l'activité en Espagne avec la création d'Altarea España. Acquisition d'Imaffine et fusion-absorption d'Altarea par Imaffine. La Société Altarea est désormais cotée sur Euronext Paris. Achèvement des Tanneurs à Lille.

**2005** : Le groupe Altarea opte pour le régime SIIC. Ouverture du centre Casetta Mattei à Rome.

**2006** : Acquisition du portefeuille d'actifs de Bail Investissement Foncière. Prise de participation dans RosEvroDevelopment (opérateur immobilier russe).

**2007** : Acquisition de Cogedim. Adaptation des structures au régime SIIC 4, transformation d'Altarea en Société en Commandite par Actions. Le Groupe devient premier actionnaire, aux côtés de l'État, avec 34% du capital, 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, premier marché de gros alimentaire du monde en volume, dans le cadre d'un contrat de concession courant jusqu'en 2034. Ouverture de 5 centres commerciaux en France et en Italie. Simplification de la structure de l'actionariat de la Société par fusion entre les sociétés Altafinance et Altarea.

**2008** : Augmentation de capital de 375 millions d'euros; entrée du fonds de pension ABP au capital d'Altarea. Réorganisation par métiers, se traduisant notamment par la filialisation des sociétés des secteurs promotion et diversification sous Altareit, société également cotée sur Euronext Paris.

**2009** : Renaissance d'un lieu mythique : La Salle Wagram. Altarea Cogedim se lance dans le défi de l'écologie et du développement durable : Altarea Cogedim reçoit une des trois premières certifications HQE® Commerce (haute qualité environnementale) pour son centre commercial Okabe au Kremlin Bicêtre. Certification NF Logement Démarche HQE® de l'ensemble des logements.

**2010** : Acquisition du centre commercial Régional Cap 3000 à Nice. Altarea Cogedim démarre l'aménagement de l'ancien hôpital Laennec en créant, au cœur de Paris, dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, un nouveau « quartier de ville ». Altarea Cogedim investit dans les énergies renouvelables en entrant dans le capital de 8 minutes 33.

**2011** : En partenariat avec le fonds ABP et Prédica, le groupe Altarea constitue, Alta Fund, un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprises doté de 350 millions d'euros de fonds propres<sup>(9)</sup>.

**2012** : À la suite d'une Offre Publique d'Achat, le Groupe prend le contrôle de RueduCommerce, opérateur d'e-commerce. Altarea porte à 61,77% sa participation dans le capital d'Alta Blue, qui détient en totalité les titres d'Aldeta, société propriétaire du centre commercial Régional CAP 3000 à Nice. Le Groupe lève 530 millions d'euros de financements Corporate, dont 250 millions d'euros d'obligations.

**2013** : Altarea met en place avec Allianz Real Estate un partenariat de long terme sur un portefeuille de cinq centres commerciaux dont Altarea conserve le contrôle et la gestion.

**2014** : Altarea livre le centre commercial régional Quartz de Villeneuve-la-Garenne d'une surface de 67 000 m<sup>2</sup> GLA. Le Groupe est choisi comme partenaire de la SNCF pour la modernisation de la gare de Paris-Montparnasse. Il lance le chantier d'extension-rénovation du centre commercial Cap 3000 situé près de Nice. Le Groupe fait l'acquisition, essentiellement par augmentation de capital, de 55% du capital de la société Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain. Un partenariat est passé avec Crédit Agricole Assurances dans la société d'exploitation des Résidences Cogedim Club®. Le Groupe lève 805 millions d'euros de financements Corporate, dont 230 millions d'euros d'obligations.

**2015** : Le Groupe porte sa participation de 50 à 100% du Centre Commercial Régional Connecté Quartz. Altarea remporte l'appel d'offre pour la transformation des espaces de commerce de la gare de Paris-Austerlitz. Altarea pose la première pierre du quartier Place du Grand Ouest à Massy, ouvre la Résidence Services Cogedim Club® à Sèvres, inaugure l'extension-rénovation du centre commercial Jas de Bouffan, Marques Avenues A13 à Aubergenville, le programme Sky de reconversion de bureaux en logements à Courbevoie, le programme de réhabilitation de la Citadelle d'Arras dans le cadre de sa filiale Histoire & Patrimoine et lance son programme mixte au sein de la ZAC Cœur de Ville à Bezons. Le Groupe profite de conditions de marché exceptionnelles pour refinancer une grande partie de son bilan avec près de 2,2 milliards d'euros de financement montés.

(9) 650 millions aujourd'hui.



## 6.14. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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, des 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.

En 2015, le Groupe a créé une cellule transversale dédiée à l'innovation. Dénommée AltaFuture, cette structure est chargée d'identifier et de sélectionner les innovations pouvant être mises en œuvre par les équipes opérationnelles dans leurs différents métiers. En outre, un conseil scientifique composé d'experts externes pluridisciplinaires intervient auprès d'AltaFuture afin d'apporter des solutions pratiques aux nouveaux défis urbains des métropoles. AltaFuture est également chargée de nouer des contacts et des partenariats avec des entreprises et des organisations extérieures au monde purement immobilier et de développer un écosystème de jeunes entreprises innovantes.

<b>7.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE</b> .....	<b>268</b>
7.1.1. Gérance.....	268
7.1.2. Associé commandité.....	270
7.1.3. Conseil de surveillance.....	270
<b>7.2. RÉMUNÉRATION</b> .....	<b>275</b>
7.2.1. Présentation.....	275
7.2.2. Information sur les rémunérations .....	277
<b>7.3. ABSENCE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS</b> .....	<b>281</b>
<b>7.4. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF</b> .....	<b>282</b>
7.4.1. Nature du contrôle de la société .....	282
7.4.2. Mesures prévenant un contrôle abusif.....	282
7.4.3. Absence de contrôle abusif .....	282
<b>7.5. CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS</b> .....	<b>282</b>
<b>7.6. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE</b> .....	<b>282</b>
<b>7.7. ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DU COURS DES AFFAIRES</b> .....	<b>283</b>
<b>7.8. DIRECTION</b> .....	<b>283</b>
<b>7.9. CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b> .....	<b>284</b>

Le rapport du président du conseil de surveillance (8<sup>e</sup> partie) détaille la composition et le fonctionnement du conseil de surveillance et de ses comités spécialisés, ainsi que les limites des pouvoirs de la gérance. La présente section a pour objet de compléter cette section et le cas échéant les annexes des comptes consolidés sur la direction générale de la Société.

## 7.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

La société Altarea est organisée sous la forme de Société en Commandite par Actions.

Elle est gérée et administrée par une gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le conseil de surveillance.

Le chiffre (1) indique qu'une société est cotée, le chiffre (2) précise qu'elle est contrôlée directement ou indirectement par Altarea et le chiffre (3) qu'elle est étrangère.

### 7.1.1. GÉRANCE

#### a) Composition

Au 31 décembre 2015, la gérance de la société était assumée par Alain Taravella, la société Altafi2 et la société Atlas.

Il est précisé qu'Alain Taravella est président des sociétés Altafi 2 et Atlas. Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau sont directeurs généraux de la société Atlas. Messieurs Taravella, Boissonnet et Theuriau constituent ainsi un collège de la gérance.

#### Alain Taravella, cogérant

Alain Taravella a été nommé cogérant le 26 juin 2007 pour une durée de 10 années. De nationalité française, il est né en 1948 à Falaise (14). Diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, Alain Taravella 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 a créé et dirigé depuis lors le groupe Altarea. Alain Taravella est Chevalier de la Légion d'Honneur.

#### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

##### Autres mandats sociaux dans le Groupe<sup>(1)</sup>

Gérant : Altarea<sup>(1)</sup>

Membre et président du conseil de surveillance : Cogedim (SAS)<sup>(2)</sup>; Altarea France (SNC)<sup>(2)</sup>

Administrateur : Alta Blue

Représentant Altarea, présidente : Alta Blue<sup>(2)</sup>; Alta Delcassé<sup>(2)</sup>; Alta Développement Italie<sup>(2)</sup>; Alta Rungis<sup>(2)</sup>

Représentant Alta Faubourg, présidente : Alta Saint Germain; Alta Reim

Représentant Alta Penthèvre, présidente : Altacom

Représentant Alta Blue, présidente : Aldeta<sup>(2)</sup>

Représentant permanent d'Altarea, administrateur : Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de gestion du Marché d'Intérêt National de Rungis – Semmaris

Représentant Alta Patrimoine, gérant : SNC Altarea Commerce; SNC ATI; SCI Matignon Toulon Grand Ciel

Représentant Altarea, Cogérante de sociétés étrangères : Alta Spain Archibald BV<sup>(2)(3)</sup>; Alta Spain Castellana BV<sup>(2)(3)</sup>; Altalux Spain<sup>(2)(3)</sup>; Altalux Italy<sup>(2)(3)</sup>

#### Mandats sociaux hors Groupe

Président : Altafi 2; Altafi 3; Atlas (ex. Altafi 4); Altafi 5; AltaGroupe (ex. Altafinance 2); Altager (ex Alta Pat 1); Alta Patrimoine

Représentant Altafi 2, Gérante : Altarea<sup>(1)</sup>; Altareit<sup>(1)(2)</sup>

Représentant AltaGroupe (ex. Altafinance 2), Gérante : SCI Sainte Anne

#### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du conseil d'administration & directeur général – administrateur : Aldeta<sup>(2)</sup>

Membre et président du conseil de surveillance : Altarea France (SAS)<sup>(2)</sup>

Administrateur : Boursorama<sup>(1)</sup>

Représentant Altarea, présidente : Alta Développement Espagne<sup>(2)</sup>; Alta Développement Russie<sup>(2)</sup>

Représentant Altarea, Gérante : SNC Richelieu International

Représentant Alta Faubourg, présidente : Alta Reim (ex Alta Montaigne)

Représentant Alta Penthèvre, administrateur : Altacom

Représentant Altacom, administrateur : Rue du Commerce

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : SSF III zhivago holding Ltd<sup>(2)(3)</sup>; Altarag Srl<sup>(2)(3)</sup>; Altarea Italia Srl<sup>(2)(3)</sup>; AltaFund Value-Add I; Altarea Inc.<sup>(2)(3)</sup>; Altarea Espana<sup>(2)(3)</sup>

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la société, Alain Taravella détenait directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés AltaGroupe (anciennement dénommée Altafinance 2), Alta Patrimoine et Altager qu'il contrôle et des membres de sa famille, 5 805 183 actions de la société Altarea.

## Atlas, cogérante

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 Monsieur Alain Taravella.

Le président de la société Atlas est Monsieur Alain Taravella et les Directeurs Généraux sont Monsieur Gilles Boissonnet et Monsieur Stéphane Theuriau.

Atlas a été nommée Cogérante de la Société le 11 décembre 2014, pour une durée de dix années.

## Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

### Autres mandats sociaux dans le Groupe<sup>(1)</sup>

Cogérant : Altarea<sup>(1)</sup>

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la société, Atlas ne détenait aucune action de la société Altarea.

## Altafi 2, cogérante

La société Altafi 2 étant par ailleurs l'associé commandité de la Société, elle est présentée ci-dessous au paragraphe 7.1.2.

## b) Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.

Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, le nombre de ses mandataires sociaux personnes physiques ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance, par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique sortant dans les conditions prévues au paragraphe 13.3 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 14.1 des statuts jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit, conformément à l'article 14.3.

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.

## c) 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.

## 7.1.2. ASSOCIÉ COMMANDITÉ

### a) 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 (anciennement dénommée Altafinance 2), elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 501 290 506 RCS PARIS.

Le président de la société Altafi 2 est Monsieur Alain Taravella. Son mandat a une durée illimitée.

Le mandat de membre du conseil de surveillance de la société Altafi 2 dans la société Altareit<sup>(1)(2)</sup> a pris fin le 2 janvier 2012 suite à sa démission. Depuis cette date, elle est Gérante de la société Altareit<sup>(2)</sup>. Elle est cogérante d'Altearea et représente Altareit, présidente d'Alta Penthièvre.

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la société, Altafi 2 détenait 10 actions de la société Altearea.

## 7.1.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les éléments concernant la nomination et la cessation des fonctions des membres du conseil de surveillance, leurs pouvoirs et les dates de leur nomination et celles de l'expiration de leurs mandats sont énoncées dans la section 8 relative au rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne. Ce paragraphe détaille l'identité des membres et leurs mandats dans d'autres sociétés :

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.

Le conseil de surveillance ne comprend actuellement aucun représentant élu par les salariés et aucun autre membre que ceux qui sont énoncés ci-dessous et dont la liste figure également dans la section 8 relative au rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne.

### Christian de Gournay

#### **Membre du conseil de surveillance & président dudit Conseil**

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'État en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 en charge de la gestion des actifs financiers et immobiliers du Groupe et des activités bancaires et financières. Il est entré chez Cogedim en 2002 en qualité de vice-président du directoire. Christian de Gournay a assumé la présidence du directoire de Cogedim de 2003 à 2014 jusqu'à la date d'effet de sa nomination en qualité de président du conseil de surveillance.

### b) Nomination et cessation des fonctions (article 24)

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.

Le conseil de surveillance du 5 mars 2014 a nommé Christian de Gournay par cooptation en qualité de membre du conseil de surveillance en remplacement de la Société Opus Investment, démissionnaire. Cette nomination a été ratifiée par l'assemblée générale annuelle du 7 mai 2014. Lors de sa réunion du 5 mars 2014, le conseil de surveillance a nommé Christian de Gournay en qualité de président du conseil de surveillance à compter du 2 juin 2014. Ces mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui se tiendra en 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

#### Autres mandats sociaux dans le Groupe

Président et Membre du conseil de surveillance : Altearea<sup>(1)</sup> ; Altareit<sup>(1)(2)</sup>

#### Mandats sociaux hors Groupe

Gérant : SCI Schaeffer-Erard

Codirecteur : Opus Investment

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président et Membre du directoire : Cogedim

Gérant : Cogedim Valorisation

Au 31 décembre 2015, Monsieur Christian de Gournay détenait, directement et indirectement, 165 999 actions de la Société.



## 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 et Vacances. En 1994, il a été associé à la création du groupe Altarea dont il a été successivement le directeur général délégué et, depuis la transformation en Société en Commandite par Actions, le président du conseil de surveillance.

Monsieur Nicolet a été nommé membre et président du conseil de surveillance le 26 juin 2007 et son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018. Lors du conseil de surveillance du 5 mars 2014, Monsieur Nicolet a démissionné de ses fonctions de président avec effet au 2 juin 2014 pour pouvoir mieux se consacrer à ses propres activités professionnelles. Monsieur Nicolet reste membre et continue à présider le comité d'investissement ainsi qu'il est mentionné dans le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne.

### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

#### Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea<sup>(1)</sup>; Altareit<sup>(1)(2)</sup>

Membre du conseil de surveillance : Altarea France<sup>(2)</sup> (SNC); Cogedim<sup>(2)</sup> (SAS)

#### Mandats sociaux hors Groupe

Président de SAS : JN Holding; JN Investissements

Directeur général : Circuit du Maine

Gérant : 14 rue des Saussaies; SCI Damejane; JN Participations

Président et/ou administrateur de sociétés Étrangères : SA Monégasque Productions de Monte-Carlo<sup>(3)</sup>; HP Composites Srl<sup>(3)</sup>

Représentant JN Holding, président : Immobilière Dame Jane; JN Automotive; JN Properties; Onroak Automotive; Proj 73; Proj 78; Proj 87; Proj 89 Shootshareshow, Ecodime; ABM Holding; Ecodime Academy

Représentant JN Holding, directeur général : AOT Tech; SAS Les 2 Arbres Circuit du Vigeant

Représentant JN Holding, elle-même président de JN Automotive, président : OAK Invest

Représentant JN Holding, elle-même président de JN Properties, gérant : SCI Immotech; SCI Innovatech; SCI Les Fleurs

Représentant JN Investissements, président : OAK Racing

Représentant permanent de JN Holding, administrateur : ABM Holding

Représentant JN Holding, président de sociétés Étrangères : Ecodime Italia

Représentant permanent de Ecodime, président : Mind Values (ex Proj 56)

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du conseil de surveillance de SCA : Altarea<sup>(1)</sup>; Altareit<sup>(1)(2)</sup>

Représentant permanent d'Alta Rungis<sup>(2)</sup>, administrateur : Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de gestion du Marché d'Intérêt National de Rungis – SEMMARIS

Représentant permanent de JN Holding, président : Mind Values (ex Proj 56)

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : SSF III zhivago holding Ltd<sup>(2)(3)</sup>; Altarea Italia<sup>(2)(3)</sup>; Galleria Ibleo S.R.L.<sup>(2)(3)</sup> (ex Altarag S.R.L.); Altarea Espana<sup>(2)(3)</sup>

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Jacques Nicolet détenait directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société JN Holding qu'il contrôle 93.927 actions de la société Altarea.

## Gautier Taravella

### Membre du conseil de surveillance dont la nomination est sollicitée de l'assemblée générale annuelle

De nationalité française, Gautier Taravella est né en 1980 à Maisons-Laffitte (78). Il a été nommé membre du conseil de surveillance le 26 juin 2007 et son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018. Gautier Taravella est le fils d'Alain Taravella.

### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

#### Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea<sup>(1)</sup>

#### Mandats sociaux hors Groupe

Directeur général : AltaGroupe (ex. Altafinance 2)

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Gautier Taravella détenait personnellement 56 750 actions de la société Altarea.

## Matthieu Taravella

### Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, Matthieu Taravella est né en 1978 à Paris 16<sup>e</sup>. Il a été nommé membre du conseil de surveillance le 26 juin 2007 et son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018. Matthieu Taravella est le fils d'Alain Taravella.

### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

#### Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea<sup>(1)</sup>

#### Mandats sociaux hors Groupe

Président : Allevarat

Directeur général : AltaGroupe (ex. Altafinance 2)

Gérant : SARL Galerie Sakura

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Director/vice-président : Altarea Inc<sup>(2)(3)</sup>

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Matthieu Taravella détenait 57 011 actions de la société Altarea.

### Françoise Debrus

#### Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, Madame 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 directeur des investissements. Elle a été nommée membre du conseil de surveillance le 20 mai 2009 et son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

#### Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea<sup>(1)</sup>

#### Mandats sociaux hors Groupe

Membre du conseil de surveillance : Foncière Développement Logement<sup>(1)</sup>; Foncière des Murs<sup>(1)</sup>

Administrateur : Beni Stabili<sup>(1)(3)</sup>

Représentant permanent de Predica, administrateur : Eurosic<sup>(1)</sup>; Korianmedica<sup>(1)</sup>

Représentant permanent de CAA, administrateur : Générale de Santé<sup>(1)</sup>

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Administrateur : Socadif; Sicav Portfolio Stratégie de CAAM; Ramsay Santé

Représentant permanent de Predica, administrateur : Foncière des Régions; Crédit Agricole Immo. Promotion; Medica

Représentant permanent de Predica, Membre du conseil de surveillance : Foncière Paris France SA

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Françoise Debrus détenait 2 actions de la société Altarea.

### Éliane Fremeaux

#### Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, née à Paris (15<sup>e</sup>) le 8 septembre 1941, Madame Éliane Fremeaux 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, Madame Éliane Fremeaux 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. Madame Fremeaux 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. Elle a été nommée membre du conseil de surveillance le 27 juin 2013 et son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

#### Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea<sup>(1)</sup>

#### Mandats sociaux hors Groupe

Cogérant : SCI PALATIN

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Cogérant : S.C.P. Thibierge Associés

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Éliane Fremeaux détenait 75 actions de la société Altarea.

### Dominique Rongier

#### Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, 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 et 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.

Il a été nommé membre du conseil de surveillance le 20 mai 2009 et renouvelé à cette fonction le 5 juin 2015. Son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

## Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

### Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea<sup>(1)</sup>; Altareit<sup>(1)(2)</sup>

### Mandats sociaux hors Groupe

Administrateur : SA Search Partners

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Gérant : DBLP & Associés

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Dominique Rongier détenait 10 actions de la société Altarea.

---

## Société Predica – Crédit Agricole Assurances

### Membre du conseil de surveillance

La Société Predica a été nommée membre du conseil de surveillance le 26 juin 2007 et son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

Son représentant permanent est Emeric Servin.

---

### Emeric Servin

#### Représentant permanent de Predica

De nationalité française, Emeric Servin est né en 1949 à Versailles (78). Licence en droit et DESS de droit public. CESA Finances/HEC.

## Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

### Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea<sup>(1)</sup>

Membre du conseil d'administration : Alta Blue<sup>(2)</sup>

### Mandats sociaux hors Groupe

Président directeur général, administrateur : SA Foncière Hypersud; SA Francimmo Hotels

Président du conseil d'administration : OPCI Predica Commerces; OPCI Iris Invest; OPCI Camp Invest; OPCI Messidor; OPCI SAS CAA Kart

Président du conseil de surveillance : SCPI Unipierre Assurance

Président de SAS : Holding Euromarseille; IMEFA (142 à 144); SAS CAA Résidences Seniors

Administrateur de SAS : SAS Carmilla

Gérant – Cogérant, conseil de gérance : (140) SCI IMEFA; (19) SCI FEDER; SCI Le Village Victor Hugo; SCI Euromarseille 1; SCI Euromarseille 2; SCI Montparnasse Cotentin; SCI Carpe Diem; SCI Dahlia; SCI NEW Vélizy; SCI Fondis; SCI Washington; 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-Neuilley; SCI Baudin Vellefaux; SCI La Croix au Beau; SCI Petersbourg Vellefaux; SCI Royal Opéra; SCI Sedaine Vellefaux

Représentant permanent de Predica, conseil d'administration : SA Foncière Développement Logements<sup>(1)</sup>; OPCI Predica Bureaux; OPCI CAA Commerces 2; OPCI B2 Hôtels Invest; SAS Louvresses Developpement 1

Représentant permanent de Predica, conseil de surveillance : SAS OFELIA; SCA Foncière des Murs<sup>(1)</sup>; SARL Imméo Wohen GmbH<sup>(3)</sup>

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du conseil d'administration : SA B.Immobilier; SA Resico

Président de SAS : IMEFA 145

Administrateur : Aldeta<sup>(2)</sup>

Gérant – Cogérant, conseil de gérance : SCI Place de l'Europe

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Predica détenait directement et indirectement par l'intermédiaire du Groupe Crédit Agricole Assurances dont elle fait partie 3 419 655 actions de la société Altarea.

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Emeric Servin ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

---

## Société 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 Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool par cooptation en date du 20 novembre 2015. Son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

Son représentant permanent est Alain Dassas.

---

### Alain Dassas

#### Représentant permanent de APG

De nationalité française, Alain Dassas 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.

## Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

### Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea<sup>(1)</sup>

### Mandats sociaux hors Groupe

Administrateur : Strategic Initiatives (Londres)<sup>(3)</sup>

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Administrateur : Segula Technologies (Paris) ; Hardware Infogérance (Paris)

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, APG et le Groupe ABP dont elle fait partie détenaient 1 034 692 actions de la société Altarea.

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Alain Dassas ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

### Société ATI

#### Membre du conseil de surveillance

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société ATI est représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société 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 la SAS Alta Patrimoine elle-même représentée par Alain Taravella.

La Société ATI a été nommée membre du conseil de surveillance le 20 mai 2009 et renouvelé à cette fonction le 5 juin 2015. Son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

La société ATI n'exerce aucun autre mandat.

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, la société ATI détenait 1 action de la société Altarea.

Son représentant est Madame Léonore Reviron.

### Léonore Reviron

#### Représentante permanente de ATI à compter du 9 mars 2016

De nationalité française, 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. En 2015, Léonore Reviron a rejoint la holding de M. Alain Taravella.

Léonore Reviron n'exerce aucun autre mandat.

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Léonore Reviron détenait personnellement 1 000 actions de la société Altarea.

### Christian Terrassoux

#### Membre du conseil de surveillance nommé par cooptation par le conseil de surveillance du 9 mars 2016, dont la ratification est sollicitée de l'assemblée générale annuelle

De nationalité française, Christian Terrassoux est Ingénieur de l'Ecole Supérieure de l'Armement Terrestre. Christian Terrassoux a commencé sa carrière en 1983 à la Direction Générale de l'Armement. En 1983, Christian Terrassoux fonde le Groupe Pitch Promotion, acteur français de premier plan de la promotion immobilière en logements et en bureaux qui a rejoint le groupe Altarea Cogedim le 26 février 2016. Christian Terrassoux est successivement président-directeur général de Pitch Promotion depuis 1989. Depuis 1995, Christian Terrassoux est membre du comité directeur national de la Fédération des Promoteurs Immobilier dont il est devenu Vice-Président depuis 2015. Depuis 2014, Christian Terrassoux est

président de la Chambre Régionale d'Ile de France de la Fédération des Promoteurs Immobiliers. Christian Terrassoux est Chevalier de la Légion d'Honneur.

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Christian Terrassoux ne détenait aucune action de la société Altarea.

### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

#### Autres mandats sociaux dans le Groupe

Néant

#### Mandats sociaux hors Groupe

Président – Directeur Général : Pitch Promotion SA

Président : Fédération des Promoteurs Immobiliers Ile de France

Vice-Président : Club Athlétique Briviste Corrèze Limousin ; Fédération des promoteurs immobiliers France

Directeur Général : SAS Serie-Flex Habitat

Administrateur : Institut Fournier ; ASFO Grand Sud ; Festival de Ramatuelle

Membre du Conseil de Surveillance : Primaxia

Gérant : EURL Société de Patrimoine Immobilier SPI ; SCI Voltaire SPI ; SARL Altana Investissements ; SDAB SOCANCO Finance et Conseil ; SCF Terra Nova ; SNC Lognes A 413 ; SCEA des Courcelles et de la Moricière

Director et Vice Président de Sociétés étrangères : Wagram Real Estate Inc (Etats-Unis)

### Michaela Robert

#### Membre du Conseil de Surveillance dont la nomination est sollicitée de l'Assemblée Générale Annuelle

De nationalité française, née à Saint-Jean-de-Luz (64) le 20 octobre 1969, Madame 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'acquiescer 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 Gérante.

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Michaela Robert ne détenait aucune action de la société Altarea.

### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

#### Autres mandats sociaux dans le Groupe

Aucun

#### Mandats sociaux hors Groupe

Gérant : FINAE Advisors

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Aucun

## Marie-Anne Barbat-Layani

**Membre du Conseil de Surveillance dont la nomination est sollicitée de l'Assemblée Générale Annuelle**

De nationalité française, Marie-Anne Barbat-Layani est Inspectrice générale des finances. Diplômée de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et Ancienne Elève de l'Ecole Nationale d'Administration, 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'Economie, 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.

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, Marie-Anne Barbat-Layani ne détenait aucune action de la société Altarea.

### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

Autres mandats sociaux dans le Groupe

### Mandats sociaux hors Groupe

Directeur Général : Fédération Bancaire Française (FBF) ; Association Française des Banques (AFB) ; Association Française des Établissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement (AFCEI)

Administrateur : Association d'Economie Financière ; Centre des Professions Financières ; CFPB (Centre de Formation de la Profession Bancaire) ; Europlace ; Fédération Bancaire Européenne ; Finance Innovation (Pôle de compétitivité) ; MEDEF International

Membre du Comité Exécutif : Groupement des Professions de Services (GPS) ; MEDEF

### Société ALTAFI 5

**Membre du Conseil de Surveillance dont la nomination est sollicitée de l'Assemblée Générale Annuelle**

La société ALTAFI 5 est une société par actions simplifiée au capital de 38 000 euros dont le siège est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé – répertoriée sous le numéro 798 710 612 RCS Paris. Son Président est Alain Taravella.

La société ALTAFI 5 n'exerce aucun autre mandat.

Au 31 décembre 2015, à la connaissance de la Société, la société ALTAFI 5 ne détenait aucune action de la société Altarea.

## 7.2. RÉMUNÉRATION

### 7.2.1. PRÉSENTATION

Compte tenu de sa forme juridique de Société en Commandite par Actions, la Société est dirigée par une gérance et contrôlée par un conseil de surveillance. Elle comporte en outre un ou plusieurs associés commandités.

#### 7.2.1.1. Gérance

##### A – Rémunération actuelle

La rémunération de la gérance est fixée par les stipulations de l'article 14 des statuts, rappelées littéralement ci-après :

«À compter du 1<sup>er</sup> 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 Altarea soit à ses filiales. Dans ce dernier cas, la quote-part de rémunération perçue par le gérant, et économiquement à la charge d'Altarea, sera déduite de la rémunération devant être versée par Altarea.»

Conformément aux stipulations de l'article 18 des statuts le comité des rémunérations, composé exclusivement de membres indépendants de la gérance, réuni le 19 février 2013, 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 27 juin 2013 exactement la même proposition de rémunération que le comité des rémunérations. Le 27 février 2013, le conseil de surveillance a rendu en conséquence à l'unanimité un avis favorable à la proposition de rémunération de l'associé commandité qui a été insérée dans le projet de sixième résolution soumis à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

L'assemblée générale a voté favorablement à la résolution qui lui était proposée et a fixé en conséquence ainsi qu'il suit la rémunération de la gérance pour la période 2013, 2014 et 2015 :

#### Sixième Résolution

##### (Fixation de la rémunération de la gérance)

«L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires des actionnaires, connaissance prise du rapport de gestion de la gérance et de l'avis favorable unanime rendu par le conseil de surveillance, dans le cadre de sa consultation préalable conformément à l'article 14 des



statuts, sur la proposition de l'associé commandité de fixer ainsi qu'il suit la rémunération de la gérance :

- 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 2013 et révisable chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec ;
- une rémunération variable déterminée en fonction du montant du FFO consolidé et du nombre d'actions moyen de chaque année, à savoir :
  - 1,5% du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 100 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.

Au 31 décembre 2012 le nombre d'actions formant le capital d'Altarea est de 10 911 411 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 100 et 150 M€ applicables à cet exercice et aux suivants seront révisées de la façon suivante :

$$100 \text{ M€ ou } 150 \text{ M€} \times \frac{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}}{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice précédent (en 2012 : 10 911 411 actions)}}$$

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 2014 pour l'exercice 2013.

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 2013 et révisable chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec ;
- une rémunération variable déterminée en fonction du montant du FFO consolidé et du nombre d'actions moyen de chaque année, à savoir :
  - 1,5% du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 100 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.

Au 31 décembre 2012 le nombre d'actions formant le capital d'Altarea est de 10 911 411 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 100 et 150 millions d'euros applicables à cet exercice et aux suivants seront révisées de la façon suivante :

$$100 \text{ M€ ou } 150 \text{ M€} \times \frac{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}}{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice précédent (en 2012 : 10 911 411 actions)}}$$

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 2014 pour l'exercice 2013.

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 2013, 31 décembre 2014 et 31 décembre 2015. »

## B – Nouvelle fixation de la rémunération lors de l'assemblée du 15 avril 2016

L'assemblée générale mixte qui se réunira le 15 avril 2016 sera chargée de fixer la rémunération de la gérance pour la prochaine période de trois ans.

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 en conséquence 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, dont le texte figure littéralement ci-dessous.

### Cinquième Résolution (Fixation de la rémunération de la gérance)

« L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires des actionnaires, connaissance prise du rapport de gestion de la gérance et de l'avis favorable unanime rendu par le conseil de surveillance, dans le cadre de sa consultation préalable conformément à l'article 14 des statuts, sur la proposition de l'associé commandité de fixer ainsi qu'il suit la rémunération de la gérance :

- 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 M€ applicables à cet exercice et aux suivants seront révisées de la façon suivante :

$$120 \text{ M€ ou } 150 \text{ M€} \times \frac{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}}{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice 2015 (12 367 215 actions)}}$$

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.

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 :

$$\frac{120 \text{ M€ ou } 150 \text{ M€} \times \text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}}{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice 2015 (12 367 215 actions)}}$$

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. »

### 7.2.1.2. Le conseil de surveillance

#### Le conseil de surveillance

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du conseil de surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et 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 2008, devrait donc rester identique au titre de l'année 2016, 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.

#### Les membres

Afin d'inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance et après avoir examiné le montant des jetons de présence alloués par des sociétés comparables, 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.

### 7.2.1.3. Les associés commandités

L'article 32 alinéa 5 stipule que : « L'associé commandité a droit à un dividende préciputaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution. »

## 7.2.2. INFORMATION SUR LES RÉMUNÉRATIONS

### Application des Recommandations AFEP-MEDEF

Comme le souligne le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne (infra chapitre 8), la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF (le « Code AFEP-MEDEF ») qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Les informations fournies ci-après appliquent les Recommandations de l'AMF relatives à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux (les « Recommandations »), mis en ligne le 20 décembre 2010, le 9 février 2012, le 10 octobre 2013 et le 22 septembre 2014.

Remarque importante : l'article 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise des Sociétés Cotées AFEP-MEDEF prévoit une consultation des actionnaires sur la rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux. Cette consultation n'est bien entendu pas possible au sein de la Société Altarea, car c'est justement l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui fixe la rémunération de la gérance. L'assemblée générale des actionnaires, qui a ainsi des pouvoirs exorbitants de ceux qui sont dévolus aux actionnaires dans les sociétés cotées, ne peut émettre un avis sur ses propres décisions.

La Société a pour dirigeant mandataire social une gérance composée de trois cogérants : Monsieur Alain Taravella, la société Altafi 2 et la société Atlas qui ont toutes deux pour président Monsieur Alain Taravella et sont contrôlées par celui-ci au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce. La société Atlas a pour directeurs généraux Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau.

En 2015, la rémunération de la gérance était allouée globalement à celle-ci.

Les mandataires sociaux non dirigeants sont les membres du conseil de surveillance.

Enfin, Altafi 2 reçoit en sa qualité d'associé commandité un dividende préciputaire de 1,5% du dividende annuel. Il s'est élevé à un montant de 1 618 300,50 euros au titre de l'exercice 2012, à un montant de 1 715 518,50 au titre de l'exercice 2013 et à un montant de 1 853 624,85 euros au titre de l'exercice 2014. Il est proposé à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires, chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2015 et d'affecter son résultat, de verser aux actionnaires un dividende qui se traduira par le versement de 2 076 460,32 à l'associé commandité Altafi 2.

Remarque liminaire : les chiffres des tableaux ci-après sont communiqués en milliers d'euros.

Tableau 1

## Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

(en milliers d'euros)	Exercice 2014	Exercice 2015
<b>1. ALAIN TARAVELLA – COGÉRANT</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>Total Alain Taravella</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. ALTAFI 2 – COGÉRANTE</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	3 898 <sup>(4)</sup>	4 345 <sup>(5)</sup>
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>Total Altafi 2</b>	<b>3 898</b>	<b>4 345</b>
<b>3. ATLAS – COGÉRANTE</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>Total Atlas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.BIS STÉPHANE THEURIAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ATLAS</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	781 <sup>(6)</sup>	800 <sup>(7)</sup>
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>Total Stéphane Theuriau</b>	<b>781</b>	<b>800</b>
<b>3.TER GILLES BOISSONNET, DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ATLAS</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	796 <sup>(8)</sup>	800 <sup>(9)</sup>
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>Total Gilles Boissonnet</b>	<b>796</b>	<b>800</b>

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.

En 2015, Alain Taravella a reçu de la société Altafi 2 une rémunération de 80 004 euros. En revanche, Alain Taravella n'a perçu aucune rémunération de la société Atlas en 2015.

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 qui a fixé la rémunération de la gérance conformément à ce qui est exposé à l'article 7.2.1.1. qui précède.

(4) 3 392 k€ au titre de la gérance d'Altarea et 506 k€ au titre de la gérance d'Altareit, filiale d'Altarea.

(5) 3 839 k€ au titre de la gérance d'Altarea et 506 k€ au titre de la gérance d'Altareit, filiale d'Altarea.

(6) Stéphane Theuriau ne reçoit aucune rémunération d'Altarea ni d'Atlas. En 2014, Stéphane Theuriau a reçu 269 k€ au titre de ses fonctions de président de Cogedim, filiale d'Altarea et 258 k€ en qualité de gérant de Cogedim Gestion, filiale d'Altarea. Avant sa nomination à ces fonctions et à celles de directeur général d'Atlas, il avait reçu 253 k€ dans le cadre d'un contrat de travail avec Altarea.

(7) Stéphane Theuriau n'a reçu aucune rémunération d'Altarea ni d'Atlas. Ce montant rémunère ses fonctions en qualité de gérant de Cogedim Gestion, filiale d'Altarea.

(8) Gilles Boissonnet ne reçoit aucune rémunération d'Altarea ni d'Atlas. En 2014, Gilles Boissonnet a reçu 537 k€ au titre de ses fonctions de président de Foncière Altarea, filiale d'Altarea et 259 k€ en qualité de gérant d'Altarea France, filiale d'Altarea.

(9) Gilles Boissonnet ne reçoit aucune rémunération d'Altarea ni d'Atlas. Ce montant rémunère ses fonctions en qualité de gérant d'Altarea France, filiale d'Altarea.

Tableau 2

**Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social**

Les mécanismes des rémunérations sont détaillés dans le paragraphe 7.2.1 qui précède.

Nom et fonction du dirigeant mandataire social (en milliers d'euros)	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>ALAIN TARAVELLA – COGÉRANT</b>				
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
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SOCIÉTÉ ALTAFI 2 – COGÉRANTE</b>				
Rémunération fixe	2 025	2 025	2 024	2 024
Rémunération variable annuelle	1 367	1 062	1 815	1 125
Rémunération variable pluriannuelle	0	0		
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Autres rémunérations	506 <sup>(10)</sup>	506	506	506 <sup>(10)</sup>
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 898</b>	<b>3 593</b>	<b>4 345</b>	<b>3 655</b>
<b>SOCIÉTÉ ATLAS – COGÉRANTE</b>				
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	N/A	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
<b>STÉPHANE THEURIAU – DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ATLAS</b>				
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 <sup>(11)</sup>	781	631	800	800
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>781</b>	<b>631</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
<b>GILLES BOISSONNET – DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ATLAS</b>				
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 <sup>(11)</sup>	796	646	800	800
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>796</b>	<b>646</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

(10) Rémunération au titre de la gérance d'Altareit, filiale d'Altarea

 (11) 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**

Les montants 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.

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2014 (en k€)	Exercice 2015 (en k€)
<b>Jacques Nicolet, président du conseil de surveillance jusqu'au 2 juin 2014</b>		
Jetons de présence	12	8
Autres rémunérations	153 <sup>(12)</sup>	0
<b>Christian de Gournay, président du conseil de surveillance depuis le 2 juin 2014</b>		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	175 <sup>(13)</sup>	300
<b>Matthieu Taravella, membre du conseil de surveillance</b>		
Jetons de présence	12,5	12,5
Autres rémunérations	0	0
<b>Gautier Taravella, membre du conseil de surveillance</b>		
Jetons de présence	5	0
Autres rémunérations	0	0
<b>Olivier Dubreuil, représentant permanent de JN Holding, membre du conseil de surveillance</b>		
Jetons de présence	1,5	N/A
Autres rémunérations	0	N/A
<b>Alain Dassas, représentant permanent d'APG, membre du conseil de surveillance</b>		
Jetons de présence	15	12,5
Autres rémunérations	0	0
<b>Prédica – Crédit Agricole Assurances, membre du conseil de surveillance</b>		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
<b>Émeric Servin, représentant permanent de Prédica, membre du conseil de surveillance</b>		
Jetons de présence	7,5	7,5
Autres rémunérations	0	0
<b>Françoise Debrus, membre du conseil de surveillance</b>		
Jetons de présence	12,5	12,5
Autres rémunérations	0	0
<b>Dominique Rongier, membre du conseil de surveillance</b>		
Jetons de présence	19,5	15,5
Autres rémunérations	0	0
<b>ATI membre du conseil de surveillance</b>		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
<b>Éliane Frémeaux, membre du conseil de surveillance</b>		
Jetons de présence	7,5	7,5
Autres rémunérations	0	0
<b>Total</b>	<b>421</b>	<b>376</b>

(12) La rémunération versée à Jacques Nicolet était déduite de celle de la gérance.

(13) Rémunération du 02/06/2014 au 31/12/2014.

#### 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 aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Alain Taravella, Altafi 2, ou Atlas, cogérants, par la Société ou une autre société du Groupe.

#### Tableau 6 et 7

##### **Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social**

Aucune action n'a été attribuée gratuitement durant l'exercice aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Aucun mandataire social ne bénéficie d'un plan d'attribution gratuite d'actions en cours d'acquisition.

Il est précisé que Gilles Boissonnet, directeur général de la Société Atlas, Cogérante de la société Altarea, a acquis le 2 avril 2015, par suite de l'arrivée à son terme de la période d'acquisition, 12 000 actions Altarea qui lui avaient été attribuées gratuitement avant sa nomination. En outre, Christian de Gournay, président du conseil de surveillance, a acquis le 15 juin 2015, par suite de l'arrivée à son terme de la période d'acquisition, 9 000 actions Altarea qui lui avaient été attribuées gratuitement avant sa nomination.

#### 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, y compris également d'autres instruments financiers donnant accès au capital (BSA, BSAR, PSPCE ...).

#### 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, PSPCE ...).

#### Tableau 10

##### **Historique des attributions gratuites d'actions**

Aucune action n'a été attribuée gratuitement durant l'exercice aux mandataires sociaux, de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Aucun mandataire social ne bénéficie d'un plan d'attribution gratuite d'actions en cours d'acquisition.

#### 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 mandataires sociaux, 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.

## 7.3. 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.



## 7.4. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

### 7.4.1. NATURE DU CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Il existe un concert entre Alain Taravella, sa famille et les sociétés AltaGroupe, Alta Patrimoine et Atlas qu'il contrôle, Jacques Nicolet et la société JN Holding qu'il contrôle, Gilles Boissonnet et la SCI Jouffroy 2 qu'il contrôle, et Stéphane Theuriau. Au 31 décembre 2015, les

membres du concert détenaient ensemble 47,75% du capital et des droits de votes théoriques de la Société et 48,40% des droits de votes réels (pouvant effectivement s'exprimer aux assemblées compte tenu de la privation de droit de vote des actions auto-détenues).

### 7.4.2. MESURES PRÉVENANT UN CONTRÔLE ABUSIF

Le rapport du président sur le contrôle interne (chapitre 8) précise que, en matière 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.

### 7.4.3. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

Des mesures ont été prises pour prévenir de tout contrôle abusif. La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

## 7.5. CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS

Le soussigné atteste et déclare que, à sa connaissance, 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);

- aucun des cogérant et aucun membre du conseil de surveillance n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

Société Altafi 2  
Représentée par son président  
Monsieur Alain Taravella  
Cogérant

## 7.6. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont la Société a connaissance, en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

## 7.7. ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DU COURS DES AFFAIRES

Au cours des douze derniers mois, à l'exception de ce qui figure, le cas échéant, en annexe 12 des comptes consolidés, la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

Le groupe Altarea Cogedim 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, Bureau).

Le groupe Altarea Cogedim a pour objectif de poursuivre le développement de son activité au cours de l'exercice 2016. Le Groupe continuera la mise en œuvre de son plan stratégique sur ses différents métiers : en commerce, le Groupe poursuivra la concentration du patrimoine sur les centres commerciaux régionaux et les Grands Retail Parks sous le concept «Family Village®»; en logement, le Groupe entend continuer à gagner des parts de marché en opérant sur toute la gamme de produits; enfin, en bureau, grâce à ses capacités d'investissement en immobilier d'entreprise, le Groupe entend tirer parti du nouveau cycle qui s'annonce. Sur chacun de ses trois marchés, Altarea Cogedim occupe un positionnement concurrentiel différenciant fondé sur l'innovation, l'image de marque et la technologie.

## 7.8. DIRECTION

### 1. Direction générale

Elle est assumée par Messieurs Alain Taravella, Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau, qui constituent le collège de la gérance.

Il est rappelé que la gérance de la société est assumée par Alain Taravella personnellement et par les sociétés Altafi 2 et Atlas. Alain Taravella est par ailleurs président des sociétés Altafi 2 et Atlas. Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau sont directeurs généraux de la société Atlas.

### 2. Direction opérationnelle

Gilles Boissonnet est en charge de la foncière en centres commerciaux. Il est président de la société Foncière Altarea.

Stéphane Theuriau assume la responsabilité du pôle Promotion immobilière en logements et en bureaux. Il est président du directoire de la société Cogedim.

### 3. Les Comités

Étant rappelé que des comités opérationnels existent au niveau des principales filiales d'Altarea<sup>[14]</sup>, 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 du comité exécutif élargi, du comité de direction générale et du comité de direction générale élargi.

### 4. Absence d'engagements fermes pris par la direction, non communiqués par la Société

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.

[14] Voir le rapport du président sur le contrôle interne, *infra*, sous le chapitre 8.

## 7.9. CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à l'article 16.4 de l'annexe I du règlement CE 809/2004 prise en application de la directive CE 2003/71/CE, le soussigné atteste et déclare que la Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, prévu par la loi sur les sociétés commerciales et les textes subséquents.

Société Altafi 2  
Représentée par son président  
Monsieur Alain Taravella  
Cogérant

# RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE



<b>8.1. DILIGENCES EFFECTUÉES – CADRE ET CODE DE RÉFÉRENCE</b>	<b>286</b>
<b>8.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL</b>	<b>287</b>
8.2.1. Missions et attributions (article 17 des statuts)	287
8.2.2. Composition du conseil de surveillance	287
8.2.3. Fréquence des réunions	289
8.2.4. Convocations des membres	289
8.2.5. Information	289
8.2.6. Tenue des réunions – présence de la gérance	289
8.2.7. Règlement intérieur	289
8.2.8. Comités spécialisés	289
8.2.9. Réunions et travaux du conseil de surveillance en 2015	292
8.2.10. Procès-verbaux des réunions	293
8.2.11. Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés	293
<b>8.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES</b>	<b>293</b>
8.3.1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques	293
8.3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques	293
8.3.3. Risques couverts	295
8.3.4. Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2016	304
<b>8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE</b>	<b>304</b>
8.4.1. Modalités d'exercice de la direction générale	304
8.4.2. Limitation des pouvoirs de la direction générale et information du conseil de surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la société	304
<b>8.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>304</b>
8.5.1. Gérance	304
8.5.2. Conseil de surveillance	305
<b>8.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE</b>	<b>305</b>
<b>8.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>306</b>

## 8.1. DILIGENCES EFFECTUÉES – CADRE ET CODE DE RÉFÉRENCE

Le présent rapport a été établi par le président du conseil de surveillance. Le secrétariat général et la direction financière du Groupe ont participé à sa rédaction. Ce rapport a été communiqué et présenté au conseil de surveillance et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 9 mars 2016.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle 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 novembre 2015. La Société se réfère aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF 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, l'administrateur référent, ne peuvent-ils être transposés aux sociétés en commandite par actions. Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés

par la gérance et non par un organe collégial. Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes. 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. Cette rémunération était fixée précisément dans les statuts de la Société jusqu'en 2012. Depuis 2013, la rémunération de la gérance est fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires elle-même, pour des durées successives de trois ans sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

Conformément au principe du « complain or explain, la société précise dans le tableau de synthèse ci-dessous quelles recommandations du Code AFEP-MEDEF ne sont pas appliquées compte tenu de la forme de société en commandite par actions de la Société, avec des explications et le cas échéant les mesures destinées à y remédier.

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	4	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 d'Altarea examine les opérations d'investissement, de désinvestissement, d'engagements ou de prêts supérieurs à 15 millions d'euros.
La représentation des salariés	7	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 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.
Les administrateurs indépendants	9.2.	La société propose la nomination de deux membres indépendants supplémentaires à l'assemblée générale du 15 avril 2016.
L'évaluation du conseil d'administration	10	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.
La durée des fonctions des administrateurs	14	Dans une société en commandite par actions, le pouvoir de direction est exercé par la gérance et non par un conseil d'administration.
La composition du comité d'audit	16.1	La part de membres indépendants du comité d'audit est passée des deux-tiers à la moitié. Le conseil de surveillance chargé d'examiner les comptes 2016 devrait nommer de nouveaux membres indépendants.
Le comité en charge de la sélection ou des nominations	17	Dans la société en commandite par actions, les gérants sont nommés par les associés commandités.
Le « say on pay »	24.3	La rémunération de la gérance est fixée directement par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires. Les pouvoirs dont sont investis les actionnaires sont donc beaucoup plus importants que ceux que préconise le code. L'assemblée ne saurait toutefois émettre un avis sur ses propres décisions.

## 8.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

### 8.2.1. 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, en numéraire ou en actions, 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 de la Société 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 examine le rapport social et environnemental et le rapport sur la situation comparée des conditions générales d'emploi et de formation des femmes et des hommes établis par la gérance.

### 8.2.2. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### (a) Membres

À la date du présent rapport, le conseil de surveillance compte les dix membres suivants :

Nom ou dénomination sociale	Fonctions	Représentant permanent <sup>(a)</sup>	Expiration du mandat <sup>(b)</sup>
M. Christian de Gournay	Président	-	2019
M. Jacques Nicolet	Membre	-	2019
M. Matthieu Taravella	Membre	-	2019
M. Christian Terrassoux	Membre	-	2019
Mme Françoise Debrus	Membre	-	2019
Mme Éliane Frémeaux	Membre	-	2019
M. Dominique Rongier	Membre	-	2020
APG	Membre	M. Alain Dassas	2019
Crédit Agricole Assurances	Membre	M. Emeric Servin	2019
ATI	Membre	Mme. Léonore Reviron	2020

(a) Les personnes morales qui n'ont pas désigné de représentant permanent sont représentées aux réunions soit par leur représentant légal soit par un mandataire spécialement désigné par celui-ci.  
(b) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Le chapitre 7 du présent document détaille l'âge, la nationalité, l'expérience, les responsabilités professionnelles, y compris en matière internationale des membres du conseil de surveillance et les mandats qu'ils détiennent ou ont détenu au cours des cinq derniers exercices. Il est précisé que chaque membre doit détenir au moins une action de la Société en vertu de l'article 15.4 des statuts.

#### (b) Représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil de surveillance

La Société est actuellement en conformité avec les premières exigences de la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 car aucun sexe ne représente moins de 20 % des membres du conseil de surveillance lors de l'assemblée générale ordinaire qui suivait le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

La Société a l'intention de se conformer progressivement à la dernière étape prévue par ladite loi, à savoir de faire en sorte qu'aucun sexe ne puisse représenter moins de 40 % des membres du Conseil lors de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1<sup>er</sup> janvier 2017.



À la date du présent document, le Conseil de Surveillance a porté le pourcentage de femmes à 30 % du nombre de membres. La nomination de deux femmes supplémentaires est proposée à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 15 avril 2016 afin de mettre la Société en conformité avec les recommandations du Code Afep Medef et d'anticiper dès l'assemblée de 2016 les prescriptions légales.

### (c) Âge moyen

Depuis la transformation de la Société en Société en Commandite par Actions, les personnes morales membres du Conseil ne sont plus tenues de désigner systématiquement un représentant permanent, contrairement aux règles en vigueur pour les sociétés anonymes. Les membres personnes morales sont représentés aux réunions du Conseil soit par leur représentant légal, soit par un représentant permanent si elles ont choisi d'en désigner un, soit enfin par tout mandataire *ad hoc*. Il n'est donc plus pertinent de déterminer et de communiquer un âge moyen.

### (d) Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du conseil de surveillance en dehors de la Société figure en annexe au rapport de gestion de la gérance dont le présent rapport constitue une annexe et dans le document de référence.

### (e) Rémunération

#### PRINCIPES

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du conseil de surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

#### DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2009 a alloué aux membres du conseil de surveillance au titre de l'année 2009 une rémunération globale de 600 000 euros, inchangée par rapport à celle des exercices précédents. Cette rémunération était prévue pour l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures, jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

#### VERSEMENTS

##### Président du conseil de surveillance

Le comité des rémunérations composé exclusivement de membres indépendants, 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.

#### Membres

Afin d'inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance et après avoir examiné le montant des jetons de présence alloués par des sociétés comparables, 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.

Les rémunérations sont détaillées dans une annexe au rapport de gestion dont le présent rapport constitue également une annexe.

### (f) Membres indépendants

#### CHOIX DES CRITÈRES D'INDÉPENDANCE

Lors de sa séance du 31 août 2009, le conseil de surveillance a décidé à l'unanimité, sur proposition du président, de retenir la définition de l'indépendance proposée par le code de gouvernement AFEP-MEDEF dans ses articles 8.4 et 8.5. à savoir :

- ne pas être, dans la Société, dans sa société mère ou une société qu'elle consolide : salarié, mandataire social, client, fournisseur, banquier d'affaire ou de financement significatif pour la Société, membre de la famille proche d'un mandataire social, ancien auditeur (au cours des 5 années précédentes) ou ancien administrateur de la Société (au cours des 12 années précédentes) ;
- pour les représentants d'actionnaires importants (+ de 10 % actions et droits de vote) le conseil de surveillance doit « s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant et tenant compte de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel ».

Les critères ainsi choisis sont rendus publics par leur mention chaque année dans le présent rapport.

#### APPLICATION AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 9 mars 2016 du conseil de surveillance. Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le Conseil a constaté que M. Dominique Rongier, M. Alain Dassas et M<sup>me</sup> Éliane Frémeaux peuvent être considérés comme membres indépendants.

### 8.2.3. FRÉQUENCE DES RÉUNIONS

Au cours de l'année 2015 le Conseil s'est réuni trois fois. Le taux de présence ou de représentation s'est établi à 96,90%.

### 8.2.4. CONVOCATIONS DES MEMBRES

Les statuts de la Société prévoient que les membres du Conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le Conseil est convoqué par son

président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

### 8.2.5. INFORMATION

Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

### 8.2.6. 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.

### 8.2.7. RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Il n'existe actuellement pas de Règlement intérieur du conseil de surveillance. Le conseil de surveillance n'a pas estimé qu'un tel document était nécessaire, dès lors que les articles 16 et 17 des statuts de la Société détaillent le déroulement des réunions et les

pouvoirs dévolus au conseil de surveillance et qu'il existe un Règlement intérieur détaillé pour le comité d'audit et pour le comité d'investissement, comités spécialisés du conseil.

### 8.2.8. 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 (décisions du 5 mars 2014 du conseil de surveillance modifiant le Règlement intérieur du comité d'investissements) :

- Monsieur Jacques Nicolet ;
- Monsieur Alain Dassas, représentant le Fonds APG ;
- Monsieur Emeric Servin, représentant la société Crédit Agricole Assurances ;
- Monsieur Christian de Gournay ;
- Monsieur Philippe Mauro ;
- Monsieur Eric Dumas.

Le Comité est présidé par Monsieur Jacques Nicolet.

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 sa filiale Cogedim, le seuil de 15 millions d'euros s'entend :

- préalablement à la signature de toute promesse synallagmatique de vente portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros ;
- préalablement à la signature de tout acte authentique portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros, consécutif le cas échéant à une promesse unilatérale de vente ;
- préalablement au lancement des travaux si le prix de revient, y compris le foncier, et sous déduction des réservations et des ventes en bloc signées, dépasse 15 millions d'euros.

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 2015, 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 supra 8.2.1 et infra 8.2.9) 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 (décisions du 5 mars 2014 du conseil de surveillance modifiant le Règlement intérieur du comité d'audit) :

- Françoise Debrus ;
- Léonore Reviron ;
- Alain Dassas ;
- Dominique Rongier.

Le Règlement intérieur du comité d'audit a été modifié le 9 mars 2016 pour tenir compte du remplacement de Monsieur Matthieu Taravella, démissionnaire, par Madame Léonore Reviron.

La Présidence du comité d'audit est assumée par Monsieur Dominique Rongier.

Compétences des membres du comité d'audit en rapport avec les missions du Comité :

- Madame 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 ;
- Monsieur 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 ;
- Monsieur Dominique Rongier, président du Comité, Membre Indépendant, a été notamment auditeur chez Arthur Andersen, directeur financier Groupe de Brémond – Pierre et Vacances, directeur financier Groupe de Brossette SA et directeur financier de la société holding Oros Communication ;
- Madame 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 corporte jusqu'en 2013 puis de responsable gestion des risques financiers. Elle a rejoint la holding de M. Taravella en 2015.

#### Membres répondant aux critères de l'article L. 823-19 du Code de commerce

Le comité d'audit comprend actuellement deux membres indépendants. En conséquence, la Société satisfait aux prescriptions légales, qui exigent que le comité d'audit comporte au moins un membre indépendant. En revanche la Société ne respecte pas la recommandation 16.1 du Code de gouvernement d'entreprise des Sociétés Cotées AFEP-MEDEF qui prescrit que le comité d'audit soit composé de membres indépendants à hauteur des deux-tiers.

La Société mettra ses meilleurs efforts pour étoffer la composition du comité d'audit afin de satisfaire à cette exigence. Le Comité ne comprend aucun dirigeant mandataire social conformément à l'article 16.1 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. Celle-ci fait au conseil de surveillance son rapport sur les comptes semestriels et annuels.

### Fréquence des réunions

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 2015, le Comité s'est réuni à deux reprises, afin d'examiner les points suivants :

- réunion du 3 mars 2015 : examen des comptes annuels au 31 décembre 2014 ;
- réunion du 29 juillet 2015 : Examen des principales actions de contrôle interne et de gestion des risques menées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015. Examen des comptes semestriels au 30 juin 2015.

### 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. 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 ;
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne, le cas échéant, et de gestion des risques de la Société. Le champ d'examen du Comité inclut les risques ayant fait l'objet d'une traduction comptable [y compris l'information en annexe] et les risques identifiés par les systèmes de contrôle interne mis en place par la gérance et pouvant avoir une incidence sur les comptes. Le Comité peut être amené à envisager les impacts potentiels sur l'information comptable et financière d'un risque non identifié significatif qui viendrait à sa connaissance ou qu'il aurait identifié dans le cadre de ses travaux et peut se saisir du suivi des autres risques principaux identifiés par la gérance et/ou le secrétariat général. En cas de dysfonctionnements relevés, le Comité s'assure (i) que les plans d'action appropriés ont été mis en place et (ii) des suites qui ont été données. Il est précisé que les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société s'appuient sur le cadre référentiel élaboré par l'Autorité des Marchés Financiers et mis à jour le 22 juillet 2010 pour tenir compte du rapport du groupe de travail présidé par M. Olivier Poupard-Lafarge. Le Comité prend connaissance du rapport du président du conseil de surveillance sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et formule, le cas échéant, des observations sur les sujets qui relèvent de sa compétence ;

- suivi du contrôle légal des comptes et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes. 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 de l'indépendance des commissaires aux comptes. 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 et s'assure que le co-commissariat est effectif. Il est rappelé que les commissaires aux comptes communiquent chaque année (i) une déclaration d'indépendance, (ii) le montant global des honoraires versés aux commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la Société ou la société qui la contrôle au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission du commissaire aux comptes. et (iii) une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission ;
- vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

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 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 ;
- 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 s'assure 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.

Le comité d'audit examine le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses.

Le Comité peut, s'il l'estime nécessaire ; recourir à des experts extérieurs en veillant à leur compétence et leur indépendance.

Le Comité veille à l'existence des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, à leur déploiement et à la mise en œuvre d'actions correctives en cas de faiblesses ou d'anomalies significatives. 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.

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.

## 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 1<sup>er</sup> janvier 2013, la rémunération de la gérance sera 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, excepté le secrétaire général du Groupe qui assume le secrétariat des réunions mais n'a pas voix délibérante.

Les membres du comité de la rémunération de la gérance sont indépendants de la gérance.

Le conseil de surveillance du 5 mars 2014 a modifié la composition du comité des rémunérations qui est désormais la suivante :

- Monsieur Dominique Rongier ;
- Monsieur Alain Dassas ;
- Monsieur Dominique Rongier préside le comité des rémunérations.

Monsieur Philippe Mauro, secrétaire général du Groupe, a été désigné en qualité de secrétaire du comité des rémunérations.

### 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.

Au cours de l'année 2014, 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 ne s'est pas réuni au cours de l'année 2015.

Le 23 février 2016, le comité des rémunérations s'est réuni 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.

## 8.2.9. RÉUNIONS ET TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN 2015

En 2015, le conseil de surveillance d'Altarea a tenu les réunions suivantes :

- réunion du 4 mars 2015 : Examen des comptes annuels au 31 décembre 2014. 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. Avis à donner sur des projets d'investissements. Avis sur des arbitrages et désinvestissements. Financements en 2015. 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, rapport social et environnemental, 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, renouvellement du mandat de deux membres du Conseil, examen des conventions réglementées déjà autorisées par le Conseil avec maintien et déclasserement des conventions ;

- réunion du 30 juillet 2015 : Examen des comptes semestriels au 30 juin 2015. Politique financière du Groupe. Avis à donner sur des projets d'investissements et de désinvestissements. Documents prévisionnels ;
- réunion du 20 novembre 2015 : Remplacement par cooptation d'un membre démissionnaire, examen de l'ordre du jour et des projets de résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire du 20 janvier 2016, établissement du rapport du conseil de surveillance à l'assemblée, stratégie financière du Groupe, avis à donner sur de nouveaux financements.



## 8.2.10. 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.

## 8.2.11. ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET DES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Lors de sa séance du 9 mars 2016, 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.

## 8.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, sont relatées ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice 2015 et depuis le début de l'exercice 2016, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

### 8.3.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ASSIGNÉS AU CONTRÔLE INTERNE ET À LA GESTION DES RISQUES

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les principes généraux de contrôle interne définis dans son cadre de référence élaboré en juillet 2010. Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

Le dispositif mis en place au sein du Groupe repose sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea, 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.

Concernant l'élaboration de l'information comptable et financière, l'objectif est de respecter des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce : « les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n° 1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté européenne, Altarea est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS : International Financial Reporting Standards et interprétations IFRIC/SIIC) tel qu'approuvé par l'Union européenne.

Il est enfin 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.

### 8.3.2. ORGANISATION GÉNÉRALE DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

#### 8.3.2.1. L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs.

La charte éthique du groupe Altarea est remise systématiquement à chaque nouveau collaborateur au moment de l'embauche.

Cette charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du groupe Altarea, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leur relation de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous les collaborateurs du Groupe pour résoudre des questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente.



Conformément à la recommandation AMF n° 2010-07 du 3 novembre 2010 – Guide relatif à la prévention des manquements d’initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées (paragraphe 2.2.2, 2.2.4 et 2.2.5), la charte du Groupe :

- formalise les obligations qui incombent aux dirigeants et collaborateurs, qui pourraient avoir accès à des informations privilégiées ;
- prévoit la nomination et le rôle du déontologue ;
- définit des périodes d’abstention dites de « fenêtres négatives » pour réaliser une quelconque transaction sur les titres Altarea et sa filiale Altareit.

Par ailleurs, la charte définit les règles applicables en matière d’avantages accordés aux salariés du Groupe.

La charte éthique est consultable sur le site intranet du Groupe à la rubrique « Le Groupe ».

### 8.3.2.2. Les intervenants

#### (a) Gérance

L’organisation générale du contrôle interne est du ressort de la gérance. C’est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l’activité de la Société.

Pour l’exercice de ses responsabilités, la gérance a mis en place un comité exécutif comprenant les responsables de chacune des activités du Groupe (commerces, logements, bureaux, fonctions support), et un comité de direction générale. Ces comités n’interviennent pas directement dans l’organisation générale du contrôle interne ; cependant, des sujets relevant du contrôle interne du Groupe peuvent y faire l’objet d’échanges, comme cela est par exemple le cas sur la cartographie des risques.

#### (b) Conseil de surveillance

Il est rappelé que le conseil de surveillance joue un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société (cf. paragraphe 8.2 « Préparation et organisation des travaux du Conseil » du présent rapport).

#### (c) Comité d’audit

Le comité d’audit assiste le conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Les missions et attributions du comité d’audit sont détaillées au paragraphe 8.2.8 « Comités spécialisés » du présent rapport.

#### (d) Secrétariat général

Sous l’autorité de la gérance, le secrétariat général coordonne et appuie les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales. Il est également en charge de coordonner la couverture des risques assurables et la souscription des principales polices d’assurances au niveau du Groupe.

La fonction contrôle interne au sein du secrétariat général s’appuie sur une personne à temps plein (responsable du contrôle interne) et trois personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne (le secrétaire général, une responsable juridique et une assistante de direction), soit près de deux personnes en équivalent temps plein. Un budget annuel (hors frais de personnel) de 150 milliers d’euros est affecté à cette fonction, permettant notamment de confier des missions de contrôle ou d’audit interne à des cabinets externes.

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du Règlement intérieur et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance (le comité d’audit et le comité d’investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels d’Altarea et de ses filiales ;
- d’identifier et d’assister les pôles dans l’identification des risques :
  - liés à l’activité des sociétés des filiales consolidées par Altarea en France et à l’étranger,
  - liés au statut de société cotée d’Altarea ;
- d’établir ou d’assister les pôles dans l’établissement de procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs...) ;
- 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.

Le secrétariat général s’appuie également sur des relais dans un certain nombre de filiales, notamment Cogedim avec une personne en charge du contrôle des risques et engagements relatifs aux opérations de promotion ou Altarea France avec la direction juridique Immobilier.

#### (e) Le personnel de la Société

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 aux objectifs qui leur sont assignés.

#### (f) Intervenants externes

Le Groupe a recours à des cabinets spécialisés auxquels sont confiées des missions spécifiques de conseil, d’assistance ou d’audit.

### 8.3.2.3. Les composantes du contrôle interne et du dispositif de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne comprend quatre composantes étroitement liées.

#### (a) Organisation

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea repose sur :

- une organisation par activité autour de trois lignes de métiers et d’un pôle administratif, avec un système de délégations de pouvoirs et de responsabilités ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (cf. paragraphe 8.2. « Préparation et organisation des travaux du Conseil ») ;
- des systèmes d’information (cf. paragraphe 8.3.3.2. « Risques liés à l’élaboration de l’information comptable et financière » (c) pour une description des principaux systèmes d’information métiers et financiers), 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 une démarche partagée autour des entretiens annuels.

#### (b) Diffusion de l’information

Le Groupe dispose d’outils de diffusion d’informations en interne tels que l’intranet, les notes de procédures, les instructions et calendrier de clôture.

### (c) 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 est actualisée périodiquement. La dernière actualisation a été présentée au comité d'audit en mars 2016.

La fonction contrôle interne, sous la responsabilité du secrétariat général, s'appuie sur l'analyse des risques identifiés par les cartographies établies comme relevant du contrôle interne pour l'éla-

laboration de son plan d'actions. D'autres sources comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener. Le contrôle interne s'appuie également sur les remarques et recommandations formulées par les commissaires aux comptes.

### (d) Activités de contrôle proportionnées

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altarea Cogedim sont décrits dans le paragraphe 8.3.3. « Risques couverts » du présent rapport.

## 8.3.3. RISQUES COUVERTS

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim (risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence, risques liés aux acquisitions, risques liés aux opérations de développement, risques liés aux actifs et à l'activité de foncière) ;
- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances ;
- risques sociaux et environnementaux ;
- risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea Cogedim ;
- autres risques.

### 8.3.3.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim

#### (a) Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence

Le positionnement du groupe Altarea Cogedim sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (centres commerciaux, immobilier résidentiel, immobilier 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.

#### (b) Risques liés aux opérations de développement

##### 1. 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. supra 8.2.8. « Comités spécialisés ») et par plusieurs autres comités spécialisés 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 marchés 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 des 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 pré-commercialisation permet de limiter le risque commercial ;

- le comité transversalité : ce comité réunit tous les quinze jours les membres du Comex Altarea Commerce et les principaux directeurs opérationnels de la filiale. 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 d'Altarea France 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. La direction générale d'Altarea France autorise enfin le règlement sur la base des précédents contrôles ;
- 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, pleinement opérationnelle depuis 2010, 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 et donne lieu à un compte-rendu si nécessaire. 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, qui ne donnent pas lieu à des comptes rendus systématiques.

## 2. DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS

- Les principaux risques liés aux opérations de développement portent sur l'activité de promotion de Cogedim. Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

En matière d'immobilier résidentiel, il existe un guide des bonnes pratiques, recueil des 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 Cogedim en matière de logements, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires. Ce guide, qui fera prochainement l'objet d'une actualisation, est disponible sur l'intranet du Groupe et diffusé à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs décrits ci-dessous visent à couvrir les risques liés au développement d'opérations :

(i) Les comités des engagements : Cogedim est dotée de comités des engagements qui se réunissent chaque semaine et qui examinent tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré-commercialisation lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier, validation du coût des travaux...

Au-delà des processus des comités des engagements, le directeur des Engagements intervient avec l'aide des contrôleurs financiers de filiales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des comités des engagements et peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques... Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société pour le risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur du secrétaire général du Groupe pour les questions relatives au contrôle interne.

(ii) La direction des Marchés de Cogedim : 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. La direction des Marchés est 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. Le choix définitif résulte d'une analyse comparative des offres reçues.

(iii) Procédures ventes/commercialisation : Cogedim dispose d'un outil commercial propre constitué par une filiale dédiée : Cogedim Vente. Cette structure assure le marketing et la commercialisation ainsi que l'administration des ventes. Pour chaque programme immobilier, la stratégie commerciale est définie par le directeur et le responsable du programme, le directeur commercial et le chef de produits de Cogedim Vente. Cogedim Vente fournit également aux responsables du développement des études et avis pour évaluer les marchés locaux et leurs prix et permettre ainsi d'intégrer ces valeurs dans les budgets prévisionnels des opérations. 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.

De plus, un état de l'activité commerciale est établi chaque semaine retraçant les ventes de la semaine et le cumul mensuel.

(iv) *Reportings* et revues périodiques des budgets d'opérations : des *reportings* (état des réservations et des actes authentiques consolidés, portefeuille d'opérations sous promesse, suivi des engagements sur opérations en développement) sont transmis mensuellement aux membres du comité de direction générale de Cogedim, à la direction financière Corporate, au président du conseil de surveillance et à la gérance d'Altearea.

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) [calage avec la comptabilité, la commercialisation et les suivis de travaux opérationnels, suivi des plannings...].

(v) Dossiers de demande de permis de construire : pour les opérations de taille importante ou présentant des problématiques spécifiques, les dossiers de demande de permis de construire sont soumis à un cabinet d'avocat spécialisé (participation à l'élaboration de la demande ou audit du dossier finalisé).

(vi) Risque d'insolvabilité des acquéreurs : en immobilier résidentiel, Cogedim ne procède pas à la remise des clés du logement sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. La Société bénéficie par ailleurs du privilège du vendeur sur le bien. Toutefois, afin d'éviter l'allongement des délais de paiement, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs est vérifié avant la signature de l'acte authentique. Par ailleurs, des *reportings* mensuels sur les impayés sont diffusés aux directions opérationnelles.

- Enfin, le groupe Altearea Cogedim 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 2015, 4 résidences Cogedim Club® sont en exploitation à Villejuif, Arcachon, Sèvres et Bénodet. Le Groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception et la promotion de ces résidences, et d'en assurer aussi l'exploitation et la gestion locative dans le temps. En plus des résidences seniors, le Groupe développe également une gamme étendue de Résidences Services : résidences étudiants, résidences tourisme affaires, résidences exclusives...

## 3. DÉVELOPPEMENT DE BUREAUX

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits précédemment (cf. supra § 2 – « Développement de logements ») sont également applicables à la promotion de bureaux.

### (c) Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

#### (i) France

Les risques liés aux actifs et à l'activité de foncière sont couverts par les dispositifs suivants :

- Le comité « Patrimoine » 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* constituée de cadres de haut niveau sous la responsabilité du directeur général d'Altearea France. 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, et mesurent la performance financière des actifs.

Les acquisitions d'actifs en exploitation font l'objet de *due diligences* réalisées avec l'aide de conseils externes 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.

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 du Groupe, réuni tous les quinze jours, recense les enjeux stratégiques de la commercialisation du Patrimoine ainsi que ceux des projets en Développement.

Le comité Transversalité qui se réunit tous les quinze jours traite également des sujets liés aux centres commerciaux en exploitation, en parallèle des centres en développement.

- *Reporting* 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.
- Risque d'insolvabilité des locataires : sur l'activité de foncière, afin d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires, le service de la gestion du patrimoine produit un *reporting* systématique des taux de recouvrement et des impayés à 30 jours, à 60 jours et à 90 jours et organise des réunions de recouvrement mensuelles. Un comité d'allègement mensuel, le cas échéant, arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté.

Le module contentieux dans Altaix permet par ailleurs une gestion simplifiée de l'ensemble des clients en procédure judiciaire et la création d'une base d'information commune entre la direction des actifs et la direction juridique Immobilier dans l'outil de facturation des loyers.

- Assurances des actifs en exploitation (cf. paragraphe 8.3.3.3. (d) « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées »).
- Sécurité des centres en exploitation : les vérifications et visites techniques et de sécurité des organismes de contrôle et des commissions de sécurité font l'objet d'une planification et d'un suivi rigoureux. Une revue systématique des procès-verbaux est réalisée dans le cadre de la procédure de suivi des prescriptions des commissions de sécurité par la direction technique et sécurité.

Par ailleurs, dans le cadre des mesures d'urgence mises en place en liaison avec les services de l'État, des actions supplémentaires ont été réalisées afin d'assurer de façon exceptionnelle la sûreté des sites recevant du public. Ainsi, les effectifs et les procédures portant sur la gestion des flux de personnes et des installations techniques ont été renforcés.

- Gestion électronique des données (GED) : 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 de la filiale et à la gérance 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 de la filiale et à la gérance du Groupe.

### (iii) Évaluation des actifs immobiliers

#### *Méthode retenue pour l'évaluation des actifs*

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 2015, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe<sup>(1)</sup>.

- 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.

#### *Choix des experts et forme des travaux d'expertise*

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 – anciennement DTZ Valuation – (en France, en Italie et en Espagne) et à Jones Lang Lasalle (en France).

Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués. Les experts utilisent deux méthodes<sup>(2)</sup> : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par capitalisation des revenus nets. Ils travaillent dans le respect des normes franco-britanniques applicables en matière d'expertise immobilière.

## 8.3.3.2. Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

### (a) Les comités financiers

Le comité financier du Groupe se réunit mensuellement et rassemble le conseil de gérance, le directeur général Finances, les directeurs généraux des branches et, à chaque fois que cela est nécessaire, leurs collaborateurs experts. L'ordre du jour est fixé par le directeur général Finances. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées. C'est au cours de ces comités que celle-ci

(1) Cf. Note 2 de l'annexe aux comptes consolidés » [chapitre 3.6 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 3.6 du document de référence] pour l'analyse des immeubles de placement au bilan au 31/12/2015.

(2) Pour plus d'informations sur les méthodes utilisées par les experts, cf. note 2.3.6 de l'annexe aux comptes consolidés » [chapitre 3.6 du document de référence].



définit et fixe les objectifs financiers du groupe Altarea Cogedim dans le respect des équilibres financiers du Groupe, notamment le niveau du ratio LTV.

Ce comité se déroule en trois parties : le comité financier Corporate, le comité financier Foncière et le comité financier Promotion.

## (b) Organisation comptable et financière, et principales procédures de contrôle

### 1. ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les équipes comptables et financières sont structurées par pôle (holding du Groupe, pôle Foncier de centres commerciaux France, Italie et Espagne, pôle e-commerce jusqu'à sa sortie du périmètre suite à la cession de la société Rue du Commerce au 1<sup>er</sup> janvier 2016 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 avec des équipes dédiées.

Au sein de la direction financière Corporate, une directrice financière adjointe est notamment responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984) de la Société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe.

La direction financière Corporate établit à chaque échéance semestrielle ou annuelle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

### 2. PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Au début du 4<sup>e</sup> trimestre, une actualisation de ce processus vient compléter ces sessions budgétaires. 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 Foncier 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 inter-compagnies...);
- analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, cessions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière Corporate ou par les pôles. Le traitement comptable

des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement Corporate, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels ;

- *reportings*, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
  - arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net),
  - *reporting* périodique des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives dans le pôle Foncier (*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 Foncier : 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.

## (c) Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issus de ces systèmes.

### (i) Logiciel de gestion locative et immobilière

Le pôle Foncier utilise le logiciel de gestion Altaix en France, en Italie et en Espagne. Cet outil « métier » permet l'intégration automatique des données dans la comptabilité sociale d'Altaix vers Sage. La saisie des factures fournisseurs et le suivi des engagements faits par les centres commerciaux remontent également automatiquement à la gestion locative centralisée *via* Altaix. Ce logiciel permet notamment le suivi des chiffres d'affaires déclarés par les commerçants et facilite le rapprochement Budget/Réalisé des nouvelles opérations en développement.

### (ii) Logiciel de gestion des opérations immobilières Primpromo

Le pôle Promotion utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle de ces opérations lors de chacune de leurs phases. Ce logiciel « métier » permet, avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières du pôle Promotion.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

### (iii) Logiciels de comptabilité sociale

Le pôle Foncier utilise le logiciel de comptabilité Sage Ligne 1000. Doté d'un Référentiel unique (plan de comptes, tiers, analytique...), il permet des analyses transversales multi-sociétés. Les données de la gestion locative sont importées dans le système comptable par interface avec le logiciel métier Altaix, et font l'objet de rapprochement mensuels : quittancement, allègements de loyers, créances douteuses, refacturation de taxes... Le suivi des centres en développement est effectué sous Sage et les budgets d'opérations font l'objet, trimestriellement, de rapprochements avec la comptabilité, pour le suivi des coûts engagés. L'utilisation du module OPI d'Altaix, pour les nouveaux centres en développement permet de fiabiliser le contrôle des dépenses engagées et le rapprochement de la comptabilité avec le budget.

Le pôle Promotion utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel qui reprend, pour les opérations immobilières, les données issues du logiciel métier Primpromo. La dernière version de Primpromo qui a été mise en place fin 2012 a permis d'obtenir un meilleur suivi des engagements dans Primpromo et d'automatiser, à tous les événements de gestion, les écritures déversées de Primpromo dans Comptarel. Les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

Pour rappel, le système comptable utilisé par le pôle e-commerce jusqu'à sa cession au 1<sup>er</sup> janvier 2016, était le logiciel Sage Ligne Intégrale 1000. La comptabilité était notamment en charge des achats (produits et frais généraux), de la paie, et des opérations bancaires. La facturation client et les encaissements étaient réalisés de façon automatisée dans le système de gestion puis importés dans le système comptable par interface. De nombreux contrôles étaient réalisés par la direction comptable (exhaustivité des données intégrées, revue des balances âgées...).

Pour la contribution des différents pôles aux comptes consolidés du Groupe, les données Comptarel et Sage sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC *via* une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo du pôle Promotion (budgets d'opérations, cumul des ventes) et/ou budgétaires (résultat net), et les données sociales et/ou budgétaires du pôle Commerce (exhaustivité des données intégrées, *cut-off*, loyers bruts, loyers nets, frais généraux, RH, endettement net...).

### (iv) Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – assis sur un plan de comptes unifié et multi-activités sous une base unique de données – est en place depuis le 31 décembre 2012 pour l'ensemble des secteurs d'activité du Groupe : Commerce physique, commerce *on-line*, promotion logements et bureaux. De par sa structure, cette solution constitue une plate-forme permettant une forte intégration des systèmes comptables au sein du Groupe et donc permet une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires. Précédemment, chacun des secteurs d'activité était doté de son propre système de consolidation.

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 permet ainsi une revue systématique croisée de ses différentes parties.

### (v) Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté depuis 2008 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. Les écarts significatifs sont explicités.

### (vi) Logiciel de trésorerie

Le Groupe utilise le logiciel Trésorerie Sage 1000 pour la gestion de la trésorerie. L'unification des systèmes d'information de gestion de la trésorerie en 2012 au sein du Groupe a permis la mise en conformité avec les normes SEPA en matière de gestion des moyens de paiement et a contribué à la poursuite de l'automatisation des interfaces entre logiciels comptables, métier et de 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.

Les données issues des logiciels de trésorerie sont interfacées automatiquement vers les logiciels de comptabilité sociale.

## 8.3.3.3. Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances

### (a) Risques juridiques et réglementaires

Du fait de la nature de leurs activités, les entités du groupe Altarea Cogedim sont soumises aux risques d'évolutions réglementaires, et font donc l'objet d'un suivi précis par les directions juridiques du Groupe.

#### 1. Direction juridique immobilier

La direction juridique immobilier du groupe Altarea s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de ses activités. Ces réglementations 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 le droit de la consommation. Pour l'Espagne, il est également fait appel à des cabinets d'avocats extérieurs. Le secrétaire général du Groupe coordonne les directions juridiques des filiales.

Les responsables opérationnels de la promotion immobilière font par ailleurs régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. La direction juridique immobilier intervient également pour le compte et à la demande des équipes de Cogedim, notamment pour les montages complexes.

#### 2. Direction juridique corporate

Elle dépend de la direction financière du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altarea et de ses filiales et des obligations liées au statut de sociétés cotées d'Altarea et de sa filiale Altareit.

Afin de gérer l'ensemble des participations et des mandats du groupe Altarea Cogedim, un logiciel de gestion des holdings et des filiales (Visual Scope) est en application depuis 2009. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé en France, en Italie et en Espagne sous la responsabilité de la direction juridique Corporate du Groupe.



### 3. Loi Hoguet

Certaines entités du Groupe sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions et/ou la gestion, et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur.

#### (b) Risques de litiges

Les litiges survenant dans le cadre de l'activité du Groupe sont suivis par les directions juridiques d'Altarea, les responsables opérationnels et des cabinets d'avocats conformément au paragraphe (a) relatif aux risques juridiques et réglementaires du présent rapport. Des fiches contentieuses sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

#### (c) Risques fiscaux liés notamment au statut de SIIC

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<sup>(3)</sup>.

Le suivi et le pilotage de la proportion des activités d'exploitation et de gestion immobilière dans le Groupe sont centralisés au niveau de la direction financière Corporate.

#### (d) Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

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.

##### 1. Politique générale de couverture

La politique d'assurance du Groupe a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. Le secrétariat général, sous l'autorité de la gérance, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du périmètre France, et ce, en liaison avec les équipes locales et les courtiers ;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;
- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du Groupe, 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.

##### 2. 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 2015, 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 2015, le budget global des principales assurances du Groupe (hors assurances construction) est estimé à environ 3,4 millions d'euros (contre 3,5 millions d'euros en 2014).

- **Actifs en exploitation** : pour l'ensemble des actifs en exploitation, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, 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 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 deux ans. Concernant le centre commercial Cap 3000, une couverture partielle supplémentaire en valeur vénale est prise en compte. Le volet dommages inclut également depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 l'assurance Propriétaire non occupant. Ces assurances, renouvelées au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 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 « Dommages Ouvrage » et « tous risques chantier » auprès d'AXA. Le Groupe dispose d'un contrat cadre unique 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 notamment Generali et Allianz.
- **Assurances diverses** : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués (multirisques), les flottes automobiles, le matériel informatique (multirisques), la responsabilité décennale constructeur. Il existe également une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA.

### 8.3.3.4. Risques sociaux et environnementaux

#### (a) Risques sociaux et environnementaux

##### *Risques sociaux*

Altarea Cogedim développe une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 62% du total des heures de formation, et à travers la plate-forme de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. Un des faits marquants de l'année 2015 en matière de formation est la mise en place de la Cogedim Académie, école de vente interne ayant pour objectif de former les collaborateurs commerciaux et leurs managers dès leur intégration dans leur fonction, puis de manière continue. Au total à fin 2015, 8 761 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe à 578 collaborateurs, soit une progression de 12% du nombre d'heures de formation.

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. Des journées d'intégration sont organisées chaque année pour accueillir les nouveaux collaborateurs.

En parallèle, le dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu.

Une politique d'association des collaborateurs est en marche depuis de nombreuses années : distribution d'actions gratuites, intéressement.

(3) Cf. paragraphe 6.11.2. « Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances » des facteurs de risques.

La diversification des sources et techniques de recrutement et la dynamique de mobilité interne, avec 116 mobilités enregistrées sur l'année 2015, ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 185 embauches en CDI ont été réalisées pour répondre aux besoins de chaque ligne de métier. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Les 80 promotions réalisées en 2015 témoignent de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune.

### Risques environnementaux

- Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le Groupe se conforme à la Réglementation Thermique RT 2012 applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour les typologies logements, commerces et hôtels. Par ailleurs, le Groupe renforce son exigence pour la typologie bureaux ; il s'engage à une amélioration de 10 % des consommations énergétiques de ses nouveaux projets.
- Sur le patrimoine de centres commerciaux, la quasi-totalité des surfaces dont Altarea ou ses filiales est propriétaire et gestionnaire fait l'objet d'un suivi énergétique et environnemental.

En parallèle, la signature de baux verts dans le cadre des nouveaux baux et renouvellements a été lancée afin de se doter d'un moyen contractuel de récupération de l'information environnementale des parties privatives des enseignes pour lesquelles nous n'avons pas une visibilité régulière.

La combinaison de ces deux démarches permet au Groupe d'engager les actions d'optimisation et de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de CO<sub>2</sub> de manière à anticiper les impératifs énergétiques et environnementaux qui seront énoncés dans le cadre de la publication du prochain décret sur les bâtiments existants. L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence.

## (b) Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)

Afin de limiter ces risques, Altarea Cogedim 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.

### 1. Amiante

L'amiante représente un risque sanitaire pour les personnes exposées, dont notamment les clients des centres commerciaux du patrimoine.

Conformément aux dispositions du Code de la santé, Altarea Cogedim procède aux diagnostics amiante de 100 % des actifs dont le permis de construire a été émis avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997. Par ailleurs, conformément à la réglementation, un Dossier Technique Amiante (DTA) est réalisé pour chacun de ces actifs et tenu à jour. Tout DTA réalisé est mis à la disposition des clients du Groupe par les équipes de direction de centre.

Par ailleurs, en cas de transaction, conformément à l'arrêté du 21 décembre 2012, une mise à jour des DTA est réalisée sur tous les sites concernés.

En cas de présence de matériaux amiantés en bon état de conservation et pouvant être maintenus sur les actifs, ces matériaux font l'objet de contrôle visuel récurrent.

Tout retrait de matériaux est effectué par des prestataires agréés. Leur élimination est réalisée en filière autorisée et agréée.

### 2. 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 sont régies par la rubrique 2921 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ainsi, les équipements soumis à déclaration pour cette rubrique doivent respecter les prescriptions de l'arrêté ministériel du 13 décembre 2004. Ces TAR font l'objet d'AMR (analyses méthodologiques de risques) tous les deux ans. Un carnet de suivi complète ces AMR.

Par conséquent, des contrôles périodiques (mensuels) et rigoureux sont menés par Altarea Cogedim grâce à des prestataires sélectionnés. Des mesures sont également réalisées dans les circuits de distribution d'eau chaude sanitaire. Des procédures de maintenance et d'entretien sont également établies avec les prestataires.

Afin de diminuer ce risque, 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).

### 3. Termites

La présence de termites, d'insectes xylophages ou de champignons dans les bâtiments peut avoir de graves conséquences sur leur structure, se traduisant par des dégâts matériels et des risques pour les utilisateurs des centres commerciaux.

Dans ce cadre, 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. Ainsi, lors de cession ou d'acquisition, lorsque ces états parasitaires sont obligatoires, Altarea Cogedim procède à leur réalisation.

### 4. Radon

Du fait de la nature commerciale des actifs du patrimoine Altarea Cogedim, les centres commerciaux ne sont pas concernés par l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif à la gestion du risque lié au radon.

### 5. Classement ICPE

Les puissances de certaines installations techniques sont susceptibles de dépasser les seuils de la déclaration ou de l'autorisation fixés dans la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), présentée en annexe de l'article R. 511-9 du Code de l'environnement.

Ainsi, Altarea Cogedim 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.

Cette gestion des ICPE permet de limiter les impacts des actifs sur l'environnement et les nuisances sur les utilisateurs et les riverains.

### 6. Accessibilité handicap

La réglementation technique relative à l'accessibilité aux personnes handicapées prise en application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 aux bâtiments construits ou rénovés accueillant des établissements recevant du public ou des locaux d'habitation.

Conformément aux dispositions du Code de Construction et de l'Habitation, Altarea Cogedim 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 1<sup>er</sup> janvier 2007.

## 7. Sécurité incendie

Pour protéger les biens et les personnes du risque incendie, Altea Cogedim met en place des systèmes de sécurité incendie réglementaires et les fait vérifier par des organismes reconnus et certifiés pour 100 % de ses actifs inclus dans le périmètre de *reporting*.

Les vérifications périodiques réglementaires concernent : les robinets d'incendie armés, les colonnes sèches et humides, les dispositifs d'évacuation naturelle de fumée, les dispositifs de désenfumage mécanique, la signalétique de sécurité (signaux de sécurité lumineux et acoustiques), le matériel d'extinction et de secours (extincteurs, installations fixes d'extinction automatique à eau, porte coupe-feu...).

## 8. 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 pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

Dans le cadre de ses nouveaux projets, Altea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de renouvellement d'air intérieur de ses centres commerciaux. Le Groupe maintient un apport minimal de 20 % d'air neuf.

Dans les centres commerciaux, le renouvellement d'air est assuré par l'intermédiaire des *roof-tops* ou des centrales de traitement d'air. Les installations peuvent être réglées manuellement ou être pilotées par des sondes CO<sub>2</sub>, qui font varier la fréquence de rotation des moteurs et l'orientation des volets d'air neuf. L'utilisation des sondes CO<sub>2</sub> permet d'atteindre le meilleur compromis entre l'apport d'air neuf extérieur imposé par la réglementation et la maîtrise des consommations de chauffage, en réduisant le taux de renouvellement d'air mécanique à son minimum. Certains centres en sont déjà équipés. C'est notamment le cas du centre commercial de L'Aubette à Strasbourg, où l'apport d'air neuf est de 100 % pour un taux supérieur à 1 000 ppm.

Altea Cogedim 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 système de ventilation des parkings du centre commercial OKABÉ au Kremlin Bicêtre est équipé de capteurs CO et NO. De plus, la problématique émergente concernant la cancérogénicité des particules de diesel fait de la ventilation des parkings un paramètre encore plus essentiel. Le parking du Lifestyle center Thiais Village est équipé de capteurs CO et NO. Le parking est également ouvert en son centre, permettant ainsi un renouvellement naturel de l'air. Pour simplifier l'organisation de ses parkings, et optimiser leurs consommations énergétiques, Altea Cogedim privilégie, selon la configuration des projets, la réalisation de parkings largement ventilés.

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. Concernant les *roof-tops*

et les caissons de traitement d'air, les filtres sont changés régulièrement. Par exemple, les rooftops du centre commercial d'OKABÉ sont équipés de filtres disposés en amont des *roof-tops*. Ces filtres sont équipés de capteurs à différentiel de pression, raccordés à une GTB. Lorsque le GTB annonce que le filtre est colmaté, il est changé. Des contrôles visuels d'état des filtres sont également effectués. En moyenne, les filtres des *roof-tops* d'OKABÉ sont changés tous les trimestres.

## 9. Qualité sanitaire de l'eau

La gestion de l'eau sur les centres commerciaux présente plusieurs enjeux pour Altea Cogedim, dont un enjeu sanitaire.

Le Groupe, pour garantir la qualité sanitaire de l'eau fournie à ses locataires, ne leur distribue que de l'eau provenant des réseaux communaux, faisant l'objet de contrôles et d'analyses rigoureuses et régulières.

## 10. Fluides frigorigènes

D'après le règlement européen n° 2037/2000, l'utilisation de HCFC vierges est interdite dans les nouveaux systèmes de réfrigération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et les recharges de HCFC recyclés seront interdites à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Le R22 est le HCFC le plus répandu. Les fluides de remplacement sont les HFC, aujourd'hui autorisés par la réglementation (les plus répandus sont le R407C ou le R134A).

Les principaux fluides utilisés sur le patrimoine sont les HFC 407C et R410A.

## 11. Risques naturels et sismiques

D'après l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) doit être réalisé dans les zones concernées par un ou des risques naturels et/ou technologiques ou dans les zones de sismicité. Cet état est valable 6 mois.

Cette fiche est réalisée lors de chacune des opérations de cession ou d'acquisition, ou lors de la location de locaux.

Par ailleurs, certains centres sont concernés par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) lié aux risques : inondation, mouvement de terrain ou sécheresse, mais aucun site n'est concerné par un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt).

Toutes les prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels sont prises en compte lors de la construction de nouveaux centres commerciaux.

Le zonage sismique de la France est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R. 563-1 à 8 et D. 563-8-1 du Code de l'environnement. Le territoire est divisé en 5 niveaux de sismicité allant de 1 (très faible) à 5 (forte).

### 8.3.3.5. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea Cogedim

#### (a) Risque de liquidités – capacité d'endettement – respect des covenants (ratios) bancaires

Altarea finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Dans le cadre de ces financements, elle doit consentir à un certain nombre de garanties au profit des institutions financières. La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse des cash-flows prévisionnels permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations au titre des conventions de crédit et notamment le respect des covenants bancaires est particulièrement suivi par le Groupe<sup>[4]</sup>.

#### (b) Risque de taux et couverture de taux

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe Altarea Cogedim 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<sup>[5]</sup>.

#### (c) Risque de contrepartie

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

### 8.3.3.6. Autres risques

#### (a) Risque de conflits d'intérêts

Altarea Cogedim est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

#### (b) Risque informatique

La gestion des risques informatiques au sein d'Altarea Cogedim repose sur une politique de sécurité logique des systèmes d'information en conformité avec les standards usuels et des communications de sensibilisation aux collaborateurs. Des procédures formalisées de gestion des utilisateurs et des applications métiers ont été également mises en place.

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle (Altarea France, Cogedim, Altarea Italie et Altarea Espagne) pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé). Cogedim bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an; Altarea met en œuvre une politique de sauvegarde de l'intégralité des serveurs hébergés au siège, la sauvegarde des serveurs hébergés en externe étant assurée par les prestataires. Le Groupe exige de ses partenaires techniques le même degré de sécurité et de redondance.

Attentive à la sécurité des systèmes, la DSI du Groupe a fait réaliser, en 2014 comme en 2013, des audits de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du Groupe. Les résultats de ces audits ont donné lieu à la mise en place d'un plan de remédiation et à la mise en œuvre des recommandations afférentes. Il est par ailleurs prévu de faire réaliser un nouvel audit en 2016.

#### (c) Risque de fraude et de blanchiment d'argent

Afin de limiter les risques de fraude ou de détournement, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie).

Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

En matière de risque de blanchiment d'argent, à titre préventif, Altarea France a mis en place une procédure d'identification des fournisseurs et clients. La direction des Marchés de Cogedim 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.

Par ailleurs, en Espagne un manuel de prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme fait l'objet d'un rapport annuel par un cabinet externe.

#### (d) Risque sécurité des locaux

La sécurité du siège du Groupe (Avenue Delcassé à Paris) est assurée par un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble et un contrôle d'accès avec lecteurs de badge. Cette action préventive vise à éviter les risques d'intrusion et à renforcer la sécurité des données.

[4] Cf. note 9 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés [chapitre 3.6 du document de référence].

[5] Les instruments financiers utilisés sont détaillés dans la note 9 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés [chapitre 3.6 du document de référence].

### 8.3.4. AMÉLIORATIONS ENVISAGÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2016

L'actualisation de la cartographie des risques présentée à la direction générale en mars 2016 devrait permettre de déterminer les actions prioritaires à engager en vue d'optimiser la gestion des risques au sein du Groupe.

La cellule de contrôle interne continuera par ailleurs à s'assurer de la correcte mise en œuvre des recommandations émises, et à travailler sur la mise en place d'un programme de sensibilisation aux risques de fraude.

## 8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

### 8.4.1. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

La Société étant une Société en Commandite par Actions, la direction de la Société est assumée par la gérance.

Le gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers gérants ont été nommés dans les statuts de la Société modifiés lors de sa transformation en Société en Commandite par Actions. Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

### 8.4.2. LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE ET INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET DE TRÉSORERIE AINSI QUE SUR LES ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux stipulations de l'article 13.4 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.

En vertu des stipulations de l'article 17.1. des statuts, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

## 8.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

### 8.5.1. GÉRANCE

En vertu des stipulations de l'article 14 des statuts de la Société, 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.

## 8.5.2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du conseil de surveillance est précisée par l'article 19 des statuts de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires peut allouer aux membres du Conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale

ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

## 8.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

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.

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce figurent en annexe du rapport de gestion de la gérance à l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

Le président du conseil de surveillance  
Christian de Gournay



## 8.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ

(exercice clos le 31 décembre 2015)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Altarea et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de Surveillance de votre Société conformément aux dispositions de cet article, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce relatives, notamment, au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président du conseil de surveillance.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce.

### Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 15 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

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

Membre français de Grant Thornton International

**Michel RIGUELLE**  
Associé

**Laurent BOUBY**  
Associé

**ERNST & YOUNG et Autres**

**Jean-Roch VARON**  
Associé

9.1	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE.....	308
9.2	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL, ARTICLE 222-3 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (ARTICLE L. 451-1-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER) .....	311
9.3	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GÉRANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES.....	312

## 9.1 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Rubrique	Sections	Pages
<b>1. Personnes responsables</b>		
1.1. Personnes responsables des informations	6.1.1	236
1.2. Déclaration des personnes responsables	6.1.2	236
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>		
2.1. Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31 décembre 2015	6.1.3	236
2.2. Expiration du mandat des commissaires aux comptes	6.1.3	236
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>		
3.1. Informations financières historiques	1 - 2.3	22 - 62
3.2. Informations financières pour des périodes intermédiaires	N/A	
<b>4. Facteurs de risques</b>		
4.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim	6.11.1 - 8.3.3.1	256 - 295
Risques liés à l'évolution du marché immobilier, de l'environnement économique et de la concurrence	6.11.1 - 8.3.3.1 (a)	256 - 295
Risques liés aux acquisitions	6.11.1	256
Risques liés aux opérations de développement	6.11.1 - 8.3.3.1 (b)	256 - 295
Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière	6.11.1 - 8.3.3.1 (c)	256 - 296
Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs	6.11.1	256
Risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers	6.11.1	257
Risques liés aux systèmes d'information du Groupe	6.11.1	262
4.2. Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal	6.11.2 - 8.3.3.3	262 - 299
Risques juridique et réglementaire	6.11.2 - 8.3.3.3(a)	262 - 299
Risque de litiges	6.11.2 - 8.3.3.3(b)	262 - 300
Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC	6.11.2 - 8.3.3.3(c)	262 - 300
Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	6.11.2 - 8.3.3.3(d)	262 - 300
4.3. Risques sociaux et environnementaux	6.11.3 - 8.3.3.4	263 - 300
Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)	6.11.3 - 8.3.3.4 (b)	263 - 301
Risques sociaux et environnementaux	6.11.3 - 8.3.3.4 (a)	263 - 300
4.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea	6.11.4 - 8.3.3.5	263 - 303
Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires	6.11.4 - 8.3.3.5 (a)	263 - 303
Risque de taux et couverture de taux	6.11.4 - 8.3.3.5 (b)	263 - 303
Risque de contrepartie	6.11.4 - 8.3.3.5 (c)	263 - 303
Risque sur actions	6.11.4	263
Risque de change	6.11.4	263
4.5. Risques de conflits d'intérêts	6.11.5 - 8.3.3.6 (a)	264 - 303
4.6. Autres risques	8.3.3.6	303
Risque informatique	8.3.3.6 (b)	303
Risques de fraude et de blanchiment d'argent	8.3.3.6 (c)	303
Risque sécurité des locaux	8.3.3.6 (d)	303

Rubrique	Sections	Pages
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1. Histoire et évolution de la société	6.2.1 - 6.13	237 - 265
5.2. Investissements	2.2.1.2	53
<b>6. Aperçu des activités</b>		
6.1. Principales activités	2.1.1	44
6.2. Principaux marchés	1	11
6.3. Événements exceptionnels	2.1.2	45
6.4. Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5. Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	6.10	255
<b>7. Organigramme</b>		
7.1. Groupe dont l'émetteur ferait partie	N/A	
7.2. Liste des filiales importantes	3.6.4.2	97
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	2.2.1.1.4 - 3.6.7.1	52 - 121
8.2. Questions environnementales	5	167
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1. Situation financière	2.4.	67
9.2. Résultat d'exploitation	2.2 - 3.5.1	48 - 110
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
10.1. Capitaux de l'émetteur	3.6.6.1	115
10.2. Flux de trésorerie	3.6.8	129
10.3. Structure et conditions de financements	2.4 - 3.6.6.2	67 - 116
10.4. Restrictions à l'utilisation de capitaux – covenants	3.6.9.3	135
10.5. Sources de financements nécessaires	3.6.7.3	125
<b>11. Recherche et développement</b>	<b>6.14</b>	<b>266</b>
<b>12. Informations sur les tendances</b>		
12.1. Tendances depuis la fin de l'exercice 2015	2.1.2 - 3.6.12	45 - 140
12.2. Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2015 en cours	6.9	255
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		
13.1. Déclaration sur les hypothèses de prévision	N/A	
13.2. Rapport sur ces prévisions ou estimations	N/A	
13.3. Comparaison avec les informations financières historiques	N/A	
13.4. Validité de la prévision à la date du document	N/A	
<b>14. Organes d'administration et de direction</b>		
14.1. Informations générales	7.1	268
14.2. Conflits d'intérêts	7.3	281
<b>15. Rémunérations et avantages</b>		
15.1. Montant des rémunérations et avantages en nature	7.2	275
15.2. Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.6.6.3	118

Rubrique	Sections	Pages
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1. Date d'expiration du mandat	7.1 - 8.2.2	268 - 287
16.2. Contrats de service liant les membres	3.6.10	136
16.3. Comité d'audit	8.2.8	290
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7.9	284
<b>17. Salariés</b>		
17.1. Statistiques	5.4.1.1	193
17.2. Participation, stock-options et actions gratuites	3.6.6.1.1 - 6.2.2.11	115 - 250
17.3. Accords de participation dans le capital de l'émetteur	6.2.2.9	248
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
18.1. Détention et droits de vote	6.2.2.8	247
18.2. Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3. Contrôle et absence de contrôle abusif	7.4	282
18.4. Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>		
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1. Informations financières historiques	1 - 3 - 4	22 - 73 - 146
20.2. Informations financières pro forma	N/A	
20.3. États financiers	3	73
20.4. Vérifications des contrôleurs	3.8 - 4.4 - 4.5 - 5.9 - 8.7	142 - 163 - 164 - 233 - 306
20.5. Date des dernières informations financières		page 1
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7. Politique de distribution des dividendes	6.4.2	252
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.6.11.2 - 7.6	139 - 282
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	7.7	283
<b>21. Informations complémentaires</b>		
21.1. Capital social	6.2.2.2	241
21.1.1. Montant et caractéristiques	6.2.2.2	241
21.1.2. Actions non représentatives du capital	N/A	
21.1.3. Actions autodétenues	6.2.2.4	246
21.1.4. Titres donnant accès au capital	3.6.1.1 - 6.2.2.5	115 - 246
21.1.5. Droits ou obligations attachés au capital non libéré	N/A	
21.1.6. Capital d'un membre du Groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
21.1.7. Historique de l'évolution du capital	6.2.2.7	247
21.2. Actes constitutifs		
21.2.1. Objet social	6.2.1.6	237
21.2.2. Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	7.1 - 8.2.2	268 - 287
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	6.2.1.10 - 6.2.1.11	238 - 239
21.2.4. Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	6.2.1.2	237
21.2.5. Convocation des assemblées et admission	6.2.1.11 - 8.6	239 - 305

Rubrique	Sections	Pages
21.2.6. Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	
21.2.7. Déclaration statutaire de franchissement de seuil	6.2.1.14	240
21.2.8. Conditions particulières de modification du capital	N/A	
<b>22. Contrats importants</b>	<b>3.6.9.3</b>	<b>135</b>
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts</b>	<b>2.2.1 - 6.11.1</b>	<b>52 - 258</b>
<b>24. Documents accessibles au public</b>	<b>6.1.4</b>	<b>237</b>
<b>25. Informations sur les participations</b>	<b>3.6.4.2</b>	<b>97</b>

## 9.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL, ARTICLE 222-3 DU RÉGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (ARTICLE L. 451-1-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER)

Rubrique	Sections	Pages
<b>1. Comptes annuels</b>	<b>4</b>	<b>145</b>
<b>2. Comptes consolidés</b>	<b>3</b>	<b>71</b>
<b>3. Rapport de gestion comportant les informations mentionnées par le Code du commerce</b> Voir table de concordance du rapport de la gérance à l'assemblée générale	<b>9.3</b>	<b>312</b>
<b>4. Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel</b>	<b>6.1.2</b>	<b>236</b>
<b>5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes</b>		
Rapport sur les comptes annuels	4.4	163
Rapport sur les comptes consolidés	3.8	142
Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	4.5	164
Rapport sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne	8.7	306
<b>6. Honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>3.7</b>	<b>141</b>



## 9.3 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GÉRANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

Rubrique	Sections	Pages
<b>I. Activités</b>	<b>2.1 - 2.2</b>	<b>45 - 48</b>
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L. 225-100 et L. 232-1 du Code de commerce)	2.1.2 - 2.2	45 - 48
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 225-100 et L. 232-26 du Code de commerce)	2.1.2 - 2.2	45 - 48
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L. 233-6 du Code de commerce)	2.2	48
Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	6.14	266
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	6.11	255
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	6.11.4	263
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L. 441-6-1 du Code de commerce)	6.5	253
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	6.7	254
Évolution prévisible (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	7.7	283
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	3.6.12	140
<b>II. Informations environnementales, sociales et engagements sociétaux</b>		
(L. 225-100, L. 225-102-1 (modifié par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives) et R. 225-105-1 du Code de commerce (modifié par le décret du 24 avril 2012))	5	169
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité	5.4	193
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité	5.5	198
Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur de développement durable	5.5	167
<b>III. Informations juridiques et liées à l'actionariat</b>		
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	6.2.2.11	250
Identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	6.2.2.8	247
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	6.2.2.4	246
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	6.4.1	252
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	6.12	264
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale au conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (L. 225-100 du Code de commerce)	6.2.2.3	241
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3 du Code de commerce)	6.2	237
<b>IV. Informations concernant les mandataires sociaux</b>		
Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes (L. 228-17 du Code de commerce)	8.2.2 (b)	287
Mandats et fonctions exercés dans toute Société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-102-1 du Code de commerce)	7.1	268
Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social (L. 225-102-1 du Code de commerce)	7.2	275
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	6.2.2.10	250
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la société	6.6	253



**1 000** collaborateurs

**Foncière** de commerce

**Promoteur** immobilier

**39** centres commerciaux en patrimoine

**6 011** logements réservés

**563 M€** de placements en immobilier  
d'entreprise sur **11** opérations

Un portefeuille produit de **2,7 M** de mètres carrés  
soit **12** milliards d'euros en valeur de marché

**1<sup>er</sup>** développeur immobilier  
des métropoles



Conception et réalisation : **Aapla** (couverture, dernière de couverture et partie 1), Agence Marc Praquin (parties 2 à 9)  
Image en première de couverture : projet Kosmo réalisé à Neuilly-sur-Seine. Crédits photo : Altarea Cogedim, DR.

Indicateurs [L'essentiel]: Produits Intérieurs Bruts Régionaux (PIBR) : en valeur en millions d'euros – Création d'entreprises par départements : Données annuelles de l'APCE. Isère et Haute Savoie Pour Métropole de Grenoble. Var et Bouche du Rhône pour Aix-Marseille-Toulon – Ville de demain : Etude ESSEC, 2015 – Étudiants : Nombre d'étudiants du supérieur par Aire Urbaine : Ministère de l'enseignement supérieur – Population : Source INSEE année 2009 et année 2013 – Revenu : Revenu moyen de l'ensemble des foyers fiscaux (DGI 2014 sur les revenus 2013) et revenu moyen de l'ensemble des foyers fiscaux (DGI 2010 sur les revenus 2009) – IDC (Indice de Consommation) : ACFCI Assemblée des chambres françaises du commerce et de l'industrie Année 2010.

Ce document a été imprimé à Paris, en 70 exemplaires, sur un papier certifié PEFC™ (garantissant le respect des règles de gestion forestière durable et le suivi jusqu'au distributeur final), par un imprimeur détenteur de la marque Imprim'vert®.



[WWW.ALTAREACOGEDIM.COM](http://WWW.ALTAREACOGEDIM.COM)

