



Une position unique dans les métropoles

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2014

SOMMAIRE

1. L'ESSENTIEL 2014	4
Profil.....	2
Nos valeurs	3
Nos chiffres clés	4
Nos actions au service des métropoles.....	6
Empreinte positive et capital immatériel d'entreprise.....	22
2. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2014	25
2.1. Rapport d'activité.....	26
2.2. Résultats consolidés	39
2.3. Ressources financières.....	42
3. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014	47
3.1. Informations relatives à la Société	48
3.2. État de la situation financière consolidée	49
3.3. État du résultat global consolidé	50
3.4. État des flux de trésorerie consolidés.....	52
3.5. État de variation des capitaux propres consolidés	53
3.6. Compte de résultat analytique.....	54
3.7. Notes annexes aux comptes consolidés	55
3.8. Honoraires des commissaires aux comptes	115
3.9. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	116
4. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014	119
4.1. Compte de résultat.....	120
4.2. Bilan.....	122
4.3. Annexe aux comptes annuels.....	124
4.4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	137
4.5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	138
5. RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE	141
5.1. Contexte, gouvernance et stratégie RSE.....	143
5.2. Tableau de bord et périmètres.....	151
5.3. Performance sociétale.....	161
5.4. Performance sociale	173
5.5. Performance environnementale	178
5.6. Méthodologies de <i>reporting</i>	198
5.7. Tableaux d'indicateurs	202
5.8. Tables de concordance.....	214
5.9. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	221
6. INFORMATIONS GÉNÉRALES	223
6.1. Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes	224
6.2. Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital	225
6.3. Marché des instruments financiers de la Société.....	239
6.4. Politique de dividendes	240
6.5. Information sur les délais de paiement de la Société	241
6.6. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la société	241
6.7. Information sur les résultats des cinq derniers exercices.....	242
6.8. Événements récents et litiges.....	242
6.9. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altarea	243
6.10. Situation concurrentielle	243
6.11. Facteurs de risques.....	243
6.12. Organigramme simplifié au 31 décembre 2014.....	252
6.13. Histoire et évolution de la Société	253
6.14. Recherche et développement	253
7. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	255
7.1. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	256
7.2. Rémunération	262
7.3. Absence de conflits d'intérêts.....	268
7.4. Absence de contrôle abusif	269
7.5. Condamnations, faillites, incriminations.....	269
7.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	269
7.7. Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale – évolution prévisible du cours des affaires	270
7.8. Direction	270
7.9. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise ...	271
8. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE	273
8.1. Diligences effectuées – Cadre et Code de référence.....	274
8.2. Préparation et organisation des travaux du conseil	275
8.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques.....	281
8.4. Pouvoirs de la direction générale	291
8.5. Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux.....	292
8.6. Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce.....	292
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 Altarea	293
9. TABLES DE CONCORDANCE	295
9.1. Table de concordance du document de référence	296
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)	299
9.3. Table de concordance du rapport de la gérance à l'assemblée générale des actionnaires.....	300



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2014

AMF | AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 mars 2015 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 2014, 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 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.
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 43 et 119, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 121 et 141 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 17 du document de référence sur l'exercice 2012 déposé auprès de l'Autorité des Marchés financiers le 11 avril 2013 sous le numéro D 13-0339.

PROFIL

Une position unique dans les métropoles

Alors même que les métropoles concentrent l'essentiel de la croissance démographique et économique française, leurs habitants expriment de fortes attentes en matière de consommation, de logement, d'environnement de travail... De même, cette idée de penser les métropoles de façon prospective et durable correspond aux besoins des collectivités.

En tant qu'acteur de la régénération des métropoles, Altarea Cogedim est capable d'appréhender des problématiques immobilières complexes grâce à la mixité de son offre et à l'étendue de son savoir-faire. Altarea Cogedim est, en effet, le seul groupe français maîtrisant l'ensemble des produits immobiliers (commerces, logements, bureaux et hôtels).

Le Groupe a pour ambition d'apporter la meilleure réponse possible aux attentes de la population, dont les modes de vie évoluent. Notre maîtrise opérationnelle fondée sur des produits immobiliers à haute valeur ajoutée nous permet d'anticiper et de participer aux mutations urbaines que connaissent aujourd'hui les métropoles dont nous sommes le grand partenaire immobilier.

Avec sa stratégie bâtie sur l'innovation, avec sa synthèse d'approches métiers complémentaires et son agilité, notre Groupe s'efforce d'agir en entreprise consciente des impacts de son activité et en tant que foncière et promoteur des métropoles.



Paris - Raspail : alliance d'un quartier ancien et d'un immeuble de bureaux contemporain.

Nos valeurs

PENSER CLIENTS, DURABLEMENT

Centres commerciaux, logements, bureaux, hôtels et résidences gérées : en créant des lieux de vie uniques pour ses clients, Altarea Cogedim porte la responsabilité de leurs vies et de leurs villes. Le Groupe fait de chacun de ses projets une réponse adaptée à la vie d'aujourd'hui et à la ville de demain. Il s'engage dans la permanence de l'exploitation de ses actifs.

TOUJOURS INVENTER DES PRODUITS, TOUJOURS CRÉER DE LA VALEUR

La création de lieux de vie peut se faire de deux façons : en reproduisant des schémas traditionnels ou en inventant des usages de vie, d'habitat ou de travail. Altarea Cogedim a fait le choix de la seconde solution.

PARTENAIRE DE LONG TERME

Altarea Cogedim, troisième foncière de commerces en France, est un acteur pérenne des métropoles. Le Groupe investit sur le long terme dans les centres commerciaux, tant en centre-ville qu'en périphérie, avec une volonté de qualité architecturale. Il est également présent en tant que promoteur de logements et de bureaux.

PLACER LA MIXITÉ AU CŒUR DE NOTRE OFFRE

La transversalité au sein du Groupe se traduit par notre capacité à proposer à nos clients des solutions intelligentes, créatives et sur mesure. Ces synergies permettent à notre Groupe d'imaginer de véritables « morceaux de ville », inscrits au sein de projets d'aménagement comprenant mixité d'usage et mixité fonctionnelle.

ÊTRE TOUJOURS INNOVANT

Altarea Cogedim place l'innovation au cœur de son activité. Innovation dans la création des centres commerciaux connectés en liaison avec sa filiale Rue du Commerce.

SUIVRE SES PROPRES CHEMINS AVEC L'ESPRIT D'ENTREPRENDRE

Altarea Cogedim s'est construit en suivant résolument ses propres chemins, sur un modèle élaboré à contre-courant des idées reçues et de l'air du temps. Tous les collaborateurs du Groupe partagent cet esprit entrepreneurial et s'engagent avec audace, en prenant des risques calculés au quotidien.



Nos chiffres clés

Le groupe Altarea Cogedim bénéficie d'une situation financière solide et d'une marge de manœuvre importante. Ces atouts reposent avant tout sur un modèle économique diversifié (commerces, e-commerce, logements, bureaux et hôtels), lui permettant de générer d'importants cash-flows en haut de cycle tout en affichant une forte résilience en bas de cycle.

CHIFFRE D'AFFAIRES 2014 (M€)



Commerces

- Succès emblématiques sur des centres premium : Quartz, Paris-Montparnasse, Cap 3000.
- Concentration accrue du patrimoine détenu sur des actifs de premier plan.

Logements

- Diversification marquée vers l'entrée et le milieu de gamme.
- Développement des ventes auprès des acteurs institutionnels.

Bureaux et hôtels

- Complémentarité de l'offre.
- Création de valeur avec un risque limité.

SOLIDITÉ FINANCIÈRE

Croissance
des capitaux propres⁽¹⁾

+18%
à 2,2 Mds€

Loan to value (LTV)

37,7%

Forte liquidité

622 M€

(1) Capitaux propres Groupe et hors Groupe.

INDICATEURS FINANCIERS

FFO⁽²⁾ (M€)

2013 167,7 M€

2014 166,5 M€

ANR⁽³⁾ (M€)

2013 1554 M€

2014 1624 M€

(2) Funds from operations ou cash-flow courant des opérations. Résultat net à 100% hors variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé.
(3) ANR de continuation, valeur de marché des capitaux propres part du Groupe dans une optique de continuation d'activité.



CARTE D'IDENTITÉ DU GROUPE EN 2014

Altarea Cogedim est présent en France et possède des implantations en Italie et en Espagne. Avec près de 1 300 collaborateurs, l'entreprise s'engage à répondre aux besoins des métropoles et de leurs habitants en matière de consommation, de logement ou d'environnement de travail.



3^e
foncière
de commerce

3^e
promoteur
(en valeur)

1 300
collaborateurs



440 000 m²
en développement

42
centres commerciaux
en patrimoine




83 000 m²
de bureaux livrés en 2014

500 000 m²
de projets en cours



4 500
logements réservés

1 100 M€
de réservations logements



Une offre mixte au service des métropoles d'aujourd'hui et de demain

Les métropoles françaises concentrent l'essentiel de la croissance économique et démographique de l'Hexagone. Confrontées à des problématiques immobilières complexes, elles exigent des partenariats fiables pour poursuivre leur dynamique territoriale. Dans cette perspective, Altarea Cogedim offre une large gamme de solutions à ses clients, particuliers, enseignes ou collectivités locales, afin de répondre à leurs besoins essentiels. Aujourd'hui, le Groupe dispose de positions stratégiques dans 10 métropoles en France et son potentiel de renforcement est encore important.



Commerces

- Centres commerciaux régionaux
- Centres commerces-loisirs
 - Family Village®
 - Commerce de flux
- Commerce de proximité
- Commerce digital



Logements

- Entrée/milieu/haut de gamme
 - Nouveaux quartiers
 - Résidences Services
 - Réhabilitation



Bureaux et hôtels

- Restructurations complexes
- Restructurations haut de gamme
 - Clés en main utilisateurs
 - AltaFund

LES PROJETS ALTAREA COGEDIM AU CŒUR DES MÉTROPOLES

Au 31 décembre 2014,
le Groupe totalise près
de 90 projets (commerces,
hôtels, bureaux...) et
plus de 20 000 logements
en développement

Depuis 10 ans à
**MARSEILLE-
PROVENCE**

3 centres commerciaux
gérés et/ou en propriété

2 600
logements construits

130 000 m²
développés en
immobilier d'entreprise

Depuis 10 ans dans le
GRAND PARIS

18 centres commerciaux
gérés et/ou en propriété

17 000
logements construits

830 000 m²
développés en
immobilier d'entreprise

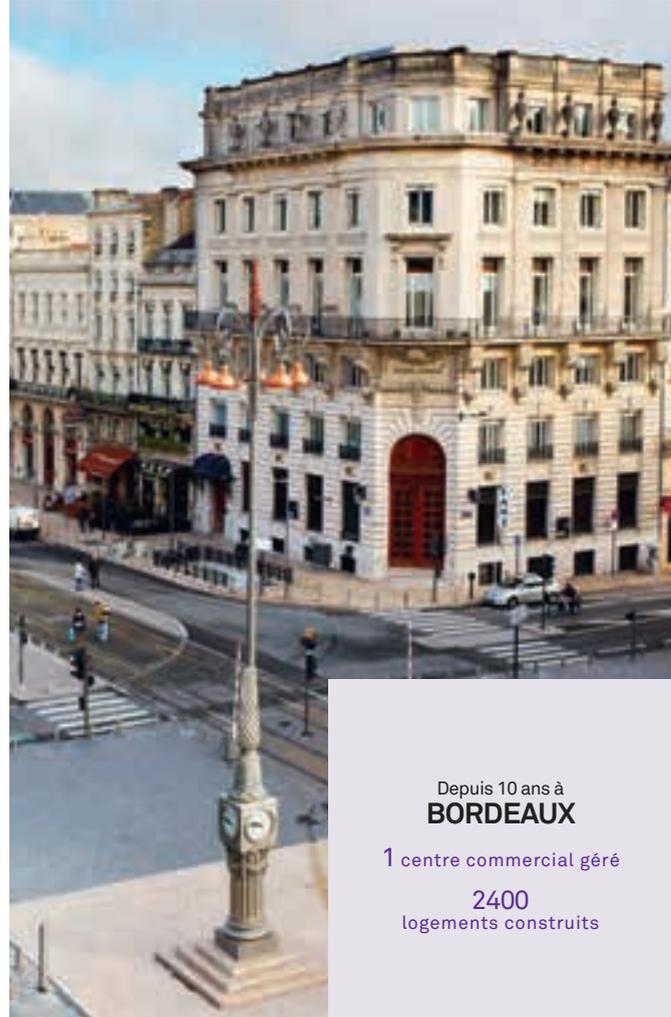


Depuis 10 ans à
NICE-CÔTE D'AZUR

2 centres commerciaux
en propriété

3300
logements construits

38000 m²
développés en
immobilier d'entreprise



Depuis 10 ans à
BORDEAUX

1 centre commercial géré

2400
logements construits



Depuis 10 ans à
**TOULOUSE
MÉTROPOLE**

2 centres commerciaux
gérés et/ou en propriété

2600
logements construits

52000 m²
développés en
immobilier d'entreprise

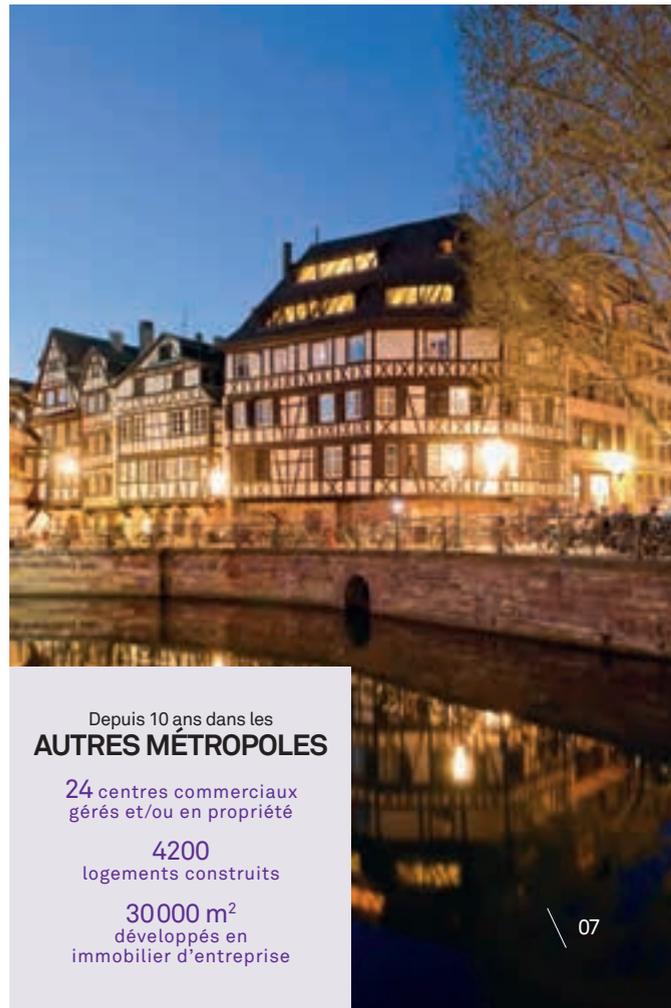


Depuis 10 ans dans le
GRAND LYON

1 centre commercial
en propriété

4900
logements construits

137000 m²
développés en
immobilier d'entreprise



Depuis 10 ans dans les
AUTRES MÉTROPOLIS

24 centres commerciaux
gérés et/ou en propriété

4200
logements construits

30000 m²
développés en
immobilier d'entreprise



GRAND PARIS

Le Grand Paris développe ses actions au service d'une meilleure qualité de vie et du développement économique, social et urbain dans la région de la capitale. Acteur majeur de cette mutation, Altarea Cogedim met ses trois métiers – commerces, logements, bureaux –, sa créativité et son sens de l'innovation au service d'un projet de métropole aussi audacieux que vital pour tous les Franciliens.

Massy Place du Grand-Ouest FAIRE BATTRE UN « CŒUR DE VILLE »

À Massy, Altarea Cogedim anime un véritable partenariat stratégique avec les équipes municipales, pour créer un nouveau « cœur de ville », pôle structurant du Grand Paris. Les travaux de la Place du Grand-Ouest vont s'échelonner de mars 2015 à 2018, pour de premières livraisons prévues

dès 2016. Ce projet mixte s'étend sur 100 000 m² et comprend 900 logements, 8 000 m² de commerces de proximité, une résidence seniors Cogedim Club®, un hôtel de 150 chambres, un centre de congrès, des parkings, une école maternelle et un cinéma multiplexe.



Cœur d'Orly PRISE D'ENVOL AVEC L'IMMEUBLE DE BUREAUX ASKIA

Le modèle de ville aéroportuaire est en plein essor. C'est dans cette logique qu'Altarea Cogedim, en partenariat avec Foncière des Régions et Aéroports de Paris, a imaginé Cœur d'Orly. Ce projet mixte, à la fois quartier d'affaires et espace de vie, est pensé comme un quartier de centre-ville. Son offre est très complète : bureaux (70 000 m²), commerces, hôtels et différents services. En juin 2014, les travaux de construction d'un premier immeuble de bureaux de 18 500 m², baptisé « Askia », ont démarré.

ET AUSSI...

→ La finalisation du programme mixte Sky à Courbevoie, en lieu et place d'un immeuble de bureaux de 15 étages.

→ La poursuite des travaux de quatre immeubles d'habitation dans le quartier des Docks à Saint-Ouen.





Quartz

PREMIER CENTRE COMMERCIAL RÉGIONAL CONNECTÉ DE FRANCE

Ouvert en avril 2014 dans les Hauts-de-Seine, Quartz fait entrer les centres commerciaux dans une nouvelle ère. Premier centre commercial régional connecté de France, il s'étend sur 86 000 m² et accueille 165 enseignes et restaurants. Avec Quartz, Altarea Cogedim se pose en pionnier du commerce connecté et jette des passerelles entre

commerce physique et virtuel. Relié à de nombreuses innovations, Quartz symbolise le centre commercial de nouvelle génération, véritable lieu de vie où plaisir, services et loisirs se mêlent. À ce titre, il a reçu un *Mapic Award* dans la catégorie « *Most Innovative Shopping Center* », ainsi qu'un prix à la Nuit du Commerce Connecté.



Boulevard Paris Macdonald

UN ENSEMBLE CAPITAL EXCEPTIONNEL

Altarea Cogedim s'est associé à la Caisse des Dépôts (CDC) pour donner naissance à un véritable « morceau de ville » situé boulevard Macdonald, à Paris 19^e. Sur la zone de cet ancien site logistique vont émerger plus de 1 000 logements, 25 000 m² de bureaux, plusieurs équipements publics, la gare RER Rosa Parks et plus de 30 000 m² de commerces. Partenaires à 50/50, Altarea Cogedim et la CDC conçoivent, réalisent et gèrent la partie commerciale de l'opération. Lancé en 2014, le projet de centre commercial ouvrira à l'horizon 2016.



Spécialiste du commerce de flux en gare

Altarea Cogedim imagine depuis plus de 10 ans des solutions de commerce pour les espaces de transit. En 2002, il ouvre les boutiques de la gare du Nord sur une surface de 3 800 m². Expérience renouvelée en 2008, avec les boutiques de la gare de l'Est. Un savoir-faire déterminant qui lui a permis de remporter l'appel d'offres de Gares et Connexions portant sur un autre emblème ferroviaire : Paris-Montparnasse. À la clé, la conception, la réalisation et l'exploitation pour 30 ans des espaces commerciaux. L'objectif : en faire une gare connectée aux nouveaux modes de vie de tous ses publics, afin de répondre à la hausse de trafic de + 50 % attendue d'ici à 2030.



ET AUSSI...

→ « **Ma Boutique Express** », installée dans six magasins Relay. Ce canal de distribution inédit développé par Rue du Commerce en partenariat avec Gares et Connexions et Relay France propose une sélection d'une centaine de produits phare du site de e-commerce, destinés à proposer une nouvelle expérience d'achat aux voyageurs.

ET AUSSI...

→ **Des recommercialisations de premier plan à Bercy Village (Paris 12^e)**, premier concept de commerces-loisirs à avoir vu le jour en France.

→ **Le Family Village® d'Aubergenville** poursuit sa mue avant l'arrivée de Marques Avenue en 2015.



Paris 7 - Rive Gauche **ESPACE À VIVRE EN PLEIN 7^e HISTORIQUE**

Avec la livraison en février 2014 des 191 logements haut de gamme et l'installation prévue en 2015 du siège social et du showroom du groupe de luxe Kering, l'opération de restructuration de l'ancien hôpital Laennec est en bonne voie de finalisation. Un projet haut de gamme et ambitieux, arrimé rue de Sèvres près du Bon Marché (Paris 7^e), et un chantier hors normes. Cette année, des immeubles résidentiels de standing, un équipement pour personnes âgées, une résidence étudiante sociale, des logements sociaux et 14 000 m² d'espaces verts ont vu le jour en plein Paris.

Nouvelle Vague **RÉSIDENTIEL EN BORD DE SEINE**

Sur le quai Henri-IV (Paris 4^e), en bords de Seine, les travaux du programme immobilier de prestige Nouvelle Vague se poursuivent. Ce programme s'appuie sur l'architecture novatrice de Finn Geipel (cabinet LIN) et s'inspire, par sa géométrie courbe, des mouvements du fleuve. La moitié du programme (70 appartements) est dédiée au logement social pour offrir une mixité rare dans ce secteur, 73 autres appartements étant en accession.



Histoire & Patrimoine

En 2014, Altarea Cogedim est entré au capital de la société Histoire & Patrimoine à hauteur de 55 %. En intégrant cet expert de la réhabilitation et de la restauration de biens immobiliers anciens d'exception, Altarea Cogedim renforce son savoir-faire dans la rénovation et la revalorisation urbaine, et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine. En 2014, la rénovation de l'Hôtel Voysin (Paris 3^e) a été célébrée.



Nanterre

LES HAUTS DE JARDINS ANIMENT LE CŒUR DE QUARTIER

Au sein du projet mixte Cœur de Quartier, le programme résidentiel Les Hauts de Jardins a été lancé en novembre 2014. Il dispose d'une situation idéale à proximité de Paris-La Défense, le plus grand quartier d'affaires d'Europe. Parfaitement relié aux transports en commun (RER A, ligne SNCF, bus...), cet ensemble immobilier de 129 logements se situe tout près de la gare de Nanterre - Université.

ET AUSSI...

→ Nanterre se dote d'un Cœur de Quartier pour mieux vivre la ville. Depuis la pose en avril 2013 de la première pierre de l'immense programme immobilier Cœur de Quartier – 120 000 m² sur 3,5 hectares de terrain voués à devenir le nouveau centre-ville de Nanterre –, les travaux se poursuivent.

Bezons

DU LOGEMENT SOCIAL DE QUALITÉ AUX PORTES DE PARIS

En novembre 2014 a été planté le premier arbre de l'opération immobilière « D'Art & D'Architecture », un programme de 104 appartements de qualité, dont 31 seront des HLM gérés par AB-Habitat. Cette résidence va s'élever

à proximité du centre-ville de Bezons (95). Le programme « D'Art & D'Architecture » est représentatif de la capacité d'Altarea Cogedim à conduire une collaboration nourrie avec les collectivités pour le mieux-vivre de leurs habitants.





Neuilly

TRANSFORMATION DE KOSMO, AVENUE CHARLES-DE-GAULLE

AltaFund a signé fin 2013 une nouvelle acquisition, celle d'un immeuble de bureaux anciens de 25 300 m² situé au 190-192 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92). Campé sur un emplacement exceptionnel à l'angle

de l'avenue Charles-de-Gaulle – l'un des axes routiers les plus fréquentés d'Europe – et de la Seine, cet immeuble bénéficie d'une desserte en transports en commun et d'une visibilité uniques en Île-de-France.



Raspail

LE SIÈGE SOCIAL DE LA FRANÇAISE

En 2014, le groupe d'asset management La Française a acquis auprès d'AltaFund l'immeuble de bureaux situé au 128-130 boulevard Raspail (Paris 6^e), dans l'optique d'en faire son siège social. Chargé de donner une nouvelle vie à cet édifice construit dans les années 1970, développant 10 000 m² utiles et quelque 220 places de stationnement, l'architecte Franklin Azzi en fait un bâtiment très contemporain et exemplaire en termes énergétiques, et répondant au plan climat de la Ville de Paris. Les travaux gérés par le Groupe ont commencé en 2013 pour une livraison en 2015.



Semapa - Austerlitz

UN ENSEMBLE EXCEPTIONNEL AVEC VUE

Top départ des travaux sur l'îlot A9-A1 situé avenue Pierre-Mendès-France à Paris (13^e), acquis par AltaFund en 2013, ce projet, baptisé « Semapa - Austerlitz », développera à terme 14 650 m² de bureaux et 400 m² de commerces. Bénéficiant d'une accessibilité exceptionnelle, cet ensemble offrira de belles vues sur les jardins de l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière et sur tout le Sud de Paris. Conçue sur le thème de l'intériorité ouverte, la volumétrie se développe autour d'un élément fédérateur : un atrium central, formant un jardin intérieur, végétalisé en lien avec la ville.

ET AUSSI...

→ Avec l'acquisition de l'immeuble **Richelieu, AltaFund met un pied dans le Quartier Central des Affaires.** Fin 2014, une promesse de vente a été signée avec Allianz Vie en vue d'acquies cet ensemble de bureaux de 33 500 m² situé au 87 rue de Richelieu à Paris (2^e).

→ **La restructuration des commerces et bureaux du 52 avenue des Champs-Élysées.** Dans cet immeuble prestigieux bordant « la plus belle avenue du monde », 13 400 m² de commerces et 10 800 m² de bureaux sont entièrement repensés.

→ **La livraison en janvier 2014, du nouveau siège social de Mercedes-Benz, à Montigny-le-Bretonneux (78).** Un campus français sur mesure pour la marque à l'étoile.



Fhive - Cœur Marais

LE PLUS GRAND ENSEMBLE TERTIAIRE DU MARAIS

En rénovation depuis 2012, l'ensemble exceptionnel et atypique de 22 000 m² situé rue des Archives (Paris 3^e) – constitué des immeubles Cœur Marais, rue des Archives, et Fhive, rue Charlot – a été acquis par General Electric. L'opération, dont la livraison est prévue en 2016, consiste en la restructuration lourde et la mise en indépendance des deux immeubles, et vise une certification environnementale HQE® Rénovation et une labellisation énergétique BBC® Rénovation.





GRAND LYON

Altarea Cogedim – au travers de sa filiale Cogedim Grand Lyon – accompagne la métropole dans sa démarche de revitalisation du territoire. Emblématiques de la capacité du Groupe à « transversaliser » ses savoir-faire et à créer intégralement de nouveaux quartiers, le projet Carré de Soie dans l'est lyonnais et son nouveau programme de bureaux View One sont des « morceaux de ville » conçus pour apporter aux populations une offre diversifiée : logements familiaux, résidences services, bureaux, centres commerciaux, loisirs, équipements publics...



Villeurbanne- La Soie

AU SERVICE DE LA DYNAMIQUE DE CARRÉ DE SOIE

Inauguré en mars 2009, le pôle commerces et loisirs de Carré de Soie, construit autour de l'hippodrome le plus fréquenté de Rhône-Alpes, s'apprête à connaître une dynamique complémentaire à partir de 2015. Sous l'impulsion donnée par Altarea Cogedim en 2014, il va en effet bénéficier de la construction d'un nouveau quartier moderne et durable : Villeurbanne-La Soie. Au programme : la création de 78 000 m² développés par Cogedim, dont 2 000 m² de commerces ; 35 000 m² de logements libres ; 14 000 m² de logements locatifs sociaux ; 7 000 m² d'accession sociale ; 20 000 m² de tertiaire.



Carré de Soie

UN CONCEPT CULTUREL ET COMMERCIAL DE PREMIER PLAN

Dessiné entre ville et nature, Carré de Soie, ouvert au printemps 2009, marque la naissance d'un nouveau concept. Celui qui conjugue par un jeu d'interactions une programmation d'activités sportives, culturelles et festives, ainsi qu'une offre commerciale puissante et de qualité.



Sanofi Pasteur - Merial UN SIÈGE SOCIAL SUR MESURE

Sanofi regroupera en 2017 les sièges de deux de ses sept plateformes de croissance au 29 avenue Tony-Garnier à Gerland (Lyon 7^e). Pour Altarea Cogedim, en charge de l'opération, il s'agit de répondre à un projet d'entreprise ambitieux. Cet ensemble de quatre bâtiments organisés autour d'une rue intérieure rassemblera sur 15 000 m² quelque 700 collaborateurs, répartis actuellement sur plusieurs sites du Groupe.

Vendôme Rive Gauche LOGEMENT RIME AVEC RAFFINEMENT

Livré en 2014, l'immeuble contemporain Vendôme Rive Gauche propose 26 logements de grand standing au cœur de la ville de Lyon (6^e), offrant un cadre de vie raffiné. Idéalement situé dans le triangle d'or près des commerces, des enseignes haut de gamme et des transports, Vendôme Rive Gauche est une résidence à l'architecture contemporaine. Le projet a reçu une Pyramide d'argent « Prix de l'esthétique immobilière », récompensant les meilleures réalisations immobilières selon des critères d'esthétisme, de confort et de développement durable.



ET AUSSI...

→ Après avoir livré en 2014 les immeubles de bureaux **Ambre (11 500 m²)** et **Opale (12 000 m²)**, Altarea Cogedim et Icade ont lancé le développement de l'immeuble de bureaux **Ivoire (7 700 m²)** au sein de la ZAC des Girondins, à Gerland (Lyon 7^e).

→ Altarea Cogedim poursuit l'implantation de ses projets immobiliers résidentiels au cœur de Villeurbanne, avec la livraison en 2014 des **Jardins de Sakura (117 appartements)**.



NICE-CÔTE D'AZUR

Au service de la dynamique régionale, Altarea Cogedim développe avec les partenaires locaux des projets adaptés aux besoins des populations locales : centre commercial régional Cap 3000 alliant shopping, services et loisirs ; solutions de logements adaptées aux seniors ; résidentiel haut de gamme sur les plus belles adresses ; logements d'entrée et de milieu de gamme ; immobilier d'entreprise ; réalisation de nouveaux quartiers... Autant de réponses concrètes qui participent à la régénération du territoire.



CAP 3000

UN CENTRE MYTHIQUE POUR UNE EXPÉRIENCE SHOPPING INÉDITE

Acquis par Altarea Cogedim en 2010, Cap 3000 est l'un des dix plus grands centres commerciaux français. Après avoir inauguré en mars 2014 une terrasse de 1 500 m² accueillant des restaurants avec vue sur mer, une étape supplémentaire est encore franchie en novembre 2014 avec le lancement d'un vaste projet d'extension-rénovation. Cap 3000 devrait ainsi accueillir, dès 2017, plus de 300 boutiques et restaurants, 14 millions de visiteurs, et proposer une offre de services renouvelée sur une surface de 135 000 m².

ET AUSSI...

→ La réalisation de nouveaux quartiers tels que Nice Méridia qui bénéficie d'une position idéale : à 500 mètres du deuxième aéroport international français et de l'A8.

→ La livraison de la résidence sociale intergénérationnelle à Grasse, financée dans le cadre de la politique de mécénat du Groupe au profit d'Habitat et Humanisme.



Cannes - Pégomas

UNE RÉSIDENCE CLUB® POUR SENIORS ACTIFS

Pour répondre aux besoins des seniors actifs, Cogedim Club® réalise sa cinquième Résidence Services « Fleur d'Azur » dans la ville de Pégomas, entre le littoral et l'arrière-pays cannois. Outre 78 appartements élégamment décorés, cet ensemble offrira un jardin, une piscine, un solarium, des espaces communs de convivialité, ainsi que des services à la carte. La pose de la première pierre de cette opération, conduite en partenariat avec la municipalité, a eu lieu en septembre 2014. Les premiers appartements seront livrés fin 2015.

Cannes - Parc Eugénie

DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS PRESTIGIEUX

Prestigieux projet de 104 logements, dont les 54 premiers appartements ont été inaugurés en septembre 2014 à Cannes, Parc Eugénie offre tous les standards de la qualité Cogedim. Constitué de deux résidences, construites sur un site emblématique qui abrita durant 130 ans la Congrégation des Sœurs de l'Assomption, l'ensemble s'inscrit au cœur d'une nature généreuse, à proximité d'un bâtiment historique réhabilité pour l'occasion. L'opération, certifiée NF Logement, a obtenu le label BBC®.





STRASBOURG

En voie d'internationalisation accélérée, l'Eurométropole de Strasbourg concilie dynamisme économique et multiculturel, qualité de vie et patrimoine urbain exceptionnel.

Autant de raisons pour y développer de grands projets associant différentes fonctions urbaines, ainsi que d'autres opérations à vocation résidentielle, scientifique et économique.

L'ensemble contribue à renforcer la vocation européenne de la métropole rhénane et à développer son attractivité internationale.



Wacken Europe

UN AJOUT À LA DYNAMIQUE DE STRASBOURG ET DE SON AGGLOMÉRATION

Dès sa première année d'ouverture à Strasbourg, Altarea Cogedim a été retenu fin 2014 avec Cirmad (filiale du groupe Bouygues Construction) pour le développement sur 30 000 m² de la première tranche de Wacken Europe, quartier d'affaires international de Strasbourg proche du Parlement européen. Cirmad assurera la maîtrise d'ouvrage des

bureaux et des commerces, Altarea Cogedim celle des logements. Soit, pour le Groupe, plus de 10 000 m² de logements très haut de gamme, avec des vues exceptionnelles sur Strasbourg. Dès le début 2015, les deux partenaires ont lancé la phase de consultation des architectes. Premières livraisons prévues d'ici à 2018.



ET AUSSI...

→ **L'Aubette.** Situé place Kléber, dans un environnement exceptionnel, ce lieu mythique de la création artistique du XX^e siècle est classé monument historique. Fort de l'expérience acquise sur Bercy Village, Altarea a fait revivre ce site historique en créant un complexe culturel,

touristique et commercial dédié à l'art de vivre. La galerie commerciale regroupe des enseignes emblématiques et novatrices.

→ **À Strasbourg,** réalisation en cours de 200 logements et de 2 100 m² de commerces dans une zone à TVA réduite, avenue de Colmar, sur des terrains appartenant à PSA Peugeot-

Citroën. Démarrage des travaux en 2016 pour une livraison en 2017.

→ **À Oberschaefolsheim,** Cogedim Est est lauréate d'un concours lancé par la commune pour la construction de 100 logements, petits collectifs et maisons individuelles sur 2 hectares. L'opération a été lancée fin 2014. Livraison prévue au deuxième semestre 2017.



MARSEILLE-PROVENCE

Métropole en pleine évolution, Marseille-Provence concilie dynamisme économique, qualité de vie et patrimoine naturel exceptionnel. De bonnes raisons pour y développer des projets d'envergure, tels des morceaux de ville associant différentes fonctions urbaines – Euromed Center à Marseille –, des centres commerciaux conciliant shopping et loisirs, des programmes de logements adaptés au pouvoir d'achat local, ou encore, des immeubles de bureaux alliant confort, performance et respect de l'environnement.



Euromed Center UNE NOUVELLE VILLE DANS LA VILLE

Programme de 70 000 m², Euromed Center est le projet d'Euroméditerranée qui signe les débuts du Groupe dans la plus vaste opération de rénovation urbaine d'Europe. Ce « morceau de ville » accueillera quatre immeubles de bureaux pour un total de 48 000 m², 5 000 m² d'espaces verts, des commerces, des

restaurants et un hôtel 4 étoiles Golden Tulip de 210 chambres. 2014 marque l'achèvement du parking de 850 places et la pose de la première pierre de l'hôtel. Deux immeubles de bureaux – L'Astrolabe (14 000 m²) et Le Calypso (9 700 m²) – seront respectivement livrés au premier trimestre 2015 et début 2016.



Extension de Jas-de-Bouffan UN NOUVEAU SOUFFLE COMMERCIAL À AIX-EN-PROVENCE

Situé à Aix-en-Provence, au cœur d'une zone de chalandise de 220 000 habitants, le centre commercial Jas-de-Bouffan a achevé courant 2014 sa première phase d'extension-rénovation. Cette première étape permet un doublement de la surface commerciale et la création d'une identité architecturale forte. En avril 2015, à l'issue de la seconde phase d'extension, Jas-de-Bouffan accueillera un hypermarché géant Casino sur 10 000 m², une moyenne surface, 65 boutiques, cinq espaces de restauration et 1 700 places de parking gratuites.



ET AUSSI...

→ La réalisation, depuis 2013, de plus de 50 000 m² d'ouvrages tertiaires sur le Technopôle de la Mer, au sein de la base terrestre située sur la commune d'Ollioules, à l'ouest de l'agglomération toulonnaise.



Hôtel-Dieu à Marseille

UN MIPIM AWARD POUR LA RESTRUCTURATION

En mars 2014, Altarea Cogedim a été distingué pour la transformation de l'Hôtel-Dieu à Marseille en un hôtel 5 étoiles. Ce prix récompense la restructuration de plus de 23 000 m² de surface totale livrée à InterContinental Hôtels Group en 2013. Il illustre la reconnaissance, par la communauté professionnelle internationale, du savoir-faire des équipes d'Altarea dans ce domaine. Depuis la pose de la première pierre en 2010, trois années de travaux auront été nécessaires pour livrer ce nouveau fleuron du luxe, doté de 172 chambres, 22 suites, un spa, deux restaurants, un centre culturel et un centre de congrès.



Domaine Gran Voiles

ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

En partenariat étroit avec les élus, Cogedim Provence propose une offre de logements répondant aux différents besoins et budgets des populations locales. Dans cet esprit, le domaine GranVoiles a été inauguré à Martigues en septembre 2014. Ensemble immobilier exceptionnel de 156 logements posés sur les hauteurs de la ville, ce domaine constitue un espace résidentiel premium labellisé BBC® Effinergie. Cet éco-quartier composé de petites résidences illustre les engagements de qualité et de confort portés par le Groupe.



L'Avenue 83 à Toulon, le « commerces-loisirs » au cœur de la métropole

Les travaux de L'Avenue 83 ont débuté à Toulon-La Valette en juin 2014. Organisé comme une rue commerçante à ciel ouvert, ce centre s'inscrit dans un ambitieux projet métropolitain visant à moderniser et à réhabiliter pas moins de 200 hectares dans la zone commerciale Grand Var. À terme, il accueillera

un multiplexe Gaumont Pathé de 16 salles, deux grandes surfaces spécialisées, une quinzaine de moyennes surfaces, 60 boutiques et kiosques, une vingtaine de restaurants, un espace fitness, une aire de jeux pour les enfants et 1 500 places de parking gratuites. Ouverture prévue en 2016.



BORDEAUX

Bordeaux a toujours cultivé son attractivité. La proximité d'Altarea Cogedim avec la Ville et sa région est essentielle pour stimuler la vitalité du territoire. L'un des enjeux du Groupe sur place est donc de préserver ce qui fait la spécificité de cette métropole, d'en respecter les équilibres et d'encourager les synergies pour renforcer ses potentialités.

Influence

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE

En septembre 2014, Altarea Cogedim a posé la première pierre d'Influence, programme de logements de 46 500 m² inscrit dans l'opération d'aménagement d'ensemble des Bassins à flot, sur la rive gauche de la Garonne. Cet ensemble offrira 723 logements, dont 126 logements sociaux et 52 logements PLS, ainsi qu'une résidence pour le tourisme d'affaires et une résidence Cogedim Club® pour les seniors.



Cogedim Club®

OUVERTURE D'UNE DEUXIÈME RÉSIDENCE

Après une première résidence située aux portes de Paris, Cogedim Club® en a ouvert en mars 2014 une nouvelle à Arcachon, dédiée aux seniors actifs.



ET AUSSI...

→ Lancement des travaux de *Songe d'une Ville d'Été* à Arcachon où Cogedim réalise 117 logements.

→ Livraison de la dernière tranche du *Domaine de l'Estey* à Ambarès-et-Lagrave où Cogedim a réalisé un domaine comprenant 298 logements, dont 122 maisons et 176 appartements, autour d'une maison de maître, située au cœur d'une ancienne propriété viticole.

D'autres projets, d'autres métropoles, d'autres enjeux...



Annecy *Le domaine Florescence*

Lancé en 2014 et livré à la fin 2016, ce programme de logements composé de six bâtiments sera situé à Annecy-le-Vieux et articulé autour de jardins intérieurs.



Lille *Promenade de Flandre*

Situé dans le Grand Lille, Promenade de Flandre constituera un espace commercial de 60 000 m² à la frontière belge. Ce projet est développé en partenariat avec le groupe Immochan.



Nantes *Domaine de l'Erdre*

Poursuite des travaux de l'opération du Domaine de l'Erdre à Nantes (80 logements, dont 28 sociaux cédés au Logement Français).



TOULOUSE MÉTROPOLE

Toulouse Métropole est faite de grands projets, de grandes réalisations. Fort de son expertise multimétier, Altarea Cogedim accompagne les mutations de ce territoire : un engagement à construire « la ville intelligente et durable de demain » qui permet à Toulouse Métropole de figurer parmi les métropoles françaises les plus dynamiques.



Site Safran

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE

En septembre 2014, Altarea Cogedim a posé la première pierre du futur immeuble de Safran. Situé sur un emplacement unique, au cœur de la ZAC Andromède à Blagnac, il totalisera 25 000 m² de surface plancher. L'ensemble regroupera, début 2016, 1 400 collaborateurs issus de multiples entités du groupe.

ET AUSSI...

→ **Livraison de la résidence étudiante Saint-Sernin baptisée « Carré Saint-Sernin »** de 94 logements (dont huit sociaux). Une opération livrée en juin 2014.

→ **Lancement des travaux de l'opération « Perspective Sud », dans le quartier La Cartoucherie**, en septembre 2014, avec une livraison prévisionnelle en mars 2016.



À l'ombre des Jasmins

UN SAVOIR-FAIRE D'EXCEPTION

Une façade recouverte de jasmins étoilés et de rosiers, des balcons et terrasses dominant la prairie des Filtres et les rives de la Garonne, À l'Ombre des Jasmins témoigne du savoir-faire d'exception d'Altarea Cogedim. Tout comme sa capacité à gérer la mixité : conformément à un partenariat passé avec la Ville de Toulouse et un acteur du logement social, les deux bâtiments abritent également 43 logements locatifs sociaux et 38 autres en accession sociale à la propriété. En 2014, les 177 logements ont été livrés.



Gênes

Ponte Parodi

Pôle multifonction, comprenant shopping, activités récréatives et culturelles, médiathèque et espaces d'exposition, le long du port de Gênes.



Grenoble

L'Arboréale

Composés de formes d'habitat novatrices, les logements de cet éco-quartier situé à Gières respectent les principes du développement durable sans rien sacrifier au confort.



Montpellier

Siège social de la Mutuelle des Motards

Pose de la première pierre du futur siège social de la Mutuelle des Motards dont la surface est de 9 000 m². La livraison est prévue fin 2015.



EMPREINTE POSITIVE ET CAPITAL IMMATÉRIEL D'ENTREPRISE

Être expert des métropoles, c'est être un acteur impliqué dans le développement des territoires et dans le bien-être des populations. C'est pourquoi Altarea Cogedim renforce en continu son utilité sociétale, accroît la satisfaction de ses clients, intègre durablement ses projets immobiliers dans leur environnement et participe, au travers de l'implication de ses 1 300 collaborateurs, à construire chaque jour des villes plus durables.

LA RICHESSE IMMATÉRIELLE D'ALTAREA COGEDIM

La valeur d'une entreprise ne peut plus uniquement s'apprécier sur la base d'éléments comptables classiques. À l'heure où les principaux facteurs de richesse sont de nature immatérielle – la compétence des collaborateurs, l'impact sur l'environnement, la contribution à l'emploi, la satisfaction clients, la capacité d'innovation... –, le concept

novateur de capital immatériel apporte un éclairage nouveau sur la capacité d'anticipation d'Altarea Cogedim. La richesse immatérielle du Groupe peut s'exprimer sur quatre périmètres: le capital sociétal, le capital humain, le capital naturel et le capital client.



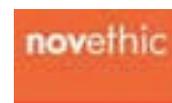
1^{re} PLACE EUROPÉENNE

Au GRESB 2014 (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), le Groupe obtient la 9^e place mondiale pour son patrimoine existant, avec une note de 82 %, et la 4^e place mondiale pour ses nouvelles constructions, avec une note de 90 %. Le GRESB évalue les performances RSE des groupes immobiliers dans le monde.



1^{re} PLACE FRANÇAISE

Avec une note de 99 % en transparence et de B en performance, le Groupe se place à la 1^{re} place française des promoteurs immobiliers et des foncières. Le CDP évalue la stratégie Carbone des grandes entreprises dans le monde.



1^{re} CATÉGORIE

Altarea Cogedim a été distingué par le baromètre Novethic 2014 dans la meilleure catégorie « Les Engagés » pour la qualité de son reporting sur l'éco-performance des bâtiments.



CAPITAL SOCIÉTAL

Être utile au territoire

Les indicateurs définis pour le capital sociétal permettent de mesurer la contribution positive d'Altarea Cogedim dans les métropoles. Au travers de ses activités, le Groupe souhaite utiliser sa capacité d'influence pour contribuer à l'emploi sur le territoire et encourager les meilleures pratiques auprès de ses partenaires et prestataires.

410 M€

de masse salariale directe et indirecte versée sur le territoire national⁽¹⁾

CAPITAL HUMAIN

Miser sur nos équipes

Le bien-être et l'épanouissement des collaborateurs, ainsi que les efforts déployés par le Groupe pour renforcer leur professionnalisme témoignent de la dynamique ressources humaines poursuivie. Cette année, de nombreuses actions ont été engagées pour préserver l'employabilité des collaborateurs et participer au développement de leurs compétences.

+ 6 %

de croissance des effectifs du Groupe⁽²⁾

CAPITAL NATUREL

Réduire notre empreinte environnementale

Acteur de la ville, Altarea Cogedim crée des projets d'ampleur à durée de vie très longue, qui impliquent de sa part une importante responsabilité, celle de concevoir et exploiter des immeubles à la fois économes sur l'ensemble de leur durée de vie, confortables et adaptables à d'autres usages dans le temps.

- 41 %

d'émissions de CO₂ sur le patrimoine existant⁽³⁾

CAPITAL CLIENT

Être proche de nos clients

Pour se rapprocher de ses clients, le Groupe concentre ses efforts sur des outils et plans d'action mesurant et améliorant en continu la satisfaction de ceux qui lui font confiance. Service Qualité Livraison SAV pour les acquéreurs de logement, démarche d'enquête de satisfaction mise en place sur les centres commerciaux et mesure quotidienne du capital confiance de Rue du Commerce: le Groupe accélère pour placer le client au cœur de ses préoccupations.

85,2 %

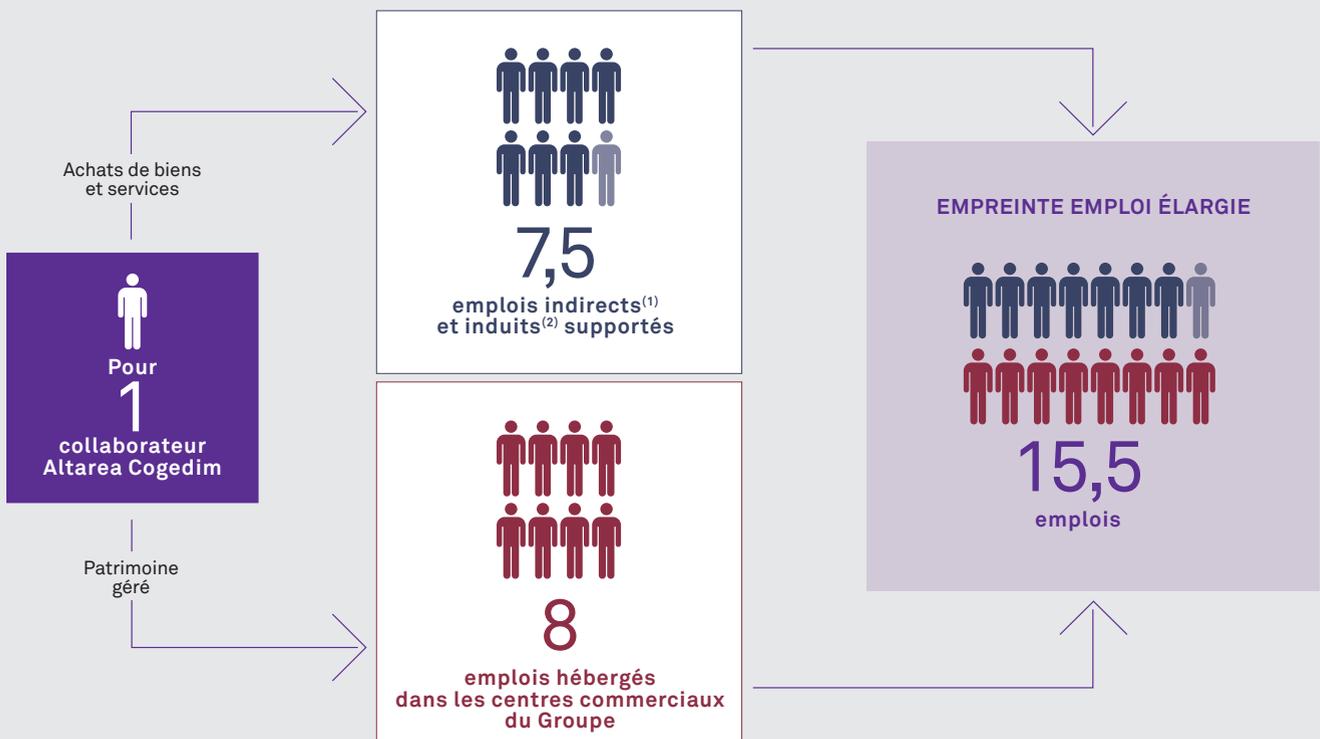
de recommandations par les clients de Rue du Commerce

(1) Montant de la masse salariale des effectifs Altarea Cogedim et des emplois supportés indirectement par l'achat de biens et services sur le territoire national.

(2) Croissance des effectifs des activités immobilières du Groupe (hors Rue du Commerce).

(3) Réduction des émissions de CO₂, liées aux consommations d'énergie du patrimoine à périmètre constant et climat constant pour la période 2010-2014.

L'EMPREINTE EMPLOI D'ALTAREA COGEDIM



(1) Les emplois indirects d'Altarea Cogedim sont les emplois supportés chez les prestataires et les fournisseurs par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe.

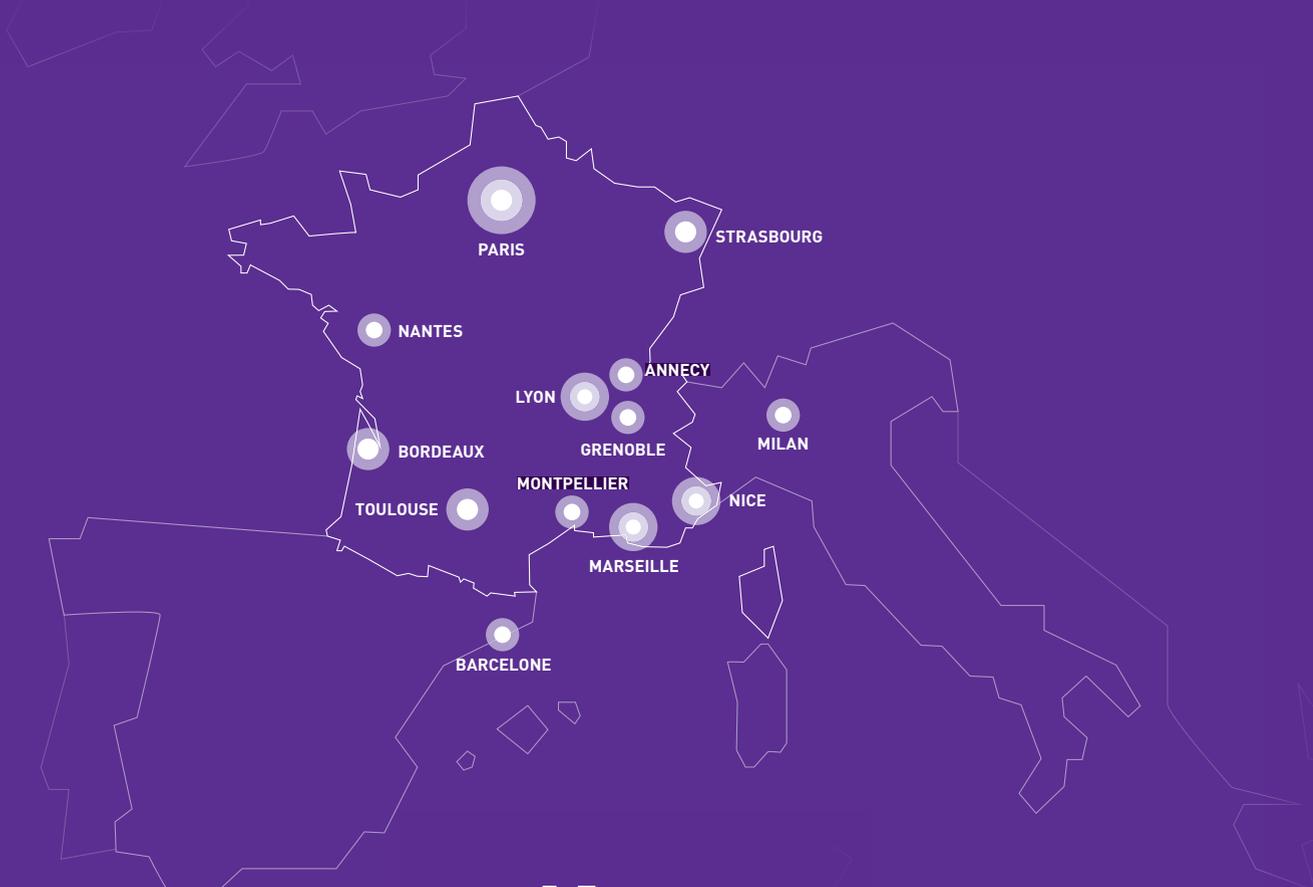
(2) Les emplois induits sont les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France.

Soutenir des projets solidaires innovants



Depuis 2007, Altarea Cogedim accompagne Habitat et Humanisme, association d'intérêt général qui œuvre pour offrir un logement aux familles et aux personnes seules en difficulté. Le Groupe participe tout d'abord à la construction de résidences sociales innovantes et renforce les moyens de prospection et de gestion de l'association via le

financement de postes salariés dédiés. Altarea Cogedim organise également des opérations de sensibilisation du grand public à Habitat et Humanisme dans ses centres commerciaux ou via sa filiale Rue du Commerce. Enfin, il encourage la mobilisation active de ses collaborateurs au travers des actions de mécénat de compétences.



Nos implantations

Paris

- **Altarea Cogedim**
8, avenue Delcassé
75008 Paris - France
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00
- **Altarea Commerce**
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00
- **Cogedim**
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00
- **Altarea Cogedim Entreprise**
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00
- **Cogedim Vente**
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00
- **Cogedim Résidence**
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00
- **Cogedim Résidences Services**
8, avenue Delcassé,
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00
- **Rue du Commerce**
44-50, avenue du Capitaine-Glarner
93400 Saint-Ouen
Tél. : + 33 (0)1 41 66 18 00

Régions

- **Cogedim Aquitaine**
29, rue Esprit-des-Lois
33000 Bordeaux
Tél. : + 33 (0)5 56 00 13 70
- **Cogedim Grand Lyon**
235, cours Lafayette
69451 Lyon Cedex 06
Tél. : + 33 (0)4 72 75 40 80
- **Cogedim Méditerranée**
400, promenade des Anglais
06200 Nice
Tél. : + 33 (0)4 92 47 80 00
- **Altarea Italia**
Via Tonale 26
20125 Milano - Italia
Tél. : + 39 02 433 31 41
- **Cogedim Atlantique**
Immeuble Insula
11, rue Arthur-III
44200 Nantes
Tél. : + 33 (0)2 51 86 00 20
- **Cogedim Grenoble**
56, boulevard Gambetta
38000 Grenoble
Tél. : + 33 (0)4 76 89 69 89
- **Cogedim Midi-Pyrénées**
46, boulevard de Strasbourg
31000 Toulouse
Tél. : + 33 (0)5 34 41 49 00
- **Altarea España SL**
Via Augusta, 2-14
08174 Sant Cugat del Vallès -
Espagne
Tél. : + 34 93 589 83 46
- **Cogedim Est**
30, avenue du Rhin
67100 Strasbourg
Tél. : + 33 (0)3 88 56 16 55
- **Cogedim Languedoc-Roussillon**
Tour Europa - Bâtiment C
101, allée de Délos
34000 Montpellier
Tél. : + 33 (0)4 99 54 98 00
- **Cogedim Provence**
26, rue Grignan
13001 Marseille
Tél. : + 33 (0)4 96 17 63 20
- **Cogedim Savoies Léman**
Allée de la Mandallaz
74370 Metz-Tessy
Tél. : + 33 (0)4 50 05 80 60

International

2.1. RAPPORT D'ACTIVITÉ	26
2.1.1. Commerce.....	26
2.1.2. Logement	33
2.1.3. Bureau.....	36
2.1.4. Innovation	38
2.2. RÉSULTATS CONSOLIDÉS.....	39
2.2.1. Résultats.....	39
2.2.2. Actif net réévalué (ANR).....	41
2.3. RESSOURCES FINANCIÈRES	42
2.3.1. Situation financière.....	42
2.3.2. Couverture et maturité	43

2.1. RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1.1. COMMERCE

2.1.1.1. Commerce physique

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

31 décembre 2014	Exploitation			Développement		
	m ² GLA	Loyers bruts actuels ^(d) (M€)	Valeur expertisée ^(e) (M€)	m ² GLA créés	Loyers bruts prévisionnels (M€)	Investissements nets ^(f) (M€)
Actifs contrôlés (intégration globale)^(a)	640 409	162,8	3 105	340 000	143,5	1 583
Q/P Groupe	514 959	121,0	2 107	280 000	106,1	1 194
Q/P Minoritaires	125 449	41,8	998	60 000	37,5	389
Actifs mis en équivalence^(b)	148 598	37,0	632	98 000	16,1	203
Q/P Groupe	70 822	17,8	309	39 000	5,9	73
Q/P Tiers	77 776	19,2	322	59 000	10,3	130
Gestion pour compte de tiers ^(d)	218 300	48,5	863	-	-	-
Total Actifs gérés	1 007 307	248,3	4 600	438 000	159,7	1 785
Q/P Groupe	585 781	138,9	2 416	319 000	111,9	1 266
Q/P Tiers	421 525	109,5	2 184	119 000	47,8	519

(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 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^{er} janvier 2015.

(e) Valeur d'expertise droits inclus.

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

2.1.1.1.1. Évolution du marché et stratégie du Groupe

La consommation des ménages français amorce une légère reprise en fin d'année, pour atteindre une croissance globale de +0,6 %⁽¹⁾ pour l'année 2014. Les ventes *on-line* convergent vers ces niveaux (+2 % pour le marché français, et +3 % à périmètre constant pour les grands sites marchands⁽²⁾), confirmant ainsi que le e-commerce est parvenu à une certaine maturité en France.

Le CNCC en revanche enregistre un chiffre d'affaires des locataires des centres commerciaux en baisse de -0,4 %⁽³⁾.

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

Les centres commerciaux du Groupe affichent une performance très résiliente avec un chiffre d'affaires des locataires en hausse de +1,0 %⁽⁴⁾.

2.1.1.1.2. Loyers nets consolidés

Les loyers nets IFRS s'élevaient à 156,6 millions d'euros (-0,9 %) au 31 décembre 2014. À périmètre constant, la progression est de +2,8 % au niveau du Groupe et de +2,0 % en France, dans un contexte d'indexation stabilisée⁽⁵⁾.

	(M€)	
Loyers nets 31 décembre 2013	158,0	
Cessions	(3,4)	
Restructurations	(1,7)	
Variation périmètre constant France	2,2	+2,0 % ^(a)
Variation périmètre constant International	1,6	+6,2 % ^(b)
TOTAL VARIATION LOYERS NETS	(1,4)	(0,9)%
Loyers nets 31 décembre 2014	156,6	

(a) En pourcentage du périmètre constant France.

(b) En pourcentage du périmètre constant International.

(1) Source : INSEE à fin décembre 2014 (ventes de produits manufacturés).

(2) Source : Fevad et Baromètre iCE 100 (croissance des sites leaders à périmètre constant et en produits high-tech) à fin décembre 2014 (12 mois glissants).

(3) Source : CNCC, évolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes à fin décembre 2014.

(4) Évolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes sur l'année 2014 en France.

(5) ILC (Indice des Loyers Commerciaux) T2 2013 : +0,85%, ICC (Indice du Coût de la Construction) T2 2013 : -1,7%.

MISES EN SERVICE

L'année 2014 a été marquée par la livraison du Qwartz à Villeneuve-la-Garenne, centre commercial régional de 67 000 m² GLA qui accueille un hypermarché Carrefour, Primark, Marks & Spencer, H&M, Zara, et plus de 165 enseignes et restaurants.

Ce centre, détenu à 50% par Altarea, est intégré par mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe. Son impact n'apparaît donc pas dans les loyers nets comptabilisés sur la période.

CESSIONS

Durant l'année, le Groupe a cédé trois actifs de petite taille pour un montant total de 82,3 millions d'euros net vendeur.

RESTRUCTURATIONS

La stratégie de concentration du Groupe sur des actifs premium repose également sur la restructuration et/ou extension de centres en patrimoine qui présentent un potentiel de création de valeur. Ces travaux sont souvent accompagnés de réductions de loyers pour les locataires en place, durant les travaux.

En 2014, les restructurations opérées par le Groupe pour renforcer ses centres concernent principalement :

- Aix-en-Provence, dont la restructuration de la galerie et l'extension de 4 800 m² GLA seront livrées au 1^{er} semestre 2015 ;
- Aubergenville, dont l'organisation a été revue afin d'y intégrer une Marque Avenue® (village de marques) qui permettra de capter une clientèle complémentaire et d'augmenter les loyers perçus. La livraison est prévue mi- 2015.

2.1.1.1.3. Performance opérationnelle

FRANCE (87% DU PATRIMOINE)

Évolution des loyers

En France, la progression de +2,0% des loyers nets à périmètre constant⁽⁶⁾ a été tirée par les grands centres (Cap 3000, Toulouse Gramont et Bercy Village).

Chiffre d'affaires des enseignes⁽⁷⁾

Données à 100 %	CA TTC	Fréquentation
Total Centres commerciaux	1,0%	0,2%
Indice CNCC	(0,4)%	(0,1)%

Activité locative (loyers bruts)

	Nb de baux	Nouveau loyer	Ancien loyer	Var.
1 ^{re} commercialisation	62	6,7 M€	-	n/a
Commercialisation/ Renouvellement	121	11,7 M€	8,1 M€	44 %
Total 2014	183	18,3 M€	8,1 M€	n/a

Échéancier des baux

(M€, à 100%)	Date de fin de bail	% du total	Option de sortie trien.	% du total
Échus	14,7	8,8%	14,7	8,8%
2015	5,4	3,2%	15,7	9,4%
2016	4,9	2,9%	39,3	23,6%
2017	13,9	8,3%	44,9	27,0%
2018	17,0	10,2%	19,8	11,9%
2019	12,1	7,2%	7,8	4,7%
2020	22,3	13,4%	13,4	8,0%
2021	16,1	9,6%	7,1	4,2%
2022	17,8	10,7%	0,1	0,1%
2023	17,4	10,5%	2,5	1,5%
2024	21,6	12,9%	0,0	0,0%
2025	1,1	0,7%	-	0,0%
>2025	2,4	1,4%	1,1	0,7%
Total	166,5	100%	166,5	100%

Taux d'effort⁽⁸⁾, créances douteuses⁽⁹⁾ et vacance financière⁽¹⁰⁾

	2014	2013	2012
Taux d'effort	9,8%	10,2%	10,1%
Créances douteuses	0,7%	1,5%	1,5%
Vacance financière	3,4%	3,4%	2,8%

INTERNATIONAL (13% DU PATRIMOINE)

Le portefeuille de centres commerciaux à l'international est constitué d'un actif espagnol situé à Barcelone, et de 6 actifs italiens majoritairement situés dans le Nord de l'Italie.

En Italie, dans un contexte économique morose et un environnement fiscal et politique incertain, le portefeuille fait preuve de résistance avec un loyer net en forte hausse de +7,3%.

Cette croissance s'appuie sur une stratégie de revue des baux (amélioration des enseignes présentes) et de restructuration des centres. Ainsi, malgré une hausse de la vacance financière (6,8% contre 4,0% en 2013), le chiffre d'affaires⁽¹¹⁾ des locataires progresse de +0,7% et la fréquentation de +3,0%. Les créances douteuses sont elles aussi réduites à 2,0%.

En Espagne, le loyer net enregistre également une nette hausse de +3,4%.

Les performances du centre confirment également la reprise économique, avec un chiffre d'affaires des locataires en hausse de +2,0%, une vacance financière réduite à 1,7% (contre 2,9% en 2013) et des créances douteuses réduites à 0,6% (contre 2,5% l'année précédente).

[6] Hors impact des mises en service, acquisitions, cessions et restructurations.

[7] Évolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes.

[8] Ratio des loyers et charges TTC facturés aux locataires en 2014 (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires TTC de la même période, à 100% en France. Hors actifs en restructuration.

[9] 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.

[10] Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration.

[11] Évolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes.

2.1.1.1.4. Gestion pour compte de tiers

Depuis plusieurs années, le Groupe a fortement développé son activité de gestion pour compte de tiers.

Fin 2014, ces actifs représentent 48,5 millions d'euros de loyers pour une valeur totale de 863 millions d'euros, et contribuent significativement aux honoraires encaissés par Altarea Commerce⁽¹²⁾.

En additionnant actifs contrôlés et actifs gérés pour compte de tiers, Altarea gère un total d'environ 1 800 baux en France et 500 en Italie et en Espagne.

2.1.1.1.5. Patrimoine

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2014, la valeur du patrimoine détenu par le Groupe (actifs contrôlés ou mis en équivalence) augmente de 457 millions d'euros pour atteindre 3 737 millions d'euros.

(M€)	Valeur
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2013	3 280
Mises en service	370
Acquisitions	-
Cessions	(88)
Variation à périmètre constant	176
Dont France	204
Dont Italie	(39)
Dont Espagne	11
TOTAL VARIATION	457
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2014	3 737
Dont Q/P Groupe	2 416
Dont Q/P Tiers	1 321

Depuis 4 ans, le Groupe concentre son patrimoine sur les centres commerciaux « premium » : centres commerciaux régionaux, Grands Retail Parks, centres de loisirs urbains, commerces de gare...

Conséquence de cette stratégie, le Groupe détient 35 sites en France d'une taille moyenne de 93 millions d'euros, et 7 sites à l'étranger.

Les centres commerciaux régionaux et les Grands Retail Parks représentent quant à eux 82% du patrimoine (contre 76% en 2013).

Répart. par typologie (M€)	2014		2013		Var.
C. commerciaux régionaux	2 275	61%	1 703	52%	9 pts
Grands Retail Parks (Family Village®)	802	21%	779	24%	(2) pts
Proximité/Centre-ville	661	18%	798	24%	(7) pts
TOTAL	3 737	100%	3 280	100%	
Dont Q/P Groupe	2 416		2 283		

Répart. géographique (M€)	2014		2013		Var.
Ile-de-France	1 275	34%	944	29%	5 pts
PACA/Rhône-Alpes/Sud	1 573	42%	1 386	42%	(0) pts
France – Autres régions	411	11%	443	13%	(3) pts
International	478	13%	506	15%	(3) pts
TOTAL	3 737	100%	3 280	100%	
Dont Q/P Groupe	2 416		2 283		

Format des actifs		2014	2013	Var.
France	Valeur moyenne	93 M€	75 M€	24%
	Nb actifs	35	37	-2
International ^(a)	Valeur moyenne	68 M€	72 M€	(6)%
	Nb actifs	7	7	-4

(a) Après arbitrages en cours.

TAUX DE CAPITALISATION⁽¹³⁾

Taux de capitalisation net moyen, à 100%	2014	2013
France	5,49%	5,98%
International	7,15%	6,75%
TOTAL Patrimoine	5,71%	6,10%
Dont Q/P Groupe	5,99%	6,30%
Dont Q/P Tiers	5,03%	5,62%

En France, la compression de près de 50 bps du taux moyen résulte principalement des grands actifs prime (Cap 3000, Quartz).

EXPERTISES IMMOBILIÈRES

L'évaluation des actifs du groupe Altarea Cogedim est confiée à DTZ Valuation et CBRE Valuation. 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.

(12) Au total, 19,2 millions d'euros d'honoraires facturés pour compte de tiers en 2014.

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

La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est la suivante :

Expert	Patrimoine	% de la valeur, DI
CBRE	France	27 %
DTZ	France & International	73 %

2.1.1.1.6 Centres commerciaux en développement

En cohérence avec sa stratégie de concentration du patrimoine sur les actifs « premium », le Groupe a entièrement renouvelé son portefeuille de développements, en privilégiant les opérations de création ou de restructuration/développement de grands centres commerciaux régionaux, de commerces de flux ou encore de Grands Retail Parks, qui représentent désormais plus de 90 % du *Pipeline*.

Au 31 décembre 2014, le volume de projets maîtrisés par Altarea Cogedim représente un investissement net⁽¹⁴⁾ prévisionnel d'environ 1,8 milliard d'euros pour 160 millions d'euros de loyers potentiels à 100 % (1,3 milliard d'euros en quote-part Groupe, pour 112 millions d'euros de loyers).

Rapporté au patrimoine en exploitation, le *Pipeline* représente plus de 80 % de loyers supplémentaires potentiels (à 100 % comme en quote-part Groupe).

	m ² GLA ^(d) créés	Loyers bruts prévis. (M€)	Investis- sement net ^(d) (M€)	Rende- ment prévis.
Projets contrôlés (intégration globale)^(a)	340 000	144	1 583	9,1 %
Q/P Groupe	280 000	106	1 194	
Q/P Minoritaires	60 000	37	389	
Projets mis en équivalence^(b)	98 000	16	203	8,0 %
Q/P Groupe	39 000	6	73	
Q/P Tiers	59 000	10	130	
Total	438 000	160	1 785	8,9 %
Q/P Groupe	319 000	112	1 266	8,8 %

(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.

Le groupe Altarea Cogedim ne communique que sur un portefeuille de projets engagés ou maîtrisés⁽¹⁵⁾. Ce *Pipeline* n'inclut pas les projets identifiés sur lesquels les équipes de développement sont actuellement en cours de négociations ou d'études avancées.

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 2014, tant du point de vue administratif que commercial, les projets du *Pipeline* devraient être livrés en majorité entre 2015 et 2018.

(M€, net)	À 100 %	En Q/P
Dépensé	309	213
Engagé restant à dépenser	69	34
Total engagements	378	247
% investissement net	21 %	19 %

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2014 SUR LES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Durant l'année 2014, Altarea Cogedim a investi⁽¹⁶⁾ 118 millions d'euros en quote-part sur son portefeuille de projets.

Ces investissements portent principalement sur :

- le Quartz, centre commercial régional de 86 000 m² SHON ouvert en avril à Villeneuve-la-Garenne ;
- et les centres commerciaux en construction et/ou restructuration : Cap 3000, Toulon-La Valette, Aubergenville et Aix-en-Provence essentiellement.

GARE MONTPARNASSE

À l'issue de la consultation lancée par Gares & Connexions, Altarea Cogedim a été choisi comme partenaire pour la modernisation de la gare de Paris-Montparnasse. Le Groupe sera ainsi en charge de la conception, de la réalisation et de l'exploitation pour 30 ans des espaces commerciaux de la gare. Ce projet d'exception vise à faire de Paris-Montparnasse une gare connectée aux nouveaux modes de vie de tous ses publics, en répondant à la hausse de trafic de +50 % attendue d'ici 2030.

CAP 3000

Après un premier « remodeling » en 2012, et l'ouverture de 4 nouveaux restaurants en front de mer en mai 2014, le Groupe a lancé en novembre le chantier d'extension-rénovation du centre commercial Cap 3000, situé près de Nice.

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 m² SHON (100 000 m² GLA), contre 140 enseignes et 85 000 m² SHON aujourd'hui.

Le prix de revient de l'extension s'élève à environ 400 millions d'euros, et porte ainsi à plus d'un milliard d'euros le montant global investi sur le centre depuis son acquisition.

LIVRAISONS PRÉVUES EN 2015

En 2015, le Groupe va livrer 3 opérations, générant un loyer additionnel annualisé de près de 14 millions d'euros⁽¹⁷⁾ :

- l'extension-rénovation du centre commercial Jas de Bouffan à Aix-en-Provence, pour une livraison au 1^{er} trimestre 2015 ;
- la restructuration du Family Village® d'Aubergenville avec la création, en partenariat avec Concepts & Distribution, du 1^{er} village de marques de l'Ouest parisien. Le projet, qui développe 12 000 m² et 80 boutiques en phase 1, ouvrira au 2^e trimestre 2015 ;
- et en fin d'année 2015, un centre commercial de plus de 30 000 m², situé Boulevard Macdonald à Paris et développé en partenariat avec la Caisse des Dépôts. Ce projet comportera 40 boutiques et restaurants dont 10 moyennes surfaces.

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

(15) 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.

(16) Variation de l'actif immobilisé net de la variation de dette sur fournisseurs d'immobilisations.

(17) Loyer brut additionnel à 100%, hors impact des franchises et paliers.

2.1.1.1.7. Cash-flow opérationnel

(M€)	31/12/2014		31/12/2013
Revenus locatifs	169,6		174,4
Loyers nets	156,6	(1)%	158,0
<i>% des revenus locatifs</i>	<i>92,3%</i>		<i>90,6%</i>
Prestations de services externes	19,2	(12)%	21,8
Production immobilisée et stockée	19,7		12,3
Charges d'exploitation	(50,2)	(2)%	(51,4)
Frais de structure nets	(11,3)	(35)%	(17,3)
Contribution des sociétés MEE ^(a)	16,5		13,3
Cash-flow opérationnel	161,8	5%	153,9

(a) MEE : Mis en équivalence. Comprend notamment la contribution du Quartz à partir d'avril.

Le cash-flow opérationnel s'inscrit en hausse à 161,8 millions d'euros (+5,1%) : l'impact des arbitrages a été plus que compensé par la progression des loyers à périmètre constant, la mise en service du Quartz (intégré par mise en équivalence) et surtout la maîtrise des charges d'exploitation (-2%).

2.1.1.1.8. Commerces de proximité

Fruit des synergies de développement avec les équipes Logement de Cogedim, le Groupe a créé en 2013 une structure dédiée aux « commerces de proximité » pour valoriser les surfaces de commerce et d'activité rattachées aux programmes de promotion.

Cette transversalité de savoir-faire entre les équipes Commerce, Logement et Bureau permet ainsi au Groupe d'apporter la meilleure réponse aux collectivités, notamment lors de la création de Nouveaux Quartiers.

Cette activité concerne des formats divers :

- boutiques de pied d'immeuble ;
- rues commerçantes ;
- moyennes surfaces ;
- ensembles commerciaux de plusieurs milliers de m² (Nouveaux Quartiers).

Ces commerces sont destinés soit à être conservés pour les plus importants, soit à être arbitrés à terme, une fois loués.

Au 31 décembre 2014, le Groupe travaille sur 51 opérations, pour partie déjà louées et en phase de cession. Cette nouvelle activité devrait contribuer significativement au FFO du Groupe à partir de 2015/2016.

	Nombre	Surface
Opérations maîtrisées ^(a)	26	35 800 m ²
En développement	25	33 900 m ²
Total Opérations en cours	51	69 700 m²

(a) Opérations sécurisées par une promesse de vente.

Détail du patrimoine géré au 31 décembre 2014

Centre	m ² GLA	Loyers bruts (M€) ^(d)	Valeur ^(e) (M€)	Dont Q/P Altarea		Dont Q/P Tiers	
				Q/P	Valeur ^(e) (M€)	Q/P	Valeur ^(e) (M€)
Toulouse Occitania	56 200			51 %		49 %	
Paris – Bercy Village	22 824			51 %		49 %	
Gare de l'Est	5 500			51 %		49 %	
CAP 3000	64 500			34 %		66 %	
Thiais Village	22 324			100 %		-	
Massy	18 200			100 %		-	
Lille – Les Tanneurs & Grand' Place	25 480			100 %		-	
Aix en Provence	3 729			100 %		-	
Mulhouse – Porte Jeune	14 769			65 %		35 %	
Strasbourg – L'Aubette & Aub. Tourisme	8 400			65 %		35 %	
Strasbourg – La Vigie	16 232			59 %		41 %	
Flins	9 700			100 %		-	
Toulon – Grand' Var	6 336			100 %		-	
Toulon – Ollioules	3 185			100 %		-	
Tourcoing – Espace Saint Christophe	13 000			65 %		35 %	
OKABÉ	15 077			65 %		35 %	
Villeparisis	18 623			100 %		-	
Herblay – XIV Avenue	14 200			100 %		-	
Pierrelaye (RP)	9 750			100 %		-	
Gennevilliers (RP)	18 863			51 %		49 %	
Family Village® Le Mans Ruaudin (RP)	23 800			100 %		-	
Family Village® Aubergenville (RP)	38 620			100 %		-	
Brest – Guipavas (RP)	28 000			100 %		-	
Limoges (RP)	28 000			75 %		25 %	
Nîmes (RP)	27 500			100 %		-	
Divers centres commerciaux (3 actifs)	7 491			n/a		n/a	
Sous-total France	520 302	129,5	2 626		1 628		998
Barcelone – San Cugat	20 488			100 %		-	
Bellinzago	21 069			100 %		-	
Le Due Torri	33 691			100 %		-	
Pinerolo	8 106			100 %		-	
Rome – Casetta Mattei	15 301			100 %		-	
Ragusa	13 060			100 %		-	
Casale Monferrato	8 392			100 %		-	
Sous-total International	120 107	33,3	478		478		-
ACTIFS CONTRÔLÉS (INTÉGRATION GLOBALE)^(a)	640 409	162,8	3 105		2 107		998
Villeneuve-la-Garenne – Qwartz	42 980			50 %		50 %	
Carré de Soie	60 800			50 %		50 %	
Paris – Les Boutiques Gare du Nord	3 750			40 %		60 %	
Roubaix – Espace Grand' Rue	13 538			33 %		68 %	
Châlons – Hôtel de Ville	5 250			40 %		60 %	
Divers centres commerciaux (2 actifs)	22 279			n/a		n/a	
ACTIFS MIS EN ÉQUIVALENCE^(b)	148 598	37,0	632		309		322
Chambourcy	33 800			-		100 %	
Bordeaux – Grand' Tour & St Eulalie	25 900			-		100 %	
Orange – Les Vignes	30 700			-		100 %	
Toulon – Grand Ciel	2 800			-		100 %	
Angers – Fleur d'Eau	2 900			-		100 %	
Brest – Coat ar Gueven	6 400			-		100 %	
Brest – Jean Jaurès	12 500			-		100 %	
Chalon Sud	4 000			-		100 %	
Nantes – Le Sillon Shopping	11 200			-		100 %	
Pau – Quartier Libre	33 800			-		100 %	
Reims – Espace d'Erlon	7 100			-		100 %	
Toulouse – Espace Saint Georges	12 800			-		100 %	
Valdoly	5 800			-		100 %	
Vichy – Les 4 Chemins	14 000			-		100 %	
Ville du Bois	14 600			-		100 %	
ACTIFS GÉRÉS POUR COMPTE DE TIERS^(c)	218 300	48,5	863		-		863
TOTAL ACTIFS EN GESTION	1 007 307	248,3	4 600		2 416		2 184

(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^{er} janvier 2015.

(e) Valeur droits inclus.

(RP) Retail Park.

Détail des centres en développement au 31 décembre 2014

Centre	CC/RP	Création /Restructuration /Extension	À 100 %				En Q/P		
			m ² GLA créés ^(a)	Loyers bruts (M€)	Invest. nets ^(b) (M€)	Rende- ment	m ² GLA ^(a) créés	Loyers bruts (M€)	Invest. nets ^(b) (M€)
Cap 3000	CC	Restruct./Extens.	35 000				12 000		
Extension Aix	CC	Extension	5 000				2 000		
La Valette-du-Var	CC	Création	37 000				19 000		
Family Village® Le Mans 2	RP	Création	16 000				16 000		
Family Village® Aubergenville 2	RP	Restruct./Extens.	n/a				n/a		
Massy -X%	CC	Restruct./Extens.	11 000				11 000		
Chartres	CC	Création	56 000				56 000		
Ile-de-France	CC	Restruct./Extens.	84 000				84 000		
Entrepôt Macdonald	CC	Création	32 000				16 000		
Gare Montparnasse	CC	Création	19 000				19 000		
Développements France			295 000	129,0	1 429	9,0%	235 000	91,6	1 040,0
Ponte Parodi (Gênes)	CC	Création	37 000				37 000		
Le Due Torri (Lombardie)	CC	Extension	8 000				8 000		
Développements International			45 000	14,5	154	9,4%	45 000	14,5	153,8
Développements contrôlés (intégration globale)			340 000	143,5	1 583	9,1%	280 000	106,1	1 194
Promenade de Flandres – Lille	RP	Création	58 000				29 000		
Cœur d'Orly – Commerces	CC	Création	40 000				10 000		
Développements mis en équivalence			98 000	16,1	203	8,0%	39 000	5,9	72,7
Total au 31 décembre 2014			438 000	159,7	1 785	8,9%	319 000	111,9	1 266
- dont restructurations/extensions			143 000	86,6	926	9,4%	117 000	59,3	674
- dont création d'actifs			295 000	73,1	860	8,5%	202 000	52,7	592

(a) 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.

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

(CC) Centre commercial.

(RP) Retail Park.

2.1.1.2. Commerce on-line

Le groupe Altea Cogedim est l'un des principaux acteurs du e-commerce en France, à travers Rue du Commerce dont le volume d'activité a représenté 428 millions d'euros en 2014 (stable comparé à 2013).

2.1.1.2.1. Évolution du marché⁽¹⁸⁾

À fin 2014, le e-commerce enregistre une croissance de +2% en France. Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes de +3% à périmètre constant.

2.1.1.2.2. Fréquentation du site RueduCommerce.com

Rue du Commerce maintient son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France⁽¹⁹⁾.

Sites marchands généralistes	VU Mensuels moyens 2014 (en milliers)
1. Amazon	16 248
2. CDiscount	9 994
3. Fnac	9 576
4. PriceMinister	7 220
5. Carrefour	6 948
6. La Redoute	6 331
7. Vente-privee	5 890
8. Rue du Commerce	5 033
9. E.Leclerc	4 748
10. Darty	4 621

(18) Source : Fevad et Baromètre iCE 100 (croissance des sites leaders à périmètre constant et en produits high-tech) à fin novembre 2014 (12 mois).

(19) Classement Médiamétrie/NetRating selon le nombre de visiteurs uniques mensuels (i.e. nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois) sur la période janvier-novembre 2014.

2.1.1.2.3. Performances de Rue du Commerce

Au 31 décembre 2014, le site enregistre un volume d'affaires de 428 millions d'euros HT (stable comparé à 2013), issu à hauteur de 71% de la distribution en propre et à hauteur de 29% de la Galerie Marchande. Le nombre de commandes s'élevé à 2,3 millions, pour un panier moyen d'environ 224 euros TTC.

(M€)	2014	2013	Var.
Volume d'affaires Distribution	305,6	318,6	(4)%
Volume d'affaires Galerie Marchande	122,7	109,9	12%
Total Volume d'affaires	428,3	428,5	(0)%
Volume d'affaires Distribution	305,6	318,6	(4)%
Commissions Galerie	11,1	9,6	17%
Taux commission	9,1%	8,8%	+0,3 pts
Chiffre d'affaires Rue du Commerce	316,7	328,1	(3)%

Au cours de l'année, Rue du Commerce a recentré son offre commerciale sur l'univers masculin (« High Tech – Maison – Brico ») afin de mieux répondre aux attentes de ses clients principaux (hommes, CSP +) : « 1200 marques qui font rêver les hommes ».

L'offre a été recentrée sur certains univers, ce qui explique notamment la baisse du volume d'activité global.

Parallèlement, le taux de commission a été relevé sur les univers de la Galerie Marchande où Rue du Commerce est leader.

RÉSULTATS DE RUE DU COMMERCE

(M€)	31/12/2014		31/12/2013
Chiffre d'affaires Distribution	305,6	(4)%	318,6
Achats consommés et autres	(293,9)		(297,8)
Commissions Galerie Marchande	11,1	17%	9,6
Frais de structure nets	(41,9)		(42,8)
Cash-flow opérationnel	(19,0)	53%	(12,5)
% du CA	(6,2)%		(3,9)%

La forte compétition sur la distribution de produits *high-tech* s'est traduite par une baisse des marges, Rue du Commerce ayant choisi de préserver ses parts de marché.

Grâce à sa position et à son trafic, Rue du Commerce est parvenu à augmenter la contribution de sa Galerie Marchande.

Au total, la perte opérationnelle s'est accrue en 2014, les mesures de réduction des frais de structure n'ayant qu'un impact partiel sur l'année écoulée.

2.1.2. LOGEMENT

2.1.2.1. Conjoncture 2014 et perspectives

Dans un marché pourtant caractérisé par des fondamentaux favorables (démographie, taux d'intérêt au plus bas^[20], aspiration forte à l'accession à la propriété et surtout manque structurel de logements), les ventes de logements neufs sont estimées à 85 000 logements, en repli de 7%^[21] comparé au niveau déjà faible de 2013. Les mises en chantier et, plus en amont, les demandes d'autorisations de chantier suivent la même tendance à la baisse^[22] : à peine 300 000^[23] logements construits en 2014, soit un niveau bien en-deçà de l'objectif annuel de 500 000 logements fixé par le gouvernement.

Les annonces faites par le gouvernement en faveur du logement au cours du 2^e semestre 2014 sont autant de signaux positifs pour la relance du secteur :

- le dispositif Pinel, plus souple que le régime Duflot^[24], permet, depuis sa mise en place, de voir revenir les investisseurs privés qui s'étaient pour beaucoup retirés du marché après la disparition du Scellier ;
- le logement intermédiaire doit favoriser le retour des investisseurs institutionnels sur le marché du logement^[25] avec un rapport rendement/risque attractif ;
- les 50 premières mesures de simplification, intégrées à la Loi Macron sur la croissance, doivent concourir à une baisse des coûts de construction et donc à l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages ;
- la révision des zones tendues aura également un effet positif sur l'ensemble des dispositifs de soutien au logement.

2.1.2.2. Prise de participation dans Histoire & Patrimoine

En juin 2014, Altarea Cogedim a fait l'acquisition, essentiellement par augmentation de capital, de 55% du capital de la société Histoire & Patrimoine pour un montant de 15,5 millions d'euros.

Histoire & Patrimoine est le spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain. La société emploie 100 collaborateurs et réalise environ 100 millions d'euros de placements annuels^[26]. Histoire & Patrimoine développe des programmes dans toute la France, et propose une offre immobilière complète allant de la conception des programmes jusqu'à l'administration de biens achevés en passant par le suivi des restaurations et la commercialisation de produits rénovés.

Altarea Cogedim étend ainsi son champ d'expertise dans la rénovation urbaine, grâce à un savoir-faire complémentaire lui permettant d'offrir une solution d'ensemble complète aux villes souhaitant préserver et mettre en valeur leur patrimoine architectural.

Le Groupe dispose d'une promesse de vente sur les 45% restant à horizon 2018/2019, lui permettant de prendre à terme le contrôle intégral d'Histoire & Patrimoine. En attendant, Histoire & Patrimoine est consolidé par mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe.

[20] Le niveau des taux n'a cessé de se réduire tout au long de l'année pour s'établir au mois de novembre à un taux moyen de 2,38% selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Le recul est ainsi de 70 points de base depuis janvier 2014 et de 158 points de base depuis 2011.

[21] Source : Commissariat Général au développement durable : Observatoire et Statistiques n° 583 – commercialisation de logements neufs au 3e trimestre 2014.

[22] Source : Commissariat Général au développement durable : Observatoire et Statistiques n° 593 – construction de logements à fin novembre 2014.

[23] Y compris social.

[24] L'engagement de location est désormais variable entre 6, 9 ou 12 ans avec un bénéfice fiscal de 12%, 18% ou 21% ; le bien peut également être loué aux ascendants et descendants.

[25] La mise en place de ce régime, financé par l'État et la Caisse des Dépôts et Consignations, prévoit une TVA réduite à 10% et une exonération de taxe foncière pendant 20 ans. L'ambition affichée par Manuel Valls fin juin 2014 est la création de 25 000 logements intermédiaires en 5 ans.

[26] À 100%.

2.1.2.3. Cogedim : progression des réservations^[27] de + 21 % dans un marché difficile

Dans un marché difficile, le groupe Altarea Cogedim enregistre une forte progression de ses ventes : + 9 % en valeur et + 21 % en nombre de lots^[28], gagnant ainsi 1 point de parts de marché comparé à 2013^[29].

Cette performance est liée à l'adaptation de l'offre du groupe Altarea Cogedim aux secteurs où les besoins sont croissants, en maintenant « la qualité pour principe », fondement du capital marque de Cogedim.

ÉLARGISSEMENT DE LA GAMME

Cogedim a continué d'élargir son offre de logements pour répondre à la tendance de la demande tout en capitalisant sur ses fondamentaux. L'offre Cogedim se décline aujourd'hui en :

- **produits haut de gamme** se définissant par un positionnement élevé en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Cette gamme de produits propose des logements à plus de 5 000 €/ m² en Ile-de-France et plus de 3 600 €/ m² en régions, jusqu'aux programmes d'exception ;
- **produits de milieu et d'entrée de gamme** : tout en maintenant l'exigence de qualité Cogedim, ces programmes 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 ».

UN POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE ORIENTÉ VERS LES ZONES TENDUES

Présent en Ile-de-France et parmi les 10 métropoles régionales^[30] les plus dynamiques (économiquement et démographiquement), le groupe Altarea Cogedim cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

En Ile-de-France, le Groupe développe en particulier de nombreuses opérations dans le cadre du Grand Paris, comme à Massy Place du Grand Ouest où le Groupe a su mettre à profit ses compétences transversales pour concevoir un Nouveau Quartier mêlant logements (680 appartements dont une résidence senior), commerces (moyenne surface, commerces pieds d'immeuble et cinéma) et bureaux (hôtel **** et centre des congrès).

UNE STRATÉGIE MULTI-PRODUITS

Une gamme étendue de Résidences Services^[31]

Altarea Cogedim développe notamment sous la marque Cogedim Club® un concept de Résidences Services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. Le Groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception, la promotion de ces résidences mais également d'en assurer la gestion locative, ce qui constitue, pour les investisseurs comme pour les résidents-locataires, un gage de qualité et de pérennité.

La prise de participation de Crédit Agricole Assurances à hauteur de 35 % dans Cogedim Résidences Services, la société d'exploitation des Résidences Cogedim Club®, va permettre d'accélérer le développement de ces résidences qui constituent pour le Groupe un réel relais de croissance à moyen terme.

Développement des ventes en démembrement

Pour répondre aux besoins croissants de sécuriser des revenus complémentaires à terme ou encore de diminuer la pression fiscale, Altarea Cogedim a développé une offre de produits vendus en démembrement.

Avec la constitution d'une équipe dédiée, le Groupe a acquis une véritable expertise qui doit permettre le développement de ce nouvel outil patrimonial encore peu connu du grand public.

Une nouvelle offre de produits de rénovation avec l'acquisition d'Histoire & Patrimoine

Avec l'acquisition de 55 % de la société Histoire & Patrimoine, Altarea Cogedim dispose aujourd'hui d'une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier qui complète l'éventail de produits d'investissement prisés par les contribuables.

Cette acquisition permet également au Groupe de compléter son offre à destination des collectivités locales et de dégager des synergies commerciales et de développement avec l'ensemble des métiers.

RÉSERVATIONS EN VALEUR ET EN LOTS^[32]

Les réservations réalisées par le Groupe en 2014 s'établissent à 1 103 millions d'euros TTC (+ 9 % comparé à 2013) et 4 526 lots (+ 21 %), soit le plus haut niveau historique de nombre de lots vendus par le Groupe.

	2014	2013	Var.
Ventes au détail	730 M€	650 M€	+ 12 %
Ventes en bloc	373 M€	366 M€	+ 2 %
Total en valeur	1 103 M€	1 016 M€	+ 9 %
Ventes au détail	2 695 lots	2 286 lots	+ 18 %
Ventes en bloc	1 831 lots	1 446 lots	+ 27 %
Total en lots	4 526 lots	3 732 lots	+ 21 %

Les ventes au détail augmentent de + 12 % en valeur (+ 18 % en volume), sous l'effet du développement des produits d'entrée et de milieu de gamme.

Les ventes auprès des investisseurs privés sont en augmentation de + 8 % et représentent 43 % des réservations au détail en 2014 en valeur (vs. 42 % en 2013 et 37 % en 2012).

Les ventes en bloc aux investisseurs institutionnels représentent 34 % des placements totaux en 2014 en valeur, et progressent de + 2 % comparées à 2013, principalement en régions.

Au total, 65 opérations ont été mises en vente en 2014, représentant plus de 4 700 lots (soit + 9 % comparé à 2013).

[27] Réservations nettes des désistements, avec la prise en compte des réservations d'Histoire & Patrimoine à hauteur de la quote-part de détention du Groupe.

[28] + 4 % en valeur et + 17 % en volume à périmètre constant (hors Histoire & Patrimoine).

[29] Part de marché 2014 en volume : 5,3 % / part de marché en valeur : 5,7 %.

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

[31] Résidences seniors Cogedim Club®, résidences étudiants, tourisme, affaires, foyers de jeunes travailleurs...

[32] En méthode consolidée, à l'exception des opérations contrôlées conjointement prises en compte à hauteur de leur quote-part de détention. Les réservations d'Histoire & Patrimoine sont prises en compte à hauteur de 55 %.

Réservations par gamme de produits

(en nombre de lots)	2014	%	2013	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	2 876	66%	2 349	63%	
Haut de gamme	999	23%	817	22%	
Résidences Services	494	11%	567	15%	
Sous-total	4 369		3 732		+ 17%
Histoire & Patrimoine	157				
Total	4 526		3 732		+ 21%

La croissance des ventes en 2014 est surtout liée aux programmes d'entrée et de milieu de gamme, qui représentent désormais les 2/3 des ventes en nombre de lots, hors Histoire & Patrimoine (contre 63% en 2013).

SIGNATURES NOTARIÉES

(M€ TTC)	2014	%	2013	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	593	57%	458	51%	
Haut de gamme	324	31%	358	40%	
Résidences Services	124	12%	85	9%	
Sous-total	1 041		901		+ 16%
Histoire & Patrimoine	39				
Total	1 081		901		+ 20%

Les ventes notariées s'élevaient à 1 081 millions d'euros à fin 2014, et suivent la même croissance que les réservations comparées à 2013 (+20%).

2.1.2.4. Résultat opérationnel

CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABILISÉ À L'AVANCEMENT⁽³³⁾

(M€ HT)	2014	%	2013	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	364	48%	342	39%	
Haut de gamme	318	42%	499	57%	
Résidences Services	72	9%	41	5%	
Total	755		883		(15)%

Le chiffre d'affaires Logement représente 755 millions d'euros à comparer à 883 millions d'euros en 2013 qui intégrait une contribution importante de l'opération Paris Laennec. Hors Laennec, le niveau de chiffre d'affaires est globalement comparable⁽³⁴⁾.

MARGE IMMOBILIÈRE⁽³⁵⁾ ET CASH-FLOW OPÉRATIONNEL

(M€)	31/12/2014		31/12/2013
Chiffre d'affaires	754,5	(15)%	883,2
Coût de vente	(699,7)		(788,5)
Marge immobilière	54,8	(42)%	94,7
% du CA	7,3%		10,7%
Production stockée	59,5		55,0
Frais de structure nets	(80,6)		(92,0)
Autres ^(a)	6,9		4,6
Cash-flow opérationnel	40,6	(35)%	62,3
% du CA	5,4%		7,1%

(a) Inclut notamment la contribution des sociétés consolidées par mise en équivalence.

En 2014, le taux de marge immobilière s'établit à 7,3% du chiffre d'affaires vs 10,7% en 2013, l'opération de Laennec ayant eu une très forte contribution aux résultats en 2013.

BACKLOG

(M€ HT)	2014	2013	Var.
CA acté non avancé	879	777	
CA réservé non acté	580	554	
Backlog	1 459	1 331	+ 10%
En nombre de mois	22	17	+5

À fin 2014, le backlog Logement s'établit à 1 459 millions d'euros, soit 22 mois d'activité, en hausse de +10% comparé à fin 2013.

60% du backlog est composé de chiffre d'affaires acté, non avancé (vs 58% en 2013), ce qui confère au Groupe une excellente visibilité sur ses résultats futurs en Promotion Logement.

2.1.2.5. Gestion des risques

Décomposition de l'offre à la vente à fin 2014 (562 millions d'euros TTC et environ 2 000 lots), en fonction du stade d'avancement opérationnel :

	-	← Risque →		+
Phases opérationnelles	Montage (foncier non acquis)	Foncier acquis/chantier non lancé	Foncier acquis/chantier en cours	Logements achevés en stock
Dépenses engagées (M€ HT)	14	3		
Prix de revient de l'offre (M€ HT)			311	9
Offre à la vente (562 M€ TTC)	213	10	329	10
En %	38%	2%	59%	2%
Dont à livrer	en 2015		56 M€	
	en 2016		183 M€	
	en 2017		83 M€	
	en 2018		8 M€	

(33) 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.

(34) Chiffre d'affaires 2013 hors Laennec : 770 millions d'euros.

(35) La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité.

GESTION DE L'OFFRE À LA VENTE⁽³⁶⁾

40% 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 avec possibilité de rétractation (promesses unilatérales principalement).

59% de l'offre est actuellement en cours de construction. Seuls 56 millions d'euros (sur 329 millions d'euros) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2015.

Le 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 foncier 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.

Dans l'environnement actuel, une attention particulière est portée au lancement de nouvelles affaires, qui se fait en fonction du niveau et du rythme d'écoulement de l'offre à la vente, afin de garantir une gestion prudente des engagements du Groupe.

LA GESTION DU CYCLE

Grâce à la mise en place de critères prudentiels, Cogedim contrôle son portefeuille foncier quasi exclusivement au travers d'options unilatérales qui ne seront exercées qu'en fonction de la réussite commerciale des programmes.

2.1.3. BUREAU

2.1.3.1. Conjoncture et activité de l'année

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE⁽³⁹⁾

Avec près de 23 milliards d'euros investis en 2014, le marché de l'investissement en France a progressé de +37% comparé à 2013 alors que le nombre de transactions a diminué de 20%. Le marché a profité de 7 transactions de plus de 500 millions d'euros, masquant le peu d'opérations de taille intermédiaire qui représentent historiquement le cœur de marché.

Les investisseurs ont bénéficié d'un coût de la dette faible, générant un afflux de capitaux qui a principalement profité aux actifs « Core » de grande taille, surtout à Paris. Le marché reste concurrentiel pour ces actifs de qualité, entraînant une baisse des taux de rendement « prime » (3,75% au 4^e trimestre 2014 à Paris Quartier Central des Affaires).

APPROVISIONNEMENT⁽³⁷⁾

	CA TTC (M€)	Nb de lots
Opérations approvisionnées en 2014	2 100	10 128
dont entrée et milieu de gamme	1 432	7 390
% des opérations approvisionnées en 2014	68 %	73 %

Les promesses signées en 2014 représentent l'équivalent de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires TTC et concernent pour les ¾ 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⁽³⁸⁾

(M€ TTC)	< 1 an	> 1 an	Total au 31/12/ 2014	Nb de mois	Au 31/12/ 2013
Offre à la vente	562		562	6	711
Portefeuille foncier	2 128	2 252	4 380	49	3 719
Total Pipeline	2 690	2 252	4 942	55	4 430
31/ 12/2013			4 430		
Var.			+ 12%		

Le *Pipeline* résidentiel (offre à la vente + portefeuille foncier) augmente de +12% comparé à 2013.

Il est composé :

- à moins d'un an, d'opérations orientées principalement vers des produits d'entrée et milieu de gamme répondant aux attentes du marché existant ;
- à plus d'un an, d'opérations « tous produits » permettant au Groupe de saisir des opportunités dans toutes les gammes dès la reprise du marché.

PLACEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE⁽⁴⁰⁾

En Ile-de-France, la demande placée s'établit à 2,1 millions de m² en 2014, en progression de +13% comparée à 2013.

Les motivations des utilisateurs restent l'optimisation des surfaces et la recherche d'économies des loyers. 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.

À fin 2014, l'offre immédiate est en légère hausse à 4 millions de m² (+2% vs. fin 2013). La part du neuf et restructuré dans l'offre immédiate est en baisse à 20%.

2.1.3.2. 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.

(36) 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 sur produits de Rénovation Histoire & Patrimoine (15 millions d'euros TTC).

(37) Nouvelles opérations rentrées dans le portefeuille foncier.

(38) 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.

(39) Source CBRE : vs. 16,5 milliards d'euros en 2013.

(40) Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux. Étude CBRE janvier 2015 – Bureaux Ile-de-France.

- En tant qu'investisseur à travers le fonds AltaFund⁽⁴¹⁾ dont le Groupe est l'opérateur exclusif et l'un des principaux actionnaires avec une quote part d'intérêts de 17%. En 2014, le Groupe a augmenté son allocation, passant de 100 millions d'euros à 150 millions d'euros sur les futures opérations du fonds, portant ainsi sa participation à 30% sur les nouvelles opérations.
- En tant que promoteur sous forme de VEFA/BEFA/CPI avec une position particulièrement forte sur le marché des clés en main utilisateurs.
- En tant que prestataire pour le compte de grands investisseurs institutionnels.

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, honoraires, plus-values,...) pour une allocation en fonds propres optimisée.

2.1.3.3. Synthèse des projets en cours

Nature du projet	Surface à 100 %	Équivalent valeur en QP
AltaFund ^(a)	70 650 m ²	461 M€
CPI/VEFA/BEFA ^(b)	369 927 m ²	1 114 M€
MOD ^(c)	50 100 m ²	127 M€
Total	490 677 m²	1 702 M€
<i>dont en cours de construction</i>	<i>134 189 m²</i>	<i>450 M€</i>

(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.

SIGNATURES

Au cours de l'année 2014, le Groupe a maîtrisé⁽⁴²⁾ 7 nouveaux projets, représentant un potentiel d'activité de près de 500 millions d'euros et 130 000 m², dont les principaux sont les suivants :

- Paris - 52 Champs Élysées : Signature d'un contrat de MOD pour la restructuration en site occupé d'un immeuble de 26 000 m².
- Paris - Richelieu : Signature d'une promesse d'achat du siège historique d'Allianz sur 31 000 m².
- Paris - 16 Matignon : Signature d'un contrat de MOD pour la réalisation des études de faisabilité préliminaires à la rénovation/restructuration de l'immeuble de 8 100 m².
- Paris - Raspail : Cession par AltaFund de l'immeuble Raspail et signature avec l'acquéreur d'un CPI pour la réalisation des travaux de restructuration de l'immeuble de 10 145 m² dont la livraison est prévue fin 2015.
- Toulouse - Safran : La signature d'un bail avec SAFRAN pour son futur site de Toulouse de 25 100 m². L'immeuble vendu en VEFA à un grand investisseur français est en cours de travaux pour une livraison prévue fin 2015.
- Lyon - Sanofi : Signature d'un BEFA avec le Groupe Sanofi Aventis, qui y installera les sièges sociaux de deux de ses filiales dans un immeuble de 15 100 m². Le démarrage des travaux est intervenu fin 2014 pour une livraison prévue fin 2016.

Durant l'année 2014, le Groupe a également procédé à six mises en chantier, pour un total de 80 000 m² : l'îlot Askia (Cœur d'Orly), le siège de la Mutuelle des Motards à Montpellier, la 1^{ère} tranche du Technopôle de la Mer à Ollioules, la 3^e tranche Euromed Center à Marseille, Safran à Toulouse, et Sanofi à Lyon.

LIVRAISONS DE L'ANNÉE

Le Groupe a livré 4 programmes, pour un total de 83 000 m² : le siège de Mercedes-Benz France à Montigny-le-Bretonneux, la Tour Blanche (Chartis) à La Défense, l'immeuble Sisley à Saint-Denis (Landy) et l'immeuble Opale à Lyon Gerland.

Le rechargement très important de ses projets en immobilier d'entreprise effectué depuis 2013 devrait donner des résultats significatifs à partir de 2016 / 2017.

2.1.3.4. Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

(M€)	31/12/2014		31/12/2013
Chiffre d'affaires	59,0	(45)%	107,5
Marge immobilière	6,2	(56)%	14,1
% du CA	10,6%		13,1%
Prestation de services externes	7,3	118%	3,3
Production stockée	12,4		2,7
Charges d'exploitation	(15,1)		(12,9)
Frais de structure nets	4,5		(6,8)
Autres (QP de résultat MEE) ^(a)	7,1		8,1
Cash-flow opérationnel	17,8	15%	15,5
% du CA	30,2%		14,4%

(a) Dont AltaFund (Raspail).

La structure de résultat varie fortement sur l'année en raison du « mix » des opérations contributives : la baisse du chiffre d'affaires résultant des opérations de VEFA (après la contribution 2013 de l'opération Mercedes) est fortement contrebalancée par les honoraires et la contribution d'AltaFund. Au total, le cash-flow opérationnel est en hausse de + 15% à 17,8 millions d'euros.

2.1.3.5. Backlog⁽⁴³⁾ VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 133 millions d'euros à fin décembre 2014, comparé à 78 millions d'euros l'année précédente. Le Groupe dispose également d'un backlog d'honoraires de MOD stable de 5,7 millions d'euros.

(M€)	31/12/2014	31/12/2013
Backlog VEFA/CPI	133,0 M€	78,0 M€
Backlog honoraires de MOD	5,7 M€	4,7 M€

(41) AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire doté de 600 millions d'euros de fonds propres.

(42) Opération maîtrisée : opération pour laquelle le Groupe a signé un contrat de VEFA, BEFA, CPI ou MOD, ou encore opération pour laquelle AltaFund a acquis un bien.

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

DÉTAIL DES OPÉRATIONS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Projet	Nature	Surface à 100 %	Équivalent valeur en QP	Statut
PARIS – Semapa	AltaFund	14 650 m ²		Maîtrisé
NEUILLY – Avenue Charles de Gaulle	AltaFund	25 000 m ²		Maîtrisé
PARIS – Rue de Richelieu	AltaFund	31 000 m ²		Maîtrisé
Opérations AltaFund^(a)		70 650 m²	461 M€	
PARIS – Raspail	CPI	10 145 m ²		En cours de travaux
CŒUR D'ORLY – Îlot Askia	CPI	18 341 m ²		En cours de travaux
MONTPELLIER – Mutuelle des motards	CPI	9 000 m ²		En cours de travaux
OLLIOULES – Technopôle de la Mer	VEFA	4 630 m ²		En cours de travaux
MARSEILLE – Euromed Center (Phases 1, 2 et 3)	CPI	33 873 m ²		En cours de travaux
TOULOUSE Blagnac – SAFRAN	VEFA	25 100 m ²		En cours de travaux
LYON Gerland – SANOFI	BEFA	15 100 m ²		En cours de travaux
ISSY-LES-MOULINEAUX	CPI	56 400 m ²		Maîtrisé
LYON Gerland – Ivoire	VEFA	7 600 m ²		Maîtrisé
VILLEURBANNE	VEFA	17 000 m ²		Maîtrisé
MARSEILLE – Michelet	VEFA	16 000 m ²		Maîtrisé
TOULON – TPM (Commerces & hôtel)	VEFA	4 740 m ²		Maîtrisé
PARIS – Rue des Archives	CPI	20 800 m ²		Maîtrisé
MASSY – Hôtel Place du Grand Ouest	VEFA	6 029 m ²		Maîtrisé
ANTONY – Croix de Berny (Tranche 2)	VEFA	16 646 m ²		Maîtrisé
NANTERRE – Cœur de Quartier	VEFA	20 785 m ²		Maîtrisé
CŒUR D'ORLY (Hors Îlot Askia)	CPI	54 372 m ²		Maîtrisé
NICE MERIDIA – Îlot Robini (Lot 1 & 3)	CPI	9 384 m ²		Maîtrisé
MARSEILLE – Euromed Center (Phases 4 et 5)	CPI	23 982 m ²		Maîtrisé
Opérations CPI/VEFA/BEFA^(b)		369 927 m²	1 114 M€	
PARIS – Laennec	MOD	18 000 m ²		En cours de travaux
PARIS – Champs Élysées	MOD	24 000 m ²		Maîtrisé
PARIS – Matignon	MOD	8 100 m ²		Maîtrisé
Opérations MOD^(c)		50 100 m²	127 M€	
TOTAL		490 677 m²	1 702 M€	

(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.

2.1.4. INNOVATION

En 2015, Altarea Cogedim crée AltaFuture, une nouvelle structure dotée d'une équipe pluridisciplinaire qui a pour objectifs d'identifier les innovations pouvant être mises en œuvre par le Groupe, d'accompagner leur déploiement et d'irriguer la stratégie d'Altarea Cogedim en créant des liens avec de jeunes entreprises innovantes.

AltaFuture interviendra dans tous les métiers et continuera de développer les innovations actuellement en cours d'implémentation au sein du Groupe :

- en Commerce, la Digital Factory, une approche révolutionnaire de collecte et de traitement des données, permet d'acquérir une connaissance profonde des comportements clients. Ce système, déjà mis en œuvre sur le Centre Commercial QWARTZ à Villeneuve-la-Garenne (92), renforce l'attractivité de nos actifs. Le Groupe continue également d'investir dans Rue du Commerce afin d'accélérer le rythme des synergies entre commerce physique et e-commerce ;
- en Logement, Altarea Cogedim développe de nouvelles façons de vendre grâce à des outils de commercialisation digitaux (visites virtuelles, maquettes 3D des projets, etc.) et des solutions de financement innovantes (« Bon Plan Cogedim » : solution de financement 10% - 90%) ;
- en Bureau, Altarea Cogedim intègre à ses nouveaux développements de bureau des solutions durables et innovantes, permettant de garantir à ses clients confort et productivité. Le siège de Sanofi Pasteur et Merial à Lyon (69), en cours de double certification NF HQE® « Exceptionnel » et BREEAM® « Excellent », produira ainsi plus d'énergie qu'il n'en consomme (BEPOS) grâce à une conception sobre en énergie et au recours conjoint à l'énergie solaire thermique, photovoltaïque et géothermique.

2.2. RÉSULTATS CONSOLIDÉS

2.2.1. RÉSULTATS

Au 31 décembre 2014, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'inscrit en baisse de - 13% et le FFO consolidé (Groupe et hors Groupe) de -0,7% à 166,5 millions d'euros.

Ramené en part du Groupe, le FFO baisse de - 11,3% à 126,2 millions d'euros, soit 10,47 € par action après dilution.

Cette baisse du FFO par action est principalement imputable aux opérations de désendettement ayant permis de faire baisser le LTV de 49,3% à 37,7%. À structure financière comparable⁽⁴⁴⁾, le FFO par action baisse de - 1,3% à 12,49 € par action.

	(€/action)	
FFO au 31 décembre 2013	12,66	
Variation du FFO 2014	(0,17)	
FFO au 31 décembre 2014 à structure financière comparable	12,49	(1,3)%
Dilution partenariat (Allianz)	(1,26)	} (2,03)
Dilution créations d'actions	(0,77)	
FFO au 31 décembre 2014	10,47	(17,3)%

Le résultat net consolidé atteint 260 millions d'euros (+ 18%), tiré par la forte progression de valeur des actifs en patrimoine. Ramené en quote part Groupe, le résultat net s'élève à 114,3 millions d'euros.

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
Commerce physique	188,7	(4)%	192,2	196,1	-	196,1
Commerce <i>on-line</i>	316,7	(3)%	316,7	328,1	-	328,1
Logement	755,3	(14)%	755,3	883,3	-	883,3
Bureau	66,2	(40)%	66,2	110,8	-	110,8
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 326,9	(13)%	1 330,4	1 518,4	-	1 518,4
Commerce physique	161,8	5,1%	266,3	153,9	68,5	222,4
Commerce <i>on-line</i>	(19,0)	52,7%	(24,3)	(12,5)	(47,0)	(59,5)
Logement	40,6	(34,8)%	33,6	62,3	(5,2)	57,0
Bureau	17,8	15,4%	19,3	15,5	(1,9)	13,6
Autres	0,6	(2,7)	(2,1)	(0,6)	(0,6)	(1,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	201,8	(7,7)%	292,9	218,6	13,8	232,4
Coût de l'endettement net	(34,1)	(29,3)%	(39,1)	(48,2)	(6,6)	(54,8)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	-	(78,7)	(78,7)	-	22,0	22,0
Résultat de cession de participation	-	0,0	0,0	-	(0,0)	(0,0)
Impôts sur les sociétés	(1,3)	86,1	84,8	(2,7)	23,2	20,4
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	166,5	(0,7)%	260,0	167,7	52,3	220,0
Minoritaires	(40,3)	58,1%	(145,7)	(25,5)	(48,3)	(73,8)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	126,2	(11,3)%	114,3	142,2	4,1	146,3
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	12,055			11,232		
FFO PART DU GROUPE PAR ACTION	10,47	(17,3)%		12,66		

(44) Avant impact du partenariat avec Allianz qui a pris 49% de cinq actifs (Bercy Village, Gare de l'Est, Gennevilliers, Toulouse Gramont et La-Valette-du-Var) et du paiement en titres du dividende versé au titre de l'année 2013 (création de 922 692 nouvelles actions à 108,3 €/action).

2.2.1.1. Cash-flow opérationnel⁽⁴⁵⁾ : 201,8 M€ (-7,7%)

Les contributions des Commerces physiques et du Bureau sont en hausse, respectivement de +5,1% à 161,8 millions d'euros et de +15,4% à 17,8 millions d'euros, grâce à l'impact positif du repositionnement stratégique initié il y a plusieurs années.

La contribution du Logement s'inscrit à la baisse (-34,8% à 40,6 millions d'euros) en raison d'une baisse des marges (volonté d'accélérer les taux d'écoulement) et d'un effet de base (la contribution 2013 était fortement tirée par l'opération Laënnec)⁽⁴⁶⁾.

En e-commerce, la baisse de la contribution (-19,0 millions d'euros) résulte de la forte pression concurrentielle sur les prix du high tech et de la volonté de maintenir les parts de marché. La marketplace a atteint son point d'équilibre.

2.2.1.2. FFO⁽⁴⁷⁾ : 166,5 M€ (-0,7%)

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

COÛT DE L'ENDETTEMENT NET : -34,1 M€ (-36%)

La baisse du coût de l'endettement net résulte en partie de la diminution de l'encours de la dette consolidée (1 772 millions d'euros contre 1 837 millions d'euros en 2013), mais surtout de la baisse de son coût moyen (-39 bps).

Cette baisse du coût moyen de la dette résulte à la fois des opérations de financement effectuées cette année (financements/refinancements conclus à des conditions plus avantageuses), mais également de la restructuration des instruments de couverture.

IMPÔT DÉCAISSÉ

Il s'agit de l'impôt payé par le secteur non SIIC, essentiellement regroupé sous l'intégration fiscale Altareit et comprenant notamment la promotion et Rue du Commerce. En 2014, le Groupe a bénéficié de déficits fiscaux imputables sur son secteur taxable portant le montant d'IS à décaisser à -1,3 millions d'euros.

NOMBRE MOYEN D'ACTIONS ET DILUTION DU FFO

Fin 2013 et courant 2014, le Groupe a consolidé sa structure financière par deux opérations qui ont pour conséquence une dilution des indicateurs par action :

- 395 millions d'euros de fonds propres apportés par Allianz en décembre 2013 dans le cadre d'un partage d'un portefeuille de 5 actifs, se traduisant par une augmentation de la quote-part de résultat attribuable aux minoritaires (dilution du résultat part du Groupe) ;
- 100 millions d'euros d'augmentation de capital⁽⁴⁸⁾ relative au paiement du dividende 2014 en actions, ayant entraîné la création de 922 692 actions (dilution du résultat par action).

2.2.1.3. Variations de valeurs et charges calculées : 93,5 M€

	(M€)
Variation de valeurs – Immeubles de Placement ^(a)	121,2
Variation de valeurs – Changement droits d'enregistrement ^(b)	(11,8)
Variation de valeurs – Instruments financiers	(78,7)
Cessions d'actifs et frais de transaction	0,7
Part des sociétés mises en équivalence	(4,2)
Impôts différés	86,1
Charges calculées ^(c)	(19,8)
TOTAL	93,5

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

(b) Pour 65% des actifs, les droits d'enregistrement sont passés de 6,20% à 6,90%.

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

2.2.1.4. Contrôle fiscal : règlement définitif du litige

Fin 2011, le Groupe avait reçu une notification de rappel d'impôt pour un montant de 133,9 millions d'euros en principal, relatif à des opérations de restructuration effectuées en 2008.

À l'issue d'une procédure qui s'est achevée au cours du 1^{er} semestre 2014⁽⁴⁹⁾, un règlement d'ensemble a été accepté conduisant au dégrèvement intégral du rappel des droits et à une réduction partielle des déficits fiscaux générés en 2008.

Ce litige est définitivement clos et se conclut par une absence de sortie de ressources financières pour le Groupe. La société en a tiré toutes les conséquences comptables dans ses comptes au 31 décembre 2014.

(45) Ou EBITDA consolidé.

(46) Hors effet Laënnec, le cash-flow opérationnel du Logement est en croissance de +28%.

(47) Funds From Operations ou cash-flow courant des opérations.

(48) Paiement du dividende 2013 en actions pour 536 364 titres, et paiement du dividende 2014 en actions pour 922 692 titres.

(49) Deux avis entièrement favorables aux contribuables concernés du Groupe ont été successivement rendus par la Commission Départementale des Impôts et la Commission Nationale des Impôts, les 3 octobre 2013 et 31 janvier 2014 respectivement.

2.2.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

ANR GROUPE	31/12/2014				31/12/2013	
	M€	Var.	€/action ^(c)	Var./act.	M€	€/action ^(c)
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 249,5		99,9		1 151,3	99,3
Autres plus-values latentes	276,8				317,6	
Retraitement des instruments financiers	87,8				71,5	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC (actifs à l'international)	22,4				23,4	
ANR EPRA	1 636,5	4,6 %	130,8	(3,1) %	1 563,9	134,9
Valeur de marché des instruments financiers	(87,8)				(71,5)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(13,1)				(2,3)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(a)	(17,6)				(32,1)	
Optimisation des droits de mutations ^(a)	55,6				48,7	
Part des commandités ^(b)	(14,9)				(15,4)	
ANR NNAV de liquidation	1 558,6	4,5 %	124,6	(3,2) %	1 491,2	128,7
Droits et frais de cession estimés	65,9				63,6	
Part des commandités ^(b)	(0,6)				(0,7)	
ANR DE CONTINUATION DILUÉ	1 623,9	4,5 %	129,8	(3,2) %	1 554,1	134,1

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

(b) Dilution maximale de 120 000 actions.

(c) Nombre d'actions diluées.

12 512 638

11 590 807

2.2.2.1. Variation de l'ANR de continuation

Au 31 décembre 2014, l'ANR de continuation dilué du Groupe s'établit à 1 624 millions d'euros, en hausse de +4,5% par rapport à 2013.

Ramené par action, l'ANR de continuation du Groupe est stable à structure financière comparable⁽⁵⁰⁾.

Après impact de la dilution générée par les opérations de restructuration (partenariat avec Allianz, dividende 2014 versé en titre), l'ANR de continuation du Groupe s'élève à 129,8 €/action, soit une baisse de -3,2%.

ANR de continuation dilué	(M€)	(€/action)	
Au 31 décembre 2013	1 554	134,1	
Résultat net à périmètre comparable	117	10,1	
Dividende 2013	(116)	(10,0)	
Autres variations de valeurs ^(a)	(10)	(0,8)	
Au 31 décembre 2014 à structure financière comparable	1 545	133,3	(0,6) %
Dilution partenariat (Allianz)	(21)	(1,8)	} (3,5)
Dilution créations d'actions	100	(1,7)	
Au 31 décembre 2014	1 624	129,8	(3,2) %

(a) Dont 64 millions d'euros d'effet impôt (activation d'impôts).

2.2.2.2. 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 commerce 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 e-commerce (Rue du Commerce) ;
- 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 (CBRE pour les fonds de commerce hôteliers et Accuracy pour Altarea France, la SEMMARIS, Cogedim et AltaFund). Les méthodes utilisées par CBRE et Accuracy reposent toutes deux sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. CBRE fournit 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.

(50) Hors impact partenariat Allianz sur cinq actifs (Bercy Village, Gare de l'Est, Gennevilliers, Toulouse Gramont et La-Valette-du-Var dont Allianz a pris 49%) et hors impact dividende en titres (dividende versé au titre de l'année 2013, création de 922 692 nouvelles actions à 108,3 €/action).

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, ou 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 NNNNAV d'Altarea Cogedim (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Le *mark-to-market* des instruments financiers s'élève à -88 millions d'euros au 31 décembre 2014, et impacte la situation nette du Groupe à hauteur de -73 millions d'euros.

Ce montant est réintégré dans le calcul de l'ANR EPRA, et est déduit des ANR EPRA NNNNAV et de continuation dilué publiés.

PART DES COMMANDITES

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).

NOMBRE D'ACTIONS DILUÉES

Le nombre d'actions diluées tient compte de l'intégralité des actions souscrites dans le cadre du versement du dividende en titres versé au titre de l'année 2013, soit 922 692 actions.

2.3. RESSOURCES FINANCIÈRES

2.3.1. SITUATION FINANCIÈRE

Le groupe Altarea Cogedim bénéficie d'une situation financière solide :

- une trésorerie mobilisable de 622 M€ ;
- des covenants consolidés robustes (LTV < 60% et ICR > 2) avec une marge de manœuvre importante au 31 décembre 2014 (LTV à 37,7% et ICR à 5,9 x).

Ces atouts reposent avant tout sur un modèle économique diversifié lui permettant de générer d'importants cash-flows en haut de cycle tout en affichant une forte résilience en bas de cycle.

2.3.1.1. Trésorerie mobilisable : 622 M€

Le *cash* mobilisable est composé de :

- 595 M€ de ressources au niveau Corporate (*cash* et autorisations confirmées) ;
- et 27 M€ d'autorisations de crédits confirmés non utilisés adossés à des projets spécifiques.

2.3.1.2. Financements : 805 M€ de financements Corporate à long terme signés, dont une émission obligataire privée de 230 M€

L'année a été particulièrement active avec 805 M€ de financements Corporate signés répartis entre 350 M€ de refinancement de lignes existantes prolongées à des conditions plus avantageuses et 455 M€ de nouvelles ressources. Par nature ces financements se répartissent de la façon suivante :

- 200 M€ de crédit Corporate destiné au refinancement du crédit d'acquisition Cogedim de 2007 ;
- 375 M€ de lignes de crédits Corporate émises par les banques du Groupe ;
- 230 M€ d'émission obligataire privée à 7 ans, assortie d'un coupon de 3,0%. Cette émission a été souscrite par un pool diversifié d'investisseurs majoritairement non-résidents, externalisant un spread de 195 bp.

Par ailleurs, le Groupe a continué à diversifier ses sources de financement à court terme avec la montée en puissance de son programme de Billets de Trésorerie dont l'encours atteint 53 M€, ce qui lui permet d'optimiser le coût de sa liquidité.

La durée moyenne des financements montés cette année est de 5,5 ans.

2.3.1.3. Dette par nature

Au 31 décembre 2014, la dette financière nette du groupe Altarea Cogedim s'élevé à 1 772 millions d'euros, contre 1 837 millions d'euros au 31 décembre 2013 (- 65 millions d'euros).

(M€)	Déc. 2014	Déc. 2013
Dette Corporate bancaire	458	657
Marchés de crédit	537	250
Dette hypothécaire	901	997
Dette promotion	234	168
Total Dette brute	2 130	2 072
Disponibilités	(358)	(235)
Total Dette nette	1 772	1 837

2.3.2. COUVERTURE ET MATURITÉ

NOMINAL (M€) ET TAUX DE COUVERTURE MOYEN

Échéance	Swap	Dette à taux fixe	Total	Taux swap moyen
Décembre 2014	1 515	580	2 095	1,10 %
Décembre 2015	1 438	580	2 018	1,39 %
Décembre 2016	1 365	580	1 945	2,91 %
Décembre 2017	1 033	380	1 413	2,70 %
Décembre 2018	877	380	1 257	2,53 %
Décembre 2019	550	230	780	2,43 %
Décembre 2020	550	230	780	2,43 %
Décembre 2021	-	-	-	-

Le Groupe dispose également d'un portefeuille de *caps/collars* de 388 millions d'euros à fin 2014, qui sont tous «en dehors de la monnaie».

Au début de l'exercice 2015, le Groupe a procédé à des restructurations significatives de ses couvertures qui auront un fort effet positif sur le FFO des prochaines années.

2.3.1.4. Covenants financiers

PRINCIPAUX COVENANTS CORPORATE

	Covenant	Déc. 2014	Déc. 2013	Delta
LTV ^(a)	≤ 60%	37,7%	41,7%	(4,0)%
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	5,9 x	4,5 x	+ 1,4 x

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

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

AUTRES COVENANTS SPÉCIFIQUES

À fin 2014, l'ensemble des covenants du Groupe sont contractuellement respectés.

COÛT DE LA DETTE

Le coût de financement moyen du groupe Altarea Cogedim s'établit à 2,41 % marge incluse au 31 décembre 2014, contre 2,80 % à fin 2013.

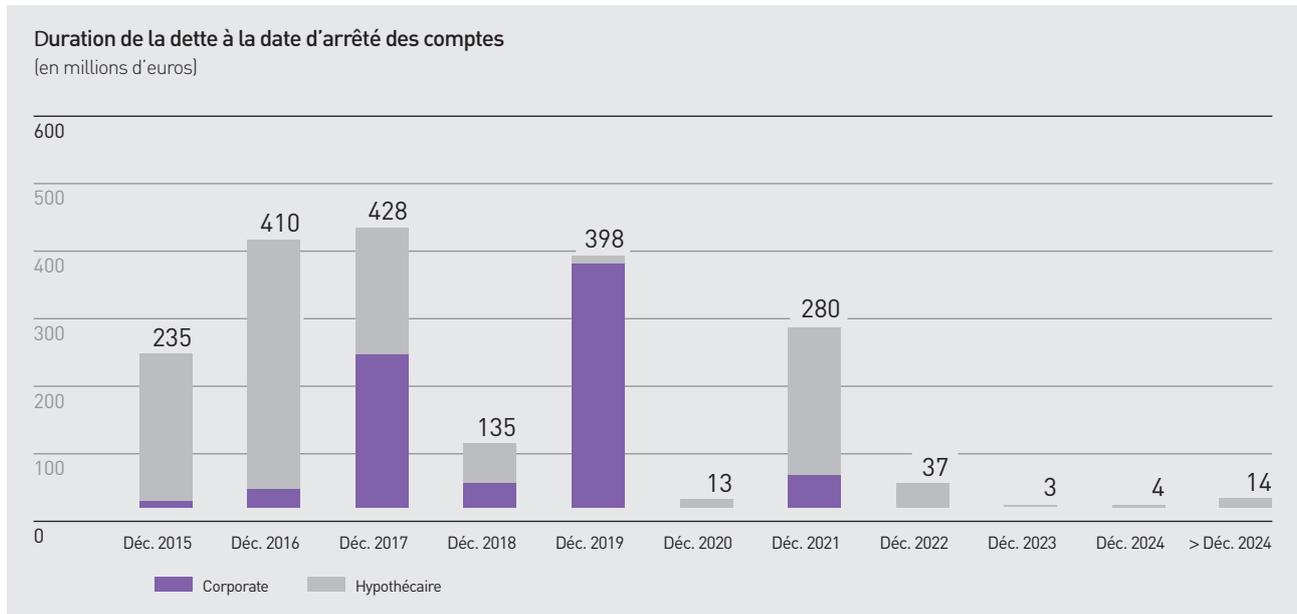
Cette baisse par rapport à 2013 résulte à la fois des opérations de financement effectuées cette année (financements/refinancements conclus à des conditions plus avantageuses), mais également de la restructuration des instruments de couverture dont l'horizon a été raccourci et le nominal réduit.

Par ailleurs, le Groupe a continué à bénéficier des financements hypothécaires « millésime 2006/2007 » conclus à des conditions très favorables en termes de *spread* (50-60 bps), lesquels ont fortement contribué à pondérer à la baisse le coût moyen.

MATURITÉ DE LA DETTE

Après prise en compte des opérations de l'année, la maturité moyenne de l'endettement s'établit à 3,7 ans au 31 décembre 2014, et se décompose comme suit :

- 4,8 ans pour les crédits Corporate, suite aux financements signés durant l'année ;
- 2,8 ans pour les crédits hypothécaires.

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE DU GROUPE⁽⁵¹⁾

Les tombées hypothécaires 2015 concernent principalement la dette d'acquisition Cap 3000. Un accord a été passé fin 2014 entre les actionnaires d'Aldeta, société propriétaire du centre commercial, pour une nouvelle mise de fonds propres de 200 M€. Afin de couvrir les besoins additionnels de financement relatifs aux travaux en cours de restructuration/extension du centre, un nouveau financement sera mis en place au courant du 1^{er} semestre 2015.

Les tombées hypothécaires 2016-2017 sont adossées à des actifs très peu endettés (LTV moyen de 40%) et pourraient toutes être refinancées sans difficultés. *De facto*, le Groupe n'a pas d'échéance significative avant 2017.

(51) Hors dette promotion et Billets de Trésorerie, en millions d'euros.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2014

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013		
	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	169,6	-	169,6	174,4	-	174,4
Autres charges	(13,0)	-	(13,0)	(16,4)	-	(16,4)
Loyers nets	156,6	-	156,6	158,0	-	158,0
Prestations de services externes	19,2	-	19,2	21,8	-	21,8
Production immobilisée et stockée	19,7	-	19,7	12,3	-	12,3
Charges d'exploitation	(50,2)	(2,1)	(52,4)	(51,4)	(1,8)	(53,2)
Frais de structure nets	(11,3)	(2,1)	(13,4)	(17,3)	(1,8)	(19,2)
Part des mises en équivalence	16,5	19,9	36,4	13,3	25,1	38,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,1)	(0,1)	-	(1,7)	(1,7)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	-	1,9	1,9	-	8,8	8,8
Gains/Pertes sur valeur des Immeubles de Placement	-	85,2	85,2	-	39,9	39,9
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,3)	(0,3)	-	(1,7)	(1,7)
RÉSULTAT COMMERCES PHYSIQUES	161,8	104,5	266,3	153,9	68,5	222,4
Chiffre d'affaires distribution et autres	305,6	(0,0)	305,5	318,6	(0,0)	318,6
Coût des ventes et autres charges	(293,9)	-	(293,9)	(297,8)	-	(297,8)
Marge Distribution	11,7	(0,0)	11,7	20,8	(0,0)	20,8
Commissions Galerie Marchande	11,1	-	11,1	9,6	-	9,6
Charges d'exploitation	(41,9)	(0,3)	(42,2)	(42,8)	(0,3)	(43,1)
Frais de structure nets	(41,9)	(0,3)	(42,2)	(42,8)	(0,3)	(43,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(4,3)	(4,3)	-	(45,7)	(45,7)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,6)	(0,6)	-	(1,0)	(1,0)
RÉSULTAT COMMERCES ON-LINE	(19,0)	(5,2)	(24,3)	(12,5)	(47,0)	(59,5)
Chiffre d'affaires	754,5	-	754,5	883,2	-	883,2
Coût des ventes et autres charges	(699,7)	-	(699,7)	(788,5)	-	(788,5)
Marge immobilière	54,8	-	54,8	94,7	-	94,7
Prestations de services externes	0,7	-	0,7	0,1	-	0,1
Production stockée	58,7	-	58,7	54,9	-	54,9
Charges d'exploitation	(80,6)	(1,4)	(82,0)	(92,0)	(1,4)	(93,4)
Frais de structure nets	(21,1)	(1,4)	(22,6)	(37,0)	(1,4)	(38,5)
Part des mises en équivalence	6,9	(2,2)	4,7	4,6	0,1	4,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,9)	(2,9)	-	(3,4)	(3,4)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,5)	(0,5)
RÉSULTAT LOGEMENTS	40,6	(7,0)	33,6	62,3	(5,2)	57,0
Chiffre d'affaires	59,0	-	59,0	107,5	-	107,5
Coût des ventes et autres charges	(52,7)	-	(52,7)	(93,4)	-	(93,4)
Marge immobilière	6,2	-	6,2	14,1	-	14,1
Prestations de services externes	7,3	-	7,3	3,3	-	3,3
Production stockée	12,4	-	12,4	2,7	-	2,7
Charges d'exploitation	(15,1)	(0,6)	(15,8)	(12,9)	(0,5)	(13,4)
Frais de structure nets	4,5	(0,6)	3,9	(6,8)	(0,5)	(7,3)
Part des mises en équivalence	7,1	2,3	9,5	8,1	(1,1)	7,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT BUREAUX	17,8	1,4	19,3	15,5	(1,9)	13,6
Autres (Corporate)	0,6	(2,7)	(2,1)	(0,6)	(0,6)	(1,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	201,8	91,1	292,9	218,6	13,8	232,4
Coût de l'endettement net	(34,1)	(5,0)	(39,1)	(48,2)	(6,6)	(54,8)
Actualisation des dettes et créances	-	(5,9)	(5,9)	-	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(72,8)	(72,8)	-	22,2	22,2
Résultat de cession de participation	-	0,0	0,0	-	(0,0)	(0,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	167,7	7,4	175,2	170,4	29,2	199,6
Impôts sur les sociétés	(1,3)	86,1	84,8	(2,7)	23,2	20,4
RÉSULTAT NET	166,5	93,5	260,0	167,7	52,3	220,0
Minoritaires	(40,3)	(105,4)	(145,7)	(25,5)	(48,3)	(73,8)
RÉSULTAT NET, part du Groupe	126,2	(11,8)	114,3	142,2	4,1	146,3
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	12 054 997	12 054 997	12 054 997	11 231 747	11 231 747	11 231 747
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/action), part du Groupe	10,47	(0,98)	9,48	12,66	0,36	13,02

Bilan au 31 décembre 2014

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
ACTIFS NON COURANTS	3 940,6	3 600,7
Immobilisations incorporelles	244,7	237,7
<i>dont Écarts d'acquisition</i>	128,7	128,7
<i>dont Marques</i>	96,8	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	19,2	10,4
Immobilisations corporelles	10,6	12,6
Immeubles de Placement	3 163,6	3 029,0
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>	2 974,4	2 917,9
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>	189,2	111,1
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	362,0	278,6
Prêts et créances (non courant)	43,3	6,6
Impôt différé actif	116,4	36,2
ACTIFS COURANTS	1 406,4	1 292,2
Actifs non courants détenus en vue de la vente	0,7	1,7
Stocks et en-cours nets	617,9	606,4
Clients et autres créances	392,5	428,2
Créance d'impôt sur les sociétés	6,3	2,3
Prêts et créances financières (courant)	15,2	18,1
Instruments financiers dérivés	15,9	0,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	358,0	234,9
TOTAL ACTIF	5 347,0	4 892,9
CAPITAUX PROPRES	2 169,2	1 832,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 249,5	1 151,3
Capital	191,2	177,1
Primes liées au capital	518,7	437,0
Réserves	425,2	391,0
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	114,3	146,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	919,8	681,6
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	579,0	498,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	109,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	145,7	73,8
PASSIFS NON COURANTS	1 849,8	1 782,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	1 795,1	1 722,7
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	50,8	41,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>	477,2	248,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 267,1	1 432,3
Provisions long terme	21,3	21,1
Dépôts et cautionnements reçus	26,2	26,8
Impôt différé passif	7,2	11,9
PASSIFS COURANTS	1 328,0	1 277,6
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	448,3	436,2
<i>dont Emprunts obligataires</i>	4,3	0,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	326,5	323,4
<i>dont Billets de Trésorerie</i>	53,0	28,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	2,1	39,7
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	62,3	44,9
Instruments financiers dérivés	102,7	73,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	758,3	739,5
Dettes d'impôt exigible	18,7	28,1
Dettes auprès des actionnaires	0,0	0,0
TOTAL PASSIF	5 347,0	4 892,9

3.1. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	48
3.2. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	49
3.3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	50
3.4. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	52
3.5. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	53
3.6. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	54
3.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	55
1. Principes et méthodes comptables	55
2. Secteurs opérationnels	67
3. Faits significatifs de l'exercice	70
4. Périmètre de consolidation	71
5. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36	80
6. Notes sur l'état de la situation financière consolidée	82
7. Notes sur l'état du résultat global consolidé	98
8. Notes sur l'état des flux de trésorerie	102
9. Instruments financiers et risques de marché	104
10. Dividendes proposés et versés	108
11. Parties liées	108
12. Engagements du groupe	110
13. Engagements envers les salariés	112
14. Événements postérieurs à la date de clôture	114
3.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	115
3.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	116

3.1. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE 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^{er} janvier 2005.

Altarea et ses filiales, «Altarea ou la Société», exercent une activité de foncière sur le marché des centres commerciaux physiques avec une présence « *on-line* » avec la société Rue du Commerce. 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 Logement et Bureau. 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 NYSE 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 4 mars 2015 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et arrêtés par la gérance.

3.2. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(en millions d'euros)	Note	31/12/2014	31/12/2013
ACTIFS NON COURANTS		3 940,6	3 600,7
Immobilisations incorporelles	6.1	244,7	237,7
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		128,7	128,7
<i>dont Marques</i>		96,8	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		19,2	10,4
Immobilisations corporelles	6.2	10,6	12,6
Immeubles de Placement	6.3	3 163,6	3 029,0
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>		2 974,4	2 917,9
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>		189,2	111,1
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	6.4	362,0	278,6
Prêts et créances (non courant)	6.5	43,3	6,6
Impôt différé actif	7.10	116,4	36,2
ACTIFS COURANTS		1 406,4	1 292,2
Actifs non courants détenus en vue de la vente	6.3	0,7	1,7
Stocks et en-cours nets	6.7	617,9	606,4
Clients et autres créances	6.8	392,5	428,2
Créance d'impôt sur les sociétés		6,3	2,3
Prêts et créances financières (courant)	6.5	15,2	18,1
Instruments financiers dérivés	9	15,9	0,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	358,0	234,9
TOTAL ACTIF		5 347,0	4 892,9
CAPITAUX PROPRES		2 169,2	1 832,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		1 249,5	1 151,3
Capital	6.10	191,2	177,1
Primes liées au capital		518,7	437,0
Réserves		425,2	391,0
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		114,3	146,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		919,8	681,6
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		579,0	498,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		195,1	109,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		145,7	73,8
PASSIFS NON COURANTS		1 849,8	1 782,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.11	1 795,1	1 722,7
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		50,8	41,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>		477,2	248,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		1 267,1	1 432,3
Provisions long terme	6.12	21,3	21,1
Dépôts et cautionnements reçus	6.13	26,2	26,8
Impôt différé passif	7.10	7,2	11,9
PASSIFS COURANTS		1 328,0	1 277,6
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.11	448,3	436,2
<i>dont Emprunts obligataires</i>		4,3	0,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		326,5	323,4
<i>dont Billets de Trésorerie</i>		53,0	28,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		2,1	39,7
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		62,3	44,9
Instruments financiers dérivés	9	102,7	73,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.9	758,3	739,5
Dettes d'impôt exigible		18,7	28,1
Dettes auprès des actionnaires		0,0	0,0
TOTAL PASSIF		5 347,0	4 892,9

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en millions d'euros)	Note	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs		169,6	174,4
Charges du foncier		(4,9)	(4,6)
Charges locatives non récupérées		(5,3)	(6,2)
Frais de gestion		(0,0)	(0,0)
Dotations nettes aux provisions		(2,7)	(5,5)
LOYERS NETS	7.1	156,6	158,0
Chiffre d'affaires		816,9	990,7
Coûts des ventes		(704,1)	(831,1)
Charges commerciales		(44,4)	(43,8)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(6,9)	(5,3)
MARGE IMMOBILIÈRE	7.2	61,5	110,5
Chiffre d'affaires distribution et autres		305,5	318,6
Achats consommés		(290,5)	(296,1)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(3,3)	(1,7)
MARGE DISTRIBUTION	7.3	11,7	20,8
COMMISSIONS GALERIE MARCHANDE	7.4	11,1	9,6
Prestations de services externes		27,3	25,3
Production immobilisée et stockée		91,3	69,9
Charges de personnel		(129,5)	(131,1)
Autres charges de structure		(60,5)	(66,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation ^(a)		(8,1)	(6,8)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	7.5	(79,6)	(109,0)
Autres produits et charges		(2,5)	(6,8)
Dotations aux amortissements ^(a)		(0,4)	(0,6)
Frais de transaction		(5,8)	(3,3)
AUTRES	7.6	(8,8)	(10,7)
Produits de cessions d'actifs de placement		83,1	142,8
Valeur comptable des actifs cédés		(79,6)	(136,5)
Dotations nettes aux provisions		(2,0)	0,9
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS DE PLACEMENT	7.6	1,5	7,1
Variations de valeur des Immeubles de Placement	7.6	89,2	57,7
Pertes de valeur nettes sur Immeubles de Placement évalués au coût	7.6	(4,0)	(17,8)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	7.6	(0,1)	(4,5)
Dotations nettes aux provisions	7.6	3,2	(1,7)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition		-	(37,9)
Résultat opérationnel avant quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		242,3	182,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7.6	50,6	50,2
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		292,9	232,4
Coût de l'endettement net	7.7	(39,1)	(54,8)
Charges financières		(52,2)	(60,2)
Produits financiers		13,1	5,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	7.8	(72,8)	22,2
Actualisation des dettes et créances	7.8	(5,9)	(0,2)
Résultat de cession de participation		0,0	(0,0)
Dividendes		0,0	0,0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		175,2	199,6
Impôt sur les résultats	7.10	84,8	20,4
RÉSULTAT NET		260,0	220,0
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA		114,3	146,2
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	7.9	145,7	73,8
Nombre moyen d'actions non dilué		11 943 751	11 110 742
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION (€)	7.11	9,57	13,16
Nombre moyen d'action dilué		12 054 997	11 231 747
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION (€)	7.11	9,48	13,02

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
RÉSULTAT NET	260,0	220,0
Écart de conversion		
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,6)	0,7
<i>dont impôts</i>	<i>0,2</i>	<i>(0,3)</i>
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,6)	0,7
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(0,6)	0,7
RÉSULTAT GLOBAL	259,4	220,7
dont Résultat net global des actionnaires d'Alteara SCA	113,8	147,0
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	145,7	73,8

(a) Un reclassement a été effectué au 31/12/2013 entre ces deux postes pour 3,0 millions d'euros.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.4. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en millions d'euros)	Note	31/12/2014	31/12/2013
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		260,0	220,0
Élimination de la charge (produit) d'impôt	7.10	(84,8)	(20,4)
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes		39,1	54,7
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		214,3	254,3
Élimination du résultat des filiales en équivalence	6.4	(50,6)	(50,2)
Élimination des amortissements et provisions		6,0	52,6
Élimination des ajustements de valeur	8	(13,6)	(64,8)
Élimination des résultats de cessions ^(a)		(1,3)	(6,6)
Élimination des produits de dividendes		(0,0)	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.10	3,9	4,3
Marge Brute d'Autofinancement		158,6	189,6
Impôts payés	6.6	(14,9)	(12,4)
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	6.6	41,6	(60,8)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		185,3	116,4
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	8	(134,4)	(120,6)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(72,5)	(26,6)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	8	(0,6)	(6,8)
Autres variations de périmètre		(0,5)	0,0
Augmentation des prêts et des créances financières		(0,3)	(0,8)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes ^(a)	8	84,0	143,2
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		19,8	0,0
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		0,0	127,1 ^(b)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		7,1	0,8
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	8	(55,1)	(72,9)
Dividendes reçus	8	11,5	8,3
Intérêts encaissés sur prêts financiers		10,6	4,8
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(130,5)	56,7
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		-	-
Titres subordonnés à Durée Indéterminée		49,1	-
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		38,3	196,7 ^(b)
Dividendes payés aux actionnaires d'Altea SCA	10	(16,2)	(53,3)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(22,2)	(13,3)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.11	1 008,5	513,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.11	(908,1)	(850,1)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.10	(1,5)	(7,3)
Variation nette des dépôts et cautionnements	6.13	(0,6)	(0,3)
Intérêts versés sur dettes financières		(41,5)	(54,8)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		105,9	(269,1)
Variation de la trésorerie		160,7	(96,0)
TRÉSORERIE D'OUVERTURE	8	195,2	291,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie		234,9	293,0
Découvert bancaire		(39,7)	(1,8)
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	8	355,9	195,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie		358,0	234,9
Découvert bancaire		(2,1)	(39,7)

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

(b) Il s'agit de l'entrée du groupe Allianz au capital de plusieurs sociétés détenant des centres commerciaux.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.5. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Élimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1^{er} janvier 2013	131,7	481,6	(13,8)	424,3	1 023,7	338,2	1 362,0
<i>Résultat Net</i>	-	-	-	146,2	146,2	73,8	220,0
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	-	0,7	0,7	0,0	0,7
Résultat global	-	-	-	146,9	146,9	73,8	220,7
<i>Distribution de dividendes</i>	-	(106,1)	-	(3,3)	(109,4)	(10,5)	(119,9)
<i>Augmentation de capital</i>	10,4	63,0	-	(0,0)	73,4 ^(a)	0,0	73,4
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	-	-	-	2,8	2,8	0,0	2,8
<i>Élimination des actions propres</i>	-	-	(5,3)	(1,3)	(6,6)	-	(6,6)
Transactions avec les actionnaires	10,4	(43,1)	(5,3)	(1,7)	(39,7)	(10,5)	(50,2)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	20,3	20,3 ^(b)	280,1 ^(b)	300,4
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-	0,0
Autres	35,0	(1,5)	-	(33,6)	-	0,0	0,0
Au 31 décembre 2013	177,1	437,0	(19,0)	556,2	1 151,3	681,6	1 832,9
<i>Résultat Net</i>	-	-	-	114,3	114,3	145,7	260,0
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	-	(0,6)	(0,6)	(0,0)	(0,6)
Résultat global	-	-	-	113,8	113,8	145,7	259,4
<i>Distribution de dividendes</i>	-	(4,1)	-	(112,0)	(116,1)	(31,8)	(147,9)
<i>Augmentation de capital</i>	14,1	85,8	-	0,0	99,9 ^(c)	37,8 ^(d)	137,8
<i>Titres subordonnés à Durée Indéterminée</i>	-	-	-	-	-	86,1 ^(e)	86,1
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	-	-	-	2,5	2,5	0,0	2,5
<i>Élimination des actions propres</i>	-	-	(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	-	0,0	-	0,0	0,0	0,1	0,1
Au 31 décembre 2014	191,2	518,7	(19,6)	559,2	1 249,5	919,8	2 169,2

(a) L'impact de +73,4 M€ affectant la part du Groupe correspond d'une part à l'augmentation de capital résultant de l'apport-fusion d'une société + 17,3 M€, et d'autre part à l'augmentation de capital résultant de la conversion des dividendes en actions +56,1 M€.

(b) Les impacts liés aux variations de parts d'intérêts sans prise/perte de contrôle des filiales s'expliquent par les opérations suivantes de rachat des minoritaires des sociétés SCI Bercy Village 2, Rue du Commerce et Altarea Développement Italie portant la participation directe du Groupe à 100% et par l'entrée d'Allianz à concurrence de 49% au capital d'un portefeuille de centres commerciaux.

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

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

(e) 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.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.6. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013		
	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	169,6	-	169,6	174,4	-	174,4
Autres charges	(13,0)	-	(13,0)	(16,4)	-	(16,4)
Loyers nets	156,6	-	156,6	158,0	-	158,0
Prestations de services externes	19,2	-	19,2	21,8	-	21,8
Production immobilisée et stockée	19,7	-	19,7	12,3	-	12,3
Charges d'exploitation	(50,2)	(2,1)	(52,4)	(51,4)	(1,8)	(53,2)
Frais de structure nets	(11,3)	(2,1)	(13,4)	(17,3)	(1,8)	(19,2)
Part des mises en équivalence	16,5	19,9	36,4	13,3	25,1	38,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,1)	(0,1)	-	(1,7)	(1,7)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	-	1,9	1,9	-	8,8	8,8
Gains/Pertes sur valeur des Immeubles de Placement	-	85,2	85,2	-	39,9	39,9
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,3)	(0,3)	-	(1,7)	(1,7)
RÉSULTAT COMMERCE PHYSIQUE	161,8	104,5	266,3	153,9	68,5	222,4
Chiffre d'affaires distribution et autres	305,6	(0,0)	305,5	318,6	(0,0)	318,6
Coût des ventes et autres charges	(293,9)	-	(293,9)	(297,8)	-	(297,8)
Marge Distribution	11,7	(0,0)	11,7	20,8	(0,0)	20,8
Commissions Galerie Marchande	11,1	-	11,1	9,6	-	9,6
Charges d'exploitation	(41,9)	(0,3)	(42,2)	(42,8)	(0,3)	(43,1)
Frais de structure nets	(41,9)	(0,3)	(42,2)	(42,8)	(0,3)	(43,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(4,3)	(4,3)	-	(45,7)	(45,7)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,6)	(0,6)	-	(1,0)	(1,0)
RÉSULTAT COMMERCE ON-LINE	(19,0)	(5,2)	(24,3)	(12,5)	(47,0)	(59,5)
Chiffre d'affaires	754,5	-	754,5	883,2	-	883,2
Coût des ventes et autres charges	(699,7)	-	(699,7)	(788,5)	-	(788,5)
Marge immobilière	54,8	-	54,8	94,7	-	94,7
Prestations de services externes	0,7	-	0,7	0,1	-	0,1
Production stockée	58,7	-	58,7	54,9	-	54,9
Charges d'exploitation	(80,6)	(1,4)	(82,0)	(92,0)	(1,4)	(93,4)
Frais de structure nets	(21,1)	(1,4)	(22,6)	(37,0)	(1,4)	(38,5)
Part des mises en équivalence	6,9	(2,2)	4,7	4,6	0,1	4,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,9)	(2,9)	-	(3,4)	(3,4)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,5)	(0,5)
RÉSULTAT LOGEMENT	40,6	(7,0)	33,6	62,3	(5,2)	57,0
Chiffre d'affaires	59,0	-	59,0	107,5	-	107,5
Coût des ventes et autres charges	(52,7)	-	(52,7)	(93,4)	-	(93,4)
Marge immobilière	6,2	-	6,2	14,1	-	14,1
Prestations de services externes	7,3	-	7,3	3,3	-	3,3
Production stockée	12,4	-	12,4	2,7	-	2,7
Charges d'exploitation	(15,1)	(0,6)	(15,8)	(12,9)	(0,5)	(13,4)
Frais de structure nets	4,5	(0,6)	3,9	(6,8)	(0,5)	(7,3)
Part des mises en équivalence	7,1	2,3	9,5	8,1	(1,1)	7,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT BUREAU	17,8	1,4	19,3	15,5	(1,9)	13,6
Autres (Corporate)	0,6	(2,7)	(2,1)	(0,6)	(0,6)	(1,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	201,8	91,1	292,9	218,6	13,8	232,4
Coût de l'endettement net	(34,1)	(5,0)	(39,1)	(48,2)	(6,6)	(54,8)
Actualisation des dettes et créances	-	(5,9)	(5,9)	-	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(72,8)	(72,8)	-	22,2	22,2
Résultat de cession de participation	-	0,0	0,0	-	(0,0)	(0,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	167,7	7,4	175,2	170,4	29,2	199,6
Impôts sur les sociétés	(1,3)	86,1	84,8	(2,7)	23,2	20,4
RÉSULTAT NET	166,5	93,5	260,0	167,7	52,3	220,0
Minoritaires	(40,3)	(105,4)	(145,7)	(25,5)	(48,3)	(73,8)
Résultat net, part du Groupe	126,2	(11,8)	114,3	142,2	4,1	146,3
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	12 054 997	12 054 997	12 054 997	11 231 747	11 231 747	11 231 747
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/action), part du Groupe	10,47	(0,98)	9,48	12,66	0,36	13,02

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

1.1. Déclaration de conformité et 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 2014 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2014 et dont l'application obligatoire à compter des exercices commençant le 1^{er} janvier 2015 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2015 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2014 :

- **Amendements à IAS 19** – Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel ;
- **Améliorations annuelles des IFRS (2010-2012)** (publié par l'IASB en décembre 2013) ;
- **Améliorations annuelles des IFRS (2011-2013)** (publié par l'IASB en décembre 2013) ;
- **IFRIC 21** – Taxes prélevées par une autorité publique.

La Société est en train d'étudier les impacts de cette nouvelle norme dans les comptes semestriels : en première analyse, elle ne s'attend pas à un impact significatif.

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 ;
- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients ;
- **Amendements limités à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28** : Exemption de consolidation applicable aux entités d'investissement ;
- **Amendements à IAS 1 «Présentation des états financiers»** – Initiative Informations à fournir ;
- **Améliorations annuelles des IFRS (2012-2014)** (publié par l'IASB le 25 septembre 2014) ;
- **Amendements à IFRS 10 et à IAS 28** – Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise ;
- **Amendements à IAS 16 et IAS 41** : Agriculture – «Bearer Plants» ;
- **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.

1.2. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

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'actif et de passif. 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

Les notes 1.5 «Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition» et 1.6 «Immobilisations incorporelles» traitent respectivement des méthodes d'identification des actifs incorporels et de réalisation des tests de valeurs associés. La note 5 «Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36» traite des tests de valeur des actifs incorporels et de leurs impacts et la note 6.1 «Immobilisations incorporelles» traite du suivi de la valeur comptable des incorporels.

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des Immeubles de Placement (se référer aux notes 1.8 «Immeubles de Placement» et 6.3 «Immeubles de Placement et actifs destinés à la vente») ;
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 1.11 «Stocks») ;
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 1.18 «Impôts» et 7.10 «Impôt sur les résultats») ;
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 6.10 «Capital, paiement en actions et actions propres») ;
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 9 «Instruments financiers et risques de marché»).

Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et les prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 1.19 «Chiffre d'affaires et charges associées») ;
- l'évaluation de la marge distribution incluant une estimation notamment des remises de fin d'année obtenues des fournisseurs (se référer à la note 1.19 «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 1.9 «Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées» et 6.3 «Immeubles de placement et actifs destinés à la vente»).

1.3. 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 co-entreprise, 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*, 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.

1.4. 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.

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

La Société met en œuvre des tests de 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 des sociétés Cogedim en 2007 et Rue du Commerce en 2011.

Les écarts d'acquisition issus de la prise de contrôle de Cogedim en 2007 sont affectés aux regroupements d'UGT (les programmes) que sont les secteurs opérationnels Logement et Bureau. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard des secteurs de Promotion, Logement et Bureau, une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou des taux de marge combinée à une baisse du volume d'activité (réservations, *backlog*, portefeuille...).

L'écart d'acquisition issu de la prise de contrôle de la société Rue du Commerce a été intégralement déprécié en 2013.

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 ».

1.6. 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.

La marque Rue du Commerce, à durée de vie finie, est affectée au secteur du commerce « *on-line* ». La marque est amortie sur 20 années (se référer aux notes 5.2 « Marque » et 6.1 « Immobilisations incorporelles »).

- 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 desancements 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.

1.7. 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.

1.8. 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% (6,2% en 2013) à l'exception de Paris et des Yvelines qui sont fixés à 6,2%, en Italie à 4% (idem en 2013) et, en Espagne à 1,5% (idem en 2013).

Depuis le 30 juin 2013, l'évaluation externe des actifs du groupe Altarea est confiée à DTZ (en France, en Italie et en Espagne) et CBRE (en France). Les actifs étaient évalués en 2012 par DTZ et RCG pour les actifs situés en France et RVI, filiale de RCG, pour les actifs situés en Italie.

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).

1.8.1. Immeubles de Placement en exploitation

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

Au 31 décembre 2014, 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.

1.8.2. Immeubles de Placement en cours de développement et de construction

Pour les immeubles développés pour compte propre, les coûts engagés y compris le prix d'acquisition des terrains 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 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^{er} 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 prédéfinis ci-dessus ; si la date de livraison de l'immeuble est proche de la date de clôture des comptes, l'immeuble est systématiquement évalué à la juste valeur.

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 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 ».

1.9. 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 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.

1.10. 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. Les UGTs et groupes d'UGTs de la société sont présentés dans la note 5 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ».

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 cinq 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.

1.11. 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 non encore développés. 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 «opérations en cours de construction» sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sorti 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), les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes, honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation pour la vente des programmes immobiliers ainsi que les dépenses annexes. La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au Groupe est éliminée.

Les «opérations achevées» 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.

1.12. 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.

1.13. 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. La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat 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 actuaire et dans le respect du guide établi par IFRS 13 «Évaluation à la juste valeur». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calcul fondées sur des théories financières reconnues. Est prise en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut)

d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (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 estimées 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.

1.14. 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.

1.15. 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.

1.16. 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 trois ans ;
- Taux de progression des salaires à long terme : 2,5 %.

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 Altarea.

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.

1.17. 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.

1.18. 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.

1.19. 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 Logement et Bureau 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 Commerces physiques.

- 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 *pro rata* 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 *pro rata* 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.

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) Marge distribution

La marge distribution est la différence entre le chiffre d'affaires et les achats consommés et les dotations nettes aux dépréciations sur stocks et créances douteuses.

Elle correspond principalement aux marges réalisées sur les ventes de marchandises pour compte propre déduction faite des remises accordées aux clients ; ces ventes sont reconnues à l'expédition des produits. Dans une moindre mesure, elle correspond également aux prestations de service qui lorsqu'elles sont associées aux ventes de produits sont reconnues à l'expédition ; dans l'autre cas, elles sont reconnues à l'avancement au cours de la période où le service a été offert notamment la publicité qui est reconnu lorsque la campagne de promotion a été diffusée.

En application d'IAS 18, la Société impute chaque année en diminution du prix d'achat des marchandises vendues les remises de fin d'année, de trimestre ou du semestre. Enfin, l'impact des délais de rétractation (délai de 15 jours accordés aux clients) ou pour garantie en cas d'observance de panne sur produits défectueux pendant la période de garantie ou encore de «remboursement de la différence» est estimé sur une base statistique et vient en moins du chiffre d'affaires.

d) Commissions Galerie Marchande

La commission correspond à un pourcentage des ventes réalisées par les cyber-marchands sur la plate-forme de e-commerce dite Galerie Marchande de Rue du Commerce. La commission est enregistrée dans les comptes à la livraison par les cyber-marchands des marchandises aux clients.

e) 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.

f) Autres produits et charges

Les autres produits et charges concernent les sociétés non prestataires du Groupe. Ils correspondent à des charges de structures 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.

1.20. Contrats de location

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

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

Les revenus locatifs de la Société proviennent de contrats de location simple qui sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. La Société conserve, en effet, la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses Immeubles de Placement.

• 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 soient 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 charges.

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.

• 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.

1.21. 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.

1.22. 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».

1.23. 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.

1.24. 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.

1.25. 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.

1.26. 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⁽¹⁾) ;
- des variations de valeur latentes ou réalisées, des charges calculées et des frais de transaction.

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

(1) Fund From Operations.

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 ;
- Commerces *on-line* : l'activité de commerce en ligne ;
- 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,
 - Commerces *on-line* : la marge brute distribution, les commissions de la Galerie Marchande,
 - Logement et Bureau : la marge immobilière ;
- Frais de structure nets qui regroupent les prestations de service venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation ;
- Les charges d'exploitation s'entendent comme étant :
 - 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 ou sociétés associées : il s'agit de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence hors la quote-part de résultat constatée au titre des variations de valeur.

Ligne Coût de l'endettement net

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

Ligne Impôt

Il s'agit de l'impôt exigible de la période hors les impôts différés 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) attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales. Après déduction de la part du cash-flow courant des opérations (FFO) revenant aux minoritaires est présenté le **cash-flow courant des opérations (FFO), part du Groupe** soit la part revenant aux actionnaires d'Altea 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
=	ANR de l'année en cours

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 de leur 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. SECTEURS OPÉRATIONNELS

2.1. Éléments de résultat par secteur opérationnel

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013		
	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	169,6	-	169,6	174,4	-	174,4
Autres charges	(13,0)	-	(13,0)	(16,4)	-	(16,4)
Loyers nets	156,6	-	156,6	158,0	-	158,0
Prestations de services externes	19,2	-	19,2	21,8	-	21,8
Production immobilisée et stockée	19,7	-	19,7	12,3	-	12,3
Charges d'exploitation	(50,2)	(2,1)	(52,4)	(51,4)	(1,8)	(53,2)
Frais de structure nets	(11,3)	(2,1)	(13,4)	(17,3)	(1,8)	(19,2)
Part des mises en équivalence	16,5	19,9	36,4	13,3	25,1	38,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,1)	(0,1)	-	(1,7)	(1,7)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	-	1,9	1,9	-	8,8	8,8
Gains/Pertes sur valeur des Immeubles de Placement	-	85,2	85,2	-	39,9	39,9
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,3)	(0,3)	-	(1,7)	(1,7)
RÉSULTAT COMMERCES PHYSIQUES	161,8	104,5	266,3	153,9	68,5	222,4
Chiffre d'affaires distribution et autres	305,6	(0,0)	305,6	318,6	(0,0)	318,6
Coût des ventes et autres charges	(293,9)	-	(293,9)	(297,8)	-	(297,8)
Marge Distribution	11,7	(0,0)	11,7	20,8	(0,0)	20,8
Commissions Galerie Marchande	11,1	-	11,1	9,6	-	9,6
Charges d'exploitation	(41,9)	(0,3)	(42,2)	(42,8)	(0,3)	(43,1)
Frais de structure nets	(41,9)	(0,3)	(42,2)	(42,8)	(0,3)	(43,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(4,3)	(4,3)	-	(45,7)	(45,7)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,6)	(0,6)	-	(1,0)	(1,0)
RÉSULTAT COMMERCES ON-LINE	(19,0)	(5,2)	(24,3)	(12,5)	(47,0)	(59,5)
Chiffre d'affaires	754,5	-	754,5	883,2	-	883,2
Coût des ventes et autres charges	(699,7)	-	(699,7)	(788,5)	-	(788,5)
Marge immobilière	54,8	-	54,8	94,7	-	94,7
Prestations de services externes	0,7	-	0,7	0,1	-	0,1
Production stockée	58,7	-	58,7	54,9	-	54,9
Charges d'exploitation	(80,6)	(1,4)	(82,0)	(92,0)	(1,4)	(93,4)
Frais de structure nets	(21,1)	(1,4)	(22,6)	(37,0)	(1,4)	(38,5)
Part des mises en équivalence	6,9	(2,2)	4,7	4,6	0,1	4,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,9)	(2,9)	-	(3,4)	(3,4)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,5)	(0,5)
RÉSULTAT LOGEMENT	40,6	(7,0)	33,6	62,3	(5,2)	57,0
Chiffre d'affaires	59,0	-	59,0	107,5	-	107,5
Coût des ventes et autres charges	(52,7)	-	(52,7)	(93,4)	-	(93,4)
Marge immobilière	6,2	-	6,2	14,1	-	14,1
Prestations de services externes	7,3	-	7,3	3,3	-	3,3
Production stockée	12,4	-	12,4	2,7	-	2,7
Charges d'exploitation	(15,1)	(0,6)	(15,8)	(12,9)	(0,5)	(13,4)
Frais de structure nets	4,5	(0,6)	3,9	(6,8)	(0,5)	(7,3)
Part des mises en équivalence	7,1	2,3	9,5	8,1	(1,1)	7,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT BUREAU	17,8	1,4	19,3	15,5	(1,9)	13,6
Autres (Corporate)	0,6	(2,7)	(2,1)	(0,6)	(0,6)	(1,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	201,8	91,1	292,9	218,6	13,8	232,4
Coût de l'endettement net	(34,1)	(5,0)	(39,1)	(48,2)	(6,6)	(54,8)
Actualisation des dettes et créances	-	(5,9)	(5,9)	-	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(72,8)	(72,8)	-	22,2	22,2
Résultat de cession de participation	-	0,0	0,0	-	(0,0)	(0,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	167,7	7,4	175,2	170,4	29,2	199,6
Impôts sur les sociétés	(1,3)	86,1	84,8	(2,7)	23,2	20,4
Impôt exigible ^(a)	(1,3)	(0,4)	(1,6)	(2,7)	(33,3)	(36,0)
Impôts différés	-	86,5	86,5	-	56,5	56,5
RÉSULTAT NET	166,5	93,5	260,0	167,7	52,3	220,0
Minoritaires	(40,3)	(105,4)	(145,7)	(25,5)	(48,3)	(73,8)
RÉSULTAT NET, part du Groupe	126,2	(11,8)	114,3	142,2	4,1	146,3
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	12 054 997	12 054 997	12 054 997	11 231 747	11 231 747	11 231 747
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/action), part du Groupe	10,47	(0,98)	9,48	12,66	0,36	13,02

(a) L'impôt exigible en Variations de valeur est principalement dû à l'exit tax consécutive à l'option en 2013 de la société Aldeta au régime fiscal SIIC ; cet impôt avait été provisionné en 2012 en impôt différé.

2.2. Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2014

(en millions d'euros)	Commerces physiques	Commerces on-line	Logements	Bureaux	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels						
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	19,3	41,4	173,8	9,0	1,1	244,7
<i>dont Écarts d'acquisition</i>	15,7	-	104,0	9,0	-	128,7
<i>dont Marques</i>	-	30,2	66,6	-	-	96,8
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	3,7	11,2	3,2	0,0	1,1	19,2
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3,1	3,4	4,0	0,0	0,1	10,6
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3 163,6	-	-	-	-	3 163,6
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>	2 974,4	-	-	-	-	2 974,4
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>	189,2	-	-	-	-	189,2
ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE ET PASSIFS LIÉS	0,7	-	-	-	-	0,7
TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE OU NON CONSOLIDÉES	277,5	0,1	58,4	26,0	-	362,0
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	(1,0)	(10,5)	(42,0)	0,3	162,5	109,2
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	17,1	-	-	-	162,5 ^(a)	179,6
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	(5,3)	(10,4)	(22,9)	-	-	(38,6)
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(12,8)	(0,1)	(19,1)	0,3	-	(31,7)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	20,0	(10,0)	272,1	5,2	4,6	291,9
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	0,1	40,3	532,8	44,7	-	617,9
<i>dont Clients et autres créances</i>	95,1	56,8	204,6	20,6	2,9	380,0
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	75,2	107,1	465,3	60,1	(1,7)	706,0
Total actifs et passifs opérationnels	3 483,3	24,3	466,3	40,5	168,2	4 182,7
Augmentation brute des Immeubles de Placement	124,2	-	-	-	-	124,2
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>	73,3	-	-	-	-	73,3
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>	50,9	-	-	-	-	50,9

(a) Déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit.

Au 31 décembre 2013

(en millions d'euros)	Commerces physiques	Commerces <i>on-line</i>	Logements	Bureaux	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels						
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	17,9	36,1	174,0	9,0	0,7	237,7
<i>dont Écarts d'acquisition</i>	15,7	-	104,0	9,0	-	128,7
<i>dont Marques</i>	-	32,0	66,6	-	-	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	2,0	4,2	3,6	0,0	0,7	10,4
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3,7	3,3	5,5	0,0	0,1	12,6
IMMEUBLES DE PLACEMENT	3 029,0	-	-	-	-	3 029,0
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>	2 917,9	-	-	-	-	2 917,9
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>	111,1	-	-	-	-	111,1
ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE ET PASSIFS LIÉS	1,7	-	-	-	-	1,7
TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE OU NON CONSOLIDÉES	213,0	0,1	29,3	36,2	-	278,6
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	(11,6)	(10,6)	(58,2)	0,4	104,3	24,3
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	10,9	-	-	-	104,3 ^(a)	115,2
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	(4,9)	(11,0)	(22,9)	-	-	(38,9)
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(17,6)	0,4	(35,3)	0,4	-	(52,1)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	9,7	(8,7)	301,8	21,2	2,8	326,7
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	0,9	35,2	536,3	33,9	-	606,4
<i>dont Clients et autres créances</i>	81,4	53,5	243,4	34,6	3,4	416,4
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	72,7	97,5	478,0	47,3	0,7	696,1
Total actifs et passifs opérationnels	3 262,3	20,2	451,7	66,8	107,8	3 908,9
Augmentation brute des Immeubles de Placement	101,2	-	-	-	-	101,2
<i>dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur</i>	89,1	-	-	-	-	89,1
<i>dont Immeubles de Placement évalués au coût</i>	12,1	-	-	-	-	12,1

(a) Déficit activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit.

2.3. Chiffre d'affaires par zone géographique

En 2014, comme en 2013, aucun client n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

(en millions d'euros)	31/12/2014					31/12/2013				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	138,1	23,5	8,0	-	169,6	142,7	23,7	8,0	-	174,4
Prestations de services externes	18,4	0,5	0,3	-	19,2	21,1	0,5	0,3	-	21,8
Chiffre d'affaires de la marge immobilière	3,5	-	-	-	3,5	-	-	-	-	-
RÉSULTAT COMMERCE PHYSIQUES	160,0	24,0	8,2	-	192,2	163,7	24,2	8,2	-	196,1
<i>Volume d'affaires global</i>	<i>428,3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>428,3</i>	<i>428,5</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>428,5</i>
Chiffre d'affaires distribution et autres	305,5	-	-	-	305,5	318,6	-	-	-	318,6
Commissions Galerie Marchande	11,1	-	-	-	11,1	9,6	-	-	-	9,6
RÉSULTAT COMMERCE ON-LINE	316,7	-	-	-	316,7	328,1	-	-	-	328,1
Chiffre d'affaires	754,5	-	-	-	754,5	883,2	-	-	-	883,2
Prestations de services externes	0,7	-	-	-	0,7	0,1	-	-	-	0,1
RÉSULTAT LOGEMENTS	755,3	-	-	-	755,3	883,3	-	-	-	883,3
Chiffre d'affaires	59,0	-	-	-	59,0	107,5	-	-	-	107,5
Prestations de services externes	5,8	-	-	1,4	7,3	1,8	-	-	1,6	3,3
RÉSULTAT BUREAUX	64,8	-	-	1,4	66,2	109,3	-	-	1,6	110,8
Autres (Corporate)	0,1	-	-	-	0,1	0,1	-	-	-	0,1
Total du Chiffre d'affaires	1 296,8	24,0	8,2	1,4	1 330,5	1 484,5	24,2	8,2	1,6	1 518,5

3. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Corporate

L'année 2014 a été particulièrement active avec 805 millions d'euros de financements Corporate signés répartis entre 455 millions d'euros de nouvelles ressources et 350 millions d'euros de refinancement de lignes existantes à des conditions plus avantageuses.

Commerces physiques

Arbitrages

Altarea a continué sa stratégie de recentrage sur les actifs de centres commerciaux de grande taille et a ainsi arbitré 3 actifs de petite taille pour un montant de 82,3 millions d'euros.

Livraison et développements

L'année a été marquée par la livraison du Quartz le 9 avril 2014 à Villeneuve-la-Garenne, centre commercial régional de 67 000 m² GLA. Ce centre, contrôlé conjointement avec Orion est consolidé selon la méthode de la mise en équivalence.

Altarea poursuit ses développements, principalement :

- la poursuite des travaux de restructuration du centre existant de Cap 3000 et le lancement de l'extension faisant suite à l'obtention

définitive en septembre 2014 des autorisations administratives ; après ces opérations d'extension et rénovation dont le financement a été sécurisé, le centre commercial atteindra, en 2017, une surface de 135 000 m² ;

- la poursuite de la construction du centre de Toulon-La-Valette ;
- la poursuite de la construction du centre situé à Aix-en-Provence ;
- la poursuite de la restructuration du site d'Aubergenville par l'intégration d'un village de marques ;
- la poursuite de la restructuration du centre de Massy.

Altarea a par ailleurs été choisi comme partenaire pour la modernisation de la Gare Montparnasse. À ce titre, Altarea sera ainsi en charge de la conception, de la réalisation et de l'exploitation pour 30 ans des espaces commerciaux de la gare.

Logements

En juin 2014, le groupe a pris une participation de 55,6% pour un montant de 15,5 millions d'euros dans la société Histoire et Patrimoine qui est intégrée ainsi que ses filiales par mise en équivalence.

Conformément aux accords signés, l'actionnaire historique continue de contrôler cette société. Altarea Cogedim bénéficie d'une promesse de vente pour le rachat à terme du solde des titres de la société.

4. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1. Liste des sociétés consolidées

Société	SIREN		31/12/2014			31/12/2013		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Commerces physiques France								
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 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 SNC	793646779		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CITÉ 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		IG	100,0%	100,0%	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 RAMBOUILLET [cinéma – ex Alta Ronchin]	484693841		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SAINT HONORE 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%	NI	0,0%	0,0%
ALTA BLUE SAS	522193796		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTALUX ESPAGNE SARL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTALUX ITALIE SARL	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%
CCEUR CHEVILLY SNC	491379624	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%

Société	SIREN		31/12/2014			31/12/2013		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Centre commercial de THIAIS SNC	479873234		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Centre commercial de VALDOLY SNC	440226298		NI	0,0%	0,0%	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 CARRE 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%	ME	50,0%	50,0%
LE PRE LONG SNC	508630464		IG	100,0%	100,0%	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%
Ori Alta SNC	433806726	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
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%
SILLON 2 SNC	420718082		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SILLON 3 SAS	422088815		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SILLON SAS	410629562		NI	0,0%	0,0%	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 AMÉNAGEMENT MEZZANINE								
PARIS NORD SA	422281766	Entreprise associée	ME	40,0%	40,0%	ME	40,0%	40,0%
Société d'Aménagement 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%
Commerces physiques Italie								
ALTABASILIO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTACASALE SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTACERRO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAGE SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAIMMO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAPINEROLO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAPIO 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		IG	100,0%	100,0%	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		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

Société	SIREN		31/12/2014			31/12/2013		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Commerces physiques Espagne								
ALTAOPERAE II SL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAOPERAE III SL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAOPERAE SALAMANCA SL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAPATRIMAE II SL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea ESPANA SL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea OPERAE SL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea PATRIMAE SL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ORTIALTAE SL	NA	Co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
Diversification								
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 RÉSIDENCE 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%
Commerces on-line								
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%
Logements								
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES SNC	394648455	Co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	IG	99,9%	100,0%
CSE SAS	790172860	Co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	IG	99,9%	100,0%
41 RUE DE LA LÉGION D'HONNEUR SCCV	504638784	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
72 CARTIER BRESSON SCCV	504638784	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
TOULON MÉTROPOLITAIN SNC	750297137		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALBATROS SNC	803307354	Entreprise associée	ME	46,1%	46,2%	NI	0,0%	0,0%
ALTA BOULOGNE SNC	334899457		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
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 SAINT-GERMAIN SAS	808067375		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Altareit SCA	552091050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
AUDITAFUL SARL	511472318	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
BALCONS DU GENEVOIS SCCV	532227741	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
BOUCLES DE SEINE SNC	482315405	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
CHAMPAGNE-ARDENNES SNC	492961487	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
EAGLE SNC	788652568	Entreprise associée	ME	37,0%	37,1%	NI	0,0%	0,0%
EUROPE RIVE SUD SCCV	522391846	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
GARANCE MEISSONNIER SCCV	513696724	Entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	NI	0,0%	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE FINANCEMENT SARL	504638784	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE GESTION SAS	401165089	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE MOD SAS	394203509	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE								
PARTENARIATS SASU	452727985	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION EURL	792751992	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS	480309731	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE								
DÉVELOPPEMENT SASU	480110931	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
LA COTE BLEUE SNC	497538348	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
LA SCAMA SCI	538362674	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
LES JARDINS DU CARMEL SARL	497538124	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
LES VERRIERS SCI	538394271	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%

Société	SIREN		31/12/2014			31/12/2013		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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%	NI	0,0%	0,0%
MICHELET BAUER SCCV	480727999	Entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	NI	0,0%	0,0%
ODONIA SCCV	752636860	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
RESIDENCE DU THÉÂTRE SCCV	494094212	Entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	NI	0,0%	0,0%
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%	NI	0,0%	0,0%
SNC DE LA PLAINE	490746419	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
SNC DES COTES ATLANTIQUES	490743101	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
SNC DES EGLANTIER	501581318	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
SNC DES GALETS	481045763	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
SNC DES VIGNES	480169507	Entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SURESNES 111 VERDUN	507385003	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC 12 RUE OUDINOT PARIS 7 ^E	378484653		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BESONS GABRIEL PÉRI	793727322		IG	99,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS	343760385		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC 46 JEMMAPES	572222347		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE LES ARGOULETS	513822601		IG	99,9%	100,0%	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%	NI	0,0%	0,0%
SCCV QUAI DE SEINE À ALFORTVILLE	803321942	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV AMIENS PLACE VADE	801598624	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ANGLLET BELAY	512392325		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ANNEMASSE FOSSARD	803779438		IG	79,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC ANTIBES 38 ALBERT 1 ^{ER} (liquidée 2014.09)	440521995		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI MIMOSAS	451063499		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ANTIBES 4 CHEMINS	537695801	Entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS	444533152		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT 2	479815847		IG	99,9%	100,0%	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 JAURES	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 ILOTS E, F ET H1	483537866	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ASNIÈRES 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 ASNIÈRES LAURE FIOT	532710308		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
SCCV LAMY ILOT AUBERVILLIERS	798364030		IG	79,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
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	29,0%	29,0%
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 CREPU 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 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%
SCI LE BOIS SACRÉ	492998117	Co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC BORDEAUX BACALAN INFLUENCE	803283910	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
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		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BRUGES GRAND DARNAL	511302002		IG	99,9%	100,0%	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%
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 TOULOUSE CARRÉ-SAINT MICHEL	501982763		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
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%

Société	SIREN	31/12/2014			31/12/2013			
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
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	IG	99,9%	100,0%	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%	NI	0,0%	0,0%	
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	ME	10,0%	10,0%	ME	10,0%	10,0%
SCCV ESERY ROUTE D'ARCINE	751533522	NI	0,0%	0,0%	IG	69,9%	100,0%	
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 DU GOLF	448867473	NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC D'ALSACE	493674196	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV HAILLAN MEYCAT	501411995	IG	99,9%	100,0%	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 ÎLOT 6BD GALLIENI FORUM SEINE	433735479	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV IVRY GUNSBOURG	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 DE L'ORAISON	794048959	IG	99,9%	100,0%	IG	84,9%	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	79,9%	100,0%	
SNC FONCIÈRE ÎLES 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	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV LA MOLE VILLAGE 4	488423807	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%	
SNC LAËNNEC RIVE GAUCHE	449666114	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV LE CHESNAY 127 VERSAILLES	801526716	IG	89,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
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	IG	99,9%	100,0%	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	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV DOUVAIN – 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 PHOCÉENS	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%

Société	SIREN		31/12/2014			31/12/2013		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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%
SCI 85BIS A 89 BIS RUE DU DAUPHINE	429641434		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC NOVEL GENÈVE - LYON 6	481997609	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC LYON 6-145 RUE DE CRÉQUI	442179826		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
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	59,9%	100,0%
SCCV MALAKOFF LAROUSSE	514145119		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC ALTA CRP MANTES LA JOLIE	490886322		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MANTES DUNANT	803318393	Co-entreprise	ME	59,9%	60,0%	NI	0,0%	0,0%
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%
SCI MARSEILLE 2 ^E ÈVÈCHE SCHUMANN	482568235		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	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%
SNC PRESTIGE	439921198		NI	0,0%	0,0%	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 VICTORIA CIMIEZ	420745820		NI	0,0%	0,0%	IG	49,9%	100,0%
SCI FRATERNITÉ 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%	NI	0,0%	0,0%
SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 6 ^E	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 ^E PASSAGE SAINT-AMBROISE	479985632		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI BOUSSINGAULT 28/30	452167554	Co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
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 ^E 35 RUE DE PONTHEIU	477630057	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	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%
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	429674021	Co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	33,3%	33,3%
SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE	428711709	Co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	33,3%	33,3%
SCCV PUTEAUX LES PASTOURELLES	802997510		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV RADOIRE ORDET	EN COURS		IG	79,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI LE CLOS DES LAVANDIÈRES	483286191		NI	0,0%	0,0%	IG	79,7%	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		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%

Société	SIREN		31/12/2014			31/12/2013		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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 CŒUR DE LA BOUVERIE	490874021		IG	99,9%	100,0%	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-MANDÉ 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		IG	99,9%	100,0%	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 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 L'ESTEREL (liquidée 2014.09)	489868125		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MASSY COLCOGE	504685884		IG	79,9%	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 COGIMMO	480601509		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI DE LA PAIX	EN COURS	Co-entreprise	ME	36,0%	36,0%	NI	0,0%	0,0%
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%	NI	0,0%	0,0%
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 BORDEAUX FAURE DURAND INFLUENCE	803042118	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC LA BUFFA	394940183	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC COGEDIM EFIPROM	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 PATRIMOINE	420810475		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM RÉSIDENCE	319293916		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'ETOILE	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%

Société	SIREN		31/12/2014			31/12/2013		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SNC ST GENIS – RUE DARCIÉUX	793115908		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VILLEURBANNE CAMBON COLIN	508138740		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SARL SOLIM	517618211	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	25,0%	25,0%
SCCV SAINT-CLOUD PALISSY	792326704		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
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		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SYNDECO SAS	790128433		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC DANUBE	483158382		IG	99,9%	100,0%	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 FRIOUL/ST MUSSE	493464440		NI	0,0%	0,0%	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	ME	39,9%	40,0%	ME	39,9%	40,0%
SCCV SAINTE-ANNE	499514420		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE HARAUCOURT	501635437		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE HÉRÉDIA	507489375	Co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
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		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV GREEN ATTITUDE	807582267		IG	89,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC PROVENCE LUBERON	520030206		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LC2-VÉNISSIEUX	532790052		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC VERCO	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		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC CARNOT	433906120		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC D'ALBIGNY	528661721		IG	99,9%	100,0%	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%	NI	0,0%	0,0%
SNC WAGRAM	500795034		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
Bureaux								
ACEP INVEST 1 (société civile) cédée au 2 ^e trimestre 2014	530702455	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,6%	16,7%
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%	NI	0,0%	0,0%
ACEP INVEST 3 (société civile)	751731530	Entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
AF INVESTCO 4 (SCI)	798601936	Entreprise associée	ME	58,3%	58,3%	ME	16,6%	16,7%
AF INVESTCO 5 (SCI)	798601936	Entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	NI	0,0%	0,0%
MONTIGNY NEWTON SNC	750297137		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
LYON 7 GARNIER VERCORS SNC	798069365		IG	100,0%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ANDROMEDE CAMPUS SNC	798013280		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 Holding SARL	NA	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,6%	16,7%
AltaFund Invest 1 SARL	NA	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,6%	16,7%
AltaFund Invest 2 SARL	NA	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,6%	16,7%
AltaFund Invest 3 SARL	NA	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,6%	16,7%
AltaFund Invest 4 SARL	NA	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,6%	16,7%
AltaFund Invest 5 SARL	NA	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,6%	16,7%

Société	SIREN		31/12/2014			31/12/2013		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
AltaFund Invest 6 SARL	NA	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,6%	16,7%
AltaFund OPCI (SPPICAV)	539124529	Entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
AltaFund Value Add I SCA	NA	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	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%
Altarea Cogedim Entreprise PROMOTION SNC	535056378		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%	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 ISSY FORUM 10	434108767	Co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	33,3%	33,3%
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%
SCI LEVALLOIS ANATOLE FRANCE FRONT DE SEINE	343926242		IG	84,9%	100,0%	IG	84,9%	100,0%
SCI AXE EUROPE LILLE	451016745	Co-entreprise	ME	44,9%	45,0%	ME	44,9%	45,0%
SCCV LYON 3 – LABUIRE	491187019		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV SILOPARK	799237722	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV TECHNOFFICE	799125109	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC ROBINI	501765382	Co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV SAINT ETIENNE – ILOT GRUNER	493509723		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SARL ASNIERES 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 COP MERIDIA	493279285	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	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%
SCI COP MERIDIA	493367429	Entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	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 GALILEE	501180160		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE GRAND SUD	499468510	Co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI ZOLA 276 – VILLEURBANNE	453440695		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%

4.2. Évolution du périmètre de consolidation

Le périmètre comprend 455 sociétés au 31 décembre 2014 contre 437 sociétés au 31 décembre 2013.

En 2014, 58 sociétés sont entrées dans le périmètre : 33 par acquisition (dont 31 sociétés constituant le groupe Histoire & Patrimoine spécialisé dans la rénovation de monuments historiques), et 25 par création, dont une filiale directe de Altarea SCA, une filiale de la société foncière Altarea, deux filiales de la société Alta Faubourg, deux filiales du fonds d'investissement bureaux AltaFund, et 19 filiales de Cogedim.

En outre, trois sociétés ont changé de mode d'intégration dont Cogedim Résidences Services et sa filiale, d'intégration globale à mise en équivalence, du fait de l'entrée d'un partenaire et des modifications subséquentes de la gouvernance de ces deux sociétés.

40 sociétés sont sorties du périmètre, dont 31 par voie d'absorption, dissolution ou déconsolidation (cinq dans le pôle Foncière et 26 dans le pôle Cogedim), et neuf par voie de cession, dont la société Acepinvest1, porteuse d'un immeuble de bureau boulevard Raspail, ainsi que la société AltaFund VAI et ses sept filiales suite à la restructuration de l'actionnariat du fonds.

Par ailleurs, depuis décembre 2011 et la prise de contrôle de la société Rue du Commerce, il n'y a pas eu d'acquisition de filiales et de participations traitées comme des regroupements d'entreprises.

5. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS EN APPLICATION DE LA NORME IAS 36

5.1. Écarts d'acquisition issus de l'acquisition de Cogedim

Dans un marché du logements neufs qui constituerait un nouveau point bas, Cogedim enregistre une hausse de ses réservations qui passe de 1 016 millions d'euros TTC à 1 103 millions d'euros soit +9% par rapport à 2013 bien au-dessus des évolutions du marché ce qui lui permet de conforter sa part de marché. En nombre de lots, l'entrée et le moyenne gamme représente 66% des réservations. À fin décembre 2014, le *backlog* logements s'établit à 1 459 millions d'euros HT, soit 22 mois de chiffre d'affaires, en hausse de +10% comparé à fin 2013. Cette situation donne une bonne visibilité au Groupe des résultats futurs de ce secteur d'activité. Le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 4,4 Mds, soit 49 mois d'activité. Les taux de marge constatés dans les résultats de l'exercice sont en baisse, conséquence de la politique d'élargissement de la gamme adaptée à la conjoncture actuelle (2013 bénéficiait de surcroît du programme Laénec). Au 31 décembre 2014, le stock de produits finis n'est pas significatif.

Dans un marché en progression par rapport à l'année passée (23 Mds d'euros échangés en France), le secteur Bureau a réalisé principalement des transactions de très grande ampleur et profité de la baisse des taux d'intérêt. À fin 2014, le *backlog* de VEFA/CPI s'élève à 133 millions d'euros.

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

- le taux d'actualisation est égal à 9,5% ;
- 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 Logement (hors la participation dans Histoire et Patrimoine) et Bureau (hors le fonds d'investissement AltaFund) ont été déterminées avec un taux de croissance égal à 1,5% à partir de 2020 appliqué à un chiffre d'affaires normatif et une fourchette d'EBITA normatifs.

Au 31 décembre 2014, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Bureau 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 10,0% au lieu de 9,5% conduirait à des évaluations des actifs économiques y compris les actifs incorporels et écarts d'acquisition des secteurs Logement d'une part et Bureau d'autre part toujours supérieures à leurs valeurs nettes comptables au 31 décembre 2014, sur la base d'une fourchette d'EBITA normatifs.

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 2014 d'un montant total de 128 millions d'euros.

5.2. Marques

Marque Cogedim

La marque Cogedim a été testée individuellement et conjointement à l'Unité Génératrice de Trésorerie Logement. (Se référer au paragraphe ci-dessus).

Marque Rue du Commerce

Le volume d'affaires s'établit à 428 millions d'euros, stable par rapport à l'année 2013.

Rue du Commerce maintient son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France dans un marché concurrentiel.

Sites marchands généralistes	VU Mensuels moyens 2014 (en milliers)
1. Amazon	16 248
2. CDiscount	9 994
3. Fnac	9 576
4. PriceMinister	7 220
5. Carrefour	6 948
6. La Redoute	6 331
7. Vente-privée	5 890
8. Rue du Commerce	5 033
9. E.Leclerc	4 748
10. Darty	4 621

Ces indicateurs appréciés de façon combinée confirment à nouveau la notoriété de la marque Rue du Commerce dans un marché toujours plus concurrentiel. Le groupe continue d'amortir sa marque selon la durée d'utilité prévue.

5.3. 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. À la date d'arrêté des comptes, il n'existe pas de perte de valeur identifiée sur les projets autres que celles qui ont été constatées dans les comptes. Le prix de revient de ces projets reste en deçà de la valeur projetée des immeubles. 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 arrêtés ou abandonnés ou encore retardés. Se reporter aux notes 6.3 « Immeubles de Placement et actifs destinés à la vente » et 7.6 « Autres éléments du résultat opérationnel ».

6. NOTES SUR L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

6.1. Immobilisations incorporelles

(valeurs brutes en millions d'euros)	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 1^{er} janvier 2013	406,2	102,1	181,6	20,7	2,2	4,0	26,9	716,8
Acquisitions	-	-	-	4,0	-	3,6	7,6	7,6
Cessions/Mises au rebut	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	-	-	-	1,6	-	(1,8)	(0,1)	(0,1)
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	0,0	-	-	0,0	0,0
Au 31 décembre 2013	406,2	102,1	181,6	26,4	2,2	5,8	34,4	724,2
Acquisitions	-	-	-	12,1	0,4	1,1	13,6	13,6
Cessions/Mises au rebut	-	-	-	(0,1)	-	(1,5)	(1,6)	(1,6)
Transferts	-	-	-	5,1	-	(2,6)	2,5	2,5
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	0,0	-	-	0,0	0,0
Au 31 décembre 2014	406,2	102,1	181,6	43,5	2,5	2,8	48,8	738,7

(dépréciations en millions d'euros)	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 1^{er} janvier 2013	(239,6)	(3,6)	(181,6)	(10,9)	(1,3)	(3,2)	(15,4)	(440,1)
Dépréciations et amortissements	(37,9)	-	-	(8,4)	(0,2)	(0,0)	(8,6)	(46,5)
Reprises/Cessions	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	-	-	-	-	-	0,1	0,1	0,1
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	(0,0)	-	-	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2013	(277,5)	(3,6)	(181,6)	(19,3)	(1,5)	(3,1)	(23,9)	(486,5)
Dépréciations et amortissements	-	(1,8)	-	(3,0)	(0,2)	(0,0)	(3,2)	(5,0)
Reprises/Cessions	-	-	-	0,0	-	-	0,0	0,0
Transferts	-	-	-	(3,1)	-	0,6	(2,5)	(2,5)
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	(277,5)	(5,3)	(181,6)	(25,3)	(1,7)	(2,6)	(29,6)	(494,0)

	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 01/01/2013	166,6	98,6	-	10,2	0,9	0,5	11,5	276,7
Valeurs nettes au 01/01/2014	128,7	98,6	-	7,5	0,7	2,3	10,4	237,7
Valeurs nettes au 31/12/2014	128,7	96,8	-	18,2	0,8	0,2	19,2	244,7

Le solde des écarts d'acquisition concerne principalement Cogedim SAS pour 128 millions d'euros.

Les marques sont celles de Cogedim et de Rue du Commerce.

6.2. Immobilisations corporelles

(en millions d'euros)	Terrains et Constructions	Autres immobilisations corporelles	Total Brut	Amortissements	Net
Au 1^{er} janvier 2013	3,0	27,9	30,9	(19,6)	11,3
Acquisitions/Dotations	0,2	4,3	4,5	(4,8)	(0,3)
Cessions/Reprises	(0,0)	(1,3)	(1,3)	1,3	(0,1)
Transferts	(0,6)	0,6	(0,0)	1,6	1,6
Variations de périmètre	-	0,1	0,1	(0,1)	0,0
Au 31 décembre 2013	2,7	31,5	34,2	(21,6)	12,6
Acquisitions/Dotations	-	1,9	1,9	(3,6)	(1,7)
Cessions/Reprises	(0,0)	(0,3)	(0,4)	0,3	(0,0)
Variations de périmètre	(0,2)	(0,1)	(0,3)	0,0	(0,3)
Au 31 décembre 2014	2,5	32,9	35,4	(24,9)	10,6

Au 31 décembre 2014, comme au 31 décembre 2013, les autres immobilisations corporelles sont constituées :

- des agencements des sièges sociaux du groupe et concernent plus particulièrement l'immeuble de l'avenue Delcassé (Paris 8^e) ;
- des actifs constitutifs du fonds de commerce de l'hôtel Marriott situé avenue de Wagram à Paris ;
- des actifs d'exploitation de la société Rue du Commerce. Les acquisitions de la période sont relatives à l'aménagement du site de Saint-Ouen.

6.3. Immeubles de Placement et actifs destinés à la vente

(en millions d'euros)	Immeubles de Placement		Actifs non courants détenus en vue de la vente	Total Immeubles de Placements et actifs non courants détenus en vue de la vente
	Évalués à la juste valeur	Évalués au coût		
Au 1^{er} janvier 2013	2 869,6	152,4	4,8	3 026,7
Investissements/Dépenses ultérieures capitalisées	89,1	12,1	-	101,2
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	0,2	-	-	0,2
Cessions/Remboursements d'acomptes versés	(132,7)	(0,5)	(3,8)	(137,0)
Dépréciations nettes/Abandon de projet	-	(16,2)	-	(16,2)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou, vers et provenant, d'autres catégories	34,2	(36,6)	0,7	(1,8)
Variation de la juste valeur	57,6	-	0,0	57,7
Au 31 décembre 2013	2 917,9	111,1	1,7	3 030,7
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	-	(0,0)	89,2
Au 31 décembre 2014	2 974,4	189,2	0,7	3 164,3

Au cours de l'année 2014, des frais financiers pour un montant de 3,2 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) contre 3,2 millions d'euros sur l'année 2013.

Immeubles de Placement évalués à la juste valeur

Les principales variations de l'année 2014 concernent :

- le transfert vers les immeubles au coût d'un centre dont la restructuration lourde a été décidée ;
- les investissements et dépenses relatifs essentiellement :
 - au réaménagement de zones du centre commercial Cap 3000, situé à Saint-Laurent-du-Var et à la restructuration du centre commercial,
 - au projet de restructuration du centre situé à Aubergenville,
 - au centre en développement de Toulon-La-Valette,
 - et aux travaux de restructuration et d'extension concernant le centre commercial situé à Aix-en-Provence ;
- la variation à la hausse de juste valeur des Immeubles de Placement, impactée négativement par le changement du taux global des droits de mutation prévu par la loi de Finances 2014 passant de 6,2% à 6,9% dans la plupart des départements à l'exception de Paris et des Yvelines ;
- la cession de deux centres commerciaux situés respectivement à Nantes et dans l'Essonne, intervenue le 30 septembre 2014.

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 1.8 « Immeubles de Placement » de l'annexe aux comptes consolidés).

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, à la restructuration du centre commercial situé à Massy et du port de Gènes en Italie.

La dépréciation en 2014 concerne un terrain situé en Espagne.

Actifs non courants détenus en vue de la vente

En 2014, aucun événement significatif ne concerne les actifs non courants détenus en vue de la vente.

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 ²	Taux d'actualisation	Taux de capitalisation de sortie	TCAM des loyers nets
		a	b	c	d	e
France	Maximum	8,9%	1 287	8,2%	6,8%	6,3%
	Minimum	4,3%	107	5,8%	4,4%	1,2%
	Moyenne pondérée	5,4%	393	6,6%	5,1%	3,5%
International	Maximum	7,1%	400	7,8%	7,0%	2,3%
	Minimum	6,5%	211	7,3%	6,3%	1,8%
	Moyenne pondérée	6,8%	317	7,4%	6,6%	2,0%

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 m².

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.

Le taux de capitalisation moyen pondéré⁽²⁾ ressort, sur la valeur hors droits, à 5,53% au 31 décembre 2014 contre 6,11% au 31 décembre 2013.

Sur la base d'un taux de capitalisation moyen pondéré de 5,53%, une hausse des taux de capitalisation de 0,25% dégraderait la valeur des Immeubles de Placement de (130,7) millions d'euros (ou -4,5%)

alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des Immeubles de Placement de 139,6 millions d'euros (ou 4,8%). Au 31 décembre, l'intégralité du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe. Les experts sont DTZ et CBRE.

[2] Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits (au taux d'intégration, hors actifs consolidés par mise en équivalence).

6.4. 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-entre-

prises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

6.4.1. 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
Au 1^{er} janvier 2013	56,5	81,1	137,6	0,4	61,9	10,6	72,5	210,6
Dividendes	(5,5)	(2,8)	(8,3)	-	-	-	-	(8,3)
Quote-part de résultat net	43,5	6,7	50,2	-	-	-	-	50,2
Augmentation de capital	0,3	13,0	13,3	-	-	-	-	13,3
Variation des créances financières	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)	14,7	(1,5)	13,2	13,2
Dotations et reprises de provisions	-	-	-	0,3	-	-	-	0,3
Autres variations	(0,9)	-	(0,9)	(0,2)	-	-	-	(1,1)
Variation de périmètre	0,3	(0,0)	0,3	(0,3)	0,3	0,1	0,3	0,3
Au 31 décembre 2013	94,2	98,1	192,2	0,3	76,9	9,2	86,1	278,6
Dividendes	(8,6)	(3,1)	(11,8)	-	-	-	-	(11,8)
Quote-part de résultat net	34,9	15,7	50,6	-	-	-	-	50,6
Augmentation de capital	6,5	(7,7)	(1,3)	(0,0)	-	-	-	(1,3)
Variation des créances financières	(0,0)	0,0	-	0,0	36,8	3,2	40,0	40,0
Dotations et reprises de provisions	-	-	-	(0,0)	-	-	-	(0,0)
Autres variations	(5,6)	(0,3)	(5,9)	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	(5,9)
Variation de périmètre	(0,2)	11,8	11,6	0,2	(2,6)	2,6	0,0	11,8
Au 31 décembre 2014	121,2	114,3	235,5	0,4	111,0	15,0	126,1	362,0

6.4.2. Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

(en millions d'euros)	Valeur nette des sociétés mises en équivalence au 31/12/2014	Valeur nette des sociétés mises en équivalence au 31/12/2013
Co-entreprises :		
Commerces physiques	101,1	73,5
Commerces <i>on-line</i>	-	-
Logements	8,6	8,3
Bureaux	11,4	12,4
VALEUR EN ÉQUIVALENCE DES CO-ENTREPRISES	121,2	94,2
Entreprises associées :		
Commerces physiques	92,4	83,9
Commerces <i>on-line</i>	-	-
Logements	17,2	0,2
Bureaux	4,7	14,0
VALEUR EN ÉQUIVALENCE DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	114,3	98,1
Valeur en équivalence des co-entreprises et entreprises associées	235,5	192,2

Les principales co-entreprises et entreprises associées sont les sociétés Alta Carré de Soie, Ori Alta et SEMMARIS détentrices respectivement des centres commerciaux Carré de Soie à Lyon, Quartz à Villeneuve-la-Garenne et du Marché d'Intérêt National de Rungis. La valeur comptable prise individuellement de chacune de ces sociétés n'est pas significative pour le Groupe.

6.4.3. 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	31/12/2014	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2013
Actifs non courants	307,7	1,3	0,3	309,3	244,3	0,3	0,3	245,0
Actifs courants	61,6	103,6	50,9	216,0	61,3	63,3	53,0	177,6
Total Actifs	369,2	104,9	51,2	525,3	305,7	63,6	53,4	422,6
Passifs non courants	190,8	14,9	3,4	209,1	143,9	5,3	4,0	153,2
Passifs courants	77,3	81,3	36,3	194,9	88,2	50,0	37,0	175,2
Total Dettes	268,1	96,2	39,7	404,1	232,1	55,3	41,0	328,4
Actif net en équivalence	101,1	8,6	11,4	121,2	73,5	8,3	12,4	94,2

Éléments de résultat en quote-part

(en millions d'euros)	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2014	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2013
Résultat opérationnel	32,0	3,6	2,6	38,2	31,1	4,3	8,7	44,1
Coût de l'endettement net	(4,9)	(0,1)	0,0	(4,9)	(2,4)	(0,0)	(0,1)	(2,5)
Variation de valeur des instruments de couverture	(0,0)	-	-	(0,0)	2,8	-	-	2,8
Résultat net avant impôt	27,1	3,5	2,6	33,3	31,5	4,3	8,6	44,3
Impôts sur les sociétés	0,1	(1,0)	2,5	1,6	0,1	0,2	(1,1)	(0,8)
Résultat net après impôt	27,3	2,5	5,2	34,9	31,5	4,5	7,5	43,5
Résultat hors groupe	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du Groupe	27,3	2,5	5,2	34,9	31,5	4,5	7,5	43,5

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le groupe s'établit à 20,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 13,8 millions d'euros au 31 décembre 2013.

6.4.4. 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	31/12/2014	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2013
Actifs non courants	104,1	7,1	30,3	141,5	100,7	0,0	21,8	122,5
Actifs courants	39,0	86,2	16,0	141,2	31,0	4,5	38,1	73,6
Total Actifs	143,1	93,3	46,3	282,7	131,7	4,5	59,9	196,1
Passifs non courants	23,5	5,3	25,8	54,7	24,6	0,5	35,7	60,8
Passifs courants	27,3	70,8	15,7	113,8	23,2	3,8	10,3	37,3
Total Dettes	50,8	76,1	41,6	168,5	47,8	4,3	46,0	98,1
Actif net en équivalence	92,4	17,2	4,7	114,3	83,9	0,2	14,0	98,1

Éléments de résultat en quote-part

(en millions d'euros)	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2014	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2013
Résultat opérationnel	12,6	3,3	5,4	21,4	9,7	0,6	0,1	10,4
Coût de l'endettement net	0,3	0,0	(0,5)	(0,1)	0,2	0,0	(0,5)	(0,3)
Variation de valeur des instruments de couverture	0,0	-	(0,1)	(0,1)	(0,0)	-	0,0	0,0
Résultat de cession des participations	(0,0)	-	0,0	(0,0)	-	-	-	-
Dividendes	0,6	-	-	0,6	0,5	-	-	0,5
Résultat net avant impôt	13,5	3,4	4,9	21,7	10,4	0,6	(0,4)	10,6
Impôts sur les sociétés	(4,3)	(1,2)	(0,5)	(6,0)	(3,5)	(0,3)	(0,0)	(3,9)
Résultat net après impôt	9,2	2,2	4,3	15,7	6,9	0,3	(0,4)	6,7
Résultat hors groupe	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)
Résultat net, part du Groupe	9,2	2,2	4,3	15,6	6,9	0,3	(0,4)	6,7

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 5,3 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2013.

6.4.5. Engagements donnés ou reçus au titre des sociétés mises en équivalence (en quote-part)

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club®. En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires.

Des garanties financières d'achèvement ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, et s'élèvent en quote-part à 27,5 millions d'euros.

Engagements reçus

Les principaux engagements reçus concernent les co-entreprises et des garanties de paiements reçues de leurs clients. Au 31 décembre 2014, ces garanties, en quote-part, sont à hauteur de 7,0 millions d'euros.

6.5. 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	Net
Au 1^{er} janvier 2013	16,7	1,4	4,9	23,0	0,5	23,6	(1,5)	22,0
Augmentations/Dotations	2,8	0,1	0,3	3,2	(0,4)	2,8	(0,0)	2,8
Diminutions/Reprises	(1,6)	(0,3)	(0,1)	(1,9)	(0,3)	(2,3)	1,3	(1,0)
Transferts/Reclassements	-	0,2	-	0,2	0,5	0,7	-	0,7
Variation de périmètre	0,2	-	-	0,2	(0,0)	0,2	-	0,2
Au 31 décembre 2013	18,0	1,4	5,1	24,6	0,4	25,0	(0,3)	24,7
Augmentations/Dotations	37,1	0,0	0,3	37,3	36,8	74,1	-	74,1
Diminutions/Reprises	(42,8)	(0,3)	(0,2)	(43,4)	(0,0)	(43,4)	-	(43,4)
Transferts/Reclassements	(0,3)	(0,0)	-	(0,3)	0,5	0,2	0,3	0,4
Variation de périmètre	2,7	-	-	2,7	(0,0)	2,7	-	2,7
Au 31 décembre 2014	14,7	1,1	5,1	20,9	37,7	58,5	(0,0)	58,5
<i>dont Non courants à fin décembre 2013</i>	<i>0,4</i>	<i>1,4</i>	<i>5,1</i>	<i>6,9</i>	<i>0,0</i>	<i>6,9</i>	<i>(0,3)</i>	<i>6,6</i>
<i>dont Courants à fin décembre 2013</i>	<i>17,7</i>	<i>(0,0)</i>	<i>-</i>	<i>17,7</i>	<i>0,4</i>	<i>18,1</i>	<i>-</i>	<i>18,1</i>
<i>dont Non courants à fin décembre 2014</i>	<i>0,1</i>	<i>1,1</i>	<i>5,1</i>	<i>6,3</i>	<i>37,0</i>	<i>43,3</i>	<i>(0,0)</i>	<i>43,3</i>
<i>dont Courants à fin décembre 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>

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.

Les variations de périmètre concernent principalement les avances effectuées aux sociétés déconsolidées sur la période de l'activité Promotion.

Prêts

Les prêts concernent essentiellement des prêts aux organismes 1 % construction et des prêts octroyés aux salariés.

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.

6.6. Besoin en fonds de roulement

6.6.1. 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
Au 1^{er} janvier 2013	658,8	129,6	263,1	392,7	(405,4)	(379,1)	(784,5)	267,0
Variations	(52,8)	49,3	(16,7)	32,6	54,1	33,0	87,1	66,9
Pertes de valeur nettes	0,2	(5,0)	(1,4)	(6,4)	-	-	-	(6,2)
Transferts	(0,9)	0,3	(3,4)	(3,0)	11,7	(8,5)	3,2	(0,8)
Variation de périmètre	1,0	0,6	0,0	0,6	(0,3)	(1,4)	(1,8)	(0,3)
Au 31 décembre 2013	606,4	174,8	241,6	416,4	(339,9)	(356,1)	(696,0)	326,8
Variations	12,7	(45,1)	10,5	(34,6)	1,2	(19,2)	(17,9)	(39,8)
Pertes de valeur nettes	(0,8)	0,4	(1,4)	(1,0)	-	-	-	(1,8)
Transferts	(0,4)	1,1	(1,3)	(0,2)	3,7	2,8	6,5	5,8
Variation de périmètre	0,0	(0,2)	(0,4)	(0,6)	0,0	1,5	1,5	0,9
Au 31 décembre 2014	617,9	130,9	249,0	380,0	(335,0)	(371,0)	(706,0)	291,9
Variation BFR au 31 décembre 2014	(11,9)	44,7	(9,1)	35,6	1,2	(19,2)	(17,9)	41,6
Variation BFR au 31 décembre 2013	52,5	(44,3)	18,1	(26,2)	54,1	33,0	87,1	(60,8)

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

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation du Groupe est essentiellement lié au secteur opérationnel de la promotion.

Au 31 décembre 2014, le BFR d'exploitation représente 21,9 % du chiffre d'affaires (sur 12 mois glissants) comparé à 21,5 % au 31 décembre 2013.

Les variations de périmètre sont principalement liées à des mouvements de périmètre dans le secteur de la promotion.

6.6.2. Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'investissement et fiscal

Besoin en fonds de roulement d'investissement

(en millions d'euros)	Créances sur cession d'immobilisations	Dettes sur acquisition d'immobilisations	BFR investissement
Au 1^{er} janvier 2013	10,2	(51,8)	(41,7)
Variations	(127,4)	9,3	(118,2)
Actualisation	0,0	(0,1)	(0,0)
Transferts	1,9	0,2	2,2
Variation de périmètre	127,1	(1,0)	126,0
Au 31 décembre 2013	11,7	(43,5)	(31,7)
Variations	0,8	(8,4)	(7,6)
Actualisation	0,0	(0,1)	(0,0)
Transferts	-	0,1	0,1
Variation de périmètre	-	(0,5)	(0,5)
Au 31 décembre 2014	12,5	(52,3)	(39,8)
Variation BFR au 31 décembre 2014	0,8	(8,4)	(7,6)
Variation BFR au 31 décembre 2013	(127,4)	9,3	(118,2)

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 Foncière Altarea, et des compléments de prix dus au titre de l'entrée d'Allianz en 2013 dans la participation de certains centres commerciaux.

Besoin en fonds de roulement fiscal

(en millions d'euros)	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR fiscal
Au 1^{er} janvier 2013	1,8	(2,8)	(1,0)
Impôt payé dans l'exercice	0,5	12,0	12,4
Charge d'impôt exigible de la période	-	(36,0)	(36,0)
Variation de périmètre	-	(1,1)	(1,1)
Désactualisation des créances et dettes	-	(0,2)	(0,2)
Au 31 décembre 2013	2,3	(28,1)	(25,8)
Impôt payé dans l'exercice	3,8	11,0	14,9
Charge d'impôt exigible de la période	-	(1,6)	(1,6)
Autres variations	-	0,1	0,1
Variation de périmètre	0,2	0,0	0,2
Désactualisation des créances et dettes	-	(0,2)	(0,2)
Au 31 décembre 2014	6,3	(18,7)	(12,5)
Variation BFR au 31 décembre 2014	3,8	11,0	14,9
Variation BFR au 31 décembre 2013	0,5	12,0	12,4

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.

6.7. Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Net
Au 1^{er} janvier 2013	664,2	(5,3)	658,8
Variation	(52,8)	(0,0)	(52,8)
Dotations	-	(2,7)	(2,7)
Reprises	-	3,0	3,0
Reclassements	(0,9)	-	(0,9)
Variation de périmètre	1,0	-	1,0
Au 31 décembre 2013	611,5	(5,1)	606,4
Variation	12,7	0,0	12,7
Dotations	-	(1,5)	(1,5)
Reprises	-	0,7	0,7
Reclassements	(0,3)	(0,1)	(0,4)
Au 31 décembre 2014	623,9	(6,0)	617,9

Répartition des stocks nets par stade d'avancement et par secteur d'activité

Au 31 décembre 2014	Commerce physique	Commerce on-line	Promotion Logement	Immobilier d'Entreprise	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	0,0	-	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
Total	0,1	40,3	532,8	44,7	617,9
Au 31 décembre 2013	Commerce physique	Commerce on-line	Promotion Logement	Immobilier d'Entreprise	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	-	-	33,4	0,8	34,2
Opérations au stade terrain	-	-	50,7	11,7	62,4
Opérations en cours	0,8	-	429,6	7,1	437,5
Opérations achevées	-	-	5,5	7,9	13,5
Opérations marchand de biens	-	-	17,1	6,5	23,5
Marchandises	0,1	35,2	-	-	35,3
Total	0,9	35,2	536,3	33,9	606,4

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes identifiés pour lesquels le terrain n'est pas acquis.

Les « opérations au stade terrain » correspondent aux programmes pour lesquels un terrain a été acquis et dont les travaux n'ont pas encore commencé.

Les « opérations en cours » correspondent aux programmes pour lesquels le terrain a été acquis et les travaux ont démarré.

Les « opérations achevées » correspondent aux programmes dont la construction est terminée.

Les « opérations marchand de biens » portent sur des immeubles acquis en vue de la revente en l'état.

Les stocks du secteur d'activité « Commerce physique » sont relatifs à des programmes de commerce cédés en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ainsi qu'à des terrains détenus dans le but de la revente (sans transformation).

Les stocks de marchandises correspondent essentiellement aux stocks de biens détenus par la société Rue du Commerce.

6.8. Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Clients Commerces physiques	56,3	54,4
Clients Commerces <i>on-line</i>	33,0	34,5
Clients Logements	56,7	88,5
Clients Bureaux	8,7	21,6
Créances clients et comptes rattachés brut	154,7	198,9
Perte de valeur à l'ouverture	(24,1)	(19,2)
Dotations	(6,5)	(8,4)
Variations de périmètre	-	-
Reprises	6,9	3,4
Perte de valeur à la clôture	(23,7)	(24,1)
Créances clients nettes	130,9	174,8
Avances et acomptes versés	39,2	31,7
Créances de TVA	126,9	132,9
Débiteurs divers	30,6	35,6
Charges constatées d'avance	22,8	20,7
Comptes mandants débiteurs	36,0	25,8
Total autres créances d'exploitation brutes	255,6	246,8
Perte de valeur à l'ouverture	(5,2)	(3,8)
Dotations	(1,5)	(1,6)
Reprises	0,2	0,2
Perte de valeur à la clôture	(6,5)	(5,2)
Créances d'exploitation nettes	249,0	241,6
Créances clients et autres créances d'exploitation	380,0	416,4
Créances sur cession d'immobilisations	12,5	11,7
Créances clients et autres créances d'exploitation	392,5	428,2

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)	31/12/2014
Total brut créances clients	154,7
Dépréciations sur créances clients	(23,7)
Total net créances clients	130,9
Clients factures à établir	(19,5)
Décalage clients à l'avancement	(7,3)
Clients et comptes rattachés exigibles	104,2

(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	104,2	77,1	4,7	7,9	3,4	11,0

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 3,7 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. Pour son activité commerce *on-line*, les «Débiteurs divers» correspondent essentiellement à des avoirs à recevoir de fournisseurs dans le cadre de son activité de distribution.

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, ainsi que de Galerie Marchande, le Groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

6.9. Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	335,0	339,9
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	335,0	339,9
Avances et acomptes reçus des clients	205,9	194,8
TVA collectée	54,3	61,9
Autres dettes fiscales et sociales	38,2	37,4
Produits constatés d'avance	3,6	4,0
Autres dettes	33,0	31,8
Comptes mandants créditeurs	36,0	26,3
Autres dettes d'exploitation	371,0	356,1
Dettes sur immobilisations	52,3	43,5
Dettes fournisseurs et autres dettes	758,3	739,5

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.

6.10. Capital, paiement en actions et actions propres

Capital

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 1^{er} janvier 2013	10 911 441	15,28	166 734 997
Augmentation de capital relative à l'apport-fusion d'une société ^(a)	145 000	15,28	2 215 600
Augmentation de capital suite à exercice de l'option pour paiement du dividende en actions	536 364	15,28	8 195 642
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2013	11 592 805	15,28	177 146 239
Augmentation de capital suite à exercice de l'option pour paiement du dividende en actions	922 692	15,28	14 098 734
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2014	12 515 497	15,28	191 244 972

(a) Cette société détenait 15% dans la société Bercy Village 2 ; la participation du groupe a ainsi été portée à 100%.

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% hors opérations exceptionnelles. Les covenants bancaires au titre des crédits Corporate imposent un LTV < 60%.

Paiements en actions

Un nouveau plan d'actions gratuites a été mis en place au cours de l'année 2014.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (3,9) millions d'euros au titre de 2014, contre (4,4) millions d'euros au titre de l'exercice 2013.

Hypothèses de valorisation des nouveaux plans d'action gratuites

	31/12/2014
Taux de dividende attendu	7,98%
Volatilité attendue	NA
Taux d'intérêt sans risque	0,56%
Modèle utilisé	Modèle binomial de Cox, Ross Rubinstein

Plan de stock-options

Aucun plan de stock-options n'a été mis en place au cours de 2014.

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (€)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2013	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2014
Plans d'options sur titres Altarea								
30 janvier 2007	3 800	175,81	30/01/2011 - 30/01/2014	850	-	-	(850)	-
Options supplémentaires – augmentation de capital	1 086	170,00	30/01/2011 - 30/01/2014	242	-	-	(242)	-
Total	4 886			1 092	-	-	(1 092)	-

Attribution d'actions gratuites

Au cours de l'année 2014,

- un seul plan de 1 500 actions a été mis en place ;
- 16 300 droits ont été annulés ;
- 7 125 actions ont été livrées.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2013	Attribution	Livraison	Droits annulés ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2014
Plans d'attribution sur titres Altarea							
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2014	6 000	-	(6 000)	-	-
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	1 000	-	-	(1 000)	-
1 juin 2012	1 125	31 octobre 2014	1 125	-	(1 125)	-	-
18 février 2013	82 900	18 février 2016	81 200	-	-	(15 300)	65 900
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
Total	132 525		115 325	1 500	(7 125)	(16 300)	93 400

(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 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), contre 19,0 millions d'euros au 31 décembre 2013 pour 156 047 actions (dont 154 049 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 1 998 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 (0,9) million d'euros au 31 décembre 2014 (0,6 million d'euros nets d'impôt), contre une perte nette de (2,0) millions d'euros au 31 décembre 2013 (1,3 million d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (1,5) million d'euros d'euros au 31 décembre 2014 contre (7,3) millions d'euros en 2013.

6.11. Passifs financiers

Emprunts et dettes financiers courants et non courants

(en millions d'euros)	Prêts participatifs et avances Groupe et associés	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de location financement	Billets de trésorerie	Concours bancaires (dettes)	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Total emprunts et dettes financières hors intérêts et découverts	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Intérêts courus sur avances Groupe et associés	Total emprunts et dettes financières
Au 1^{er} janvier 2013	65,0	250,0	1 997,2	43,1	-	85,4	2 375,6	2 440,6	1,8	6,3	2,8	2 451,5
Augmentation	101,5	0,1	202,9	-	101,0	105,7	409,6	511,0	37,9	1,1	1,5	551,5
<i>dont étalement des frais d'émission</i>	-	-	6,6	-	-	-	6,6	6,6	-	-	-	6,6
<i>dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés</i>	(0,2)	-	-	-	-	-	-	(0,2)	-	-	-	(0,2)
Diminution	(83,1)	0,4	(640,7)	(2,2)	(73,0)	(42,9)	(758,4)	(841,5)	-	(1,7)	(0,9)	(844,1)
Reclassements	0,4	(1,8)	1,7	-	-	-	(0,2)	0,3	-	-	(0,4)	(0,2)
Variation de périmètre	0,1	-	-	-	-	-	-	0,1	0,0	-	-	0,1
Au 31 décembre 2013	83,8	248,6	1 561,0	40,8	28,0	148,2	2 026,7	2 110,5	39,7	5,8	3,0	2 158,9
Augmentation	24,5	228,1	329,0	0,7	358,0	78,5	994,4	1 018,9	-	5,1	1,9	1 025,9
<i>dont étalement des frais d'émission</i>	-	0,6	4,5	-	-	-	5,0	5,0	-	-	-	5,0
<i>dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés</i>	10,4	-	-	-	-	-	-	10,4	-	-	-	10,4
Diminution	(0,1)	0,5	(475,2)	(2,4)	(333,0)	(92,9)	(902,9)	(903,0)	(37,6)	(0,9)	(0,3)	(941,9)
Reclassements	0,0	-	4,0	-	-	(4,0)	-	0,0	-	-	(0,0)	(0,0)
Variation de périmètre	0,4	-	-	-	-	-	-	0,4	0,0	-	-	0,4
Au 31 décembre 2014	108,5	477,2	1 418,9	39,2	53,0	129,9	2 118,2	2 226,7	2,1	9,9	4,6	2 243,4
<i>Dont non courants à fin 12/2013</i>	<i>41,8</i>	<i>248,5</i>	<i>1 298,1</i>	<i>38,4</i>	<i>-</i>	<i>95,9</i>	<i>1 680,8</i>	<i>1 722,7</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 722,7</i>
<i>Dont non courants à fin 12/2014</i>	<i>50,8</i>	<i>477,2</i>	<i>1 166,7</i>	<i>35,9</i>	<i>-</i>	<i>64,5</i>	<i>1 744,3</i>	<i>1 795,1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 795,1</i>
<i>Dont courants à fin 12/2013</i>	<i>41,9</i>	<i>0,1</i>	<i>263,0</i>	<i>2,5</i>	<i>28,0</i>	<i>52,4</i>	<i>345,9</i>	<i>387,8</i>	<i>39,7</i>	<i>5,8</i>	<i>3,0</i>	<i>436,2</i>
<i>Dont courants à fin 12/2014</i>	<i>57,8</i>	<i>-</i>	<i>252,2</i>	<i>3,3</i>	<i>53,0</i>	<i>65,4</i>	<i>373,9</i>	<i>431,6</i>	<i>2,1</i>	<i>9,9</i>	<i>4,6</i>	<i>448,3</i>

L'année 2014 a été particulièrement active avec 805 millions d'euros de financements Corporate signés dont 455 millions d'euros de nouvelles ressources Corporate et 350 millions d'euros de refinancement. Par nature, ces financements se répartissent de la façon suivante :

- 230 millions d'euros d'émissions obligataires privées à 7 ans ;
- 375 millions d'euros de lignes de crédits Corporate souscrites par les banques habituelles du Groupe. À la date de clôture, 247 millions d'euros sont non tirés, le solde est partiellement réemployé ;
- 200 millions d'euros de crédit Corporate destiné au refinancement du crédit d'acquisition Cogedim de 2007.

Endettement financier net

L'endettement financier net correspond à l'endettement financier brut présenté dans le tableau du paragraphe précédent, diminué de la trésorerie active.

(en millions d'euros)	Emprunts obligataires	Billets de Trésorerie	Endettement bancaire, hors intérêts courus, trésorerie passive	Endettement bancaire, placement obligataire et privé hors intérêts courus et trésorerie passive	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors trésorerie passive	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Prêts participatifs et avances Groupe et associés	Intérêts courus sur avances Groupe et associés	Endettement financier net
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	-	-	(234,9)	-	(234,9)	(234,9)	-	-	(234,9)
Passifs financiers non courants	248,5	-	1 432,3	1 680,8	-	1 680,8	-	-	-	1 680,8	41,8	-	1 722,7
Passifs financiers courants	0,1	28,0	317,8	345,9	5,8	351,6	-	39,7	39,7	391,3	41,9	3,0	436,2
Au 31 décembre 2013	248,6	28,0	1 750,1	2 026,7	5,8	2 032,5	(234,9)	39,7	(195,2)	1 837,3	83,8	3,0	1 924,0
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	-	-	(358,0)	-	(358,0)	(358,0)	-	-	(358,0)
Passifs financiers non courants	477,2	-	1 267,1	1 744,3	-	1 744,3	-	-	-	1 744,3	50,8	-	1 795,1
Passifs financiers courants	-	53,0	320,9	373,9	9,9	383,8	-	2,1	2,1	386,0	57,8	4,6	448,3
Au 31 décembre 2014	477,2	53,0	1 588,0	2 118,2	9,9	2 128,2	(358,0)	2,1	(355,9)	1 772,3	108,5	4,6	1 885,4

Ventilation par échéance de l'endettement bancaire et obligataire

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
< 3 mois	102,1	114,0
De 3 à 6 mois	22,7	13,7
De 6 à 9 mois	231,7	210,8
De 9 à 12 mois	30,1	53,1
À moins d'1 an	386,6	391,6
À 2 ans	455,0	319,0
À 3 ans	435,4	461,2
À 4 ans	117,1	530,2
À 5 ans	397,6	97,8
De 1 à 5 ans	1 405,1	1 408,2
Plus de 5 ans	350,9	284,0
Frais d'émission restant à amortir	(12,3)	(11,7)
Total endettement bancaire brut	2 130,3	2 072,2

L'endettement bancaire et obligataire analysé ci-dessus est constitué des éléments suivants :

- endettement obligataire (y compris placements privés) ;
- billets de Trésorerie ;
- endettement bancaire ;
- intérêts courus ;
- concours bancaires (trésorerie passive).

Ventilation par garantie de l'endettement bancaire et obligataire

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Hypothèques	1 030,9	1 131,1
Promesses d'hypothèques	129,9	146,9
Privilège de prêteur de denier	4,2	4,6
Nantissement de créances	-	-
Nantissement de titres	257,7	262,0
Caution Altarea SCA	170,0	153,2
Non garantie	549,9	386,1
Total	2 142,6	2 083,9
Frais d'émission restant à amortir	(12,3)	(11,7)
Total endettement bancaire brut	2 130,3	2 072,2

Ventilation par taux de l'endettement bancaire et obligataire

(en millions d'euros)	Endettement bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2014	1 550,3	580,0	2 130,3
Au 31 décembre 2013	1 822,2	250,0	2 072,2

Valeur de marché de la dette à taux fixe

(en millions d'euros)	Valeur comptable	Valeur de marché
Au 31 décembre 2014	580,0	596,8
Au 31 décembre 2013	250,0	252,3

La valeur comptable correspond à la valeur brute avant imputation des frais d'émission non encore amortis et hors intérêts courus.

Les intérêts courus ne sont pas pris en compte dans la valeur de marché.

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tenant compte de l'effet des instruments financiers de couverture de taux ressort à 2,41% contre 2,80% au titre de l'exercice 2013.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
< 3 mois	9,9	11,5
De 3 à 6 mois	10,6	11,7
De 6 à 9 mois	9,0	12,1
De 9 à 12 mois	9,0	11,9
À moins d'1 an	38,4	47,1
À 2 ans	57,4	58,7
À 3 ans	48,4	53,3
À 4 ans	37,2	32,4
À 5 ans	29,7	14,9
De 1 à 5 ans	172,7	159,2

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts auprès des établissements de crédit y compris les flux d'intérêts sur instruments financiers calculés à l'aide des courbes de taux prévisionnels en vigueur à la date de clôture.

Contrat de location-financement

Dettes auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement

(en millions d'euros)	Dettes auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement	
	31/12/2014	31/12/2013
Dettes à moins d'1 an	3,3	2,5
Dettes à plus d'1 an et 5 ans maximum	10,7	10,0
Dettes à plus de 5 ans	25,2	28,3
Total	39,2	40,8

Paiements futurs de redevances

(en millions d'euros)	Paiements futurs de redevances	
	31/12/2014	31/12/2013
Dettes à moins d'1 an	3,6	2,7
Dettes à plus d'1 an et 5 ans maximum	11,7	11,2
Dettes à plus de 5 ans	25,3	28,4
Total en valeur brute	40,6	42,3
Dettes à moins d'1 an	3,6	2,7
Dettes à plus d'1 an et 5 ans maximum	11,4	10,8
Dettes à plus de 5 ans	22,8	24,8
Total en valeur actualisée	37,8	38,3

Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement

(en millions d'euros)	Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement	
	31/12/2014	31/12/2013
Autres immobilisations incorporelles	1,5	-
Autres immobilisations corporelles	0,1	-
Actifs destinés à la vente	-	-
Immeubles de Placement	69,4	67,7
Total	71,0	67,7

6.12. Provisions

(en millions d'euros)	Provision pour indemnité de départ en retraite	Autres provisions				Total Autres provisions	Total
		Commerce physique	Commerce on-line	Logement	Bureau		
Au 1^{er} janvier 2013	8,1	1,9	4,2	6,6	0,8	13,6	21,7
Dotations	1,0	1,8	0,6	1,6	0,5	4,4	5,4
Reprises utilisées	(0,2)	(1,4)	(0,3)	(1,8)	(0,0)	(3,6)	(3,8)
Reprises non utilisées	-	(0,5)	-	(0,2)	(0,4)	(1,2)	(1,2)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Écarts actuariels	(1,0)	-	-	-	-	-	(1,0)
Au 31 décembre 2013	7,9	1,7	4,5	6,1	0,9	13,2	21,1
Dotations	1,0	2,9	0,7	1,4	-	5,0	6,0
Reprises utilisées	(0,3)	(1,0)	(2,1)	(0,7)	(0,0)	(3,8)	(4,1)
Reprises non utilisées	-	(0,2)	(1,6)	(0,5)	-	(2,4)	(2,4)
Virements à une autre rubrique	-	-	-	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)
Variation de périmètre	(0,0)	-	-	-	-	-	(0,0)
Écarts actuariels	0,7	-	-	-	-	-	0,7
Au 31 décembre 2014	9,4	3,4	1,5	6,2	0,9	11,9	21,3
<i>Dont non courants à fin décembre 2013</i>	<i>7,9</i>	<i>1,7</i>	<i>4,5</i>	<i>6,1</i>	<i>0,9</i>	<i>13,2</i>	<i>21,1</i>
<i>Dont courants à fin décembre 2013</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Dont non courants à fin décembre 2014</i>	<i>9,4</i>	<i>3,4</i>	<i>1,5</i>	<i>6,2</i>	<i>0,9</i>	<i>11,9</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>

Provision pour indemnités de départ en retraite

Se référer à la note 13.1 « Engagements de retraite ».

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 Commerce on-line

Les provisions du commerce on-line concernent des litiges liés à ce secteur.

Provisions Logement et Bureau

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.).

La société fait l'objet de réclamations ou litiges pour lesquels à la date d'arrêté des comptes aucune provision n'est enregistrée dans la mesure où la Société considère ces passifs éventuels comme improbables. À chaque date d'arrêté, ces situations sont réestimées.

6.13. Dépôts et cautionnements reçus

(en millions d'euros)	Dépôts et cautionnements reçus
Au 1^{er} janvier 2013	27,1
Variations	(0,3)
Au 31 décembre 2013	26,8
Variations	(0,6)
Au 31 décembre 2014	26,2

Les dépôts et cautionnements sont composés de dépôts de garanties versés par les locataires des centres commerciaux au titre des loyers. Ils incluent également les appels de fonds reçus des locataires à titre d'avance sur charges locatives.

7. NOTES SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

7.1. Loyers nets

Les loyers nets du Groupe s'élevaient en 2014 à 156,6 millions d'euros contre 158,0 millions d'euros en 2013. Cette diminution s'explique notamment par les cessions de deux centres à Nantes et dans l'Essonne partiellement compensée par une progression de 3,9 millions d'euros à périmètre constant. En France, la progression à périmètre constant a été tirée par les grands centres régionaux (Cap 3000, Toulouse Gramont, Bercy Village...).

(en millions d'euros)	
Loyers nets 31/12/2013	158,0
a – Mises en services	(0,0)
b – Cessions	(3,4)
c – Restructurations	(1,7)
d – Variations à périmètre constant France	2,2
e – Variations à périmètre constant International	1,6
Total – Variations de loyers nets	(1,4)
Loyers nets 31/12/2014	156,6

7.2. Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 61,5 millions d'euros en 2014, contre 110,5 millions d'euros en 2013.

Cette évolution s'explique principalement par la baisse du secteur opérationnel « Logement ». En 2013, la marge immobilière du Groupe bénéficiait notamment des opérations Laënnec (Logement) à Paris et Montigny Le Bretonneux (Bureau).

7.3. Marge Distribution

La marge Distribution est la marge réalisée par le secteur opérationnel « Commerce on-line » issue de la vente pour compte propre de la société Rue du Commerce.

7.4. Commissions Galerie Marchande

Les commissions de la Galerie Marchande représentent un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé par les cybermarchands partenaires de la galerie.

7.5. Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe (y compris Rue Du Commerce) s'élevaient à (79,6) millions d'euros en 2014 contre (109,0) millions d'euros en 2013.

Ils comprennent :

- les charges de personnel ;
- les autres charges de structure telles les frais de fonctionnement et les honoraires courants ;
- les dotations aux amortissements des biens d'exploitation tels les logiciels, la marque Rue du Commerce et les mobiliers de bureaux ;
- les prestations de service réalisées par les sociétés prestataires du Groupe pour compte de tiers ou propre.

Charges de personnel

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Rémunérations du personnel	(84,8)	(83,3)
Charges sociales	(37,3)	(36,4)
Personnel, paiements en actions	(3,9)	(4,4)
Autres charges de personnel	(3,1)	(6,2)
Indemnités de départ en retraite (IFRS)	(0,7)	(0,8)
Charges de personnel	(129,5)	(131,1)

7.6. Autres éléments du résultat opérationnel

Autres produits et charges

Ils sont principalement constitués d'honoraires, d'impôts et taxes et de services bancaires encourus par les sociétés non prestataires du Groupe ainsi que des revenus et charges accessoires à l'activité principale de ces mêmes sociétés.

Dotations aux amortissements

Ces dotations concernent les biens d'exploitation des activités accessoires du Groupe.

Indemnités (frais) de transaction

En 2014, il s'agit principalement de frais de transaction ne relevant pas de la marche courante des affaires. En 2013, il s'agissait principalement de frais encourus au titre d'opérations de Corporate développement.

Résultat de cessions d'actifs de placement

Le poste s'élève en 2014 à 1,5 million d'euros et résulte des effets des cessions de centres commerciaux non stratégiques.

Variations de valeur des Immeubles de Placement évalués à la juste valeur

Les variations de valeur des Immeubles de Placement constituent un produit de 89,2 millions d'euros en 2014. Le poste s'élève à 123,1 millions d'euros en France (voir la note 6.3 « Immeubles de Placement et actifs destinés à la vente »). À l'international les variations de valeur des Immeubles de Placement représentent une perte de (33,8) millions d'euros qui tient compte des situations économiques de ces zones.

Pertes de valeur nettes sur Immeubles de Placement évalués au coût

Les pertes de valeur nettes sur Immeubles de Placement évalués au coût à hauteur de (4,0) millions d'euros en 2014 contre (17,8) millions d'euros en 2013 correspondent à la dépréciation de projets de centres commerciaux arrêtés, abandonnés ou encore retardés. Ces pertes de valeur concernent principalement des projets situés en Espagne ou en Italie.

Dotations nettes aux provisions

Le solde est positif à hauteur de 3,2 millions d'euros en 2014.

Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 50,6 millions d'euros en 2014 contre 50,2 millions d'euros en 2013 (se référer à la note 6.4 « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées »).

7.7. Coût de l'endettement net

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Intérêts obligataires et bancaires	(44,9)	(49,6)
Intérêts sur avances d'associés	(1,8)	(0,7)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(11,0)	(13,8)
Commissions de non utilisation	(1,5)	(2,9)
Autres charges financières	(0,3)	(0,1)
Frais financiers capitalisés	7,3	6,9
Charges financières	(52,2)	(60,2)
Produits nets sur cession de VMP	0,5	0,5
Intérêts sur avances d'associés	2,8	1,9
Autres produits d'intérêts	0,6	0,3
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,0	0,1
Intérêts sur instruments de couverture de taux	9,1	2,6
Produits financiers	13,1	5,4
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(39,1)	(54,8)

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32/39.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (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 2,41% marge incluse au 31 décembre 2014, contre 2,80% à fin 2013. Ce taux est la conséquence des financements signés en 2013 et 2014 et de la couverture en place qui a été remise à des conditions de marchés.

7.8. Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (72,8) millions d'euros en 2014 contre un produit net de 22,2 millions d'euros en 2013. 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 en 2014 s'élèvent à (55,1) millions d'euros contre (34,9) millions d'euros en 2013. L'actualisation des créances constitue une charge en 2014 de (5,9) millions d'euros.

7.9. Résultat net des actionnaires minoritaires des filiales

La part du résultat revenant aux actionnaires minoritaires des filiales représente 145,7 millions d'euros en 2014 contre 73,8 millions d'euros en 2013. Cette part concerne principalement des résultats de filiales détentrices de centres commerciaux et résulte de l'entrée à leur capital d'institutionnels engagés à long terme aux côtés du Groupe.

7.10. Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2014 Total	31/12/2013 Total
Impôt courant	(1,6)	(36,0)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	64,4	16,1
Écarts d'évaluation	0,8	3,2
Juste valeur des Immeubles de Placement	4,6	38,0
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(4,4)	(5,5)
Marge à l'avancement	21,2	(10,3)
Autres différences temporelles	(0,1)	15,0
Impôt différé	86,5	56,5
Total produit (charge) d'impôt	84,8	20,4

Le produit d'impôt différé enregistré sur déficits activés net des déficits consommés est principalement relatif aux déficits du groupe d'intégration fiscale Altareit.

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	124,5	149,4
Économie (charge) d'impôt du Groupe	84,8	20,4
Taux effectif d'impôt	N/A	(13,67)%
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
Impôt théorique	(42,9)	(51,4)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	127,7	71,8
<i>Écarts liés au statut SIIC des entités</i>	<i>68,8</i>	<i>88,2</i>
<i>Écarts liés au traitement des déficits</i>	<i>67,5</i>	<i>(13,3)</i>
<i>Autres différences permanentes et différences de taux</i>	<i>(8,5)</i>	<i>(3,0)</i>

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
Au 1^{er} janvier 2013	99,0	(42,1)	(56,7)	10,1	(44,8)	3,5	(30,9)
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	16,1	3,2	38,0	(5,5)	(10,3)	15,0	56,5
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	-	(1,1)	(1,1)
Autres variations	-	0,0	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,6)	(0,6)
Variation de périmètre	-	-	-	-	(0,3)	0,6	0,4
Au 31 décembre 2013	115,2	(38,9)	(18,7)	4,6	(55,4)	17,5	24,3
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	0,0	(0,6)	0,0	(0,0)	26,0	(26,0)	(0,6)
Variation de périmètre	-	-	-	-	(1,2)	1,1	(0,1)
Au 31 décembre 2014	179,6	(38,6)	(14,2)	0,2	(9,5)	(8,3)	109,2

(en millions d'euros)	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets
Au 31/12/2013	36,2	11,9	24,3
Au 31/12/2014	116,4	7,2	109,2

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 à la marque constatée sur l'acquisition en 2007 de Cogedim, et à la marque constatée sur l'acquisition en 2011 de Rue du Commerce.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit.

Contrôle fiscal : règlement définitif du litige de 2011

L'administration fiscale avait principalement remis en cause, dans ses propositions de rectification en date du 31 décembre 2011, la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors des opérations de restructuration intervenues en 2008. Un rappel d'impôt sur les sociétés de 133,9 millions d'euros, en principal avait été notifié.

Le Groupe a contesté l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils.

Les sociétés du Groupe concernées ont alors saisi les Commissions Départementale et Nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires qui ont rendu chacune des avis entièrement favorables aux contribuables. À la suite de ces deux avis, un règlement d'ensemble a été accepté conduisant au dégrèvement intégral du rappel de droits et à une réduction partielle des déficits fiscaux générés en 2008. Ce litige est donc définitivement clos et se conclut par une absence de sortie de ressource financière. La Société a tiré toutes les conséquences comptables de ce règlement définitif dans ses comptes au 31 décembre 2014, lesquelles sont décrites plus haut.

7.11. Résultat par action

Résultat par action de base (en €)

Le résultat de base 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.

	31/12/2014	31/12/2013
Numérateur		
Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	114,3	146,2
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	11 943 751	11 110 742
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Option de souscription d'actions</i>	0	389
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	111 246	120 616
Effet dilutif potentiel total	111 246	121 005
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	12 054 997	11 231 747
Résultat net non dilué par action (en €)	9,57	13,16
Résultat net dilué par action (en €)	9,48	13,02

8. NOTES SUR L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

(en millions d'euros)	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalents de trésorerie
Au 1^{er} janvier 2013	76,8	216,2	293,0	[1,8]	291,2
Variation de la période	5,9	(70,9)	(65,0)	(37,9)	(102,8)
Variation de juste valeur	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés acquises	0,6	6,2	6,9	-	6,9
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	-	(0,0)	-	(0,0)
Incidence des autres variations de périmètre	0,0	-	0,0	(0,0)	0,0
Au 31 décembre 2013	83,4	151,5	234,9	[39,7]	195,2
Variation de la période	94,3	29,3	123,6	37,6	161,2
Variation de juste valeur	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés acquises	0,0	-	0,0	(0,0)	(0,0)
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	-	(0,0)	0,0	(0,0)
Incidence des autres variations de périmètre	(0,6)	0,0	(0,5)	-	(0,5)
Au 31 décembre 2014	177,2	180,8	358,0	[2,1]	355,9
Variation nette à fin décembre 2013	6,6	(64,7)	(58,1)	(37,9)	(96,0)
Variation nette à fin décembre 2014	93,8	29,4	123,1	37,6	160,7

Les valeurs mobilières de placement 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.

Détail de l'élimination des variations de juste valeur

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Élimination des ajustements de valeur sur :		
Variation de valeur des instruments financiers (hors VMP)	71,4	(23,6)
Variation de valeur des Immeubles de Placement	(89,2)	(57,6)
Variation de valeur des actifs destinés à la vente	0,0	(0,0)
Pertes de valeur sur Immeubles de Placement	4,0	16,2
Actualisation	0,2	0,2
Total	(13,6)	(64,8)

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(13,6)	(7,6)
Immobilisations corporelles	(1,9)	(4,5)
Immeubles de Placement	(119,0)	(108,5)
Actifs non courants détenus en vue de la vente	-	-
Total	(134,4)	(120,6)

En 2014, les investissements en Immeubles de Placement concernent principalement :

- les centres en développement (principalement le centre de Toulon-La-Valette);
- les centres faisant l'objet de restructurations ou d'améliorations

(principalement le centre Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var, et les centres situés à Aix-en-Provence, Aubergenville et Massy).

Les acquisitions sur immobilisations incorporelles concernent essentiellement l'activité Commerce *on-line*.

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	(12,9)	(1,9)	(128,7)	(143,5)
Variation des dettes sur immobilisations	(0,7)		9,7	9,0
Acquisition d'immobilisations nettes	(13,6)	(1,9)	(119,0)	(134,4)

En 2013, les investissements en Immeubles de Placement concernaient principalement :

- le centre commercial d'Orgeval acquis au cours de l'exercice ;
- le centre commercial de Nîmes livré au cours de la période ;

- les centres en développement (principalement la Valette-du-Var et Aix) ;
- les centres faisant l'objet de restructurations ou d'améliorations (principalement Cap 3000 à Nice, Massy et Bercy Village).

Acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Investissement en titres consolidés	0,1	(11,6)
Dettes sur acquisition de titres de participation consolidée	(0,7)	(2,1)
Trésorerie des sociétés acquises	(0,0)	6,9
Impact des changements de méthode de consolidation	-	-
Total	(0,6)	(6,8)

En 2013, les investissements en titres consolidés correspondaient à l'OPRO faite sur Rue du Commerce, au rachat des minoritaires d'Altarea Développement Italie, et à l'acquisition de la SAS Pierre et Patrimoine avec ses filiales. La dette sur acquisition de titres de

participations consolidés est relative au versement de l'indemnité de résiliation de stocks options. La trésorerie des sociétés acquises est celle de la société Pierre et Patrimoine.

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)	31/12/2014	31/12/2013
Montant des produits de cession d'actifs de placement dans le résultat net (net de frais de cession et des dotations/reprises de provisions)	83,1	142,8
Montant des produits de cession comptabilisés dans d'autres agrégats du compte de résultat	1,7	0,8
Neutralisation des frais reclassés dans les produits de cession (dont garanties locatives octroyées aux acquéreurs)	0,0	(1,2)
Remboursements d'avances et acomptes	-	0,5
Montant brut des produits de cessions et remboursements d'avances et acomptes	84,8	142,8
Créances sur cessions d'actifs	(0,8)	0,4
Cessions et remboursements d'avances et acomptes	84,0	143,2

En 2014, les actifs situés à Nantes et dans l'Essonne ont été cédés.

En 2013, les actifs situés au Kremlin Bicêtre, à Chalon-sur-Saône et à Chambéry ont été cédés. Les remboursements d'avances et acomptes concernent des sociétés italiennes. Les encaissements sur cessions d'actifs sont liés aux arbitrages des actifs situés au Kremlin Bicêtre, à Chambéry et à Chalon-sur-Saône.

Dividendes reçus

Les dividendes reçus pour un montant de 11,5 millions d'euros sur la période (contre 8,3 millions d'euros en 2013) correspondent aux dividendes versés en *cash* par les sociétés consolidées selon la méthode de mise en équivalence, pour la quote part de détention du Groupe.

Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés

La variation nette des placements et des instruments financiers dérivés correspond au règlement de soultes.

9. INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES DE MARCHÉ

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.

Instruments financiers par catégorie

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 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
ACTIFS NON COURANTS	405,3	235,5	169,4	-	0,4	-	-	-	0,4
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	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	781,6	-	584,8	-	-	196,8	181,0	15,9	-
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	-	-
PASSIFS NON COURANTS	1 821,3	-	-	1 821,3	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	1 795,1	-	-	1 795,1	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	26,2	-	-	26,2	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 309,2	-	-	1 206,6	-	102,7	-	102,7	-
Emprunts et dettes financières	448,3	-	-	448,3	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	102,7	-	-	-	-	102,7	-	102,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	758,3	-	-	758,3	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	0,0	-	-	0,0	-	-	-	-	-

(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 2013

(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 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
ACTIFS NON COURANTS	285,3	192,3	92,7	-	0,3	-	-	-	0,3
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	278,6	192,3	86,1	-	0,3	-	-	-	0,3
Prêts et créances (non courant)	6,6	-	6,6	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	681,9	-	529,6	-	-	152,3	151,5	0,8	-
Clients et autres créances	428,2	-	428,2	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	18,1	-	18,1	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,8	-	-	-	-	0,8	-	0,8	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	234,9	-	83,4	-	-	151,5	151,5	-	-
PASSIFS NON COURANTS	1 728,7	-	-	1 728,7	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	1 701,9	-	-	1 701,9	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	26,8	-	-	26,8	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 270,3	-	-	1 196,6	-	73,7	-	73,7	-
Emprunts et dettes financières	457,0	-	-	457,0	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	73,7	-	-	-	-	73,7	-	73,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	739,5	-	-	739,5	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	0,0	-	-	0,0	-	-	-	-	-

(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.

Risque de taux

Altarea détient un portefeuille de *swaps*, *caps* et *collars* destiné à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Altarea 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 positive de 4,2 millions d'euros sur le résultat net de la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Swaps de taux d'intérêts	(84,4)	(67,7)
Collars de taux d'intérêts	(3,4)	(3,9)
Caps de taux d'intérêts	0,0	0,1
Intérêts courus non échus	1,0	(1,4)
Primes et soultes restant à payer	-	-
Total	(86,8)	(72,9)

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2014.

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2014

	déc. 2014	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018	déc. 2019
Altarea payeur à taux fixe – Swap	1 335,6	1 260,4	1 252,8	922,0	840,5	550,0
Altarea payeur à taux fixe – Collar	50,0	50,0	-	-	-	-
Altarea payeur à taux fixe – Cap	167,3	63,9	26,3	-	-	-
Total	1 552,9	1 374,3	1 279,1	922,0	840,5	550,0
Taux moyen de couverture	1,00%	1,29%	3,00%	2,77%	2,62%	2,43%

Au 31 décembre 2013

	déc. 2013	déc. 2014	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018
Altarea payeur à taux fixe – Swap	1 249,0	1 268,8	1 193,6	1 186,0	922,0	840,5
Altarea payeur à taux fixe – Collar	-	-	-	-	-	-
Altarea payeur à taux fixe – Cap	439,4	217,3	113,9	26,3	-	-
Total	1 688,5	1 486,1	1 307,4	1 212,3	922,0	840,5
Taux moyen de couverture	1,74%	1,71%	3,17%	3,11%	2,77%	2,62%

Position de gestion

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	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(1 772,3)	(1 743,8)	(1 288,9)	(853,5)	(736,4)	(338,8)
Swap	1 335,6	1 260,4	1 252,8	922,0	840,5	550,0
Collar	50,0	50,0	-	-	-	-
Cap	167,3	63,9	26,3	-	-	-
Total Instruments financiers dérivés	1 552,9	1 374,3	1 279,1	922,0	840,5	550,0
Position nette après gestion	(219,4)	(369,6)	(9,7)	68,5	104,1	211,2

Au 31 décembre 2013

	déc. 2013	déc. 2014	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(249,3)	(249,3)	(249,3)	(249,3)	(149,3)	(149,3)
Endettement bancaire à taux variable	(1 822,9)	(1 431,4)	(1 112,4)	(651,1)	(221,0)	(123,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	234,9	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(1 837,3)	(1 680,7)	(1 361,7)	(900,4)	(370,3)	(272,7)
Swap	1 249,0	1 268,8	1 193,6	1 186,0	922,0	840,5
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	439,4	217,3	113,9	26,3	-	-
Total Instruments financiers dérivés	1 688,5	1 486,1	1 307,4	1 212,3	922,0	840,5
Position nette après gestion	(148,8)	(194,6)	(54,3)	311,9	551,7	567,8

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
31/12/2014	+ 50 bps - 50 bps	- 1,3 million d'euros + 1,2 million d'euros	+ 27,7 millions d'euros - 28,7 millions d'euros
31/12/2013	+ 50 bps - 50 bps	- 1,5 million d'euros + 1,8 million d'euros	+ 32,2 millions d'euros - 33,7 millions d'euros

Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 358,0 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 234,9 au 31 décembre 2013, 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 « Notes sur l'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 2014, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 128,5 millions d'euros.

Par ailleurs, le Groupe dispose, au 31 décembre 2014, de 307,3 millions d'euros de lignes de crédit confirmées, non utilisées et non affectées à des projets en développement spécifiques.

Covenants bancaires

Les principaux covenants financiers à respecter concernent principalement les contrats de crédit souscrits par les sociétés Altarea SCA, Foncière Altarea, Altareit et le crédit d'acquisition de Cogedim et, dans une moindre mesure les crédits de financement des centres en exploitation ou en développement.

- Les covenants spécifiques aux crédits Corporate portés par la société Altarea SCA représentant un montant de 792,9 millions d'euros (dont 277,3 millions d'euros non tirés) sont les suivants :

Principaux covenants au niveau du Groupe Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Altarea) $\leq 60\%$ (37,7% au 31 décembre 2014);
- 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) (5,9 au 31 décembre 2014).
- Les covenants spécifiques aux crédits Corporate portés par la société Foncière Altarea représentant un montant de 150 millions d'euros sont les suivants :

Principaux covenants au niveau du Groupe Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Altarea) $\leq 60\%$ (37,7% au 31 décembre 2014);
- 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) (5,9 au 31 décembre 2014).

Principaux covenants au niveau de Foncière Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Foncière Altarea) $\leq 50\%$ (22,9% au 31 décembre 2014);

- Résultat opérationnel (colonne cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de Foncière Altarea $\geq 1,8$ (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Foncière Altarea) (13,8 au 31 décembre 2014).

- Les covenants spécifiques au crédit Corporate porté par la société Altareit SCA représentant un montant de 100 millions d'euros (dont 30 millions d'euros non tirés) sont les suivants :

Principaux covenants au niveau du Groupe Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Altarea) $\leq 60\%$ (37,7% au 31 décembre 2014);
- 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) (5,9 au 31 décembre 2014).

- Les covenants spécifiques au crédit de 200 millions d'euros lié à l'acquisition de COGEDIM sont les suivants :

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Altarea) $\leq 60\%$ (37,7% au 31 décembre 2014);
- 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) (5,9 au 31 décembre 2014).

Principaux covenants au niveau de Cogedim

- Levier : Dette financière nette/EBITDA de Cogedim et ses filiales ≤ 5 (2,3 au 31 décembre 2014);
- Gearing : Dette financière nette/Fonds propres ≤ 3 (0,4 au 31 décembre 2014);
- ICR : EBITDA/Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales ≥ 2 (7,3 au 31 décembre 2014);
- Les covenants spécifiques aux crédits de financement des centres en exploitation et en développement :
 - DSCR = Loyers nets de la Société/(frais financiers nets plus remboursement du capital de l'emprunt) \geq généralement à 1,10 ou 1,15 voire 1,20 sur certains crédits;
 - LTV en phase d'exploitation = *Loan To Value* = Dettes financières nette de la Société/valeur réévaluée du patrimoine de la Société généralement $\leq 65\%$ voire 80% sur certains crédits. Dans l'hypothèse où il existe des fonds propres investis, le LTV demandé peut être inférieur.

Au 31 décembre 2014, 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. DIVIDENDES PROPOSÉS ET VERSÉS

Au titre de l'exercice 2014, le versement d'un dividende en numéraire de 10 euros par action, soit un montant total de 123,6 millions d'euros, sera proposé au vote de la prochaine assemblée générale du 5 juin 2015 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Il s'accompagnera 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. Les montants ci-dessus sont calculés sur la base d'un nombre d'actions ayant droit au dividende au titre de l'exercice

2014 s'élevant à 12 357 499 actions et seront ajustés par la gérance en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de son versement effectif.

Au titre de l'exercice 2013, le paiement du dividende a été réalisé par l'émission de 922 692 actions nouvelles et par un versement en numéraire intervenu le 11 juin 2014 pour un montant de 14,5 millions d'euros (y compris soulte versée aux actionnaires ayant opté). Le paiement du dividende au commandité est intervenu le même jour pour un montant de 1,7 million d'euros.

11. PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altarea SCA

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

(en pourcentage)	31/12/2014 % capital	31/12/2014 % droit de vote	31/12/2013 % capital	31/12/2013 % droit de vote
Actionnaires fondateurs et concert élargi ^(a)	47,70	48,32	46,99	47,63
Groupe Crédit Agricole	27,32	27,68	27,00	27,37
ABP	8,27	8,37	8,17	8,28
Opus Investment BV ^(b)	1,25	1,27	0,86	0,88
Autocontrôle	1,28	-	1,35	-
FCPE + Public	14,18	14,36	15,62	15,84
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

(a) Les actionnaires fondateurs, MM. 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 MM. Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau agissant de concert.

(b) Et partie liée (au 31 décembre 2014).

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^e 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 :

	Altafi 2 SAS	
(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Rémunération fixe de gérance	2,5	2,5
- dont comptabilisation en autres charges de structure de la Société	2,5	2,5
Rémunération variable de la gérance ^(a)	1,4	1,0
TOTAL	3,9	3,5

(a) À partir de 2013, 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.

	Altafi 2 SAS	
(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Clients et autres créances	0,1	0,1
TOTAL ACTIF	0,1	0,1
Dettes fournisseurs et autres dettes ^(a)	1,6	2,0
TOTAL PASSIF	1,6	2,0

(a) Correspond principalement à une fraction de la rémunération variable de la gérance.

Rémunérations des dirigeants actionnaires fondateurs

M. Alain Taravella, en sa qualité de gérant, ne perçoit aucune rémunération de la société Altarea SCA ou de ses filiales. M. Alain Taravella perçoit une rémunération des sociétés holdings qui détiennent des participations dans la société Altarea.

M. Jacques Nicolet et M. 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)	31/12/2014	31/12/2013
Salaires bruts ^(a)	4,4	4,4
Charges sociales	2,0	2,0
Paiements fondés sur des actions ^(b)	2,1	1,8
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	<i>6 000</i>	<i>3 413</i>
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,1
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	-	-
Contribution patronale 30 % s/AGA	-	1,7
Prêts consentis	0,1	0,1
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,6	0,9

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

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	31/12/2014	31/12/2013
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	46 500	56 000
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-
Stock-options sur actions Altarea	-	-

Les dirigeants s'entendent comme les personnes membres du comité exécutif de la Société ou les membres du conseil de surveillance d'Altarea percevant une rémunération⁽³⁾ de la société Altarea ou de ses filiales.

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

(3) M. Jacques Nicolet jusqu'au 2 juin 2014 et M. Christian de Gournay à compter du 2 juin 2014.

12. ENGAGEMENTS DU GROUPE

12.1. 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 6.11 « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation de l'endettement bancaire et obligataire par garantie ».

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 « Instruments financiers et risques de marché ».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2014	À moins d'un an	De un à 5 ans	À plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	59,4	103,7	38,4	62,0	3,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	72,7	87,5	65,1	6,3	16,1
Cautions reçues de la FNAIM (loi Hoguet)	50,0	50,0	50,0	-	-
Cautions reçues des locataires	20,5	17,7	0,3	3,0	14,3
Garanties de paiement reçues des clients	1,5	17,2	14,6	1,1	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,5	0,4	0,1	-	0,3
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0,2	2,3	0,2	2,1	-
Total	132,1	191,3	103,6	68,3	19,5
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	49,0	26,7	11,0	15,7	-
Engagements donnés liés au périmètre	137,8	142,1	55,0	0,4	86,7
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	245,0	678,0	225,4	420,5	32,1
Garanties d'achèvement des travaux (données)	157,9	453,3	167,4	282,0	3,9
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	8,2	136,5	20,3	116,1	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	21,9	35,4	18,1	16,7	0,6
Autres cautions et garanties données	57,0	52,9	19,6	5,7	27,6
Total	431,8	846,8	291,4	436,6	118,9
Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles	29,8	89,2	66,3	22,9	-
<i>Dont Altarea vendeur</i>	15,7	22,6	22,6	-	-
<i>Dont Altarea acheteur</i>	14,0	66,6	43,7	22,9	-
Total	29,8	89,2	66,3	22,9	-

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 subies 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 2014, cet engagement s'élève à 21,3 millions d'euros ;

- un engagement de la part des associés de la société Altablue de souscrire, à hauteur de leur quote-part respective, à deux augmentations de capital, chacune de 100,3 millions d'euros, dont les versements interviendront au plus tard les 30 juin 2015 et 30 juin 2016 en vue du financement de l'extension du centre commercial de Cap 3000 près de Nice.

Altarea et Mahjip bénéficient d'options croisées respectivement d'achat et de vente sur le solde des actions de la société Histoire et Patrimoine encore détenues par la société Mahjip. 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 50 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 15,7 millions d'euros pour garantir des opérations de couverture et 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 (investissement en immobilier d'entreprise) à hauteur des quote-part détenues par le Groupe de 16,66% pour un montant de 86,7 millions d'euros (dont 56,7 millions d'euros d'engagement ferme et 30 millions d'euros non utilisés) et une garantie de passif suite à l'entrée du partenaire Allianz au capital de certains centres commerciaux pour 55 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), 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 Logement, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

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 :

(M€)	31/12/2014	31/12/2013
À moins d'un an	144,4	154,3
Entre 1 et 5 ans	247,6	283,7
Plus de 5 ans	69,2	79,5
Loyers minimum garantis	461,2	517,5

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 :

(M€)	31/12/2014	31/12/2013
À moins d'un an	13,0	12,8
Entre 1 et 5 ans	24,7	41,2
Plus de 5 ans	0,5	17,8
Loyers minimum à verser	38,1	71,8

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.

12.2. Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige ou réclamation significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2014 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.12 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 7.10 « Impôt sur les résultats » ou 6.12 « Provisions »).

13. ENGAGEMENTS ENVERS LES SALARIÉS

13.1. Engagements de retraite

Au 31 décembre 2014 comme au 31 décembre 2013, 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

	2014	2013
Âge de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein
Taux d'actualisation	1,70 %	3,12 %
Taux de rendement attendu des placements	3,12 %	2,80 %
Taux d'augmentation moyen des salaires	2,50 %	2,50 %
Turnover Foncière et Corporate France	4,43 %	3,72 %
Turnover Foncière Italie	4,00 %	4,00 %
Turnover Rue Du Commerce	10,17 %	14,80 %
Turnover Cogedim	4,51 %	5,68 %
Taux d'inflation	2,00 %	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).

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 3,12 %, correspond au taux d'actualisation de la clôture précédente tel que requis par IAS 19 révisé.

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.

Évolution de l'engagement

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Engagement brut en début d'exercice	8,4	9,1
Droits acquis au cours de l'exercice	0,8	0,8
Charges d'intérêts	0,2	0,2
Paievements de prestations	(0,8)	(0,8)
Transfert	-	-
Écarts actuariels d'expérience	(0,8)	(0,5)
Écarts actuariels d'hypothèse	1,6	(0,5)
Écarts actuariels	0,8	(1,0)
Engagement brut en fin d'exercice	9,4	8,4
Actifs de couverture en début d'exercice	0,5	1,0
Retraits de fonds à fins de versements	(0,5)	(0,5)
Rendement des actifs	0,0	0,0
Écarts actuariels	-	-
Actifs de couverture en fin d'exercice	0,1	0,5
Provision nette en début d'exercice	7,9	8,1
Provision nette en fin d'exercice	9,4	7,9
(Charges) produits de la période	(0,7)	0,8

Le fonds existant couvre les engagements de retraite des salariés Cogedim, à hauteur de 0,1 million d'euros, pour un engagement global de 6,7 millions d'euros, soit un engagement net pour Cogedim de 6,6 millions d'euros. Par ailleurs, 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)	31/12/2014
Valeur de l'engagement au 31 décembre 2014	9,4
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 <i>turnover</i> - 10%	0,1
Taux de <i>turnover</i> + 10%	(0,1)

Historique de la provision

(en millions d'euros)	2014	2013	2012	2011	2010
Engagement	9,4	8,4	9,1	7,3	6,3
Actifs financiers	(0,1)	(0,5)	(1,0)	(1,0)	(0,9)
Couverture financière	9,4	7,9	8,1	6,3	5,4
(Pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement	-	-	-	-	0,6
(Pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs	-	-	-	-	-
(Pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur engagement	0,8	(1,0)	1,0	0,1	-
(Pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur actifs	(0,0)	-	-	-	-

Échéance de l'obligation

(en millions d'euros)	31/12/2014
Duration de l'engagement	10
Versement prévu en 2015	0,6
Versement prévu en 2016	0,7
Versement prévu en 2017	0,4
Versement prévu en 2018	0,7
Versement prévu en 2019	1,0
Versement prévu entre 2020 et 2024	2,9

Détail des actifs investis

(en millions d'euros)	2014	2013
Actions	0,0	0,1
Obligations d'état	0,0	0,2
Obligations d'entreprise	0,0	0,2
Immobilier	0,0	-
Détail des actifs investis	0,1	0,5

Les actifs du régime ne comprennent pas d'instruments financiers propres à Altarea ou de biens immobiliers occupés par le Groupe.

14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu entre la date de clôture et la date d'arrêté des comptes.

3.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en millions d'euros)

	ERNST & YOUNG				A.A.C.E.				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
Altarea SCA	0,3	0,4	23%	34%	0,3	0,4	35%	44%	-	-	0%	0%	0,6	0,9	28%	37%
Filiales intégrées globalement	0,9	0,8	72%	57%	0,5	0,5	64%	56%	0,0	0,1	100%	100%	1,4	1,3	68%	57%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																
Altarea SCA	0,1	0,1	5%	7%	0,0	-	0%	0%	-	-	0%	0%	0,1	0,1	3%	4%
Filiales intégrées globalement	0,0	-	0%	0%	0,0	-	0%	0%	-	-	0%	0%	0,0	0,0	1%	1%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																
Juridique, fiscal, social, autres	-	0,0	0%	2%	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	-	0,0	0%	1%
Total	1,2	1,3	100%	100%	0,8	0,9	100%	100%	0,0	0,1	100%	100%	2,1	2,3	100%	100%

3.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(exercice clos le 31 décembre 2014)

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 2014, 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 1.8 « 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 1.13 « 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 « Instruments financiers et risques de marché » de l'annexe aux comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisation d'actuaires.
- Comme indiqué dans la note 1.18 « 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 1.19 « Chiffre 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 5 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 » de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition et des marques Cogedim et Rue du Commerce. 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 les notes de l'annexe aux comptes consolidés donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues.

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 24 mars 2015

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Ile-de-France
 Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch VARON

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

4

4.1.	COMPTE DE RÉSULTAT	120
4.2.	BILAN	122
4.3.	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	124
4.3.1.	Faits significatifs de l'exercice.....	124
4.3.2.	Principes, règles et méthodes comptables	124
4.3.3.	Commentaires, chiffres, et tableaux annexes.....	126
4.4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	137
4.5.	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	138

4.1. COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RÉSULTAT (en liste)

(en milliers d'euros)	2014	2013
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	25 462,3	41 034,1
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	25 462,3	41 034,1
Production stockée		
Production immobilisée	7 424,7	5 121,5
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	457,0	2 931,5
Autres produits	2 112,2	15,7
PRODUITS D'EXPLOITATION	35 456,1	49 102,7
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	-	1,1
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	-	-
Autres achats et charges externes	23 676,5	28 000,2
Impôts, taxes et versements assimilés	700,2	4 095,0
Salaires et traitements	1 833,8	1 845,5
Charges sociales	1 384,8	1 270,6
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4 150,5	9 089,1
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	208,0	244,0
Pour risques et charges : dotations aux provisions	885,8	903,6
Autres charges	292,2	577,0
CHARGES D'EXPLOITATION	33 131,8	46 026,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	2 324,3	3 076,6
OPÉRATIONS EN COMMUN		
Bénéfice ou perte transférée	-	-
Perte ou bénéfice transféré	-	-
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	65 534,2	14 544,2
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 633,4	2 943,5
Autres intérêts et produits assimilés	2 714,3	13 976,8
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	40,2	25,4
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
PRODUITS FINANCIERS	71 922,2	31 489,8
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	35 001,7	67 694,0
Intérêts et charges assimilées	35 777,9	25 264,0
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	0,9
CHARGES FINANCIÈRES	70 779,5	92 959,0
RÉSULTAT FINANCIER	1 142,7	(61 469,1)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	3 467,0	(58 392,5)

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)

(en milliers d'euros)	2014	2013
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	753,6	310 441,5
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	753,6	310 441,5
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3,0	1,5
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	145,7	135 217,2
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	148,7	135 218,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	604,9	175 222,8
Participation des salariés aux résultats	-	-
Impôts sur les bénéfices	338,3	(88,3)
TOTAL DES PRODUITS	108 131,8	391 034,0
TOTAL DES CHARGES	104 398,3	274 115,4
BÉNÉFICE OU PERTE	3 733,6	116 918,6

4.2. BILAN

BILAN ACTIF

(en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortis- sements Provisions	31/12/2014	31/12/2013
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	747,7	715,3	32,4	286,7
Fonds commercial	9 417,0	-	9 417,0	9 417,0
Immobilisations incorporelles en-cours	1 078,3	-	1 078,3	391,3
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	22 376,6	63,9	22 312,7	22 326,1
Constructions	91 305,4	31 122,1	60 183,3	63 990,0
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres	140,5	80,1	60,4	86,7
Immobilisations corporelles en-cours	12 027,0	-	12 027,0	5 289,3
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations	1 219 117,8	14 745,8	1 204 372,0	1 142 425,7
Créances rattachées à des participations	191 518,2	-	191 518,2	93 117,7
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	225 044,2	113 497,0	111 547,2	90 676,7
Autres immobilisations financières	4 366,4	-	4 366,4	118,8
ACTIF IMMOBILISÉ	1 777 139,2	160 224,2	1 616 915,0	1 428 126,0
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production (biens et services)	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commande	50,0	-	50,0	271,7
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés	10 396,6	913,5	9 483,1	16 218,4
Autres	7 170,9	-	7 170,9	16 537,4
Capital souscrit – appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 19 613 508,16)	19 613,5	1,7	19 611,9	19 037,5
Disponibilités	1 579,5	-	1 579,5	389,3
Charges constatées d'avance	510,7	-	510,7	123,3
ACTIF CIRCULANT	39 321,2	915,1	38 406,1	52 577,6
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	-	-	-	-
Écarts de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 816 460,4	161 139,4	1 655 321,0	1 480 703,5

BILAN PASSIF

(en milliers d'euros)	2014	2013
Capital (dont versé)	191 245,0	177 146,2
Primes d'émission, de fusion, d'apport	518 664,3	436 957,3
Écarts de réévaluation	-	-
Réserve légale	17 714,6	12 800,0
Réserves statutaires ou contractuelles	0,0	-
Réserves réglementées	-	-
Autres	-	-
Report à nouveau	(0,0)	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	3 733,6	116 918,6
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
CAPITAUX PROPRES	731 357,5	743 822,2
Provisions pour risques	2 262,7	1 376,9
Provisions pour charges	-	-
PROVISIONS	2 262,7	1 376,9
Produits des émissions de titres participatifs	195 078,3	109 000,0
Avances conditionnées	-	-
AUTRES FONDS PROPRES	195 078,3	109 000,0
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	334 259,6	100 081,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	186 197,7	278 645,8
Emprunts et dettes financières diverses	195 616,4	226 535,6
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	14,0	7,6
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 275,7	10 545,9
Dettes fiscales et sociales	3 799,1	5 191,0
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 280,3	4 444,5
Autres dettes	396,3	1 001,7
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance	783,5	51,3
DETTES	726 622,5	626 504,4
Écarts de conversion passif	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 655 321,0	1 480 703,5

4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Code de commerce article L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 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^e.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1^{er} 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 4 mars 2015.

4.3.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Aucun événement significatif n'a eu lieu au cours de l'exercice 2014.

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 2013. 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.

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

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.

DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES

Les actifs immobiliers sont évalués deux fois par an en valeur de marché par des experts externes (DTZ et CBRE).

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 DEPART A 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^{er} 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 location 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 sur le bilan actif

4.3.3.1.1. Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	31/12/2014
Logiciels	697,7	50,0	-	747,7
Total	697,7	50,0	-	747,7

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2013	Dotations	Reprises	31/12/2014
Logiciels	411,0	304,3	-	715,3
Total	411,0	304,3	-	715,3

Tableau des autres immobilisations incorporelles

Autres immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	31/12/2014
Mali de fusion	9 417,0	-	-	9 417,0
Immobilisations incorporelles en cours	391,3	687,0	-	1 078,3
Total	9 808,3	687,0	-	10 495,3

4.3.3.1.2. Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)	31/12/2013	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2014
TERRAINS	22 376,8	-	-	22 376,6
CONSTRUCTIONS	91 305,4	-	-	91 305,4
Structure (gros-œuvre et VRD)	36 492,0	-	-	36 492,0
Façades, étanchéité	9 123,0	-	-	9 123,0
Equipements techniques et IGT	27 369,1	-	-	27 369,0
Aménagements et agencements	18 321,3	-	-	18 321,3
AUTRES IMMOBILISATIONS	158,9	-	18,4	140,5
Installations techniques, matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	132,9	-	18,4	114,5
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26,0	-	-	26,0
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	5 289,3	6 737,8	-	12 027,0
Foncier	183,1	80,5	-	263,6
Constructions	4 183,6	5 830,1	-	10 013,7
Autres	922,6	827,2	-	1 749,8
Total	119 130,3	6 737,8	18,4	125 849,6

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2013	Dotations	Reprises	31/12/2014
TERRAINS	50,6	13,3	-	63,9
CONSTRUCTIONS	27 316,2	3 806,7	-	31 122,8
Structure (gros-œuvre et VRD)	5 430,8	743,2	-	6 174,0
Façades	2 696,1	373,0	-	3 069,2
Équipements techniques et IGT	10 125,6	1 410,0	-	11 535,6
Aménagements et agencements	9 062,9	1 280,4	-	10 343,3
AUTRES IMMOBILISATIONS	72,3	26,2	18,4	80,1
Installations techniques, matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	54,5	21,4	18,4	57,5
Matériel de bureau, informatique, mobilier	17,8	4,8	-	22,6
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
Total	27 439,0	3 846,2	18,4	31 266,8

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)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	31/12/2014
TITRES DE PARTICIPATIONS	1 157 211,7	61 946,4	40,3	1 219 117,8
CRÉANCES FINANCIÈRES	262 410,2	829 410,5	670 891,9	420 928,8
Créances rattachées à des participations	93 117,7	766 877,3	668 476,8	191 518,2
Prêts et autres immobilisations	169 292,5	62 533,2	2 415,1	229 410,6
Total	1 419 622,0	891 356,9	670 932,2	1 640 046,6

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'Altearea SCA.

Tableau des provisions des immobilisations financières

Provisions pour dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2014
			Dotations	Provisions devenues sans objet	
Dépréciations des titres de participation	14 786,0	-	-	40,2	14 745,8
Dépréciations des autres immobilis. financières	78 497,0	35 000,0	-	-	113 497,0
Total	93 283,0	35 000,0	-	40,2	128 242,8

Les dotations de l'exercice ont exclusivement concerné les actifs à l'international, notamment l'Italie.

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 2014	Provision	Montant net 2014	Montant net 2013
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	10 396,6	913,5	9 483,1	16 218,4
AUTRES CRÉANCES	7 170,9	-	7 170,9	16 537,1
Personnel et comptes rattachés	605,5	-	605,5	320,7
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 908,2	-	1 908,2	2 911,9
État, autres collectivités : créances diverses	111,3	-	111,3	111,3
Groupe et associés	1 032,1	-	1 032,1	12 067,1
Débiteurs divers	3 513,7	-	3 513,7	1 126,1
Total	17 567,5	913,5	16 654,0	32 755,5

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2014	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	10 396,6	10 396,6	-	-
Personnel et comptes rattachés	605,5	605,5	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 908,2	1 908,2	-	-
État, autres collectivités : créances diverses	111,3	111,3	-	-
Groupe et associés	1 032,1	1 032,1	-	-
Débiteurs divers	3 513,7	3 513,7	-	-
Total	17 567,5	17 567,5	-	-

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Prêts	4 247,6	2 176,9
État – produits à recevoir	111,3	111,3
Créances clients	3 370,3	4 641,8
Autres débiteurs divers	153,6	196,0
Total	7 882,8	7 126,0

4.3.3.1.5. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées exclusivement d'actions propres pour un montant de 19,6 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2014
Actions propres	19 037,5	3 281,1	2 705,0	-	19 613,6
Total	19 037,5	3 281,1	2 705,0	-	19 613,6
Nombre d'actions	156 047	24 969	20 667	-	160 349

Au 31 décembre 2014, 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)	31/12/2013	Augmentation de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2014
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	14 786,0	-	-	40,2	14 745,8
Dépréciations des autres immobilisations financières	78 497,0	35 000,0	-	-	113 497,0
Dépréciations des stocks et en cours	-	-	-	-	-
Dépréciations des comptes clients	753,8	208,0	48,3	-	913,5
Autres dépréciations	-	1,7	-	-	1,7
Total	94 036,8	35 209,6	48,3	40,2	129 157,9

4.3.3.2. Notes relatives aux postes de bilan passif

4.3.3.2.1. Capitaux propres et autres fonds propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux propres (en milliers d'euros)	31/12/2013	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augmentation capital et apports	Variation 2014	31/12/2014
Capital social	177 146,2	-	-	14 098,7	-	191 245,0
Prime d'émission/apport/ Écart de réévaluation	436 957,3	-	-	81 707,0	-	518 664,3
Réserve légale	12 800,0	4 914,6	-	-	-	17 714,6
Réserve disponible	-	-	-	-	-	0,0
Report à nouveau	-	-	-	-	-	(0,0)
Résultat de l'exercice	116 918,6	(116 918,6)	-	-	3 733,6	3 733,6
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-
Total	743 822,2	(112 004,0)	-	95 805,7	3 733,6	731 357,5

Après affectation de 5% du résultat de l'exercice 2013, soit 4 914 milliers d'euros à la réserve légale, l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 7 mai 2014 a décidé le versement d'un dividende de 10,00 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, soit un montant total de 110,3 millions d'euros aux associés commanditaires et le versement d'un dividende précipitaire à l'associé commandité de 1,7 million d'euros.

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire a donné la possibilité aux bénéficiaires des dividendes de les convertir en actions. Le montant des dividendes affecté à l'augmentation s'élève à 14,1 millions d'euros en capital social et 81,7 millions en prime d'émission.

Le capital au 31 décembre 2014 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 €.

AUTRES FONDS PROPRES

Un avenant au contrat d'émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée du 11 décembre 2012, a été signé le 29 décembre 2014 entre Altarea SCA et APG.

Suite à cet avenant, le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée a été porté à 195.078.390 euros au 31 décembre 2014, 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)	31/12/2013	Augmentation de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2014
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Provisions pour litiges	-	282,6	-	-	-	282,6
Autres provisions pour risques et charges	1 376,9	1 853,2	-	1 249,9	-	1 980,2
Total	1 376,9	2 135,7	-	1 249,9	-	2 262,7

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)	31/12/2014	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2013
DETTES FINANCIÈRES	716 087,7	199 439,1	283 664,0	232 984,6	605 270,2
Autres emprunts obligataires	334 259,6	4 259,6	100 000,0	230 000,0	100 081,1
Emprunts bancaires	213 163,7	28 533,7	183 664,0	966,0	278 645,8
Dépôts et cautionnements reçus	2 018,6	-	-	2 018,6	1 955,4
Groupe et associés	166 631,8	166 631,8	-	-	224 580,2
Autres dettes	14,0	14,0	-	-	7,6
DETTES ET AUTRES DETTES	10 534,8	10 534,8	-	-	21 234,2
Fournisseurs et comptes rattachés	3 275,7	3 275,7	-	-	10 545,9
Dettes personnel et organismes sociaux	722,2	722,2	-	-	862,5
Dettes fiscales	3 077,0	3 077,0	-	-	4 328,9
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 280,3	2 280,3	-	-	4 444,5
Autres dettes	396,3	396,3	-	-	1 001,2
Produits constatés d'avance	783,5	783,5	-	-	51,3
Total	726 622,5	209 973,9	283 664,0	232 984,6	626 504,4

Au cours de l'exercice, Altarea SCA a négocié 275 millions d'euros de lignes de crédits bancaires avec ses banques habituelles, et a émis 230 millions d'euros d'émissions obligataires sous forme de Placement Privé.

Au 31 décembre 2014, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 185,5 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)	31/12/2014	31/12/2013
Emprunts et dettes financières	4 781,6	426,9
Fournisseurs et comptes rattachés	870,9	2 519,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 838,0	4 064,3
Impôts, taxes et versements assimilés	103,5	615,9
Groupe et associés	1 537,5	1 632,4
Divers	110,0	315,3
Total	9 241,5	9 573,8

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)	31/12/2014	31/12/2013
Loyers & charges locatives refacturées	11 815,5	29 100,4
Droits d'entrée	123,0	210,0
Prestations	12 338,5	11 408,3
Autres	1 185,3	315,4
Total	25 462,3	41 034,1

4.3.3.3.2. Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Production immobilisée	7 424,7	5 121,5
Reprises de provisions & dépréciations	48,3	2 931,5
Refacturations intra groupe et transferts de charges	408,7	-
Autres	2 112,2	15,7
Total	9 993,8	8 068,6

Les autres produits d'exploitation sont essentiellement constitués de reprises de provisions.

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)	31/12/2014	31/12/2013
Charges locatives et copropriété ^(a)	1 757,4	4 839,9
Entretien et réparations	481,7	626,3
Primes d'assurance	161,2	174,9
Commissions et honoraires ^(b)	8 668,9	14 466,7
Publicité et relations publiques	174,9	998,1
Services bancaires et comptes assimilés	3 636,6	817,8
Impôts & taxes	700,2	4 094,9
Charges de personnel	3 218,6	3 116,1
Dotations aux amortissements et provisions	5 244,3	10 236,9
Achats immobilisés ^(c)	7 344,2	5 121,5
Indemnités de résiliation et d'éviction	100,0	150,0
Autres charges	1 643,8	1 383,0
Total	33 131,8	46 026,0

(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 achats immobilisés en 2014 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)	31/12/2014	31/12/2013
Produits financiers		
- Dividendes	63 093,7	12 288,7
- Intérêts sur prêts	3 633,4	2 943,5
- Produits de comptes courants	1 897,3	1 861,3
- Autres produits financiers/Swap	9,0	
- Commissions sur Cautions	2 601,8	2 329,4
- Remontées filiales	543,3	12 008,8
- Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières	40,2	
- Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP		25,4
- Autres produits financiers	86,4	30,7
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	17,0	2,0
Total	71 922,2	31 489,8
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	35 000,0	67 694,0
- Dotations financières pour dépréciations des VMP	1,7	
- Intérêts sur emprunts externes	12 499,7	10 267,1
- Charges de comptes courants	2 384,7	2 417,2
- Charges sur instruments financiers (swaps, caps)	13 348,4	6 893,9
- Intérêts bancaires	6 426,7	5 658,3
- Remontées filiales	1 081,8	27,5
- Autres charges financières	36,6	
Total	70 779,5	92 959,0
Résultat Financier	1 142,7	(61 469,1)

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 2014.

Les dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions concernent certains actifs détenus à l'international, notamment l'Italie.

4.3.3.3.5. Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Produits exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	753,6	310 441,5
- Dont produits de cession d'actifs	391,1	308 834,3
- Dont Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	362,5	1 607,2
- Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
- Dont reprises aux provisions pour garantie locative		
Total	753,6	310 441,5
Charges exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3,0	1,5
- Dont travaux preneurs		
- Dont provision Garantie locative		
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	145,7	135 217,2
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-
- Dont provisions pour garantie locative		
Total	148,7	135 218,7
Résultat Exceptionnel	604,9	175 222,8

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	630,4	1 811,5	2 441,9	-	630,4	1 811,5	2 441,9
Résultat financier	29 314,5	(38 728,1)	(9 413,6)	-	29 314,5	(38 728,1)	(9 413,6)
Résultat exceptionnel	368,6	4 668,1	5 036,7	-	368,6	4 668,1	5 036,7
Total	30 313,5	(32 248,5)	(1 935,0)	-	30 313,5	(32 248,5)	(1 935,0)

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Variations	31/12/2013
Allègements		+	-
- <i>Organic</i>	(55,9)	55,9	(51,6)
- <i>Déficit fiscal</i>	(351 385,9)	(32 248,5)	(383 634,3)
Base Totale	(351 441,8)	(32 192,6)	(383 685,9)
Impôt ou économie d'impôt (33,33%)	(117 147,3)	(10 730,9)	(127 895,3)

PROPOSITION DE RECTIFICATION

Altarea a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices clos les 31 décembre 2007 et 2008. Le règlement définitif de cette vérification est survenu en juin 2014 et a conduit à une diminution du stock de déficits fiscaux reportables pour un montant de 16,2 millions d'euros. Aucune sortie de ressources n'a donc eu lieu.

VÉRIFICATION DE COMPTABILITÉ

Altarea fait actuellement l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices clos les 31 décembre 2011, 2012 et 2013. Une notification de rectification non significative relative à 2011 a été reçue par la Société. En accord avec ses conseils, Altarea SCA conteste une partie de la rectification.

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
Actif		
Titres de participations et autres titres	1 219 117,8	1 219 117,7
Créances rattachées à des participations	191 518,2	191 518,2
Prêts	225 044,2	224 934,1
Créances clients et comptes rattachés	10 396,6	7 532,0
Autres créances	7 170,9	-
Trésorerie et charges constatées d'avance	21 703,7	-
Amortissements et Provisions	161 139,4	128 326,6
Passif		
Provisions	2 262,7	-
Emprunts et dettes financières	716 073,7	-
Dettes fournisseurs	5 555,9	2 014,0
Dettes fiscales et sociales	3 799,1	-
Dettes diverses et produits constatés d'avance	1 179,7	11,4

Postes concernés du compte de résultat (en milliers d'euros)	Montant net au résultat	dont entreprises liées
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises et biens	-	-
Production vendue (biens et services)	25 462,3	13 504,0
Reprises & Transfert de charge	457,0	-
Autres Produits	2 112,2	-
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	23 676,5	5 168,9
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	5 244,3	-
Autres charges	292,2	-
Produits financiers		
Produits financiers de participation	65 534,2	65 534,2
Autres intérêts et produits financiers	2 714,3	2 639,3
Reprises & Transfert de charge	40,2	-
Charges financières		
Quote-part de pertes acquis des filiales	-	-
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	35 001,7	35 000,0
Intérêts et charges assimilées	35 777,9	3 503,3
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	753,6	362,5
Reprises et transferts de charges	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3,0	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	145,7	-
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.

Instruments financiers (en milliers d'euros)	2014	2013
<i>Swap</i> /Total (Nominal)	515 500,0	515 500,0
<i>Cap</i> /Total (Nominal)	-	188 356,5
Total	515 500,0	703 856,5

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de 66 millions d'euros au 31 décembre 2014.

INCIDENCE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2014	2013
Produits d'intérêts	-	-
Charges d'intérêts	418,3	1 084,1
Autres liés aux instruments financiers	12 930,1	5 809,8
Total	13 348,4	6 893,9

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre (en milliers d'euros)	2014	2015	2016	2017	2018
Swap	515 500,0	590 500,0	690 500,0	690 500,0	690 500,0
Cap	-	-	-	-	-
Altarea Payeur Taux Fixe (Total)	515 500,0	590 500,0	690 500,0	690 500,0	690 500,0

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois.

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

ENGAGEMENTS SOCIAUX

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 74 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

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 678 millions d'euros. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires 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 792,9 millions d'euros 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% (37,7% au 31 décembre 2014),
 - Résultat opérationnel (colonne cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société \geq 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (5,9 au 31 décembre 2014).

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 de 10 millions d'euros net.

Plans de stock-options

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (en euro)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2013	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2014
Plans d'options sur titres Altarea								
30 janvier 2007	3 800	175,81	30/01/2011 – 30/01/2014	850	-	-	(850)	-
Options supplémentaires – augmentation de capital	1 086	170,00	30/01/2011 – 30/01/2014	242	-	-	(242)	-
Total	4 886			1 092	-	-	(1 092)	

Plan d'attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2013	Attribution	Livraison	Droits annulés ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2014
Plans d'attribution sur titres Altarea							
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2014	6 000	-	(6 000)	-	-
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	1 000	-	-	(1 000)	-
1 ^{er} juin 2012	1 125	31 octobre 2014	1 125	-	(1 125)	-	-
18 février 2013	82 900	18 février 2016	81 200	-	-	(15 300)	65 900
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
Total	132 525		115 325	1 500	(7 125)	(16 300)	93 400

(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 5,25 personnes au 31 décembre 2014.

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'arrêté 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 2014.

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
FILIALES (+ 50 %)											
SAS Foncière Altarea - 353 900 699	7 783,7	585 047,2	99,99%	779 239,8	779 239,8	25 613,6	25 613,6		35 673,5	49 134,4	1 094,4
SCA Altareit - 553 091 050	2 626,7	216 487,4	99,63%	91 635,0	91 635,0	66 781,1	66 781,1		13 068,6	-	661,1
SNC Altarea Management - 509 105 537	10,0	(590,0)	99,99%	10,0	10,0	-	-		(590,0)	-	6 363,0
SAS Alta Développement Italie - 444 561 476	12 638,2	(92 077,7)	99,80%	14 745,8	-	52 776,7	52 776,7		(1 100,4)	-	-
SAS Alta Blue - 522 193 796	105 552,4	335 183,3	61,77%	313 816,1	313 816,1	-	-		52,1	13 959,3	-
SARL Socobac - 352 781 389	8,0	153,9	100,00%	0,0	0,0	-	-		0,6	-	-
SARL Altalux Spain	1 100,0	(69,1)	100,00%	1 100,0	1 100,0	7 985,6	7 985,6		1,4	-	-
PARTICIPATIONS (10 à 50 %)											
Bercy Village 2 - 419 669 064	1 633,6	3 601,8	15,00%	18 560,0	18 560,0	-	-		3 601,8	-	-
SCI Issy Pont - 804 865 996	40,0	(2 000,0)	25,00%	10,0	10,0	1 361,2	1 361,2		(2 000,0)	-	-
SCI AF Investco 4 - 798 601 936	1,0	(861,8)	50,00%	0,0	0,0	5 287,4	5 287,4		(860,6)	-	-
TOTAL PARTICIPATIONS > 10%	-	-	-	1 219 117	1 204 371	159 806	159 806	-	-	-	-

Siège social des filiales et participations : 8, avenue Delcassé Paris 8^e.

4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2014)

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 2014, 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 et des dépréciations qui en ont résulté.

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 24 mars 2015

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Ile-de-France
Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE
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 2014)

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 R226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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 R226-2 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 estimées 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

En application de l'article L. 226-10 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

a) Avec la société APG Strategic Real Estate Pool

Personne concernée

Société APG, membre du conseil de surveillance d'Altearea.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance, en date du 29 décembre 2014, a autorisé l'augmentation de la valeur nominale des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée – TSDI qui est portée à 130 € par TSDI, soit un montant total de 195,1 millions d'euros. L'avenant au contrat de souscription du 11 décembre 2012 a été signé en date du 29 décembre 2014 avec la société APG Strategic Real Estate Pool.

Modalités

À ce titre, votre Société a enregistré sur l'exercice un complément de prix de souscription d'un montant de 86,1 millions d'euros, porté au bilan en augmentation des « autres fonds propres ».

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.

a) Avec la société APG Strategic Real Estate Pool

Personne concernée

Société APG, membre du conseil de surveillance d'Altearea.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance, en date du 11 décembre 2012, a autorisé l'émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée – TSDI pour un montant nominal de 109 millions d'euros et souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool par contrat de souscription en date du 11 décembre 2012.

Modalités

À ce titre, votre Société a supporté une charge financière sur l'exercice d'un montant de 6 425 933 euros.

b) Avec la SAS Cogedim :**Personnes concernées**

Monsieur Alain Taravella, Président du Conseil de Surveillance de Cogedim et co-gérant d'Altarea.

Monsieur Stéphane Theuriau, Président du directoire de Cogedim et directeur général d'Atlas, cogérant d'Altarea.

Nature et objet

Votre Société est caution auprès d'IXIS Corporate & Investment Bank en faveur de la société SAS Cogedim au titre du crédit d'un montant en principal de 300 millions d'Euros accordé par IXIS C.I.B. pour assurer le financement partiel de l'acquisition de l'ancienne société Cogedim (opération autorisée en date du 31 mai 2007). Par décision en date du 4 mars 2015, votre conseil de surveillance a déclassé cette convention.

Modalités

Une commission de caution a été facturée en 2014 par votre Société pour un montant de 759 097 euros.

Paris et Paris-La Défense, le 24 mars 2015

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Ile-de-France

Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE

Associé

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch VARON

Associé

5.1. CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE	143
5.2. TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES.....	151
5.3. PERFORMANCE SOCIÉTALE	161
5.4. PERFORMANCE SOCIALE.....	173
5.5. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	178
5.6. MÉTHODOLOGIES DE <i>REPORTING</i>	198
5.7. TABLEAUX D'INDICATEURS	202
5.8. TABLES DE CONCORDANCE	214
5.9. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	221

ÉDITORIAL D'ALAIN TARAVELLA

Président Fondateur d'Altarea Cogedim

Quelle place accordez-vous au développement durable au sein d'Altarea Cogedim ?

La Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) accompagne notre stratégie au quotidien. Elle est indissociable de la façon dont nous exerçons notre métier. Grâce à notre démarche transversale Altageen, nous savons exploiter les opportunités et les défis que représentent aujourd'hui les enjeux liés au développement durable pour un Groupe comme le nôtre. Conscient des réalités sociétales, sociales et environnementales, Altarea Cogedim a renforcé encore cette année l'intégration des enjeux RSE dans ses activités associant contribution positive au territoire et performance extra-financière d'entreprise.

Quels sont les temps forts en matière de développement durable cette année chez Altarea Cogedim ?

Au titre de l'année 2014, je retiendrai, plus particulièrement, trois éléments positifs :

- le support d'un nombre important d'emplois indirects en corrélation directe de nos achats, de nos investissements et plus largement de notre niveau d'activité sur le territoire national ;
- l'évolution très favorable de nos principaux indicateurs environnementaux, témoins du bon niveau de déclinaison opérationnelle de nos plans d'action. En particulier, l'effort très important du Groupe sur la réduction de son empreinte énergétique et sur la certification BREEAM-In-Use de notre patrimoine immobilier ;
- enfin, l'exhaustivité de notre reporting RSE, avec un taux de couverture proche de 100 % pour chacune de nos activités ainsi que les excellents résultats obtenus par le Groupe aux notations extra-financières. Je citerai, en particulier, le GRESB (Global Real

Estate Sustainability Benchmark), qui nous positionne à la première place des foncières européennes pour notre action menée sur notre patrimoine existant.

Quelles sont les priorités pour 2015 ?

Si en 2013 et 2014, le Groupe a franchi une nouvelle étape dans sa démarche de progrès en concentrant son action autour de ses enjeux les plus matériels, l'année 2015 est consacrée à l'intensification de la dynamique sur les enjeux sociétaux et sur l'innovation. Nous poursuivons nos efforts sur l'amélioration de la satisfaction de nos clients et utilisateurs, la formation et l'accompagnement des collaborateurs d'Altarea Cogedim au meilleur niveau, et au développement de nos activités fortement génératrices d'emplois en France.

En Promotion, nous accompagnons l'évolution des modes de vie et de travail de nos clients particuliers et entreprises. La recherche permanente de nouveaux concepts plus efficaces et plus durables est notre priorité tout en maintenant notre exigence de qualité et d'insertion dans l'environnement urbain.

Pour notre activité de Foncière, nos axes prioritaires concernent l'amélioration continue de nos processus d'exploitation autour de la certification BREEAM® In-Use et la maîtrise toujours plus accentuée de notre empreinte environnementale.

Ce plan d'action fédère les collaborateurs d'Altarea Cogedim pour encore faire progresser l'intégration des enjeux de développement durable dans nos activités, et améliorer la performance RSE du Groupe.

Alain TARAVELLA
Président fondateur d'Altarea Cogedim

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 43% des consommations d'énergie, 21% 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 réglementaire

5.1.1.2.1. Le Grenelle de l'environnement

En 2009, le Grenelle de l'environnement définit les premiers objectifs concrets pour préparer les défis environnementaux, sociaux et sociétaux de demain. Les 57 articles portent sur l'énergie, le bâtiment, les transports, la biodiversité, la gouvernance et les risques pour l'environnement et la santé.

Pour l'activité de promotion et de foncière du Groupe, l'impact est triple.

Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs

Si la Réglementation Thermique RT 2012 a généralisé le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation® (BBC®), 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, avec pour objectif de réduire les consommations énergétiques de 2012 à 2020. Le 31 octobre 2013, Altarea Cogedim a signé la Charte du Plan Bâtiment Durable présidé par Philippe Pelletier en présence de Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, et de Philippe MARTIN, ministre de l'Écologie, du développement durable et de l'Énergie.

Cette charte d'engagement volontaire regroupant investisseurs, grands utilisateurs et associations sectorielles, anticipe les objectifs et la méthodologie de réduction des consommations énergétiques, qui seront précisés dans le prochain décret.

Renforcer la transparence extra-financière des entreprises

En matière de publication d'informations RSE, l'article 225 de la loi Grenelle II de juillet 2010 impose à certaines sociétés de publier des informations extra-financières dans leur document de référence et de les faire vérifier par un tiers indépendant. Ce document de référence doit «exposer les actions menées et les orientations prises pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de leurs activités et remplir leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable». Le statut de société cotée sur un marché réglementé fait entrer Altarea Cogedim dans le champ d'application de l'article 225 depuis son exercice 2012 pour l'ensemble de ses activités. 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.

5.1.1.2.2. La loi relative à la transition énergétique

En 2015, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte devrait être validée. Elle permettra à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et de renforcer son indépendance énergétique en équilibrant mieux ses différentes sources d'approvisionnement. Cette loi fixera les grandes ambitions énergétiques pour le secteur du bâtiment et, en particulier, pour les immeubles existants. Ses exigences devraient être précisées ultérieurement par période de 10 ans pour des objectifs finaux définis à horizon 2050.

Par ailleurs, la loi Daddue et le décret du 4 décembre 2013 imposent à certaines entreprises de réaliser un audit énergétique sur leurs activités. Altarea Cogedim répondra à cette obligation dès 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 - 2018

Altarea Cogedim poursuivra en 2015 sa démarche continue de *reporting*, de maîtrise et d'amélioration de son empreinte environnementale, sociétale et son action sociale.

Les impacts réglementaires du Grenelle de l'environnement (nouvelles réglementations thermiques, amélioration environnementale du parc immobilier tertiaire et transparence extra-financière des entreprises), ainsi que les exigences de la loi relative à la transition énergétique, sont intégrés dans les référentiels de *reporting* RSE, dans les systèmes de management de construction et d'exploitation et dans les plans d'action du Groupe.

Suite à la réalisation de la première matrice de matérialité RSE d'Altarea Cogedim en 2013, le Groupe poursuivra son action autour de ses enjeux matériels sectoriels et stratégiques pour la période 2015-2018. Le suivi de son action, de ses indicateurs et de ses 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 regroupant la direction de la communication, les directions des ressources humaines d'Altarea et de Cogedim et les ressources internes (services généraux). Ce service est dirigé par Bruno Poulain, directeur du développement durable, de la communication et des ressources humaines et supervisé par Jacques Galvani, directeur délégué à la Présidence et membre du comité exécutif d'Altarea Cogedim.

La direction du développement durable est désormais composée de quatre collaborateurs :

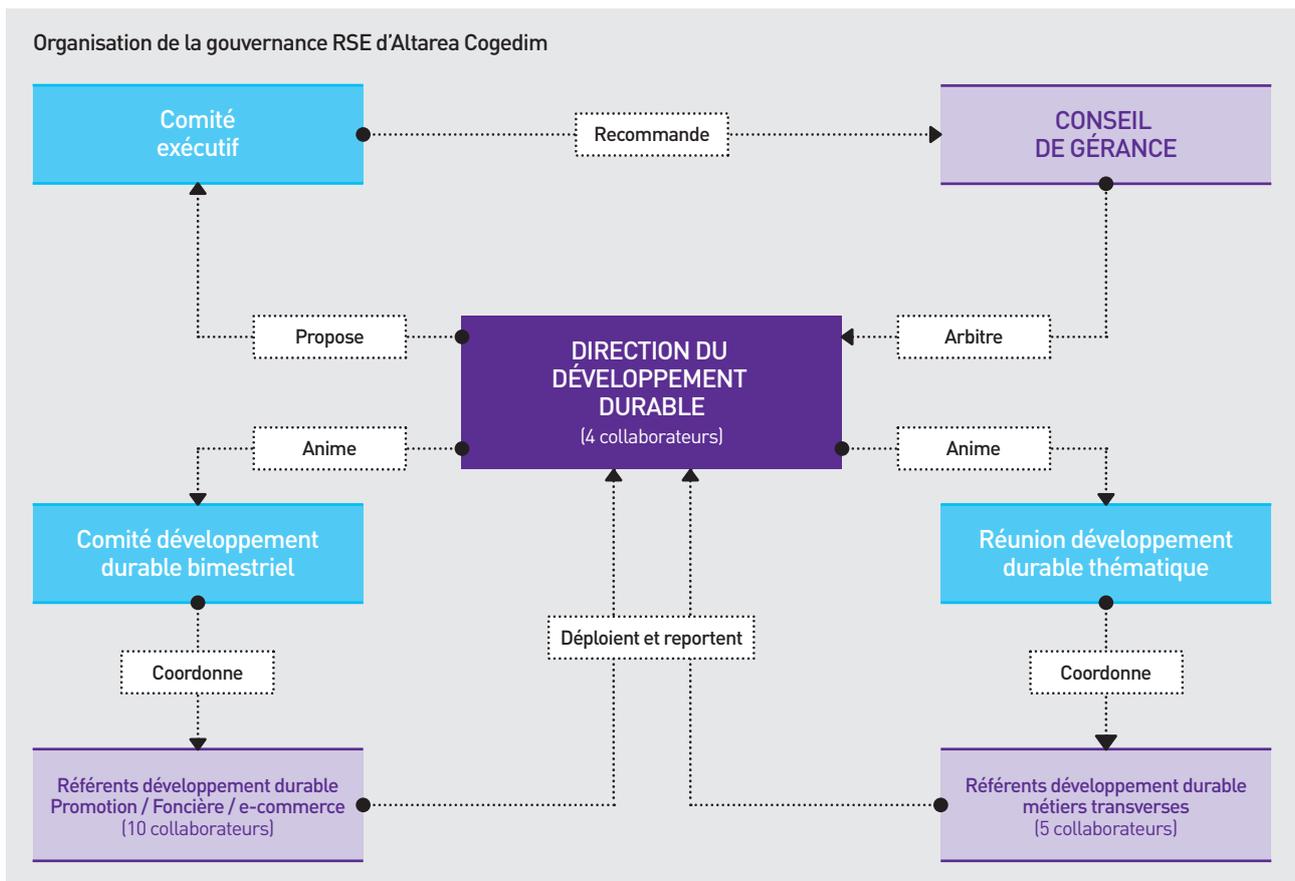
- Maxime Lanquetuit, directeur du développement durable en charge de l'ensemble de la démarche RSE pour les différents métiers et activités (mlanquetuit@altareaCogedim.com) ;
- Flora Alter, ingénieure développement durable, en charge du reporting environnemental du patrimoine, des Bilans Carbone® exploitation, de la définition et du suivi des plans d'action environnementaux pour l'activité de foncière (falter@altareaCogedim.com) ;
- Romain Bourcier, ingénieur développement durable, en charge du

reporting environnemental de l'activité de promotion, du suivi des certifications et des innovations RSE pour les nouveaux projets (rbourcier@altareaCogedim.com) ;

- Cécilia Ribeyre – Winckler, chargée de communication et développement durable, responsabilisée sur les enjeux de communication interne, sur l'organisation de manifestations de développement durable et sur les innovations RSE de l'activité e-commerce (cribeyre@altareaCogedim.com).

Cette direction conseille le conseil de gérance dans la définition de la stratégie de développement durable d'Altarea Cogedim par des réunions mensuelles et coordonne l'ensemble de la communication extra-financière du Groupe. Elle s'appuie sur un réseau de référents développement durable composé de dix personnes qui représentent chaque activité du Groupe dans le cadre du comité développement durable bimestriel. Par ailleurs, un grand nombre de réunions de travail sont réalisées avec les référents sur des sujets plus spécifiques et plus opérationnels.

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.



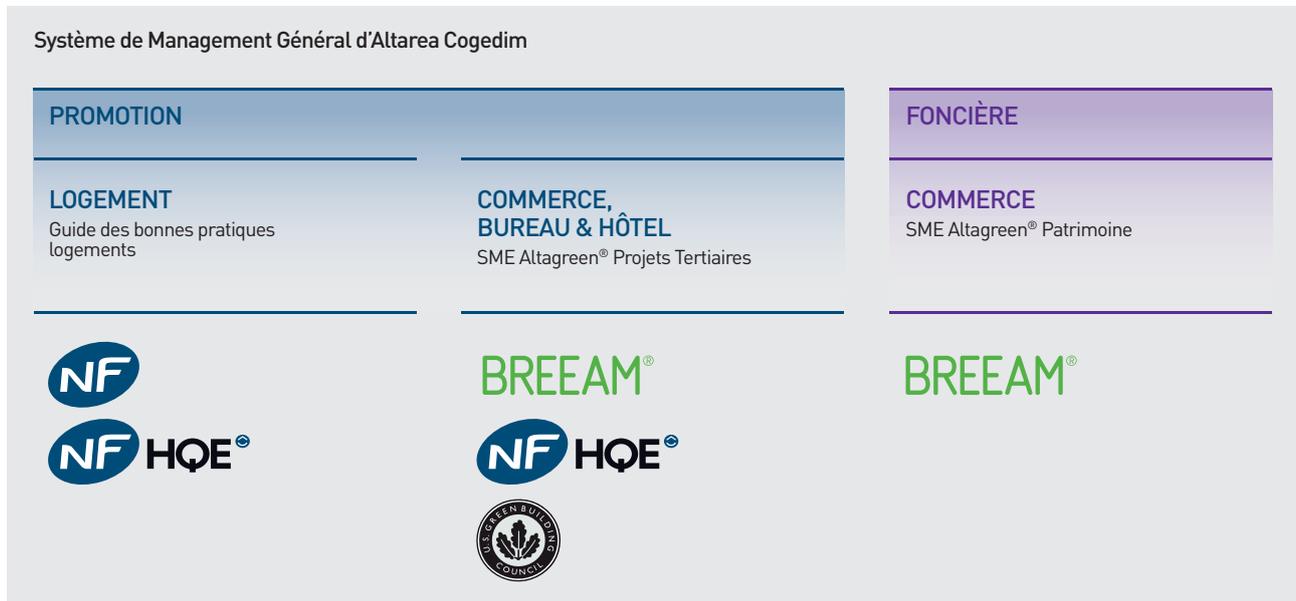
Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe grâce aux collaborateurs responsabilisés à 100 % sur les enjeux RSE, tout en facilitant la remontée d'informations, le partage et le déploiement opérationnel dans les activités grâce au réseau transversal des référents.

La politique RSE d'Altarea Cogedim repose sur trois piliers que sont la pertinence, le partage et la soutenabilité, pour garantir un effort ambitieux mais équilibré de l'entreprise. Transversale par nature, la démarche de progrès du Groupe, baptisée Altageen®, permet de mutualiser les différents savoirs et compétences techniques de chaque activité du Groupe, de manière à faire progresser plus vite le niveau de maturité RSE de l'entreprise et sa performance extra-financière.

5.1.2.2. Système de Management Général (SMG)

Altarea 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. 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

Pour son métier de promoteur logement, Altarea 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®) à l'ensemble de ses opérations en Ile-de-France.

5.1.2.2.2. Système de Management Environnemental (SME) Promotion Tertiaire

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

En 2014, le Groupe a finalisé le développement du « SME Altagreen® Patrimoine » afin de fiabiliser, davantage encore, le *reporting* des données environnementales et le suivi des plans d'action environnementaux. La mise en place de ce guide permet à Altarea Cogedim de déployer la certification environnementale BREEAM® IN-Use sur l'ensemble de son patrimoine en améliorant ses pratiques d'exploitation.

5.1.3. STRATÉGIE RSE

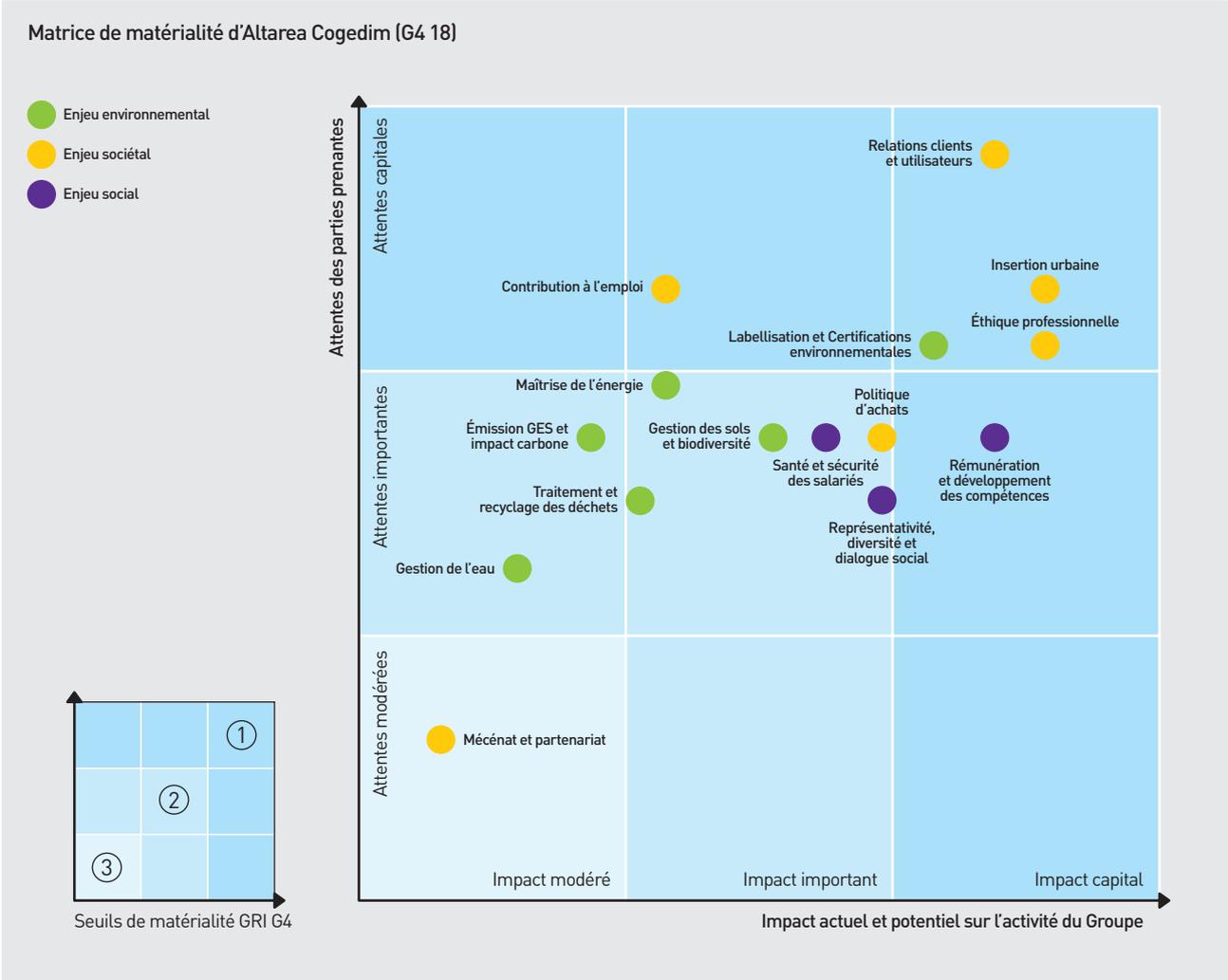
Le groupe Altarea Cogedim, de par sa taille, la croissance de ses effectifs et les attentes de ses parties prenantes, s'est engagé avec l'ensemble de la direction générale et du conseil de gérance dans une démarche de définition et de priorisation de ses enjeux RSE autour de deux facteurs :

- 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, permet à Altarea Cogedim de définir les axes d'actions RSE prioritaires.

5.1.3.1. Matrice de matérialité RSE



Dans une logique de hiérarchisation de ses enjeux matériels, et conformément aux recommandations de la GRI G4, Altarea Cogedim a choisi pour 2014 de concentrer ses efforts de pilotage et de transparence sur les thématiques suivantes, jugées prioritaires (G4 19, G4 20, G4 21) :

Enjeux prioritaires pour Altarea Cogedim	Aspects correspondants de la GRI G4	Périmètre de l'impact	Chapitre
Insertion urbaine	Transports, Communautés locales	Externe	5.3.2
Éthique professionnelle	Lutte contre la corruption, Politiques publiques, comportement anti-compétitif, Conformité (société)	Interne	5.3.3
Relations clients et utilisateurs	Santé et sécurité des consommateurs, Conformité produits, Vie privée des clients	Interne + Externe	5.3.1
Labellisations et certifications environnementales	Étiquetage des produits et services	Externe	5.5.1
Rémunération et développement des compétences	Formation et éducation, Emploi, Égalité de rémunération entre les femmes et les hommes	Interne	5.4.2
Contribution à l'emploi	Impacts économiques indirects, Communautés locales, Performance économique	Externe	5.3.4

Les autres enjeux présents dans la matrice demeurent importants pour Altarea Cogedim, bien que jugés moins matériels.

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. La méthodologie de cotation des impacts et des attentes des parties prenantes se fonde sur l'analyse de chaque enjeu RSE, impliquant la direction générale d'Altarea Cogedim avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé, entre juin 2013 et février 2014.

Une première étape a permis de définir la méthode de travail à mettre en œuvre, et d'identifier les parties prenantes afin de garantir une réflexion transversale et partagée par la direction générale et la direction du développement durable.

Une seconde étape a permis de définir les enjeux RSE significatifs du Groupe, et de caractériser leurs impacts, risques et opportunités pour chacune des trois activités d'Altarea Cogedim (promotion, foncière, e-commerce).

Dans une troisième étape, la réalisation d'entretiens a permis de soumettre aux membres de la direction générale les enjeux RSE retenus et leurs impacts associés. Afin de garantir une réflexion multi-activités et transversale pour la cotation de chaque enjeu, ces entretiens ont systématiquement associé deux grands managers de la direction générale, un membre de la direction du développement durable et un consultant externe. 4 entretiens ont été menés et 8 membres de la direction générale ont été sollicités (hors conseil de gérance).

Enfin, la matrice de matérialité synthétisant les réflexions des grands managers, de la direction du développement durable et des référents développement durable a été présentée au conseil de gérance.

L'ensemble des enjeux de la table de matérialité RSE définitive a été discuté individuellement et collectivement avec les membres du conseil de gérance, pour arbitrage et validation.

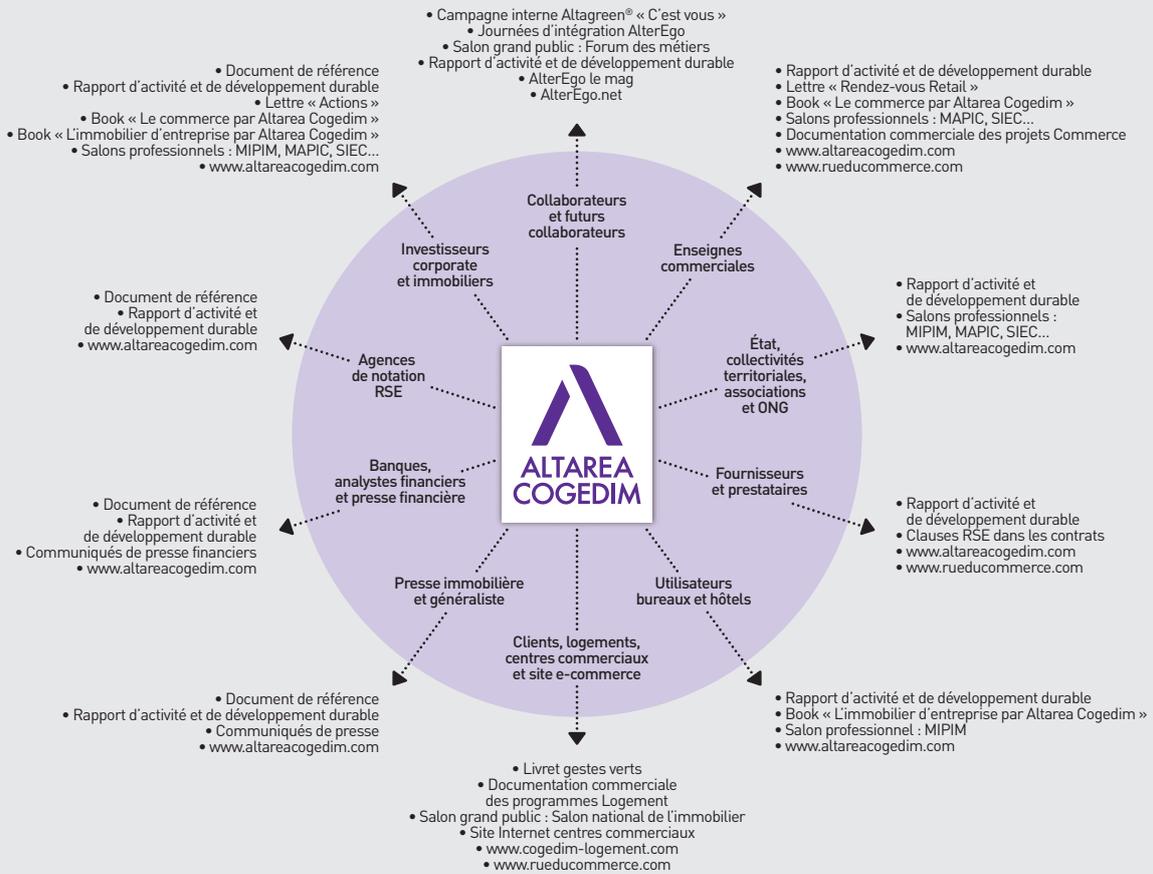
La matrice de matérialité telle qu'elle a été définie sert aujourd'hui au pilotage et au management des enjeux prioritaires. À titre d'exemple, le tableau de bord a été établi en fonction des enjeux prioritaires pour le Groupe. En 2014, le seuil de matérialité a été reprécisé autour des enjeux prioritaires pour le Groupe et ses parties prenantes.

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 très important de moyens de communication adaptés à chaque partie prenante interne et externe, pour permettre un dialogue et un suivi dans la durée.

Cartographie des parties prenantes d'Altarea Cogedim (G4 24)



Les parties prenantes présentées ci-dessus ont été identifiées et sélectionnées en fonction de leur pertinence et de leur importance au regard des activités d'Altarea Cogedim (G4 25). Les types d'échanges et leur fréquence avec le Groupe sont décrits dans le tableau suivant :

Fréquences et types d'échanges des relations entre les parties prenantes majeures d'Altarea Cogedim et le Groupe (G4 26, G4 27)

Parties prenantes	Thèmes et préoccupations clés	Mode de dialogue et fréquence
Collaborateurs et futurs collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Compétences et connaissances des collaborateurs • Recrutement et évolution de carrière • Sensibilisation au développement durable • Dialogue social • Bien-être au travail • Prévention des discriminations, handicap 	<ul style="list-style-type: none"> • Journées d'intégration AlterEgo (biennuelles) • AlterEgo le mag (trimestriel) • AlterEgo.net (mensuel) • Rapport d'activité et de développement durable (annuel) • Campagne interne Altageen® (annuelle)
Enseignes commerciales	<ul style="list-style-type: none"> • Partage de la stratégie RSE du Groupe • Performance environnementale des centres commerciaux • Impact environnemental des locaux preneurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Guide preneur (à la signature du bail) • Réunion d'information environnementale (annuelle) • Rapport d'activité et de développement durable (annuel)
État, collectivités territoriales, associations et ONG	<ul style="list-style-type: none"> • Développement économique • Intégration des projets • Transparence et confiance 	<ul style="list-style-type: none"> • Réunions de travail (continues) • Rapport d'activité et de développement durable (annuel) • Réseaux sociaux (tweet quotidien)
Fournisseurs et prestataires	<ul style="list-style-type: none"> • Clauses sociales et environnementales des contrats • Évaluation des prestations 	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport d'activité et de développement durable (annuel) • Appels d'offre (continus) • Outil d'évaluation interne (en fin de prestation)
Utilisateurs bureaux et hôtels	<ul style="list-style-type: none"> • Performance environnementale des projets • Confort, Santé, Bien-être 	<ul style="list-style-type: none"> • Réunions de travail (continues) • Rapport d'activité et de développement durable (annuel)
Clients logements, centres commerciaux et site e-commerce	<ul style="list-style-type: none"> • Satisfaction client • Performance environnementale des projets • Confort, Santé, Bien-être • Sécurité 	<ul style="list-style-type: none"> • Livret gestes verts pour acquéreurs logement (à la livraison) • Documentation commerciale des programmes logement • Sites internet centres commerciaux • www.cogedim-logement.com • www.rueducommerce.com
Presse immobilière et généraliste	<ul style="list-style-type: none"> • Actualité du Groupe 	<ul style="list-style-type: none"> • Document de référence (annuel) • Rapport d'activité et de développement durable (annuel) • Communiqués de presse (ponctuels) • Réseaux sociaux (tweet quotidien) • www.altareacogedim.com
Banques, analystes financiers et presse financière	<ul style="list-style-type: none"> • Transparence et éthique • Performance financière • Solidité et croissance 	<ul style="list-style-type: none"> • Document de référence (annuel) • Rapport d'activité et de développement durable (annuel) • Communiqués de presse financiers (trimestriel) • www.altareacogedim.com
Agences de notation RSE	<ul style="list-style-type: none"> • Transparence et éthique • Performance extra-financière du Groupe 	<ul style="list-style-type: none"> • Document de référence (annuel) • Rapport d'activité et de développement durable (annuel) • Questionnaires de notation extra-financière (annuels)
Investisseurs corporate et immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> • Transparence et éthique • Performance financière • Solidité et croissance 	<ul style="list-style-type: none"> • Document de référence (annuel) • Rapport d'activité et de développement durable (annuel) • www.altareacogedim.com

En 2013, des étudiants en école d'ingénieur avaient été sollicités pour donner leur avis sur le rapport RSE d'Altarea Cogedim. La direction développement durable a étudié ces retours pour les prendre en compte dans les versions du rapport suivantes, lorsque pertinent. En 2015, le Groupe réfléchit à solliciter un collège de parties prenantes afin de réactualiser sa matrice de matérialité (G4 26).

5.1.3.4. Notations et distinctions RSE

5.1.3.4.1. Baromètre NOVETHIC

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim est évalué par le baromètre Novethic depuis 2009 dans les classements des promoteurs et foncières. Le Groupe se voit classé, en 2014, dans la catégorie des entreprises les plus engagées. Depuis 4 ans, Altarea Cogedim a systématiquement atteint l'une des trois premières places dans les classements Novethic.

5.1.3.4.2. 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 a très significativement progressé dans ce classement en obtenant pour l'année 2014 :

- la note de 82% pour son patrimoine existant, soit la 9^e position mondiale sur 637 groupes et fonds immobiliers (168^e sur 543 en 2013), soit la 1^{re} position européenne sur 62 groupes cotés (19^e sur 47 en 2013);
- et la note de 90% pour ses nouveaux développements commerciaux, soit la 4^e position mondiale sur 273 groupes et fonds immobiliers (9^e sur 273 en 2013) pour les nouveaux développements commerciaux.

5.1.3.4.3. Carbon Disclosure Project (CDP)

Également de manière volontaire, Altarea Cogedim a répondu en 2014 au CDP (Carbon Disclosure Project), classement international de référence sur les stratégies carbone des grandes sociétés. Pour cette seconde participation, le Groupe a progressé par rapport à 2013 en obtenant la note de 99% en transparence et la note B en performance, positionnant le Groupe à la 1^{re} place des foncières et des promoteurs immobiliers français ayant pris part à l'étude.

5.1.3.4.4. France Green Building Council (FRGBC)

En 2014, le Groupe a été distingué dans le cadre de la seconde édition des Trophées de France GBC en recevant le prix « Certification ».

5.1.3.5. Participation dans les organisations sectorielles

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.

En 2013, dans le cadre de la commission développement durable du CNCC, Altarea Cogedim a participé, avec 3 autres foncières commerciales cotées, à l'élaboration du Guide de *reporting* RSE article 225-Grenelle 2. Ce guide propose des recommandations adaptées aux spécificités du *reporting* RSE pour l'industrie de centres commerciaux. Ces bonnes pratiques, compatibles avec les recommandations de l'EPRA, permettront à terme d'homogénéiser les méthodes de communication extra-financière et de vérification des informations publiées.

Par ailleurs, Altarea Cogedim est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire et qui a pour objet :

- de publier des indicateurs statistiques représentatifs de la performance énergétique et environnementale du parc tertiaire français;
- de proposer aux membres de l'OID un benchmark de la performance énergétique et environnementale de leurs parcs immobiliers.

Le Groupe contribue significativement par ses données environnementales à la réalisation des indicateurs environnementaux annuels du baromètre de la performance environnementale de l'OID pour la typologie « commerce périmètre bailleur ».

5.1.3.6. Chartes et principes auxquels Altarea Cogedim a souscrit ou donné son aval

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

5.2. TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES

5.2.1. TABLEAU DE BORD

Pour plus de pertinence, certains indicateurs clés ont évolué en 2014. Les indicateurs concernés sont :

- les indicateurs des thématiques « Gestion de l'eau » et « Traitements et recyclage des déchets » pour l'activité de promotion;
- les indicateurs de la thématique « Politique d'achats » qui ont été

regroupés pour mettre en évidence une démarche d'ensemble à l'échelle du Groupe;

- par ailleurs la thématique « Relations clients et utilisateurs » a été enrichie d'indicateurs de satisfaction clients, enjeu prioritaire pour Altarea Cogedim. (G4 22)

SOCIÉTAL

	Donnée de référence	2014	Évolution	Vérification E&Y 2014	Couverture d'activité 2014	GRI G4 CRESS
Relations clients et utilisateurs						
Groupe	Indicateur satisfaction clients					
	Satisfaction des clients promotion		Indicateur qualitatif	✓	NA	PR1 SO9
	Indice de satisfaction des clients foncière (Note sur 10, périmètre courant)	ND	7,5	ND	✓	69,3% PR5
	Taux de recommandation des clients e-commerce	84,5% (2013)	85,2%	+ 0,8%	✓	9,5%
Foncière	Proportion de baux verts par rapport au nombre total de baux					
	Baux verts signés et non échus au 31 décembre année N	6,9% (2010)	59,7%	+ 765%	✓	100% EN 7 EN 27
Insertion urbaine						
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport					
	Commerces	100% (2013)	100%	+ 0,0%	✓	100%
	Bureaux & Hôtels	100% (2013)	94%	- 6,0%	✓	100% EN 30
	Logements	99% (2013)	99%	+ 0,0%	✓	100%
Foncière	Part de sites à moins de 500 mètres d'un réseau de transport avec une fréquence inférieure à 20 minutes					
	Actifs commerciaux périmètre courant	69,2% (2012)	77%	+ 11%	✓	92% EN 30
Éthique professionnelle						
Groupe	Formation et sensibilisation des salariés sur les notions associées à la corruption					
	Ensemble des salariés identifiés comme étant les plus exposés / à risque		Indicateur qualitatif	✓	NA	SO 4
	Généralisation de l'application d'une charte éthique à l'ensemble des activités du Groupe					
	e-commerce		Indicateur qualitatif	✓	NA	SO 4
Contribution à l'emploi						
Groupe	Empreinte emploi du Groupe sur l'année					
	Nombre d'emplois indirects et induits supportés	NA	9 715	NA	✓	100% EC 8
Politique d'achats						
Groupe	Démarche d'achats responsables					
	Poste achats de biens et services: Promotion, Foncière, e-commerce		Indicateur qualitatif	✓	NA	EN 32 EN 33 LA 14 LA 15 SO 9 SO 10 HR 10 HR 11
Mécénat et partenariat						
Groupe	Montants alloués (€)					
	Montant alloué cumulé	2 140 000 (2013)	2 520 000	+ 18%		100% EC 1

Objectifs	Échéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Logement : Audit du parcours d'achat client et des différents documents remis aux acquéreurs Tertiaire : Maintenir les prestations de commissioning sur les nouvelles opérations tertiaires pour assurer une mise en service optimale des bâtiments	2015 Continue	😊	Logement : Cet audit permettra d'analyser les différents moments forts dans le parcours d'achat : réservation, choix des options, visites, livraison... Tertiaire : Le commissioning est systématique pour les nouvelles opérations de Bureau		Capital
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	Continue	😊	Nouvel indicateur consolidé qui mesure l'évolution de la satisfaction des clients des centres commerciaux Altarea Cogedim		
Obtenir un taux de recommandation clients d'au moins 86% dans le cadre de l'amélioration continue de la relation client	Continue	😊	Cet indicateur traduit le mieux l'expérience client puisqu'il a permis de mesurer la propension à recommander le site à des amis ou proches. Le taux de couverture en 2014 se base sur un échantillon représentatif de 114 574 réponses au questionnaire de satisfaction sur un total de 1 207 716 questionnaires envoyés.		
Obtenir un taux de couverture du bail vert sur l'ensemble du patrimoine supérieur à 65%	2015	😊	Objectif en bonne voie d'être atteint grâce à la généralisation du bail vert lors des renouvellements ou des nouveaux baux dès le premier m ² depuis 2010. Collecte d'informations environnementales preneurs sur 55% des sites possédés et gérés par le groupe au 31 décembre 2014		Capital
Sélection systématique de nouveaux fonciers situés à moins de 500m d'un réseau de transport en commun (Bus, Tramway, Metro, RER, Train)	Continue	😊	Excellente application de l'objectif dans la sélection des nouveaux fonciers		Capital
Intégrer le critère « fréquence » des transports en commun de proximité dans la stratégie d'arbitrage d'actifs du Groupe	Continue	😊	Bon niveau de raccordement aux réseaux de transports		Capital
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	Continue	😊	Les principaux cadres dirigeants ont été sensibilisés aux infractions concernant les manquements au devoir de probité, et ce principalement dans les relations avec la sphère publique, au travers de 3 sessions de formations délivrées en 2014 avec l'aide d'un cabinet d'avocats spécialisé		Capital
Déployer un code de déontologie spécifique à l'activité de e-commerce	2015	😊	Travail en cours de réalisation		Capital
Calculer annuellement l'empreinte emploi élargie pour l'ensemble des activités du Groupe Renforcer la méthodologie pour conforter les différents périmètres	Continue	😊	Méthodologie renforcée avec l'aide d'un cabinet de conseil pour quantifier les différentes strates d'emplois supportés sur le périmètre national. (Valeur 2012 : 11 729 emplois indirects supportés, périmètre et méthodologie différents)		Capital
Mettre en place une charte « Achats Responsables » Structurer et systématiser une démarche d'évaluation des prestataires	2016	😊	Promotion : Intégration de clauses sociales et environnementales dans les marchés de travaux. Évaluation des compétences et de l'expérience des entreprises de travaux en matière de développement durable. Contrats cadres nationaux passés en 2014 pour les missions d'AMO Environnement et de Sécurité, Protection de la santé, pour l'activité Logement. Foncière : Généralisation de la charte et de l'annexe environnementales pour 100% des contrats des prestataires des sites inclus dans le périmètre de reporting. e-commerce : Renforcement des clauses sociales et environnementales dans les contrats		Important
S'engager dans une démarche de mécénat alignée sur les convictions et les activités du Groupe	Continue	😊	2 résidences livrées en 2014 : la résidence intergénérationnelle de Grasse, et la résidence Château-Gagneur à Gex		Modéré

SOCIAL

		Donnée de référence	2014	Évolution	Vérification E&Y 2014	Couverture d'activité 2014	GRI G4 CRESS
Représentativité, diversité, dialogue social							
Groupe	Collaborateurs						
	Effectif total	1 286 (2013)	1 298	+ 0,9%	✓	100%	G4-10
	Égalité Homme / Femme						
	Nombre de femmes dans les instances dirigeantes	24 (2013)	41	+ 71%	✓	100%	LA 12
	Handicap						
	Nombre de salariés déclarés en situation de handicap	1 (2010)	3	NP		100%	LA 12
Rémunération et développement des compétences							
Groupe	Formations (heures/collaborateur)						
	Nombre d'heures de formation sur l'effectif moyen	8,5 (2013)	8,5	+ 0,0%	✓	100%	LA 9
Santé et sécurité des salariés							
Groupe	Absentéisme						
	Taux d'absentéisme global	3,3% (2013)	3,4%	+ 3,0%	✓	100%	LA 6

ENVIRONNEMENT

		Donnée de référence	2014	Évolution	Vérification E&Y 2014	Couverture d'activité 2014	GRI G4 CRESS
Labellisations et certifications environnementales							
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale						
	Commerces	100% (2013)	100%	+ 0,0%	✓	100%	
	Bureaux & Hôtels	97% (2013)	97%	+ 0,0%	✓	100%	
	Logements	68% (2013)	53%	- 22,1%	✓	100%	CRE 8
Foncière	Part (en valeur) des sites certifiés BREEAM® In-Use						
	Actifs commerciaux au 31 décembre année N	30% (2013)	84%	+ 180%	✓	93%	CRE 8
Maîtrise de l'énergie							
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération (RT 2005/RT2012)						
	Commerces	96% (2013)	98%	+ 2,1%	✓	100%	
	Bureaux & Hôtels	91% (2013)	92%	+ 1,1%	✓	100%	CRE 8 CRE 1
	Logements	89% (2013)	61%	- 31,5%	✓	100%	
Foncière	Consommation d'énergie primaire (kWh/m²)						
	Actifs commerciaux périmètre et climat constants	227,7 (2010)	158	- 30,5%	✓	84%	CRE 1
Gestion des sols et Biodiversité							
Promotion	Part des surfaces ayant fait l'objet d'une étude écologie						
	Commerces	86% (2013)	100%	+ 16,3%	✓	100%	EN 12
Foncière	Score BREEAM® In-Use thématique «Land Use & Ecology»						
	Actifs commerciaux certifiés BREEAM In-Use au 31 décembre année N	17% (2013)	23%	+ 35,3%	✓	93%	EN 12

Objectifs	Échéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Accompagner la croissance du Groupe	Continue	😊	Une croissance 2014 maîtrisée et pérenne avec 95% du personnel en CDI, comme en 2013		Important
Augmenter la part de femmes au sein des instances de direction	Continue	😞	Progression de la part des femmes dans le Comité des managers (28% en 2014 contre 24% en 2013)		Important
Doubler le nombre de travailleurs en situation de handicap	2017	😊	Mise en place d'un plan d'actions comportant 3 axes : sous-traitance, maintien dans l'emploi et recrutement de personnes en situation de handicap		Important
Augmenter la part de formation « métiers »	Continue	😊	Très bonne optimisation de l'investissement formation avec 38% de bénéficiaires supplémentaires entre 2013 et 2014		Capital
Mise en place d'un programme de sensibilisation aux risques psychosociaux	2016	😊	Réunions de sensibilisation du management aux risques psychosociaux et renforcement des indicateurs de suivi de l'absentéisme <i>via</i> des outils de reporting fiabilisés		Important

Objectifs	Échéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Certifier 100% des nouveaux projets commerce BREEAM® niveau « Very Good » <i>a minima</i>	Continue	😊	Toutes les nouvelles opérations visent une certification BREEAM® « Very Good » <i>a minima</i> . Deux opérations visent un niveau « Excellent »		Capital
Certifier 100% des nouveaux projets bureaux NF Bâtiment tertiaire – Démarche HQE® niveau « Très Bon » et BREEAM® niveau « Very Good » <i>a minima</i> * Certifier 100% des nouveaux projets hôtels NF Bâtiment tertiaire – Démarche HQE® ou BREEAM® niveau « Very Good » <i>a minima</i> *	Continue	😊	Excellent niveau de certification sur les nouveaux projets bureaux et hôtels		Capital
Certifier 100% des nouveaux projets logements NF Logement en régions Certifier 100% des nouveaux projets logements NF Logement – Démarche HQE® en Île-de-France	Continue	😞	Baisse du taux d'opérations certifiées en Régions, entraînant une baisse du taux national		Capital
Certifier 100% du patrimoine commercial inclus dans le périmètre de <i>reporting</i> BREEAM® In-Use, niveau « Good » <i>a minima</i> pour les premières certifications, et « Very Good » <i>a minima</i> pour les réévaluations suivantes, pour la partie « Management »	2015	😊	18 actifs certifiés BREEAM® In-Use en 2014. Au 31 décembre, 20 actifs sont certifiés, avec 22% de niveau « Very Good » pour la partie « Asset », et 65% de niveau « Very Good » ou « Excellent » pour la partie « Management ». Le reste est conforme à l'objectif avec un niveau « Good »		Capital
Réaliser systématiquement des Simulations Thermiques Dynamiques et obtenir au moins 50% d'amélioration sur les postes de consommation réglementaires de la Réglementation Thermique 2012	2015	😊	Excellent niveau de performance sur les postes énergétiques bailleurs et preneurs (Exigences techniques du bail vert)		Important
Développer l'ensemble des projets de bureaux conformes au niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 – 10%) <i>a minima</i>	2015	😊	Très bon niveau de performance énergétique des nouvelles opérations entrées dans le périmètre. Les opérations soumises à la RT2012 sont toutes <i>a minima</i> HPE. Première opération BEPOS initiée en 2014		Important
Réalisation d'opérations pilotes d'un niveau de performance énergétique HPE 2012, THPE 2012 et Effinergie+	2015	😊	Baisse mécanique des opérations dépassant les exigences réglementaires, liée à la généralisation de la RT2012 pour les nouvelles opérations. Réalisation d'opérations HPE 2012, THPE 2012 et Effinergie +		Important
Réduire de 22% les consommations d'énergie primaire du patrimoine, à périmètre constant, par rapport à 2010	2015	😊	Objectif dépassé cette année, un an avant l'échéance, grâce à la réalisation d'audits énergétiques spécifiques à chaque site, du déploiement d'un Système de Management Environnemental, et de la bonne application d'actions d'optimisation des consommations d'énergie		Important
Généraliser les études d'écologues en amont des nouveaux projets pour intégrer davantage la biodiversité dans chaque projet	Continue	😊	Bon niveau d'application pour les opérations en cours de certification BREEAM® Intégration progressive de mesures de préservation de la faune et de la flore		Important
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 <i>reporting</i>	2015	😞	4 actifs ont bénéficié d'un plan d'actions biodiversité en 2014. Poursuite de la démarche en 2015 avec le déploiement d'un outil permettant à chaque site de déterminer son propre plan d'actions		Important

Traitement et recyclage des déchets							
Promotion	Objectif moyen de valorisation matière et/ou énergie des déchets de chantier des projets (hors démolition)						
	Commerces	ND	58%	NA	✓	100%	EN 23
Foncière	Taux de déchets triés						
	Actifs commerciaux périmètre courant	30% (2010)	48%	+ 57,5%	✓	92%	EN 23
	Taux de valorisation des déchets						
Actifs commerciaux périmètre courant	82% (2013)	91%	+ 11,0%	✓	92%	EN 23	
Émissions de gaz à effet de serre et impact carbone							
Groupe	Bilan Carbone® scopes 1, 2, 3 (tCO2e/collaborateur)						
	Promotion, Foncière, e-commerce, Corporate	555 (2012)	539	- 2,9%		100%	EN 18
Foncière	Émissions liées aux consommations d'énergie (kgCO2e/m²)						
	Actifs commerciaux périmètre et climat constants	9,5 (2010)	5,6	- 41,1%	✓	84%	CRE 3
	Facteur d'émission moyen correspondant au mode de venue des visiteurs sur les centres (gCO2e/visiteur.km)						
Actifs commerciaux périmètre courant	108 (2011)	91	- 15,7%	✓	85%	EN 17	
Gestion de l'eau							
Promotion	Consommation d'eau prévisionnelle des projets (L/personne.jour)						
	Commerces	9,06 (2013)	8,69	- 4,1%	✓	100%	CRE 2
Foncière	Consommation d'eau des parties communes (L/visiteur)						
	Actifs commerciaux périmètre courant	0,74 (2010)	0,96	+ 28,5%	✓	92%	CRE 2

* Sauf impossibilité technique ou décision contraire de l'investisseur.

Systématiser un objectif de valorisation (matière et/ou énergie) de 70% des déchets de chantier des nouveaux projets	Continue	☹️	Bon taux de valorisation des déchets de chantier. 1 seule opération a un objectif de valorisation inférieur à 50%. Les taux de valorisation réels calculés en fin de chantier dépassent généralement l'objectif fixé dans la charte de chantier	Important
Avoir un taux de déchets triés supérieur à 50% sur le périmètre courant	2015	😊	Renforcement progressif du tri sur les sites, et mise en place de nouvelles catégories de déchets recyclables (déchets plastiques, déchets fermentescibles...)	Important
Maintenir un taux de valorisation énergétique ou matière supérieur à 80% sur le périmètre courant	Continue	😊	Recherche de modes de traitement avec valorisation via les prestataires de collecte des déchets	Important
Réaliser le Bilan Carbone® scopes 1, 2, 3 de l'ensemble des activités du Groupe. Réalisation systématique d'un Bilan Carbone® construction (scope 1, 2, 3) pour toutes les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m². Réalisation de 5 Bilans Carbone® construction (scope 1, 2, 3) correspondant aux 5 gammes des nouveaux projets de logement	Continue	😊	Photographie 2014 consolidée, et définition de plans d'actions ciblés (Bilan Carbone® construction, diminution de l'impact transports des projets et du patrimoine, réduction des émissions CO2 liées aux consommations d'énergie du Patrimoine...)	Important
Réduire de 24% les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie du patrimoine, à périmètre constant, par rapport à 2010	2015	😊	Objectif dépassé cette année, un an avant l'échéance, grâce à la réalisation d'audits énergétiques spécifiques à chaque site, du déploiement d'un Système de Management Environnemental, et de la bonne application d'actions d'optimisation des consommations	Important
Fiabiliser les études clients sur le mode de venue et mettre à disposition des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques	Continue	😊	Évolution positive de l'usage des moyens de transports doux et faiblement carbonés	Important
Renforcer la proportion d'opérations intégrant des systèmes de réutilisation des eaux pluviales	Continue	😊	Nouvel indicateur considérant les consommations d'eau prévisionnelles des projets, calculées sur la base d'une utilisation standardisée des équipements sanitaires et de la réutilisation possible d'eaux sur le site	Important
Se maintenir sous 1,25 L/visiteur sur le périmètre courant	Continue	😊	Suivi précis des consommations d'eau pour détection et réparation rapide des fuites et anomalies. Bonne performance malgré l'intégration d'un actif consommateur dans le périmètre en 2014	Important

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, le Groupe base son *reporting* sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI G4 CRESS, EPRA, etc.) afin de permettre une comparaison facilitée des données.

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. Compte tenu des caractéristiques de l'activité e-commerce, RueduCommerce bénéficie exclusivement d'un *reporting* social complet. Les taux de couverture du *reporting* RSE permettent d'apprécier son exhaustivité par rapport au *reporting* financier.

Exhaustivité du <i>reporting</i> extra-financier d'Altarea Cogedim						
	CORPORATE	PROMOTION			FONCIÈRE	SOCIAL
RÉFÉRENTIEL	GRI CRESS	Définition interne (chapitre 5.6 « Méthodologie de <i>reporting</i> »)			GRI CRESS Recommandations EPRA	GRI CRESS
PÉRIODE	1 ^{er} septembre année N-1 31 août année N	1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N			1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N	1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N
PÉRIMÈTRE D'ACTIVITÉ	SIÈGE SOCIAL 9 631 m ² utile	LOGEMENT 240 opérations 19 988 logements	BUREAU & HÔTEL 23 opérations 394 869 m ² HON ou SDP	COMMERCE 8 opérations 342 852 m ² HON ou SDP	COMMERCE 598 489 m ² GLA	GRUPE (Promotion, Foncière, e-commerce) 1 298 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100%	100%	100%	100%	86,7% (en surface) 92,2% (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. Dans ce cadre, il a été établi qu'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 5.8.2 Table de correspondance et chapitre 5.1.3.1 Matrice de matérialité).

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 liés 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 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. Les données de ces entités sont prises en compte à 100 %, quel que soit le taux de détention.

5.2.2.3. Précisions sur le périmètre de reporting environnemental

5.2.2.3.1. 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, CO₂) et transmises à Altarea Cogedim en vue d'un suivi annuel *a minima*.

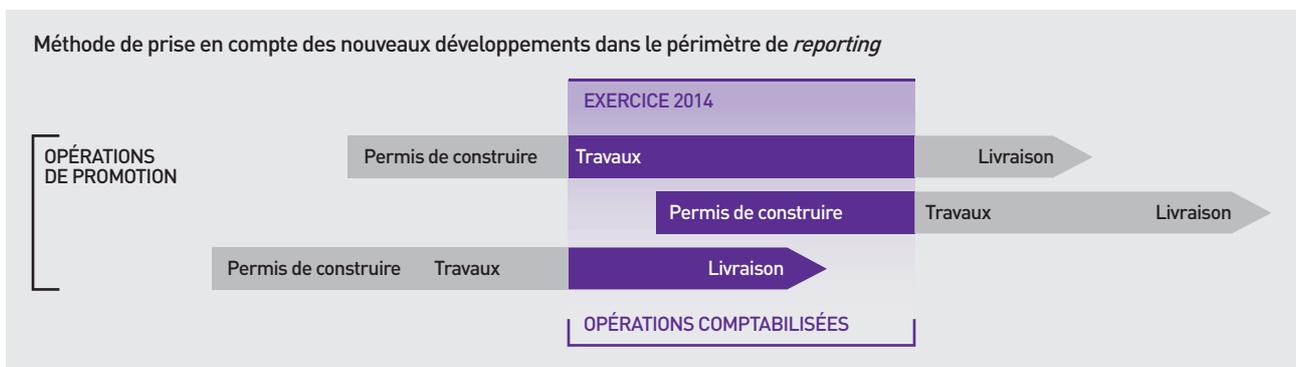
5.2.2.3.2. Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité Promotion (nouveaux développements)

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. De ce fait, le Groupe a exclu d'établir des indicateurs basés uniquement sur les opérations engagées ou les opérations livrées, car dans les deux cas, ils ne donnent qu'une

information partielle de la production du promoteur et n'intègrent pas l'ensemble des opérations (en particulier les opérations en cours de réalisation non engagées et non livrées dans l'année).

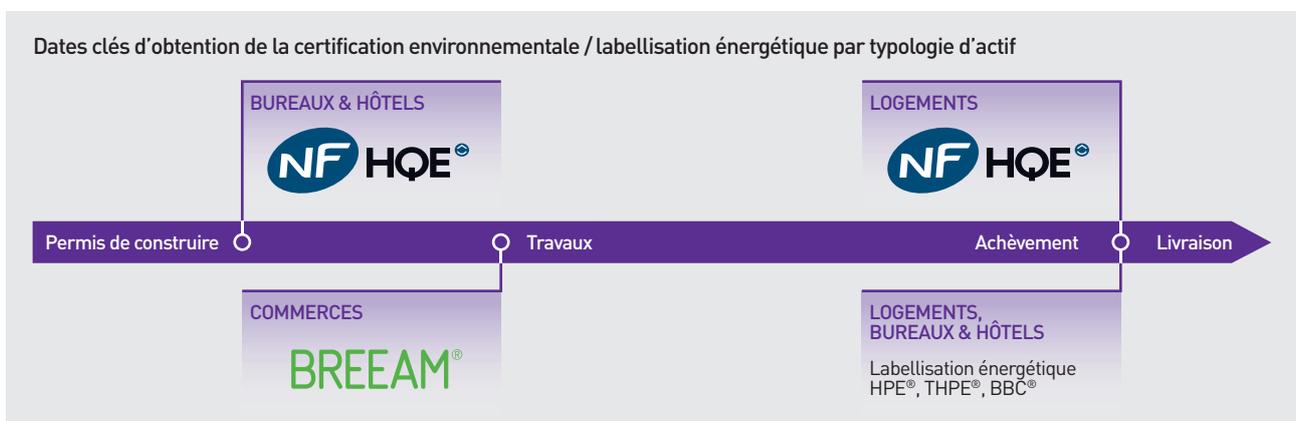
Une année de promotion comporte des opérations engagées dans le cadre des nouveaux permis de construire, des opérations en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une livraison lors des prochains exercices, et enfin des opérations qui ont fait l'objet d'une livraison dans l'année. Dans cette continuité, il a semblé pertinent de pouvoir refléter l'ensemble de ces projets dans un même indicateur parfaitement conforme et comparable à l'activité opérationnelle et financière de l'activité de promotion. C'est pourquoi 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 afin de conserver un reporting RSE basé sur la totalité des nouveaux développements d'Altarea Cogedim.



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, c'est pourquoi elles sont précisées dans le schéma ci-après.



5.2.2.3.3. 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 détention par 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 %.

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 60 mois de présence pour la

période 2010 - 2014. Sont exclues du périmètre de *reporting* constant les cessions et acquisitions réalisées durant la période considérée.

Le centre CAP 3000, compte tenu de sa quote-part dans le patrimoine total, est réintégré au périmètre de *reporting* constant de la période considérée. Les données antérieures à l'acquisition du centre sont très majoritairement connues, limitant ainsi les valeurs à estimer.

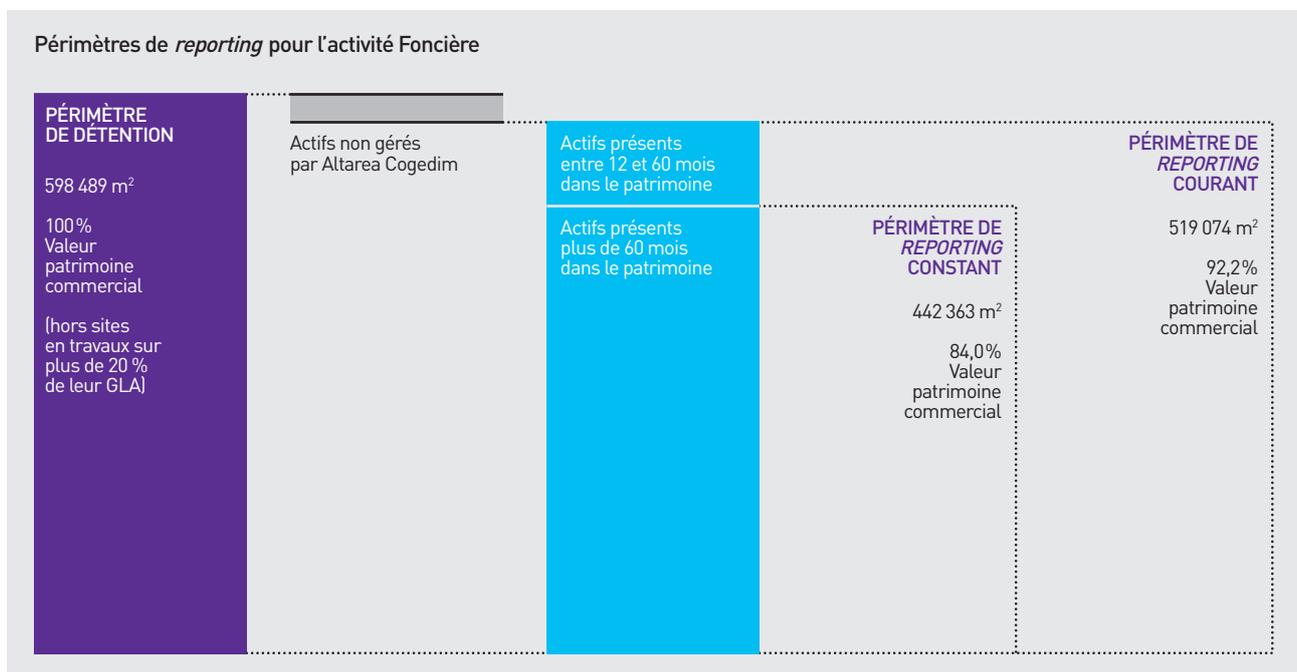
Tous les actifs du périmètre de *reporting* courant et constant, même détenus partiellement, sont comptabilisés en totalité lorsque qu'Altarea Cogedim en a la gestion immobilière directe. Par ailleurs, sont exclus des périmètres de *reporting* courant et constant les actifs gérés directement mais n'appartenant pas au groupe Altarea Cogedim.

Pour l'ensemble des indicateurs portant sur l'ensemble des actifs (Centre commercial, Life style 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.



Ne sont incluses dans ces périmètres de *reporting* courant et constant, que les consommations gérées ou payées directement par Altarea Cogedim. De ce fait, sont exclues les données environnementales gérées directement par les locataires, hors centres pour

lesquels une démarche de collecte spécifique des consommations preneurs a été entreprise cette année, démarche décrite au paragraphe 5.5.2.3.2.

5.3. PERFORMANCE SOCIÉTALE

5.3.1. RELATIONS CLIENTS ET UTILISATEURS

Définition de l'enjeu	Respect et écoute du client, mise à disposition d'une information de vente complète et accessible et d'un service après-vente de qualité Respect et surperformance des réglementations santé et sécurité pour les nouveaux développements, les centres commerciaux existants, et les produits vendus par RueduCommerce
Niveau de matérialité	Capital
Périmètres concernés	Promotion, Foncière, e-commerce

5.3.1.1. Satisfaction client

5.3.1.1.1. Satisfaction client activité Promotion logement

En 2010, les standards de qualité qui existaient pour la ligne de produits haut de gamme ont été généralisés au milieu et à l'entrée de gamme. La démarche qualité livraison intervient dès la réunion de programmation et se prolonge après la remise des clés au client. Des audits qualité sont effectués au moment du dossier de consultation des entreprises (DCE) afin de veiller à la qualité du logement. Ces audits intègrent des visites pendant la phase exécution et ce jusqu'à la livraison. Le responsable qualité met en place avec le responsable de programmes la gestion des levées de réserves et ce jusqu'à la passation du dossier au SAV après la levée de 80% des réserves. Le responsable SAV s'assure de la conformité des appartements livrés, durant les périodes de garantie, et jusqu'à l'expiration de la décennale.

Le service Qualité SAV conseille les différents intervenants, en phase de conception et de réalisation des programmes (informations sur les sinistres, solutions techniques). Il est le garant d'un accompagnement personnalisé de l'acquéreur, en assurant la communication de ses demandes aux responsables de l'ouvrage, et du suivi des interventions des prestataires après la livraison.

En parallèle, dans toutes les opérations de logements (hors Résidences Services), les attachés de clientèle interviennent dans la mission d'accompagnement des acquéreurs du contrat de réservation jusqu'à la livraison, (TMA structurels, catalogue d'options, choix, TMA de décoration ou catalogue d'options, visite de cloisonnement, pré-livraison, livraison) sous la responsabilité du responsable de programmes. Cela permet à l'acquéreur d'avoir un interlocuteur privilégié. Concrètement, l'attaché de clientèle gère, coordonne et contrôle la personnalisation des appartements (modifications de plans, choix des revêtements...). Dans un premier temps, un courrier d'information de présentation de l'équipe est envoyé au client. Au lendemain de la signature, le client reçoit le guide de l'acquéreur qui a pour but de répondre aux principales questions qu'il pourrait se poser pendant la durée de construction de son appartement telles que la marche à suivre pour les demandes de travaux modificatifs, les modalités de paiement de l'appartement, le déroulement du chantier, la livraison...

Un poste d'assistante service attachés de clientèle a par ailleurs été créé en 2013 afin d'assurer une permanence téléphonique auprès des acquéreurs et répondre à leurs demandes plus rapidement. Afin d'instaurer un dialogue régulier avec l'acquéreur pour plus de transparence, des rendez-vous sont organisés au moment du choix des prestations, de la visite de cloisonnement jusqu'à la livraison avec la remise des clés.

5.3.1.1.2. Satisfaction client activité Foncière

En 2014, le Groupe a souhaité mettre en place 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 auprès des clients et non-clients des 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 problématiques du centre sont identifiées et partagées 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, toutes les équipes élaborent ensemble un plan d'actions opérationnel qui est partagé par la suite avec la direction générale.



Indicateur calculé sur la base d'enquêtes clients *in situ*, réalisées sur 9 centres commerciaux, soit 69,3% du périmètre de reporting courant.

5.3.1.1.3. Satisfaction client activité e-commerce

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue, Rue du Commerce utilise l'avis du client comme un levier d'analyse de la satisfaction client sur son expérience d'achat.

Ainsi, l'enquête réalisée par e-mail auprès de tous les clients de Rue du Commerce permet de :

- mesurer les dysfonctionnements rencontrés au cours du parcours d'achat ;
 - contrôler l'efficacité des améliorations mises en œuvre ;
- via une analyse hebdomadaire et mensuelle d'indicateurs clés de performance.

Le taux de recommandation est l'indicateur qui traduit le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander le site à des amis ou à sa famille. Ce taux de recommandation est un indicateur global, témoin de la satisfaction du client tout au long de son expérience avec Rue du Commerce. L'objectif est fixé à 86% de réponses positives, et le résultat sur l'année 2014 est de 85,2%.

Afin d'atteindre l'objectif fixé pour cet indicateur, un plan d'actions visant l'amélioration de la satisfaction clients a été mis en place au sein de la direction clients et opérations sur des thématiques telles que le suivi commande/Livraison, le traitement des réclamations, le traitement des retours.

De plus, pour assurer une prise en charge des clients dès la commande jusqu'au retour d'un produit, des équipes de conseillers clients répondent aux questions des consommateurs 6 jours sur 7 de 8h à 20h. Ces équipes sont disponibles par téléphone, mail, chat, réseaux sociaux ou directement par l'intermédiaire de l'espace client. Des plans de formation et des outils de « *knowledge management* » garantissent la qualité de la réponse apportée.

Dans le cadre de la garantie « satisfait ou remboursé », Rue du Commerce offre un délai de rétractation de 15 jours, deux fois supérieur au délai légal de 7 jours. Les retours représentent environ 3% des produits envoyés. Tout au long de leur parcours, les produits font l'objet d'un suivi informatique. Les produits défectueux sont retournés aux fournisseurs, dans le cadre de la garantie légale, pour réparation ou remplacement.

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 plus de 98% de ses opérations tertiaires (commerce, bureau et hôtel) et 53% 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

En 2015, le Groupe lancera une série d'opérations pilotes qui permettront de comparer les bénéfices de solutions innovantes (matériaux, systèmes de ventilation) par rapport aux solutions traditionnelles en termes de qualité de l'air.

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 Mercedes Benz France, certifié BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », et livré en 2014, Altarea Cogedim a souhaité renforcer ses exigences de confort pour le futur utilisateur :

- les espaces de bureaux de Mercedes Benz France ont un renouvellement d'air de 40 m³/h/personne et des sondes de CO₂ sont installées dans tous les espaces à haute densité d'occupation. Il en est de même pour le hall et la salle de conférences ;
- pour assurer un balayage optimal de l'air intérieur dans les espaces, des études antérieures en laboratoire ont été réalisées afin de déterminer la position optimale des terminaux dans les bureaux ;
- 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 2014, 78% (en surface) des projets en développement, soit 267 972 m², 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, 88% (en surface) des projets Commerce en développement, soit 301 738 m², ont fait l'objet de Simulations Thermiques Dynamiques 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, en cours de certification NF Démarche HQE® «Excellent» et BREEAM® «Excellent», 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'utilisateur 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 87% (en surface) des projets Commerce en développement, soit 297 105 m², 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», Altarea 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.

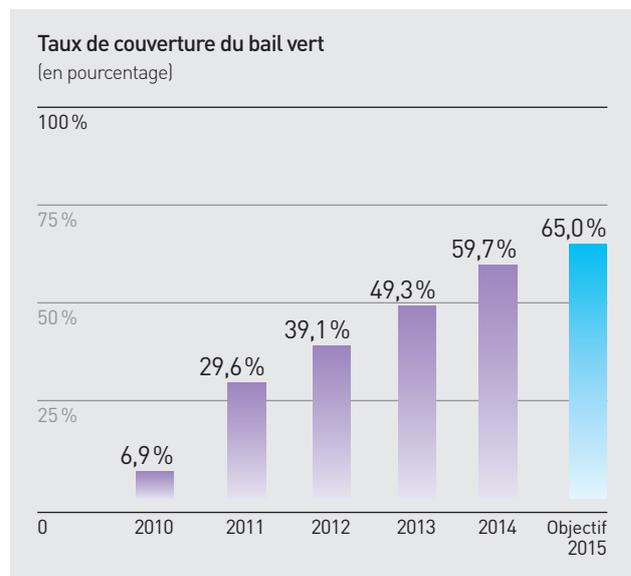
5.3.1.3. Déploiement du bail vert

Altarea 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 m² 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 2000 m². Dans le cadre de cette nouvelle obligation, le Groupe a systématiquement envoyé les annexes environnementales aux enseignes concernées : parmi les 71 baux concernés, 44 sont en cours de finalisation de régularisation, ce qui représente 3,3% du nombre total de baux.

Au 31 décembre 2014, le Groupe avait signé 795 baux verts sur les 1332 baux de son patrimoine, soit un taux de 59,7%.



L'évolution de la proportion de baux verts entre 2010 et 2014 tend positivement vers l'objectif de 65% de baux verts sur le patrimoine d'ici fin 2015.

Ce type de bail constitue un cadre formalisé engageant propriétaires 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 puissances 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'aménagement des locataires sont ensuite vérifiés par l'AMO Environnement de l'opération avant lancement des travaux d'aménagement intérieur.

Comme indiqué au paragraphe 5.5.2.3.2, Altarea Cogedim a engagé en 2014 la collecte des données énergétiques de ses preneurs sur quatre centres commerciaux, représentant 55% en valeur des sites possédés et gérés par le groupe au 31 décembre 2014, et 190 108 m² GLA. Cette étude a porté plus particulièrement sur les baux verts de ces centres, étant donné qu'ils constituent un support juridique permettant cette remontée d'information : 327 baux verts ont été utilisés.

Cela a permis d'avoir une meilleure connaissance des consommations énergétiques des preneurs sur un échantillon représentatif du patrimoine du Groupe.

Cette démarche sera poursuivie dans les années à venir, avec comme objectif de travailler sur la réduction de l'empreinte environnementale globale des sites.

Par ailleurs, ont été élaborés en 2014 et seront finalisés 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 ;

- une « carte d'identité » spécifique à chaque centre, comprenant notamment les indicateurs clés de suivi environnemental et visant à être mise à jour chaque année.

Ces documents ont pour objectif d'améliorer les interactions entre bailleur et preneurs sur les questions environnementales. Ils pourront également servir de support environnemental aux réunions prévues avec les locataires.

5.3.2. INSERTION URBAINE

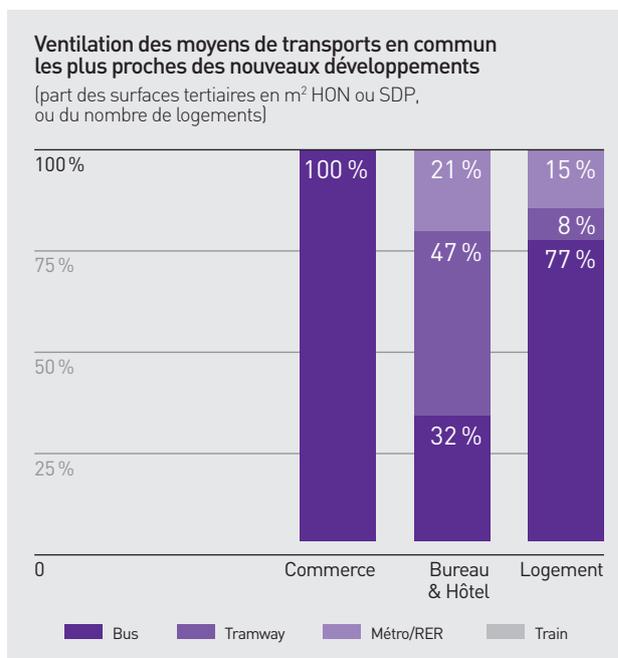
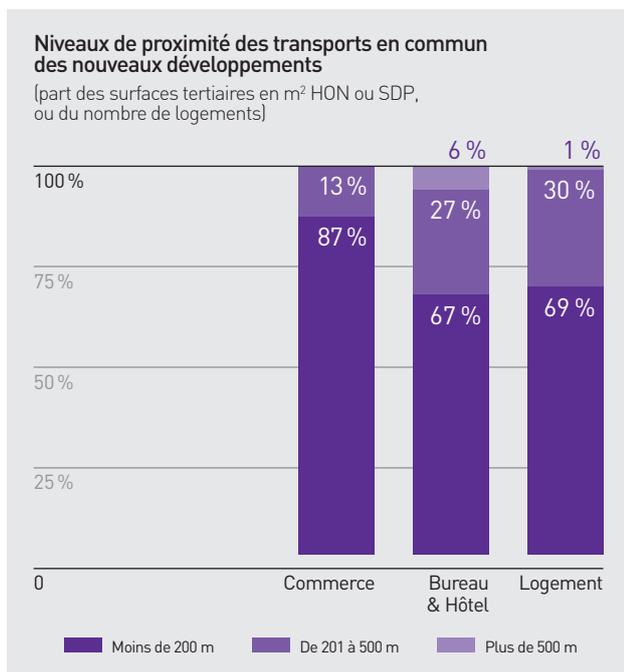
Définition de l'enjeu	Proximité et connectivité aux transports en commun et alternatifs Insertion des projets dans le contexte urbanistique local
Niveau de matérialité	Capital
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

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 CO₂.

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.



Les projets Commerce obtiennent de plus une excellente évaluation sur la partie « Transports » de la certification BREEAM®. En effet la note moyenne (pondérée surface) pour les projets du Groupe (342 852 m² soit 100 % des surfaces Commerce) s'élève à 71 %. Ce score élevé traduit les qualités des nouveaux développements du Groupe en termes de :

- proximité et fréquence des réseaux de transports en commun ;
- informations en temps réel sur le passage des transports en commun et sur les conditions de circulation ;
- proximité aux services élémentaires (école, pharmacie, distributeur automatique, poste, ...) ;
- modes de transport 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, celle-ci doit 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 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

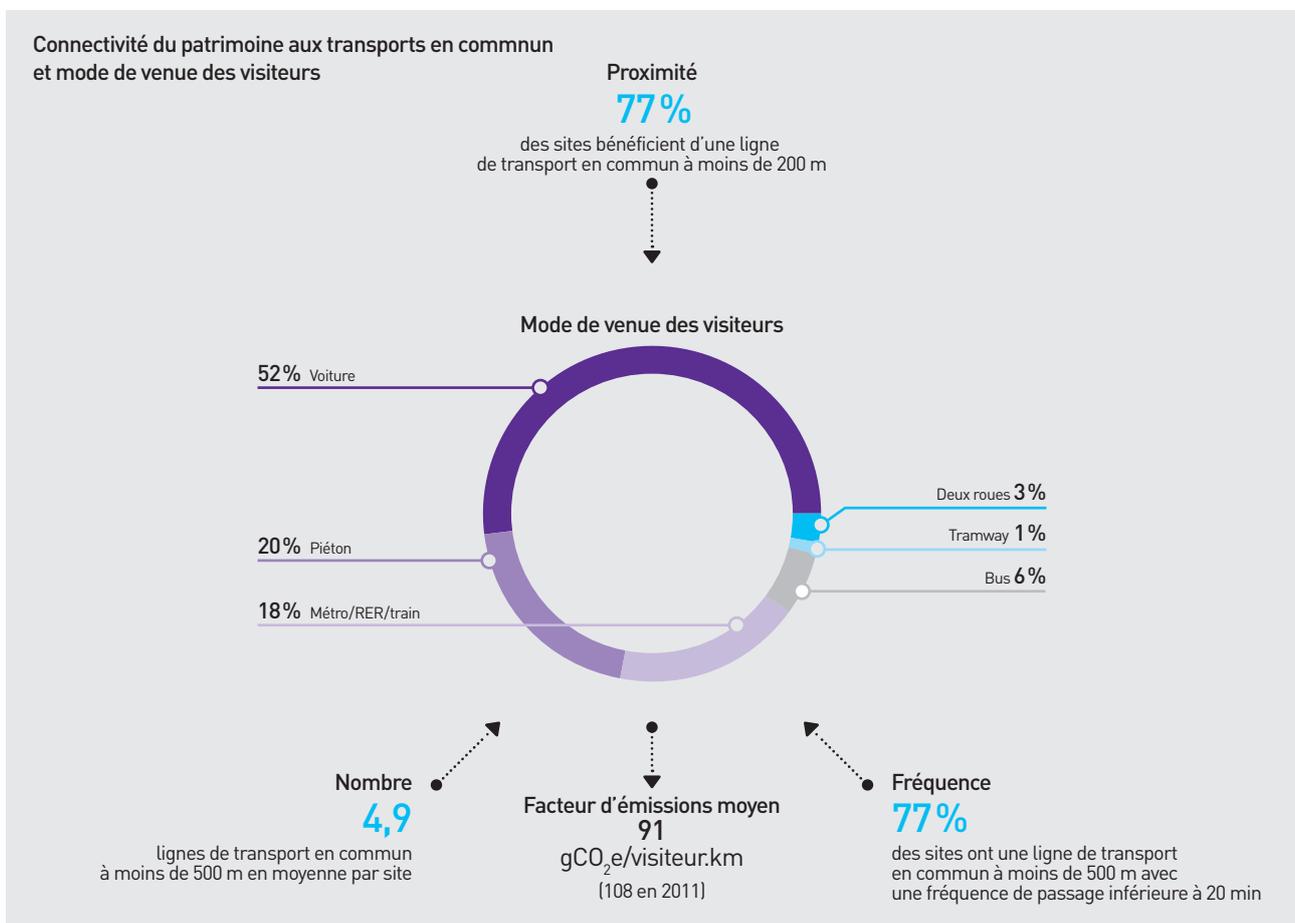
clients permet, depuis 2012, de calculer trois indicateurs représentant la connectivité du patrimoine du Groupe :

- l'éloignement des transports en commun : pourcentage de sites ayant au moins une ligne à moins de 200 mètres (étant donné que 100% des sites ont au moins une ligne à moins de 500 mètres, la distance prise en compte pour cet indicateur a été rendue plus contraignante en passant à 200 mètres en 2013) ;
- 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 g CO₂e /(visiteur.km), a baissé de 16% entre 2011 et 2014.

Malgré une évolution positive de l'usage des moyens de transport 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. C'est une manière complémentaire d'encourager à 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 84,5% (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 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.

La charte éthique de la société Rue du Commerce, dont l'activité est spécifique, est à l'étude et devrait être déployée sur ce périmètre d'activité en 2015.

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, ...). Il apparaît de ce fait, au regard de l'actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2013, que le risque de fraude est limité compte tenu de ses activités et de son organisation.

Par ailleurs, depuis 2012, dans le cadre du renforcement des procédures du Groupe, 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 réalisées 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 en 2014 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.

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 termes d'emploi et de développement local. Avec des activités de promotion, de foncière et de e-commerce 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

La stratégie de diversification d'Altarea Cogedim dans les secteurs de la promotion immobilière et dans celui du e-commerce place le Groupe dans une position privilégiée 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 en 2013 et approfondie en 2014, Altarea Cogedim quantifie son empreinte emploi élargie sur le territoire national.

Les emplois indirects

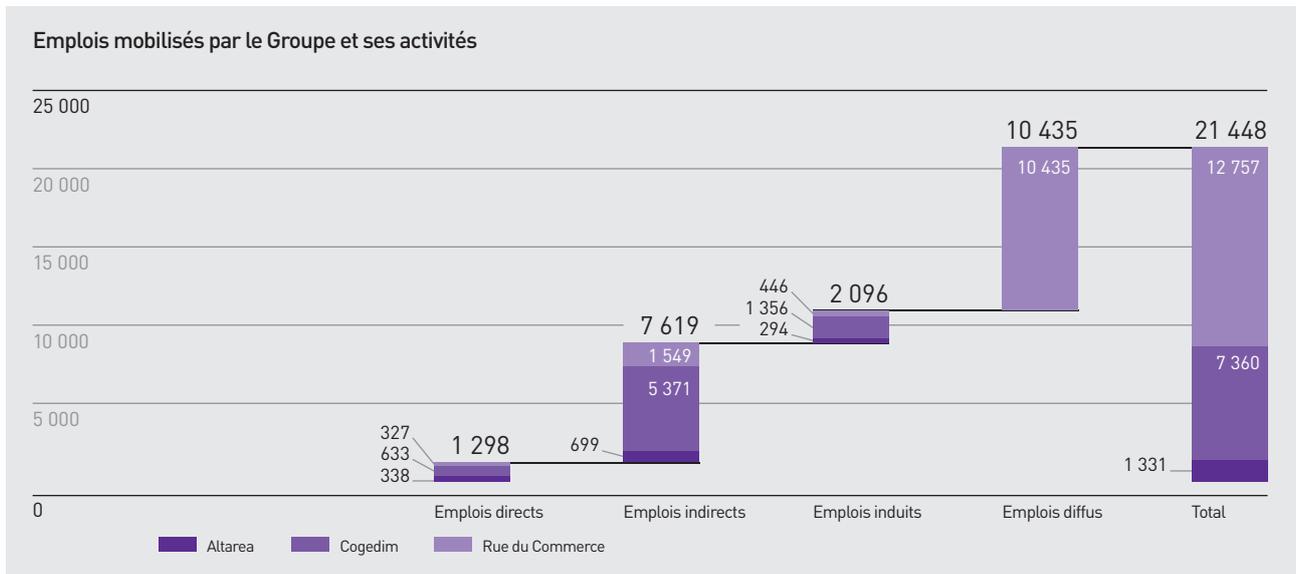
Les emplois indirects d'Altarea Cogedim sont les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du groupe.

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.



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. 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.

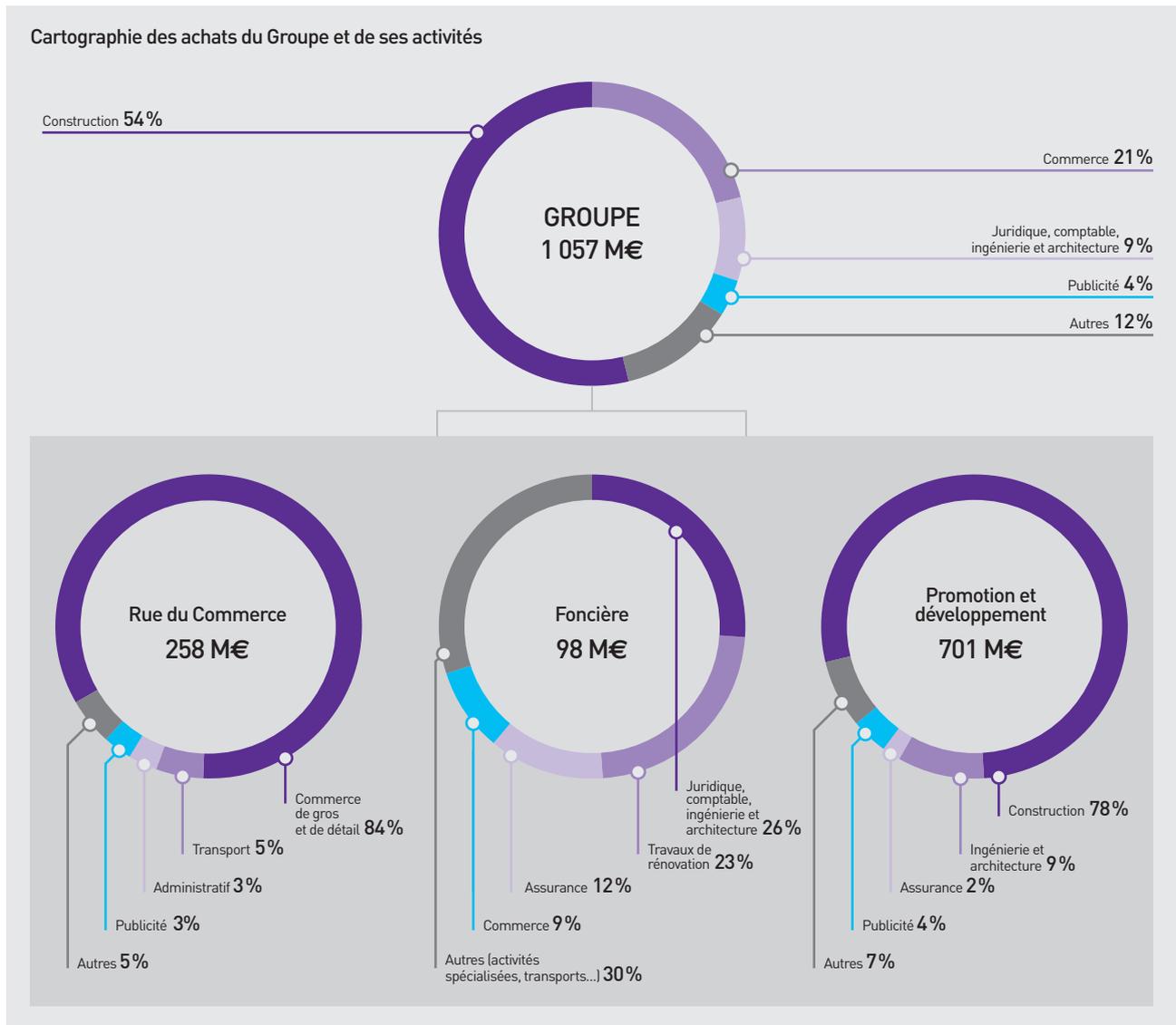
Pour l'opération de construction de l'éco-quartier mixte des Docks à Saint-Ouen (93), des clauses insérées dans les contrats des entreprises encouragent l'emploi de personnes en insertion à hauteur de 6% minimum des heures travaillées, ce qui représente l'équivalent de 7 000 heures d'insertion durant la construction du projet.

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, e-commerce

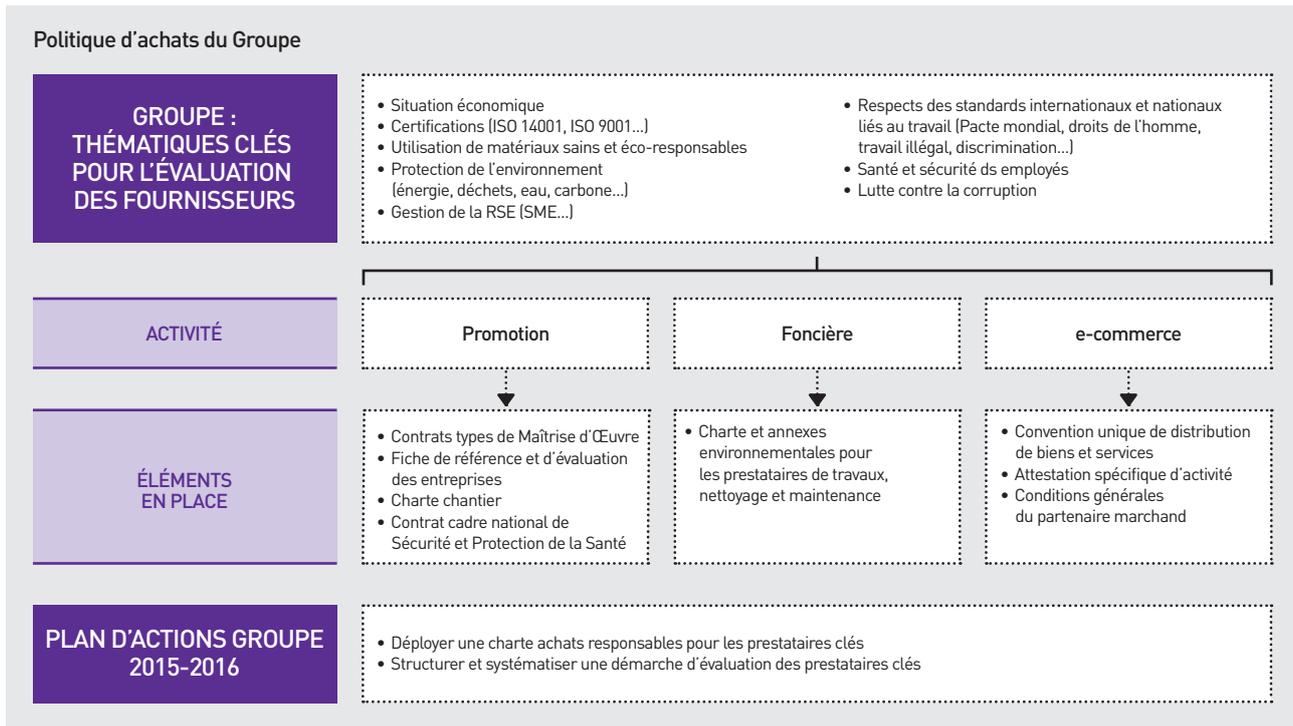
5.3.5.1. Politique d'achats et fournisseurs Groupe

Le montant des achats de biens et services du Groupe s'élève à 1 057 M€. Ce montant se répartit comme suit, entre les activités de e-commerce, de Foncière et de Promotion.



Les achats du Groupe ont donc 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 la cartographie détaillée présentée ci-dessus, 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.

Pour aller plus loin dans la démarche, Altarea Cogedim déploiera en 2015 et 2016 une « charte achats responsables », et développera une méthodologie de sélection et d'évaluation RSE de ses prestataires clés.

5.3.5.2. Politique d'achats et fournisseurs activité Promotion

Altarea Cogedim a dépensé 701 millions d'euros en marchés de travaux et prestations d'architecture et d'ingénierie, soit 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, bureaux d'études techniques et Maîtres d'œuvre d'exécution). Ces contrats, ainsi que leurs annexes, sont applicables pour 100 % des 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 sera mise en œuvre pour 100% des nouvelles opérations Logement et Bureau dès la mi- 2015.

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 cette année 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, en 2014, 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 pour objectif de diffuser sur 100% des sites inclus dans le périmètre de *reporting* une annexe environnementale pour les contrats espaces verts, ce qui permettra une exploitation plus respectueuse de la biodiversité.

5.3.5.4. Politique d'achats et fournisseurs activité e-commerce

Les relations commerciales entre fournisseurs/marchands et Rue du Commerce sont formalisées par les documents suivants :

- convention unique de distribution de biens et services ;
- attestation spécifique d'activité ;
- conditions générales du partenaire marchand.

À travers ces documents contractuels, le fournisseur/marchand s'engage à :

- respecter la conformité des produits face à la réglementation en vigueur (conformité CE...);
- respecter les conditions de travail des collaborateurs (travail dissimulé, marchandage...);
- respecter les normes environnementales (collecte des déchets...);
- se soumettre à l'ensemble de la réglementation nationale et communautaire applicable et à des réglementations propres à la commercialisation sur Internet.

Rue du Commerce est sensible à ce qu'une grande majorité de fournisseurs s'engage dans une politique environnementale au travers de leur charte Groupe, par exemple le «Système de Management Environnement» de Canon France ou encore la politique de gestion verte «Planet First» de Samsung.

En 2013, Rue du Commerce a enrichi la convention unique de distribution de biens et services entre la société et les fournisseurs *high-tech* afin de renforcer l'engagement de ces derniers à la démarche RSE de l'entreprise (ajout d'éléments dans les clauses existantes, ajout d'annexes à la convention...) sur les thèmes suivants : respect de la législation sociale, fiscale, environnementale, les Droits de l'Homme ainsi que les règles de sécurité et d'hygiène, lutte contre le travail clandestin.

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 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 2014 un investissement financier global de 2,52 millions d'euros sur les 6 dernières années, principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de 8 résidences sociales ou intergénérationnelles (dont 4 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 Ile-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.

5.3.7. AUTRES ENJEUX SOCIÉTAUX

5.3.7.1. 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^{er} 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.

5.3.7.2. 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).

Quatre centres commerciaux, représentant 24% du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface, disposent de tours aéroréfrigérantes.

5.3.7.3. 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.

La troisième convention triennale a été signée en novembre 2013 sur les mêmes bases, confirmant l'engagement à long terme du Groupe avec Habitat et Humanisme en faveur de la réinsertion par le logement.

En 2014, deux résidences ont été livrées, pour lesquelles le soutien financier d'Altarea Cogedim a été déterminant : la résidence inter-générationnelle de Grasse et la résidence Château-Gagneur à Gex.

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.

Cinq sites, représentant 36% du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface, sont localisés dans des zones concernées par le risque de présence de termites.

5.3.7.4. 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.

5.3.7.5. 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.

Six sites, soit 41% du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface, sont des ICPE soumises à déclaration ou autorisation. 100% des sites concernés disposent de récépissés de déclaration ou d'arrêtés d'autorisation.

5.3.7.6. 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^{er} 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^{er} janvier 2007.

5.3.7.7. Sécurité incendie

Pour protéger les biens et les personnes du risque incendie, Altarea 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...).

5.3.7.8. 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, Altarea 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 CO₂, qui font varier la fréquence de rotation des moteurs et l'orientation des volets d'air neuf. L'utilisation des sondes CO₂ 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.

Aujourd'hui, 35% en surface des centres commerciaux du Groupe inclus au périmètre de *reporting* sont équipés de sondes CO₂. Le Groupe met en place progressivement des sondes CO₂ sur les actifs non équipés.

Altarea 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, Altarea 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 constantes. Concernant les *roof-tops* et les caissons de traitement d'air, les filtres sont changés régulièrement. Par exemple, les *roof-tops* 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 la 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.

5.3.7.9. Qualité sanitaire de l'eau

La gestion de l'eau sur les centres commerciaux présente plusieurs enjeux pour Altarea 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.

5.3.7.10. 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^{er} janvier 2010 et les recharges de HCFC recyclés seront interdites à partir du 1^{er} 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.

5.3.7.11. Risques naturels et sismiques

D'après l'article L125-5 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.

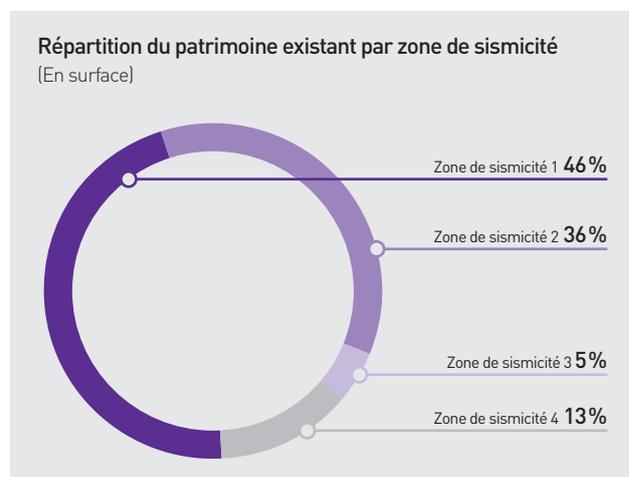
Cette fiche est réalisée lors de chacune des opérations de cession ou d'acquisition, ou lors de la location de locaux.

Par ailleurs, neuf centres, soit 47% du patrimoine en surface sont concernés par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) lié aux risques : inondation, mouvement de terrain ou sécheresse. 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).

Pour les sites inclus au périmètre de *reporting*, la répartition surfacique selon les zones de sismicité est la suivante.



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

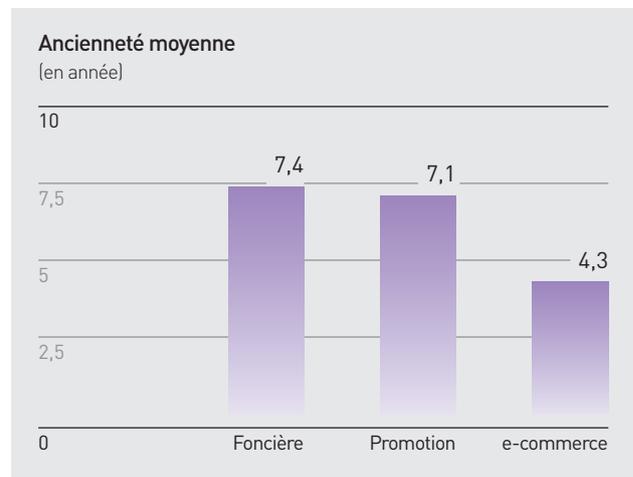
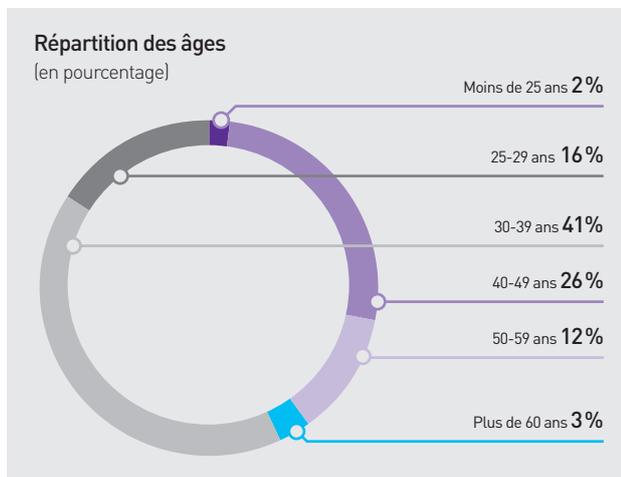
5.4.1.1.1. La répartition de l'effectif

L'année 2014 se caractérise par une croissance maîtrisée puisque l'effectif total du Groupe au 31 décembre 2014 est de 1298 collaborateurs, soit une augmentation de l'ordre de 1% par rapport au 31 décembre

2013. Il se répartit en 1232 personnes sous contrat à durée indéterminée (CDI) et 66 sous contrat à durée déterminée (CDD).

Cette année encore, malgré un contexte macro-économique difficile, le Groupe confirme son engagement pour ses trois lignes d'activité en privilégiant les embauches en CDI, avec 174 recrutements réalisés en 2014. La part des CDI dans l'effectif total est toujours prépondérante puisqu'elle concerne 95% du personnel du Groupe. Toujours dans le souci de pérenniser les emplois, il est à noter que 10% des CDD ont été transformés en CDI.

	CDI	CDD	Total Groupe	Âge moyen	Ancienneté moyenne
Femmes	670	41	711	39,2	7,1
Hommes	562	25	587	37,8	5,8
Total	1 232	66	1 298	38,6	6,5



Répartition de l'effectif par sexe et zone géographique

	France	Italie	Espagne	Luxembourg	Total
Femmes	688	18	5	-	711
Hommes	574	10	2	1	587
Total	1 262	28	7	1	1 298

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.

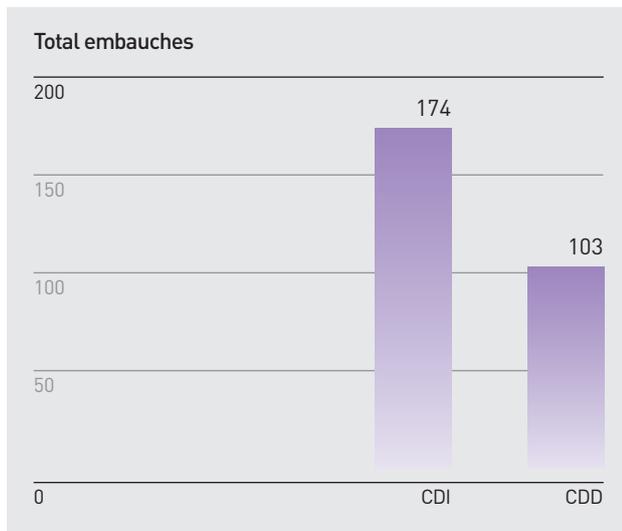
La politique de recrutement du Groupe s'inscrit pleinement dans le cadre d'une stratégie RH globale empreinte des valeurs d'audace, de créativité et d'esprit d'entreprendre propres à Altarea Cogedim.

En 2014, le Groupe a renforcé son attractivité auprès des jeunes diplômés et des profils plus expérimentés en créant une page de présentation de l'entreprise sur les plates-formes éditoriales RH en ligne (LinkedIn et Viadeo) ayant pour objectif de faire connaître Altarea Cogedim et ses valeurs au plus grand nombre.

Cette attractivité se confirme chaque année avec la réception à fin 2014 de plus de 4600 candidatures spontanées sur le site Corporate et les pages recrutement d'Altarea Cogedim.

Pour la quatrième année consécutive, le Groupe était présent au Forum des métiers de l'immobilier, organisé à l'initiative de la fondation Palladio et de Business Immo.

Cette année, l'activité de recrutement a particulièrement porté sur le pôle immobilier du Groupe, avec une progression des embauches en CDI de 27 % par rapport à 2013. Ainsi, les équipes Logement ont été renforcées afin de poursuivre le développement dans plusieurs filiales régionales, mais également pour accompagner l'évolution de la stratégie vers une production généraliste. Sur la Foncière, une équipe dédiée a été constituée pour piloter le nouveau centre commercial le Quartz à Villeneuve-la-Garenne. L'effectif net en CDI a ainsi progressé de 6,5 %.

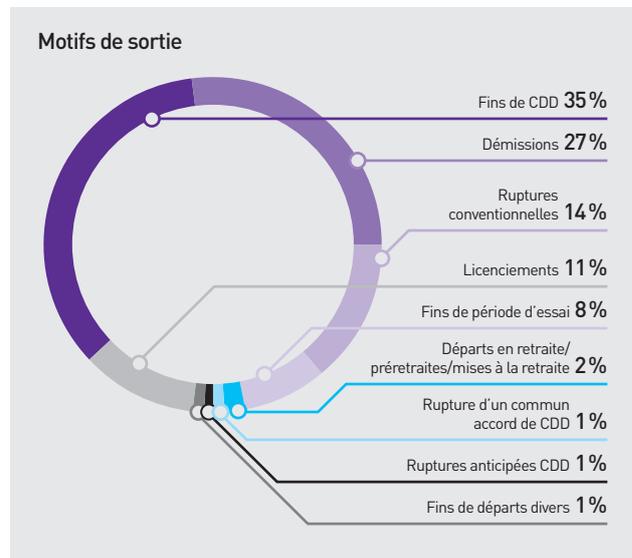


Au-delà des embauches, l'intégration du personnel reste une priorité à travers les « Journées Crescendo » d'intégration organisées depuis 2010, qui ont pour but de mieux appréhender les enjeux du Groupe, et de créer des liens entre collaborateurs des différentes entités.

Le taux de départ (hors Rue du Commerce) enregistré à fin 2014 est de 15,31 % (nombre de départs/effectif moyen), en légère augmentation par rapport à 2013 (+ 1.33 %). Le recours aux CDD s'étant accru à partir du 4^e trimestre 2013, ces fins de CDD ont de fait impacté le taux de départ 2014. En intégrant les départs de Rue du Commerce, ce taux s'élève à 20,53 %. En effet, dans le secteur de l'e-commerce, le taux de départ est généralement élevé du fait de la jeunesse de ses métiers, et des mouvements de CDD.

Comme en 2013, les deux principales causes de départ concernent la fin de CDD (35 %), et les démissions (27 %). 29 licenciements ont été enregistrés, soit près de 11 % des départs. En effet, les licenciements

ont été plus nombreux sur le pôle e-commerce en 2014. Enfin, sur la totalité des départs, 16 % des salariés démissionnaires avaient moins de trois ans d'ancienneté.



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 (hors Rue du Commerce) : 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.

Pour Rue du Commerce, deux dispositifs encadrent l'organisation du temps de travail :

- un contrat hebdomadaire 37 h ouvrant droit à un RTT par mois ;
- un contrat hebdomadaire 36 h ouvrant droit à 0,5 RTT par mois.

Par ailleurs, 3 % de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel et 61 % 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.

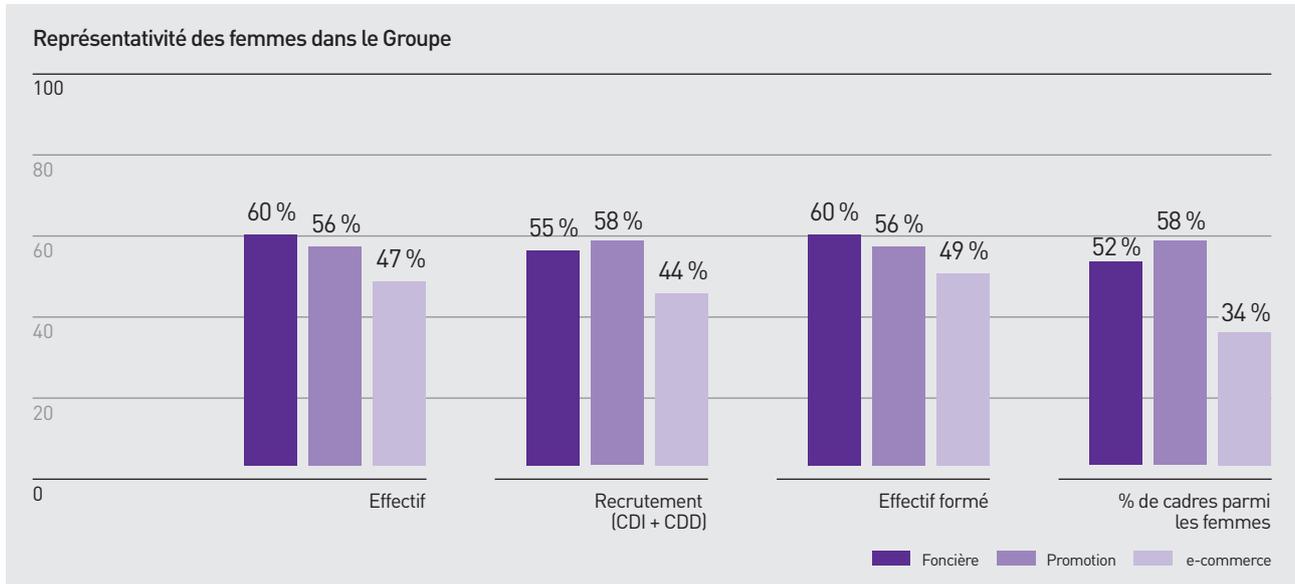
Ainsi, depuis décembre 2013, le Groupe est signataire de la charte de la diversité.

28 nationalités composent l'effectif au 31 décembre 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.



Le comité des managers s'est élargi à 47 nouveaux membres, avec une participation féminine représentant 36 % des entrants. Désormais la part des femmes dans le comité s'élève à 28 % contre 24 % en 2013.

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 2014 avec le déploiement des savoir-faire de huit tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés. L'insertion des jeunes en entreprise s'est accentuée de manière significative en 2014, avec 72 stagiaires rémunérés (contre 53 en 2013) et 92 jeunes en contrats en alternance (contre 69 en 2013), issus d'une diversité de formations de Bac à Bac +5, sur des fonctions support et des fonctions opérationnelles.

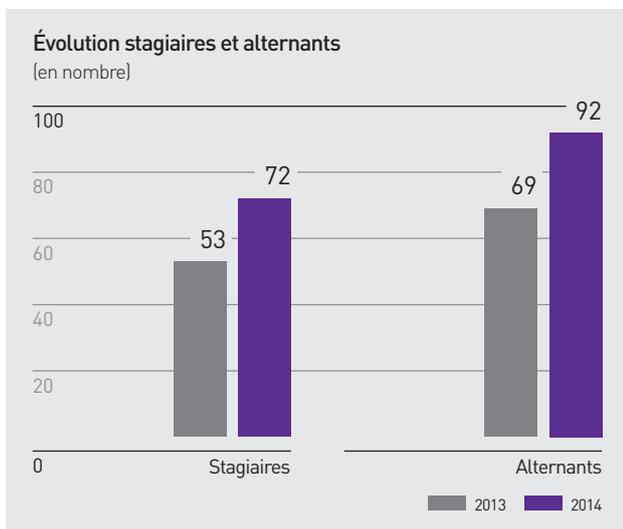
Au 31 décembre 2014, 184 collaborateurs du Groupe (hors périmètre Rue du Commerce) ont plus de 50 ans. Cette population représente 19 % de l'effectif Altarea Cogedim.

En 2014, le recours aux ESAT s'est maintenu notamment au travers du renouvellement d'un contrat d'entretien annuel au sein de Rue du Commerce, et d'un partenariat avec un traiteur pour le siège social du Groupe.

Par ailleurs, au niveau Groupe, au 31 juillet 2014, un diagnostic conseil a été formalisé par un cabinet extérieur identifiant les actions à mener pour accroître progressivement le nombre de personnes en situation de handicap au sein de l'entreprise pour une mise en œuvre à compter de 2015 et jusqu'à 2017. Un plan d'action a été adopté comportant trois axes : le recours à la sous-traitance, le maintien dans l'emploi, le recrutement de personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, pendant la Semaine du Handicap, Rue du Commerce a conduit des actions de sensibilisation de ses collaborateurs aux handicaps, avec l'organisation d'une compétition en handi-rugby.

Au 31 décembre 2014, trois salariés étaient en situation déclarée de handicap, soit 0.23 % de l'effectif total.



5.4.1.15. 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 trois entités juridiques, l'UES Altarea, l'UES Cogedim, et Rue du Commerce, réunissant 50 représentants au total.

12 réunions CHSCT ont eu lieu en 2014 sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. Au sein de Rue du Commerce, des changements d'organisation interne et la refonte du Règlement intérieur ont nécessité cinq réunions supplémentaires.

Quatre accords collectifs ont été signés au sein du Groupe en 2014 :

- l'accord d'intéressement au sein de l'UES Altarea ;
- l'accord d'intéressement au sein de l'UES Cogedim ;
- l'accord sur l'égalité professionnelle au sein de Rue du Commerce ;
- l'accord sur les modalités d'application de l'article 30 (prime conventionnelle au sein de Rue du Commerce).

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.

Rue du Commerce et 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

En 2014, le groupe Altarea Cogedim a poursuivi son investissement en formation afin d'accompagner sa croissance en proposant un large portefeuille d'actions de développement personnel et professionnel.

Définie en lien avec la stratégie de chaque ligne d'activité, la politique de formation du Groupe vise non seulement à assurer l'adaptation des salariés à leurs fonctions, mais également à développer leurs savoir-faire et savoir-être pour plus d'aisance, d'autonomie et d'efficacité.

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 technique, « socle dur » des compétences des collaborateurs ;
- des formations transverses collectives destinées à tous les collaborateurs et managers dans le cadre de la plate-forme commune, dénommée ALTEREGO Formation, visant à développer les savoir-être personnels et relationnels qui vont faciliter la pleine mise en œuvre des compétences métiers ;
- et des offres spécifiques construites au cas par cas selon les besoins telles que la formation Certification BREEAM® IN-USE à l'attention des directeurs de centres de la Foncière organisée par un cabinet d'études et la direction du développement durable, ou une action relative aux fondamentaux des Achats destinée à 20 managers de Rue du Commerce.

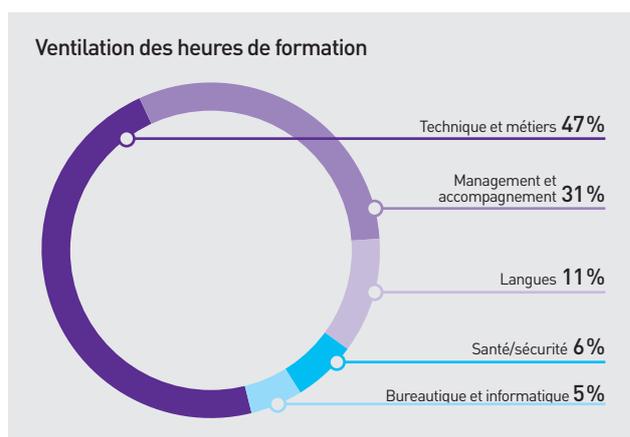
Pour accroître l'efficacité des formations dispensées, le Groupe a misé sur la diversité des modalités d'apprentissage : individuelle ou collective, présentielle ou distancielle, avec le déploiement en novembre 2013 de la plate-forme de formations en bureautique en *e-learning*, accessible à tous les collaborateurs.

Cette première année de mise en œuvre a démarré de manière très satisfaisante avec plus de 350 heures de connexion enregistrées, soit 58% des heures consacrées à l'axe Bureautique.

5.4.2.1.1. Le nombre total d'heures de formation

11 011 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe à plus de 880 collaborateurs à fin 2014, soit une progression de 38% en nombre de bénéficiaires (dont stagiaires et alternants).

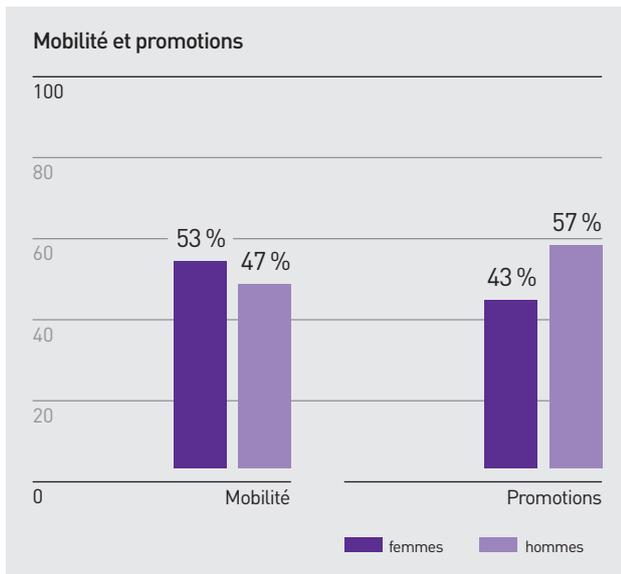
	2013	2014	% de variation
Heures de formation	10 678	11 011	3%
Nombre d'actions de formation	884	1 363	54%
Nombre bénéficiaires	637	881	38%
Coût moyen en €	2 312	1 438	-38%
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	8,44	8,50	1%



Comme chaque année ce sont les heures de formations métiers les plus majoritaires suivies des actions de développement. Les actions linguistiques ont été particulièrement renforcées (11% des heures de formation en 2014 contre 5% en 2013), l'anglais étant devenu pour un certain nombre de collaborateurs fonctionnels et opérationnels un outil incontournable pour exercer leur fonction.

L'investissement formation pour 2014 a représenté 1.54% de la masse salariale, soit près de 1.27 million d'euros de dépenses. Le budget de formation a donc été très fortement optimisé avec une diminution des dépenses moyennes de formation par effectif formé grâce à la renégociation de partenariats, la priorité aux actions collectives et le recours au DIF qui a représenté plus de 38% des heures de formation pour le périmètre France.

5.4.2.1.2. Promotions et mobilités



Outre la formation, le groupe Altarea Cogedim a fait de la mobilité interne l'un des axes structurants de sa politique ressources humaines. La diversité des métiers dans des domaines très variés et la dynamique de projets inhérente au secteur de l'immobilier favorisent la mobilité des collaborateurs. 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.

Ainsi au 31 décembre 2014, 173 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, soit 14% de l'effectif en CDI.

Pour encourager la mobilité des collaborateurs, des conférences «Métiers» sont organisées tout au long de l'année. Baptisées les «Jeudis d'Altarego», elles ont regroupé 226 collaborateurs souhaitant mieux connaître l'entreprise et sa diversité.

En 2014, 912 entretiens annuels ont été réalisés, formalisés et traités, soit un taux de couverture de 82%, en augmentation par rapport à 2013.

5.4.2.1.3. 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.

Le salaire moyen annuel brut (hors part variable) s'élève à 52 364 euros. La part variable représente 11% de la rémunération globale (contre 13% en 2013), les primes ayant connu un niveau moins important.

Pour les UES d'Altarea et de Cogedim, la prime de partage des profits d'un montant de 300 euros bruts pour chaque collaborateur ayant plus de trois mois d'ancienneté a été reconduite et versée en décembre 2014.

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 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 3,27% pour 2013. 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, de l'ordre de 94% des motifs d'absence. L'absentéisme dû aux acci-

dents du travail et celui relatif aux accidents de trajet sont très faibles à la fois en durée et en nombre, soit 0,4% contre 4,9% en 2013.

L'absentéisme de court terme, qui correspond au nombre de jours d'absence inférieur à un mois sur l'effectif moyen, demeure stable par rapport à 2013, soit 3,5 jours.

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 2014 dans ce domaine. Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe.

	Accidents du travail		Accidents du trajet		Maladies professionnelles	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Nombre d'événements	1	12	6	7	0	0
Nombre de jours	22	260	16	188	0	0

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.

En 2014, au sein du Groupe, 678 heures de formation ont été consacrées à la santé et la sécurité au travail.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

Le Groupe veille à la bonne santé de ses collaborateurs par la promotion des bonnes pratiques alimentaires et physiques : cours de « bien-être » tous les 15 jours proposés aux collaborateurs du siège, corbeille de fruits frais à disposition chaque semaine.

Rue du Commerce a également entamé une démarche Qualité de Vie au Travail et Performance, dans le sillage des négociations sur le sujet au niveau de la branche, se traduisant par la mise en place de groupes d'expression et un travail sur le parcours de professionnalisation du management.

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.

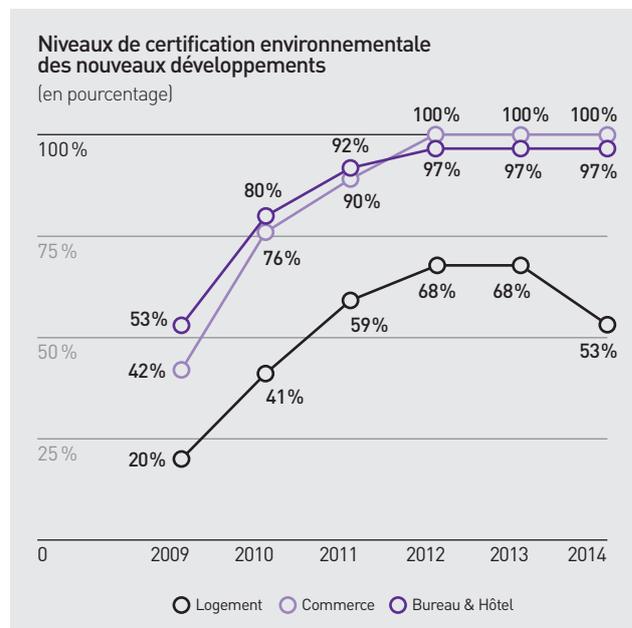
5.5.1.1. Labellisations et certifications environnementales activité Promotion

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 Logement Démarche HQE® pour les nouveaux développements de logements en Ile-de-France et une partie de ses projets logement en régions ;
- la certification qualitative NF Logement pour l'ensemble de la production de logements.

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...

Altarea Cogedim a choisi de faire progresser l'ambition environnementale de ses projets de manière généralisée afin de permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier le niveau global de qualité de la production du Groupe. C'est pourquoi l'indicateur « Niveau de certification environnementale » porte sur la totalité des nouveaux projets.



Part des surfaces (HON ou SDP) de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale NF Démarche HQE®, Habitat & Environnement® ou BREEAM® pour l'ensemble des opérations 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 Altageen® 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, plus de 98 % des mètres carrés tertiaires en cours (Commerce, Bureau & Hôtel réunis) bénéficient d'une certification environnementale en 2014.

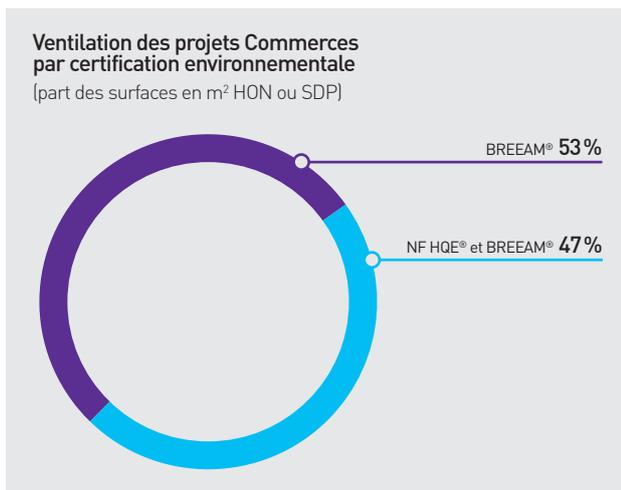
En 2015, le Groupe maintiendra ses engagements pour les opérations de logements, de bureaux et d'hôtels et confirmera ses ambitions en généralisant les niveaux BREEAM® «Very Good» et NF HQE® «Excellent» pour les nouveaux développements de bureaux.

5.5.1.1.1. La certification environnementale pour les nouveaux développements Commerces

En 2014, les nouveaux développements Commerces certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 342 852 m², soit 100% de la production totale du Groupe.

Altea Cogedim choisit les certifications les plus adaptées aux besoins de ses clients et au contexte des opérations. La mise en œuvre de doubles certifications pour 47% des opérations de Commerces (en surface), soit 160 493 m², permet au Groupe de renforcer ses exigences de performances environnementales grâce à la complémentarité des référentiels choisis.

Cependant, la certification NF HQE® sera progressivement abandonnée pour les nouveaux projets Commerce, au profit de la certification BREEAM®, plus pertinente pour ce type d'actifs et qui a été massivement adoptée par les acteurs européens du Retail.

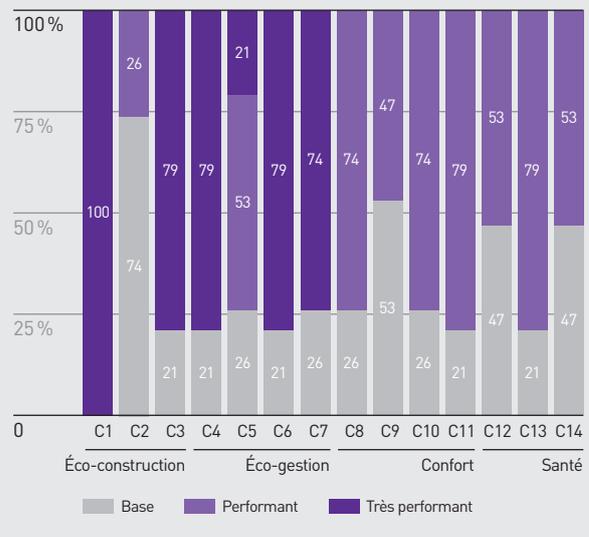


Les niveaux de certification les plus élevés sont systématiquement recherchés, dans la limite des contraintes technico-économiques des projets. Ainsi, et conformément aux objectifs du Groupe de généralisation des niveaux NF HQE® «Très Bon» et BREEAM® «Very Good» :

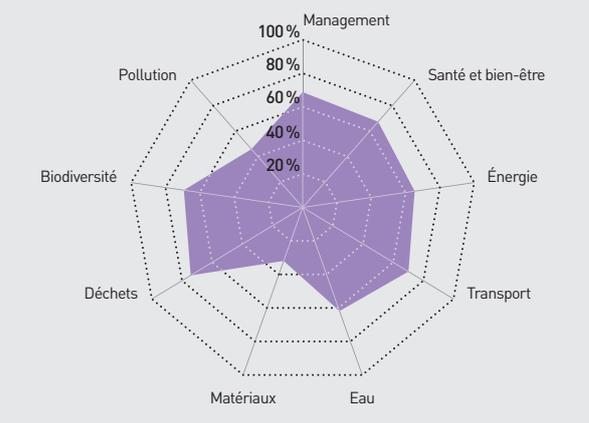
- 100% des opérations bénéficiant d'une certification NF HQE® obtiennent un niveau «Très Bon» ou supérieur («Très Bon» : 47% soit 74 880 m², «Excellent» : 53% soit 85 613 m²) ;
- 100% des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau «Very Good» ou supérieur («Very Good» : 81% soit 276 880 m², «Excellent» : 19% soit 65 972 m²).

Le score BREEAM® moyen (pondéré surface) des nouveaux projets Commerce (342 852 m², soit 100% des surfaces) est de 64%, correspondant au niveau Very Good. Cette valeur est en hausse par rapport à 2013 (62%), ce qui s'explique par l'entrée au périmètre de reporting de deux nouveaux projets visant un niveau «Excellent».

Profil performantiel NF HQE® des projets Commerce
(part des surfaces en m² HON ou SDP)



Profil performantiel BREEAM® des projets Commerces

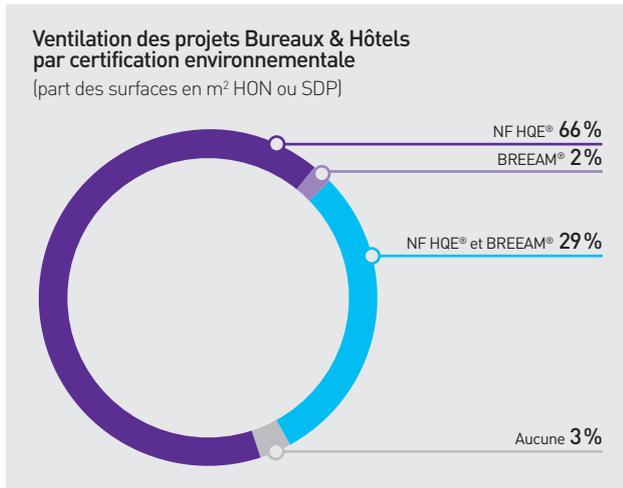


L'analyse du profil type BREEAM® pour les projets de Commerce (sur la base des surfaces de Commerce certifiées BREEAM®, soit 342 852 m², soit 100% des nouveaux projets commerciaux) révèle un traitement globalement homogène pour chaque opération.

La bonne gestion du chantier et des études (Management - 70%), avec notamment le processus de commissioning mis en œuvre pour 91% des projets Commerces certifiés BREEAM®, le traitement des déchets de chantier et d'exploitation (Waste - 74%), la définition de projets paysagers en conformité avec les recommandations d'écologues (Land Use & Ecology - 70%), et l'accessibilité en transports des projets (Transport - 71%) sont particulièrement valorisés au travers des évaluations BREEAM®.

5.5.1.1.2. Certifications environnementales des projets Bureau & Hôtel

En 2014, les nouveaux développements Bureau & Hôtel certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 384 940 m², soit 97% en surface de la production totale du Groupe. Bien que la certification NF HQE® soit majoritaire parmi ces opérations, Altea Cogedim s'appuie de plus en plus sur les doubles certifications (+26% par rapport à 2013) pour faire bénéficier à ses clients de réponses plus complètes aux enjeux environnementaux et sociétaux.



Conformément aux objectifs 2014 de généralisation des niveaux NF HQE® « Très Bon » et BREEAM® « Very Good », *a minima* :

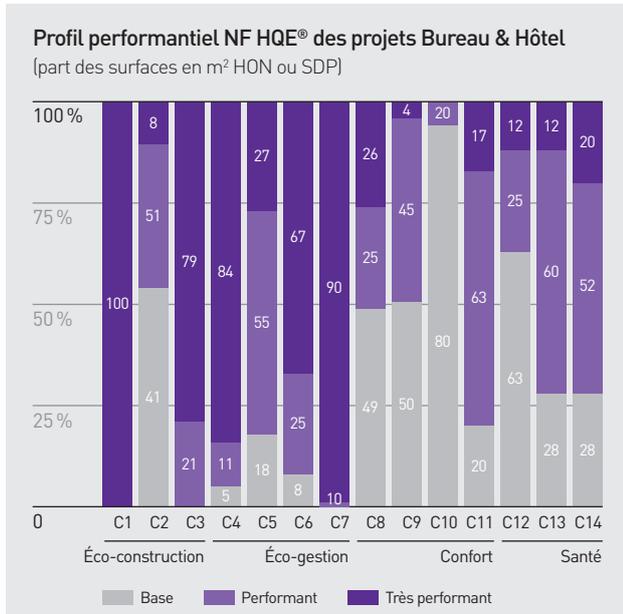
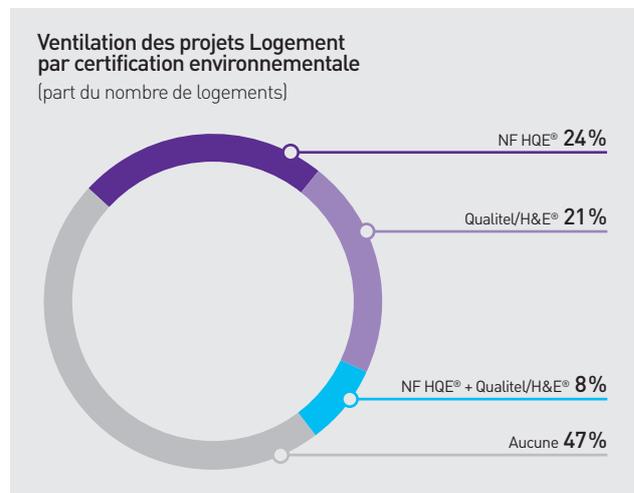
- 95 % des opérations bénéficiant d'une certification NF HQE® obtiennent un niveau « Très Bon » ou supérieur : (« Bon » : 5% soit 17 986 m², « Très Bon » : 49% soit 176 915 m², « Excellent » : 29% soit 105 554 m², « Exceptionnel » : 16% soit 58 946 m²) ;
- 79 % des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur : (« Good » : 21% soit 26 602 m², « Very Good » : 16% soit 19 694 m², « Excellent » : 63% soit 77 457 m²).

Le score BREEAM® moyen (pondéré surface) des nouveaux projets Bureau & Hôtel (123 753 m², soit 31 % des surfaces) est de 66%, correspondant au niveau « Very Good ». Cette valeur est en hausse par rapport à 2013 (63%), ce qui s'explique par l'entrée au périmètre de reporting de deux nouveaux projets visant un niveau « Excellent ».

5.5.1.1.3. Certifications environnementales des projets Logements

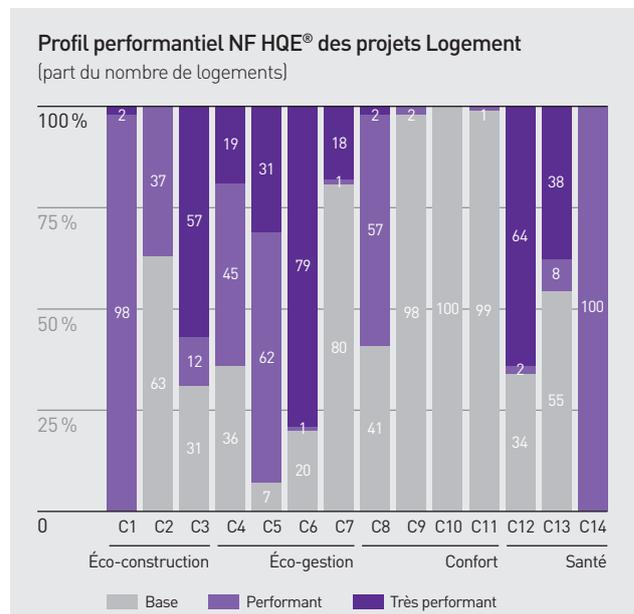
En 2014, les nouveaux développements Logement certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 10 541 logements, soit 53 % (en nombre) de la production totale du Groupe. Ce résultat, bien qu'en baisse de 22% par rapport à 2013 (due à une plus faible proportion d'opérations certifiées, engagées en 2014 dans les filiales régionales du Groupe) demeure néanmoins très bon au regard des pratiques des concurrents du Groupe. Le taux de certification des opérations franciliennes est également excellent. 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.



L'analyse du profil type NF HQE® pour les opérations de Bureau & Hôtel (sur la base des surfaces de Bureau & Hôtel certifiées NF HQE® soit 359 401 m²) permet également de mettre en avant l'anticipation des problématiques d'exploitation (gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets et entretien maintenance) ainsi que l'accent mis sur les thématiques de santé (notamment sur la qualité de l'air : cible 2, 11 et 13), conformément aux attentes des parties prenantes du Groupe.

Compte tenu des exigences des clients d'Altarea Cogedim, la principale certification recherchée est la certification NF Logement – Démarche HQE®. 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.



Le profil type NF HQE® des opérations de Logement (sur la base des logements certifiés NF HQE®, soit 6 436 logements) démontre l'intérêt d'Altea Cogedim pour les cibles «élus» et «acquéreurs». En effet, le traitement aux niveaux «Performant» et «Très Performant» des problématiques d'insertion du projet dans l'environnement immédiat (Cible 1) et de gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets (Cibles 4, 5 et 6) s'adressent plus particulièrement aux élus et aux investisseurs.

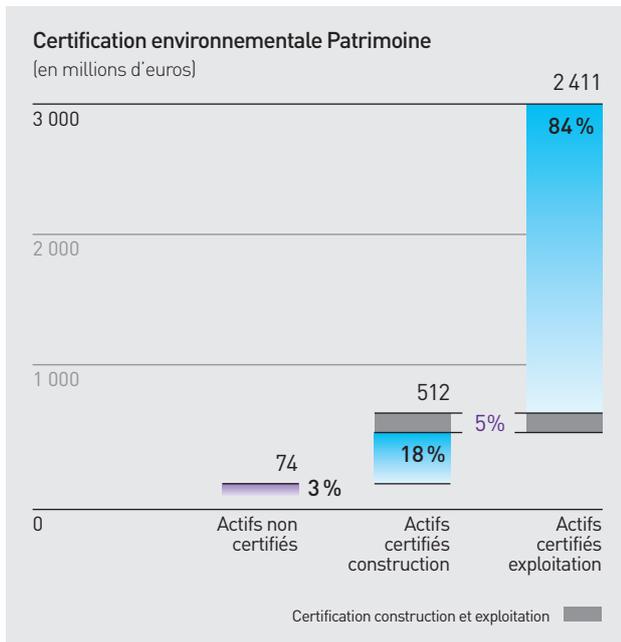
Les thématiques de confort et de santé de l'occupant, qu'Altea Cogedim aborde favorablement en traitant notamment la Cible 8 (Confort hygrothermique) au niveau Performant, devront néanmoins être confortées dans les années futures.

D'autre part, 65% des 5 728 logements certifiés Qualitel/H&E présentent un profil Habitat et Environnement niveau A, soit le profil le plus ambitieux pouvant être atteint dans le cadre de cette certification.

5.5.1.2. Labellisations et certifications environnementales activité Foncière

À fin 2014, les actifs ayant fait l'objet d'une certification environnementale construction ou exploitation détenus dans le patrimoine d'Altea Cogedim et gérés par le Groupe représentaient 545 525 m² GLA, soit 97% du périmètre de reporting au 31 décembre en valeur :

- 18% sont certifiés construction ;
- 84% sont certifiés exploitation ;
- 5% bénéficient des deux types de certifications.

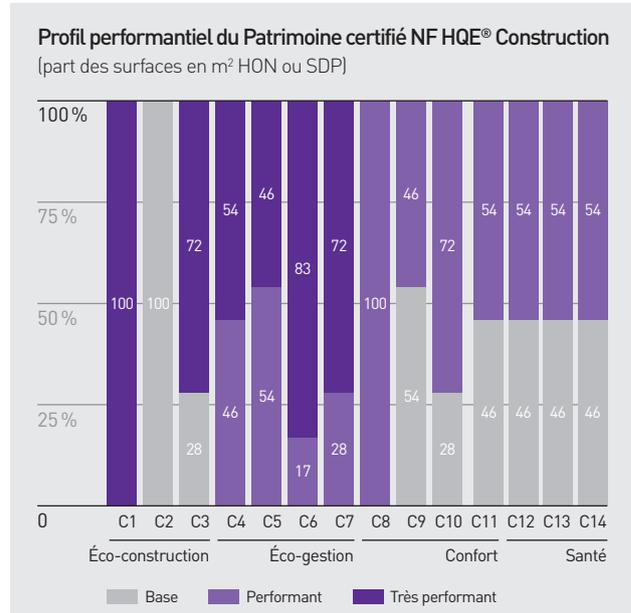


La totalité des niveaux de performance obtenus pour les nouveaux projets et les actifs existants sont détaillés au paragraphe 5.7.1.1.

5.5.1.2.1. Certification environnementale construction du Patrimoine

Les centres existants du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale construction représentent 157 543 m² HON, soit 18% du patrimoine de reporting au 31 décembre en valeur. Ces actifs bénéficient d'une certification environnementale NF Bâtiment tertiaire – Démarche HQE® niveau «Très Bon» pour 46%, et niveau «Excellent» pour 56% 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.



Initialement conçu pour un immeuble de bureau, le Référentiel NF HQE® a été adapté à la typologie commerce par 4 opérations pilotes dont le centre commercial OKABÉ (Kremlin Bicêtre) présent dans le patrimoine. Depuis, le Référentiel et la stratégie d'Altea Cogedim se sont affinés pour s'adapter davantage aux spécificités d'un centre commercial, d'où des profils performantiels différents pour les nouveaux développements.

5.5.1.2.2. Certification environnementale exploitation du Patrimoine

Depuis 2012, Altea 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 «Altageen® 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 : en 2014, 18 sites, représentant 364 327 m² GLA ont été certifiés BREEAM® In-Use. Par ailleurs, deux sites certifiés en 2013 ont augmenté leur score, et les autres ont renouvelé leur certification.

Au final, sur les 23 sites présents dans le périmètre de reporting au 31 décembre 2014, 20 d'entre eux, représentant 480 827 m² GLA, soit 84% en valeur du patrimoine, sont certifiés BREEAM® In-Use. Ces certifications portent sur les parties «Asset» et «Management» du Référentiel. Les 4 sites certifiés en 2013 et renouvelés cette année sont certifiés selon le Référentiel BREEAM® In-Use UK, alors que les 16 sites certifiés ou réévalués cette année le sont sous le Référentiel BREEAM® In-Use International. À l'avenir, le référentiel international sera systématiquement utilisé.

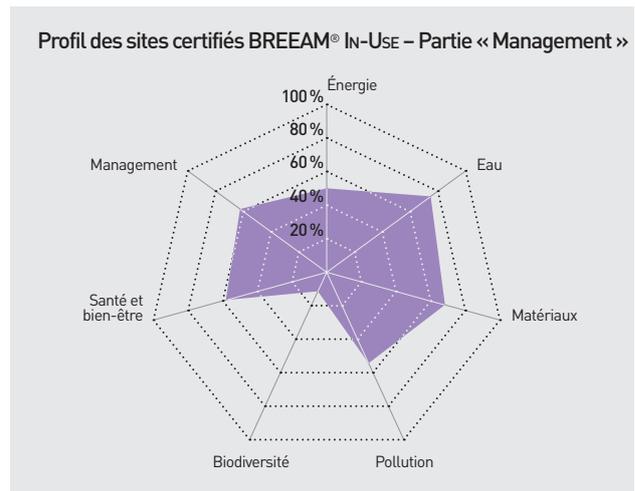
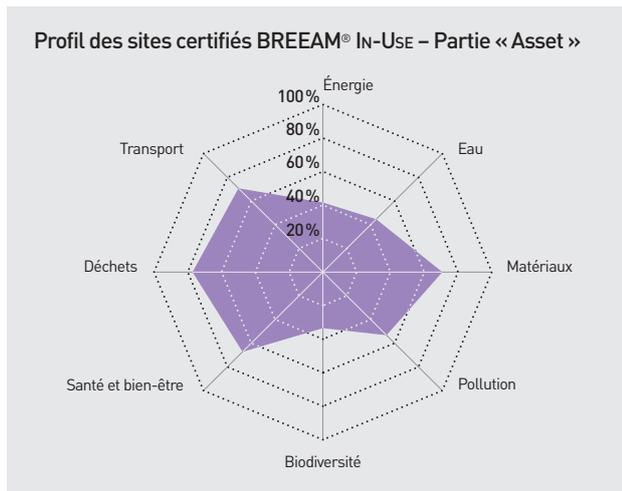
Les niveaux de performance obtenus se répartissent comme suit, (en valeur) :

- Partie « Asset » : 22% niveau « Very Good », 78% niveau « Good » ;
- Partie « Management » : 3% niveau « Excellent », 62% niveau « Very Good », 35% niveau « Good ».

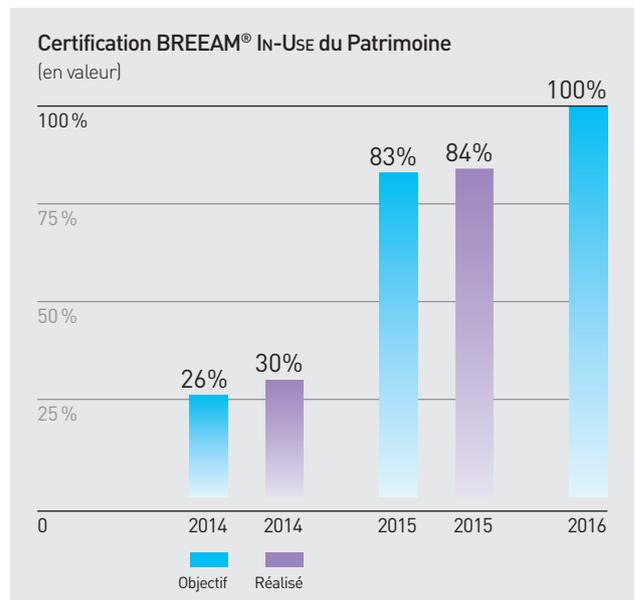
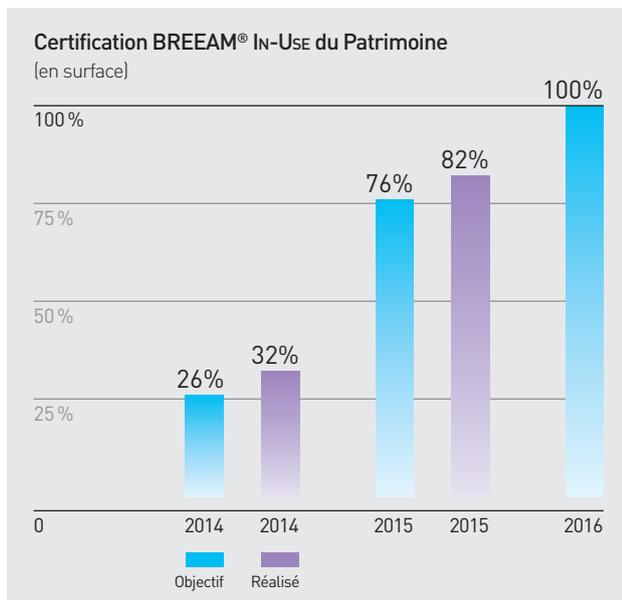
La note moyenne en 2014 s'établit à 55% pour la partie « Asset » (48% en 2013) et 53% pour la partie « Management » (43% en 2013). Cette augmentation de score a été rendue possible grâce à l'intégration du Système de Management Environnemental par les équipes de direction de centres.

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 concentrera ses efforts d'amélioration lors des prochains exercices : énergie et biodiversité notamment. Des actions sont déjà engagées pour ces deux thématiques, et sont décrites dans les parties concernées.



Altarea Cogedim s'est engagé à certifier 100% des actifs présents dans son périmètre de reporting courant à fin 2015, suivant le Référentiel BREEAM® IN-USE. De plus chaque réévaluation d'un site déjà certifié une fois doit obtenir une note minimale de 55% sur la partie « Management » soit un niveau « Very Good ».



Pour l'année 2014, les objectifs fixés ont été dépassés. En 2015, le Groupe maintiendra son objectif de certification BREEAM® IN-USE de manière à atteindre un taux de couverture de certification de 100% de son patrimoine géré. Par ailleurs, le Groupe a mis en place un

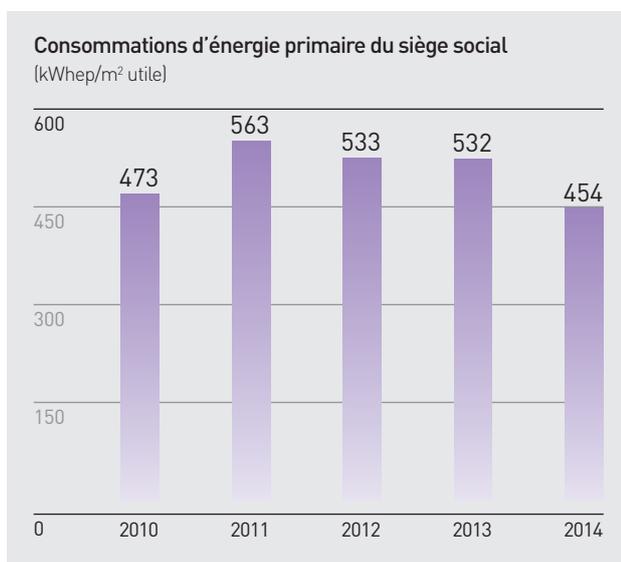
processus permettant à chaque site certifié de réévaluer son score chaque année, de manière à encourager et valoriser l'amélioration des pratiques environnementales pour chaque site.

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 Corporate

Altarea Cogedim suit annuellement les consommations énergétiques de son siège social situé 8 avenue Delcassé, Paris 8^e. En tant que locataire de ses locaux, l'ensemble des informations énergétiques est transmis par le propriétaire de l'immeuble.



À l'issue de la cinquième année de *reporting*, on observe sur la période 2010-2014 une baisse de 4% des consommations d'énergie primaire par mètre carré. Malgré l'accueil de nouveaux collaborateurs induisant une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment, la baisse constatée s'explique majoritairement par :

- l'augmentation de la surface utile du siège ;
- l'effet favorable d'un climat doux en 2014 ;
- l'installation de nouveaux équipements plus économes (luminaires asservis à des détecteurs de présence, nouveaux terminaux CVC dans les salles de réunion, ...);
- les effets de la politique de sensibilisation menée auprès des collaborateurs.

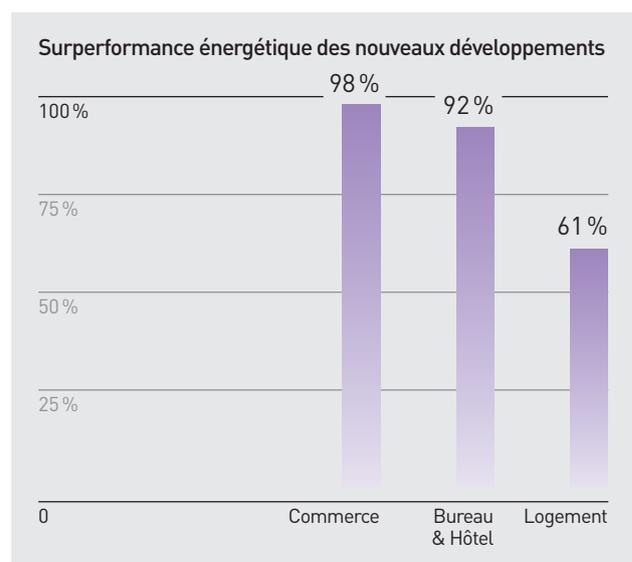
En valeur absolue, la consommation totale d'énergie primaire du siège passe de 4 389 827 kWhep en 2013 à 4 375 225 kWhep en 2014, soit une baisse de 0,3%.

5.5.2.2. Maîtrise de l'énergie activité Promotion

Le Groupe s'est engagé, dès 2010, à généraliser le niveau de performance énergétique BBC® RT 2005 pour l'ensemble de ses nouveaux projets, toutes typologies confondues, en anticipation de la mise en application progressive de la RT 2012. Deux ans après l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation thermique pour toutes les typologies d'actifs, Altarea Cogedim se positionne à nouveau dans l'anticipation en généralisant un niveau de performance énergétique HPE 2012 (équivalent RT 2012 - 10%), *a minima*, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux.

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 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 ...

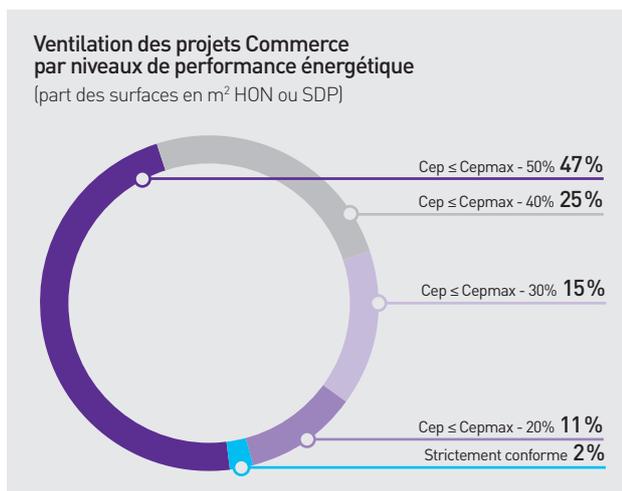
Afin d'être transparent sur le niveau de performance énergétique de sa production, Altarea Cogedim fait le choix de reporter la performance énergétique de l'ensemble de ses projets de commerces, bureaux, hôtels et logements par niveau de performance énergétique.



Part d'opérations (en surface HON ou SDP Commerce, Bureau & Hôtel ou nombre de logements) dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération (RT2000, RT2005, RT2012, RT Existant).

5.5.2.2.1. Maîtrise de l'énergie des projets Commerce

En 2014, les nouveaux développements Commerce bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 334 377 m², soit 98 % (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.



Pour aller plus loin, des Simulations Thermiques Dynamiques sont systématiquement réalisées pour les projets Commerce de taille significative. Ces études, intégrant un scénario réel et conforme à l'usage qui sera effectivement fait du bâtiment pour chaque typologie de projet, permettent à Altarea Cogedim d'avancer vers une garantie de performance énergétique pour ses nouveaux développements.

En 2014, 87% (en surface) des projets Commerce, soit 297 105 m², ont fait l'objet d'une Simulation Thermique Dynamique.

En parallèle, 91% (en surface) des projets Commerce, soit 310 374 m², ont bénéficié d'un processus de Commissioning. Cette série de contrôles, permet de garantir le bon niveau de fonctionnement des équipements et d'éviter les surconsommations énergétiques liées à une mauvaise mise en service ou à un mauvais équilibrage.

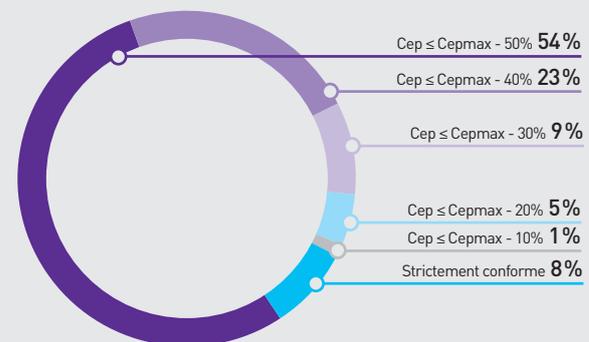
L'ensemble de ces mesures, valorisées notamment au travers des crédits BREEAM® Energy, permet d'obtenir un score moyen pondéré surface de 65% sur cette catégorie de crédits (légère baisse par rapport à 2013 : 66%).

5.5.2.2.2. Maîtrise de l'énergie des projets Bureau & Hôtel

En 2014, les nouveaux développements Bureau & Hôtel bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 363 675 m², soit 92 % (en surface) de la production totale du Groupe. Cette valeur, en légère hausse par rapport à 2013 (91 % en 2013) alors qu'une nouvelle réglementation thermique est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013, démontre les capacités d'anticipation techniques d'Altarea Cogedim.

Ventilation des projets Bureau & Hôtel par niveaux de performance énergétique

(part des surfaces en m² HON ou SDP)



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 HPE 2012 ou supérieur. D'autre part, 54% (en surface) des opérations du Groupe, soit 212 797 m², 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.

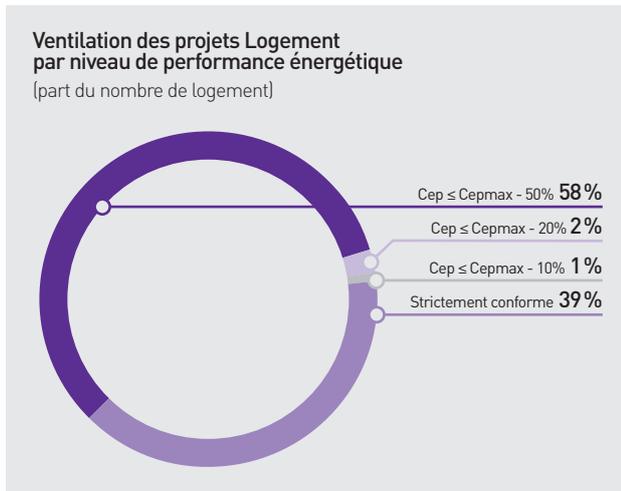
D'autre part, afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques, notamment des systèmes de production et d'émission de chaleur/refroidissement, un processus de commissioning a été généralisé pour 100% des nouvelles opérations de bureaux initiées en 2014.

5.5.2.2.3. Systèmes de comptage énergétique

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit plus de 98% 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.

Ainsi, 100% des nouveaux projets Commerce disposent de moyens de comptage par usage et par zone permettant le comptage énergétique *a minima* des équipements suivants : ventilation, chauffage, ECS, éclairage, refroidissement, équipements électromécaniques, éclairage parking et éclairage extérieur.

5.5.2.2.4. Maîtrise de l'énergie des projets Logement



En 2014, les nouveaux développements Logement bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 12 261 logements, soit 61 % (en nombre) de la production totale du Groupe.

Cette valeur connaît une baisse importante comparativement à 2013 (-31 %), liée au passage à la Réglementation Thermique 2012 qui a généralisé le niveau énergétique BBC. En effet :

- 90 % des opérations soumises à la RT2005 dépassent les exigences de cette réglementation ;

- 8 % des opérations soumises à la RT2012 dépassent les exigences de cette réglementation.

En 2015, 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 %.

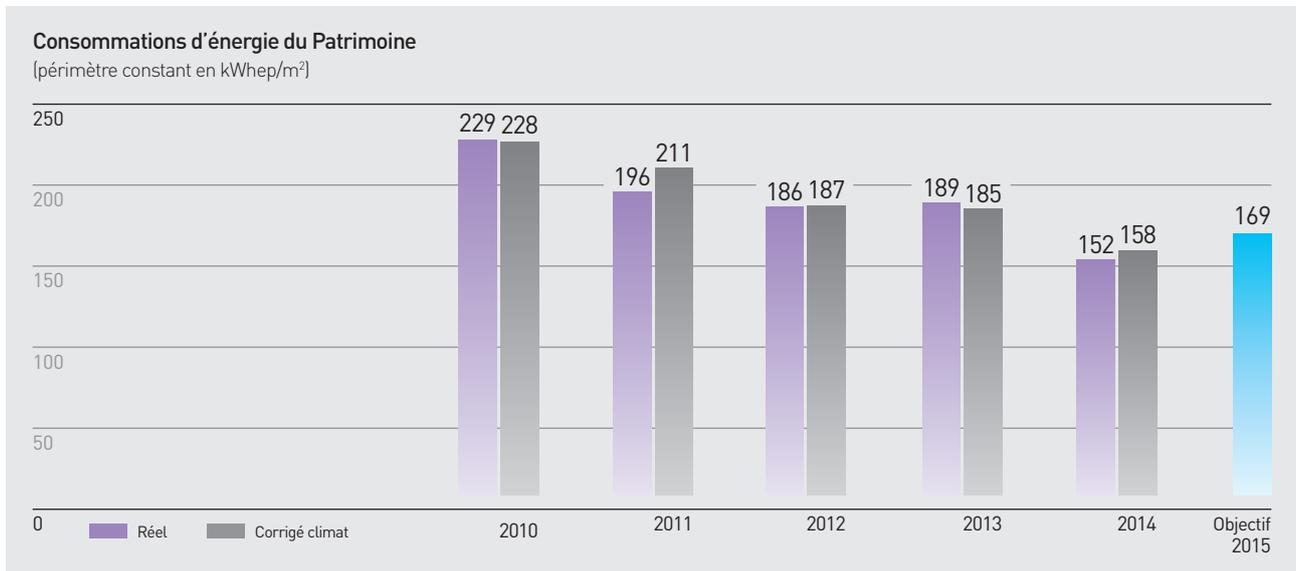
5.5.2.3. Maîtrise de l'énergie activité Foncière

5.5.2.3.1. Maîtrise de l'énergie gérée par le Groupe

En 2014, Altarea Cogedim a poursuivi deux actions complémentaires pour renforcer davantage son action de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de CO₂ du patrimoine.

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 gestion opérationnelle. Les plans d'action 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 finalisé le développement d'un Système de Management Environnemental d'exploitation (SME) sur l'ensemble du patrimoine. 100 % des équipes techniques et opérationnelles ont reçu une formation en 2014. Ce SME permet une amélioration progressive de la performance environnementale, et donc de la performance énergétique, des centres *via* la généralisation des meilleures pratiques de *reporting* et d'exploitation.



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 m² de 2010 à 2015, à périmètre constant ;
- 24 % de diminution d'émissions de gaz à effet de serre par m² 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.

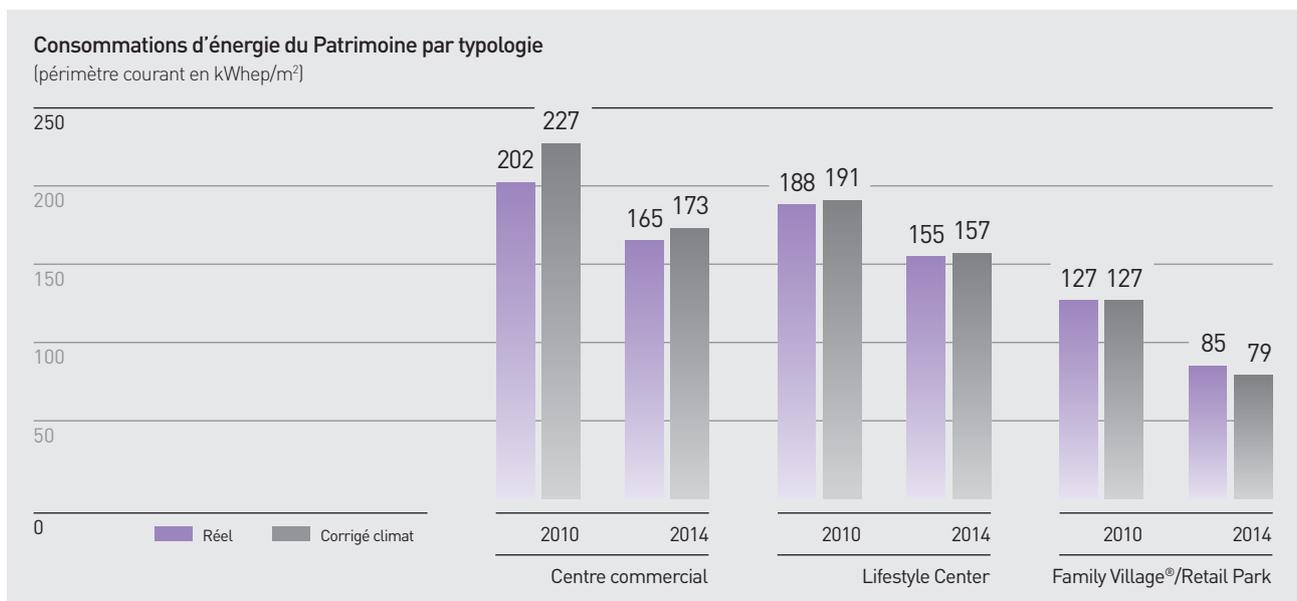
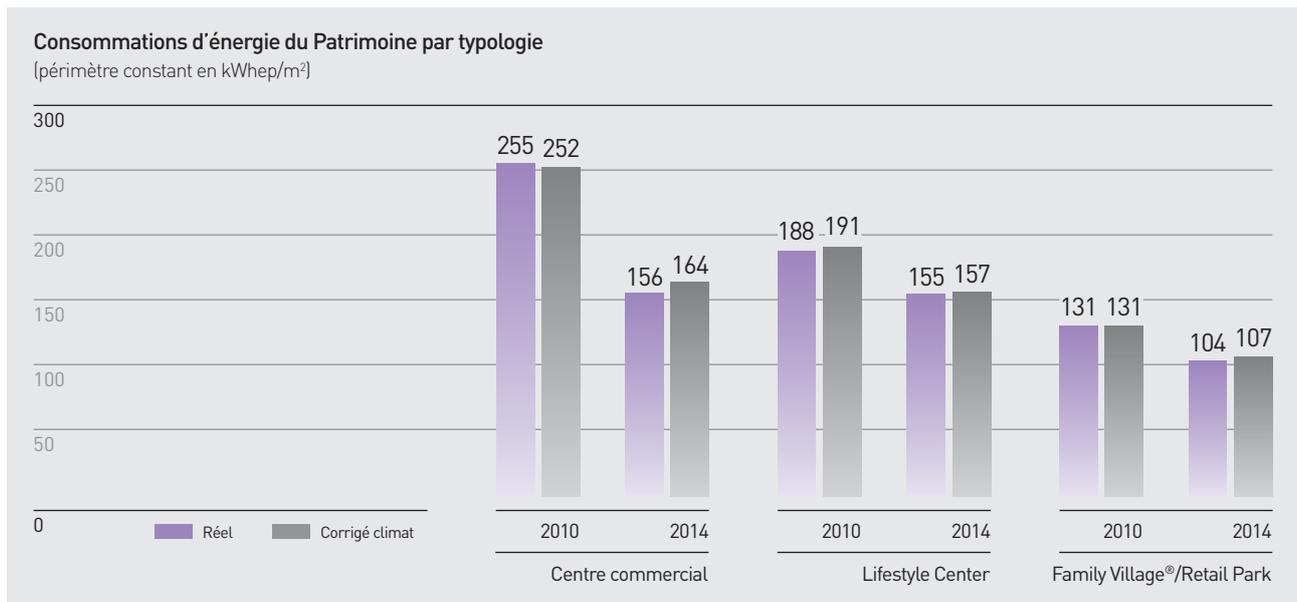
À fin 2014, cette démarche de maîtrise de l'énergie a permis une réduction de 33,9 % des consommations énergétiques à périmètre constant par rapport à 2010.

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 réductions. Les conditions climatiques 2014 ayant été favorables, la baisse des consommations est moins importante à climat constant, avec une réduction de 30,5% des consommations d'énergie entre 2010 et 2014.

Ces résultats consolidés dépassent très significativement les objectifs de réduction du Groupe fixés en 2010. En 2015, Altarea Cogedim se dotera de nouveaux objectifs pour poursuivre son effort réalisé ces 4 dernières années.

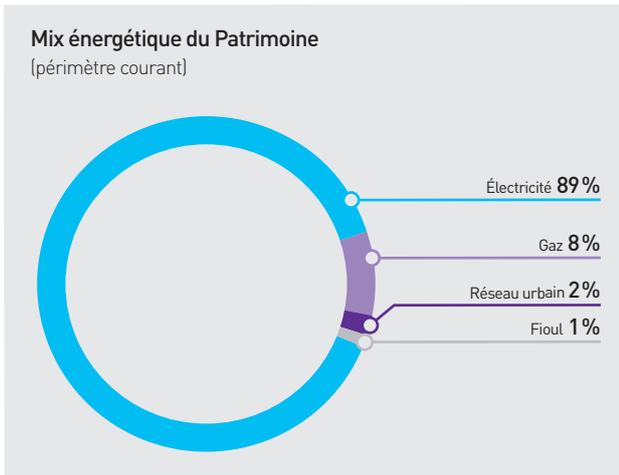
Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, les acquisitions et les nouveaux actifs mis en exploitation, une baisse des consommations d'énergie primaire de 19,3% sur la période 2010 - 2014 est observée. Les gains énergétiques ont porté sur toutes les typologies d'actifs, et sont encore plus marqués sur la typologie Family Village®/Retail Park.

Sur la période, le climat favorable constaté a conduit à une diminution des consommations d'énergie liées aux besoins de chauffage et de climatisation. Les consommations corrigées pour être à climat constant montrent que l'impact des actions de réduction des consommations a été plus grand que celui de cette météo clémente : sur le périmètre courant, la réduction à climat constant est de 23,7% entre 2010 et 2014.



Le patrimoine du Groupe bénéficie d'un approvisionnement énergétique constitué à 89% par de l'énergie électrique en 2014. Cette consommation énergétique est composée des consommations des parties communes et privatives gérées directement par Altarea Cogedim. Ce mix énergétique est présenté en énergie finale, plus représentatif des possibilités de choix d'Altarea Cogedim en termes d'approvisionnement énergétique.

Le patrimoine étant alimenté en électricité exclusivement par le groupe EDF, il bénéficie d'une électricité très peu carbonée, constituée à 75,5% d'énergie nucléaire, 8,9% d'énergie thermique, 6,5% de gaz et cogénération, 7,2% d'énergie hydraulique, et 1,9% d'autres énergies renouvelables (source EDF).



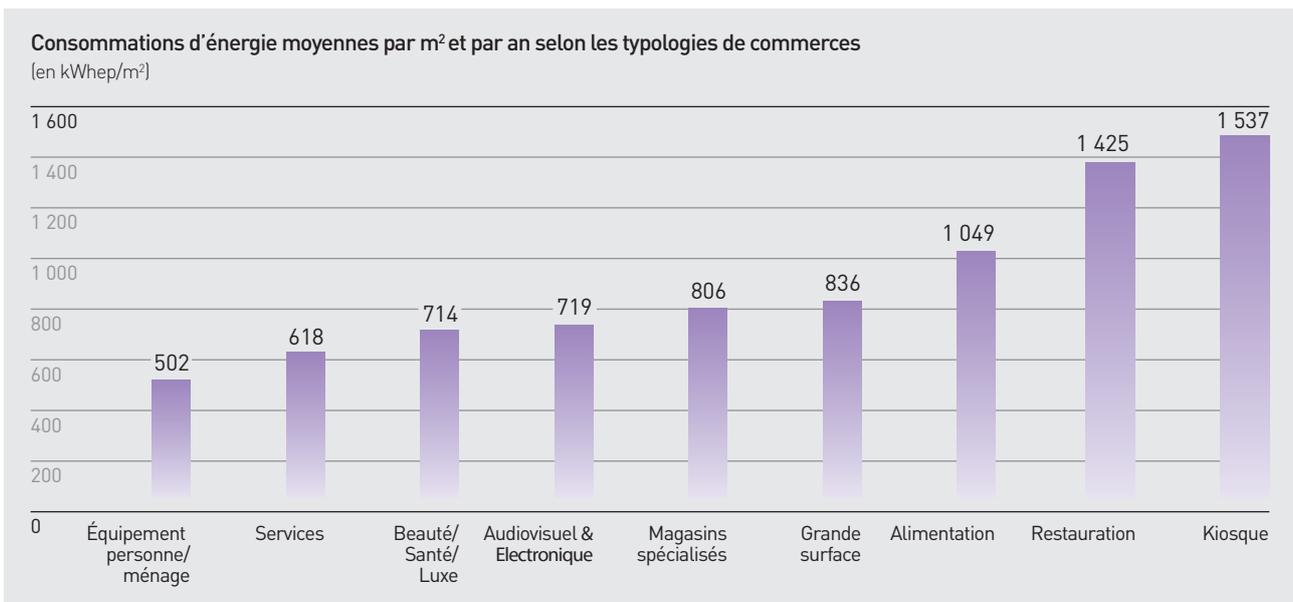
La répartition des surfaces par classe énergétique favorise les actifs de type Family Village®, Retail Park et Lifestyle Center au détriment des centres commerciaux, intrinsèquement plus énergivores en raison de leur mail couvert, éclairé, climatisé et chauffé.

Classe DPE (périmètre courant)	kWhep/m ² /an	Nombre de sites	Surface GLA privative Altarea	%
A	≤ 80	5	120 170 m ²	23%
B	81 à 120	3	46 919 m ²	9%
C	121 à 180	8	245 942 m ²	47%
D	181 à 230	4	79 603 m ²	15%
E	231 à 330	2	26 440 m ²	5%
F	331 à 450	0	0 m ²	0%
G	> 450	0	0 m ²	0%
		22	519 074 m ²	100%

5.5.2.3.2. Énergie des preneurs et consommation globale des actifs

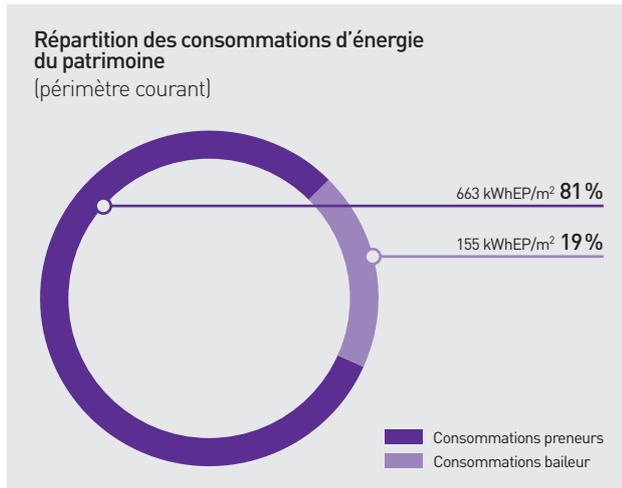
Altarea Cogedim a engagé en 2014 la collecte des données énergétiques de ses preneurs sur quatre centres commerciaux, représentant 55% en valeur des sites possédés et gérés par le Groupe au 31 décembre 2014, et 190 108 m² GLA.

Cela a permis 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 (→ 1000 kWhep. m²). 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/m². Cela s'explique par le fait que leurs consommations reposent exclusivement sur les équipements de chauffage/climatisation, l'éclairage des zones de vente, et les ordinateurs et caisses. Aucun équipement plus énergivore ne vient alourdir leurs consommations énergétiques.



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 collecte de données preneurs permet également d'avoir une vision d'ensemble 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.

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. 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

5.5.3.1. Gestion des sols et biodiversité activité Promotion

5.5.3.1.1. 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 près d'une opération d'immobilier d'entreprise sur cinq. 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.

5.5.3.1.2. 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 342 852 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.

5.5.3.2. Gestion des sols et biodiversité activité Foncière

5.5.3.2.1. 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. Le COS est en moyenne de 0,3 pour les sites du patrimoine inclus au périmètre de *reporting*. Ce coefficient correspond à la surface bâtie (hors parkings) divisée par la surface de terrain et est représentatif de la densité de construction sur un site.

5.5.3.2.2. 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 progressif de la certification environnementale BREEAM® IN-Use, décrite au paragraphe 5.5.7.2.2.

Pour améliorer la réponse aux exigences de cette certification d'exploitation, qui intègre un volet biodiversité, quatre audits ont été réalisés en 2014. Ils couvrent 168 030 m² GLA, soit 29 % du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface.

À partir de ces études couvrant un échantillon représentatif du patrimoine et chaque typologie d'actifs (centre commercial, Retail Park et Life Style Center), a été créé, en collaboration avec un écologue, un guide à destination des directions de centres. Celui-ci 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 score obtenu sur la thématique « Land Use & Ecology » du Référentiel BREEAM® In-Use, en moyenne sur le patrimoine, est passé de 17 % en 2013 à 23 % en 2014.

Pour améliorer cet indicateur, l'engagement du Groupe est d'avoir 100 % des sites inclus au périmètre de *reporting* qui bénéficient d'un plan d'actions biodiversité à fin 2015. Le déploiement du guide décrit ci-dessus permettra d'augmenter significativement ce taux de couverture en 2015.

5.5.3.2.3. 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 sur 17 sites du patrimoine, soit 87 % du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface. 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.

5.5.3.2.4. 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), Altarea 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, Altarea Cogedim procède aux actions correctives des problématiques détectées sur 100 % des sites concernés.

5.5.4. 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

5.5.4.1. Traitement et recyclage des déchets activité Corporate

En 2014, la production de déchets du siège social d'Altarea Cogedim s'est élevée à 660 tonnes. Cette valeur, en hausse de 23,4 % par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs sur les quatre derniers exercices.

5.5.4.2. Traitement et recyclage des déchets activité Promotion

5.5.4.2.1. 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 98 % (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. En

2014, l'objectif moyen (pondéré surface) de valorisation matière et/ou énergie des déchets des projets (310 374 m² soit 91 % des surfaces Commerce) s'élève à 58 %. 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. Ainsi, le taux de valorisation des déchets du chantier de l'opération Costières Sud, livrée en 2013, s'élève à 74,7 % alors que l'objectif initial était de 70 %. De même, 95 % des déchets générés par la construction du centre commercial Quartz, livré en 2014, ont été valorisés, alors que l'objectif initial était de 70 %.

D'autre part, en immobilier d'entreprise, les réhabilitations représentent près d'un projet sur cinq. En réutilisant les structures des bâtiments existants, le Groupe limite ainsi considérablement sa production de déchets.

5.5.4.2.2. Tri sélectif

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre des certifications environnementales visées (Habitat & Environnement, NF Démarche HQE®, BREEAM®, LEED®), le Groupe met systématiquement en place des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants la réalisation d'un tri sélectif facilité.

Pour les nouveaux projets Commerce, exploités par la suite par les équipes d'Altarea Cogedim, le Groupe met en place les mesures suivantes :

- création de locaux déchets permettant le tri d'au moins six typologies de déchets, pour 91 % des projets (en surface), soit 310 374 m² ;

- installation de compacteurs permettant de réduire le volume de déchets avant stockage, pour 90 % des projets (en surface), soit 309 086 m².

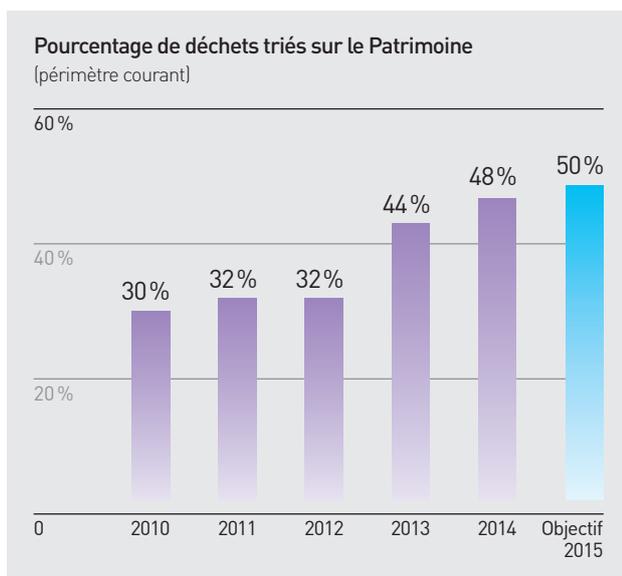
5.5.4.3. Traitement et recyclage des déchets activité Foncière

Sur les 22 sites inclus au périmètre de *reporting*, le Groupe gère les déchets parties communes et/ou parties privatives de 21 sites.

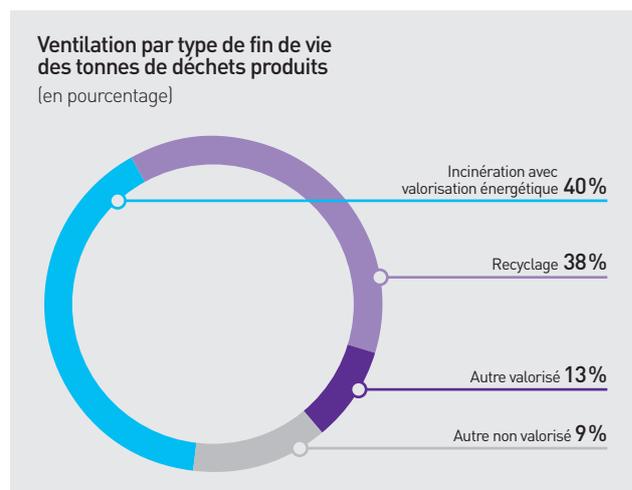
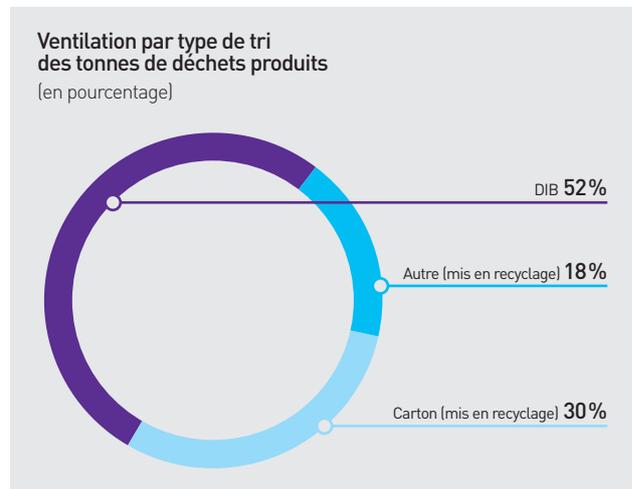
Sur le périmètre courant, Altarea Cogedim observe une baisse de 8 % de la production de déchets entre 2010 et 2014. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une nette réduction sur la typologie Centre commercial (-21,7%), due entre autres à une facturation plus précise des déchets enlevés sur des sites importants comme Espace Gramont à Toulouse. Une augmentation sur les typologies Lifestyle Center (+25,4 %) et Family Village®/Retail Park (+12,8 %) 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 52 % de DIB (déchets mélangés) et à 48 % de cartons et autres déchets triés. La proportion de déchets triés a fortement augmenté en deux ans, en passant de 32 % en 2012 à 48 % en 2014. 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. Depuis 2010, la proportion de déchets triés à périmètre courant a augmenté de 57 %, en passant de 30 % en 2010 à 48 % en 2014. Cela est parfaitement compatible avec l'objectif de 50 % de déchets triés d'ici 2015.



Ces déchets sont ensuite traités par des prestataires sélectionnés pour maximiser le taux de valorisation. Sur l'année 2014, 38 % des déchets produits sur les centres et gérés par le Groupe sont recyclés, 40 % sont incinérés avec valorisation énergétique, et 13 % sont valorisés d'une autre façon (réutilisation ou compostage par exemple). Au total, 91 % 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.

5.5.5. 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, e-commerce

5.5.5.1. Émissions de GES du groupe Altarea Cogedim

Les émissions totales du Groupe s'élèvent à 692 400 tCO₂e . 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.

5.5.5.1.1. 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) ;
- e-commerce (Rue du Commerce).

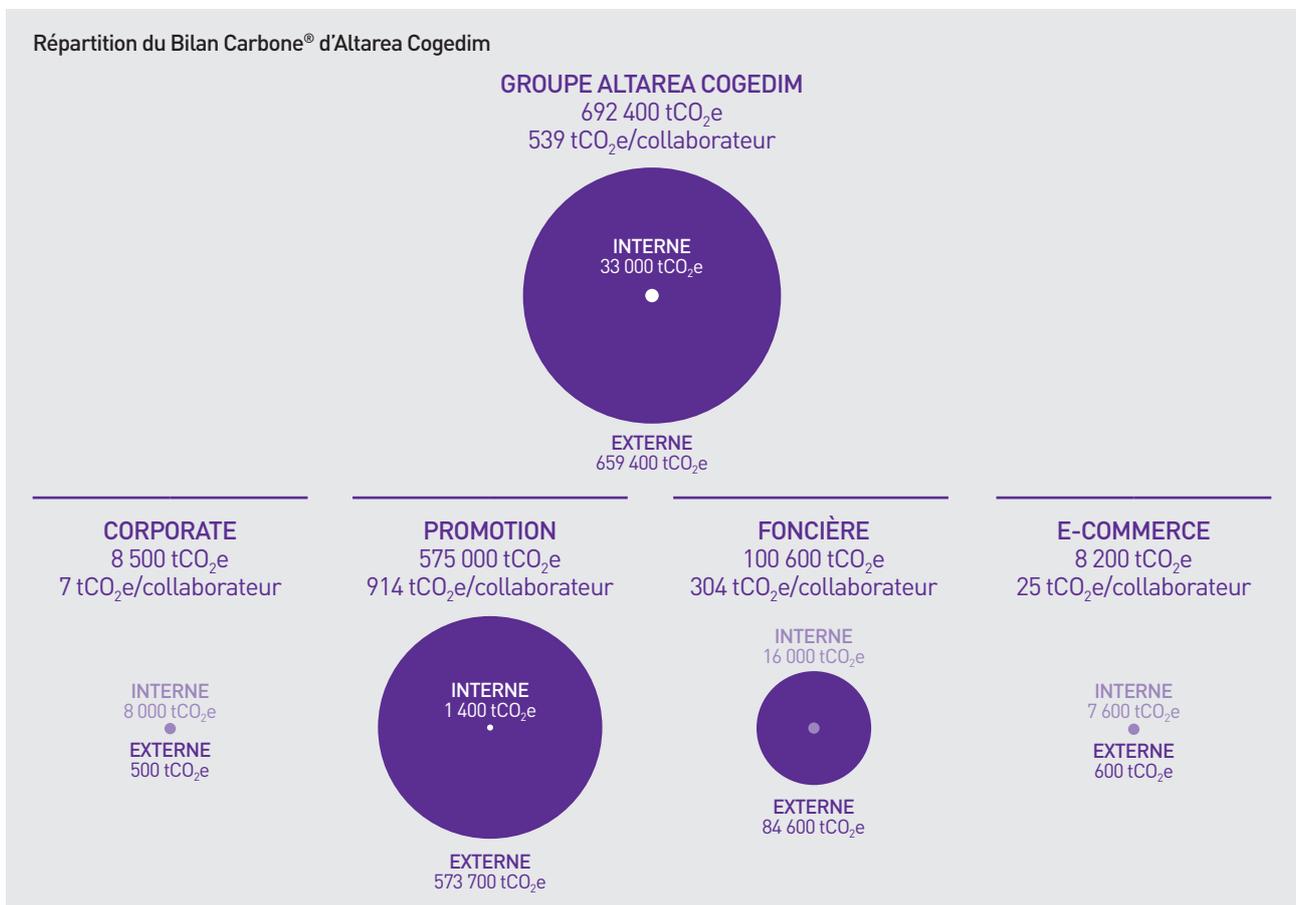
Par ailleurs, la distinction a été faite entre les émissions internes et externes, de façon à mieux cerner le niveau de responsabilité du Groupe et les leviers de réduction existants.

Les émissions « internes » sont directement induites par le Groupe et ses collaborateurs, comme par exemple les déplacements domicile-travail des salariés ou l'énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux.

Les émissions « externes » sont induites indirectement par l'activité du Groupe. 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, donc par les preneurs.

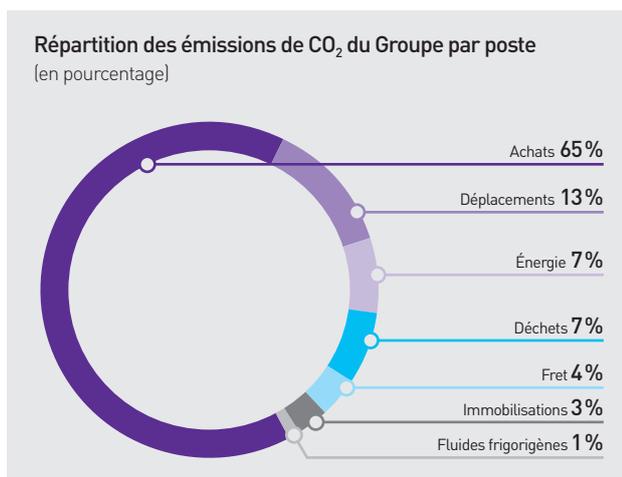
Les émissions globales sont égales à la somme des émissions internes et externes.

Le découpage des émissions selon les différents scopes, conformément au GHG Protocole et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement, est disponible au paragraphe 5.7.1.3.



L'activité de promotion constitue 83% des émissions du Groupe. Celles-ci sont à 99% externes 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 16% sont internes car gérées directement par Altarea Cogedim. Les activités Corporate et e-commerce comptent chacune 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.



5.5.5.1.2. Réduire l'empreinte carbone du Groupe

Cette analyse globale, ainsi que l'analyse détaillée de chaque Bilan Carbone®, permettent à Altarea Cogedim de déterminer les postes d'actions prioritaires, puis de définir des plans d'action 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 entités font l'objet d'un plan d'actions beaucoup plus développé que les émissions des activités «Corporate» et «e-commerce», représentant moins de 2% des émissions directes et indirectes totales.

- 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. En 2014, les émissions CO₂ de la flotte se situaient à 111,2 g CO₂e/km,

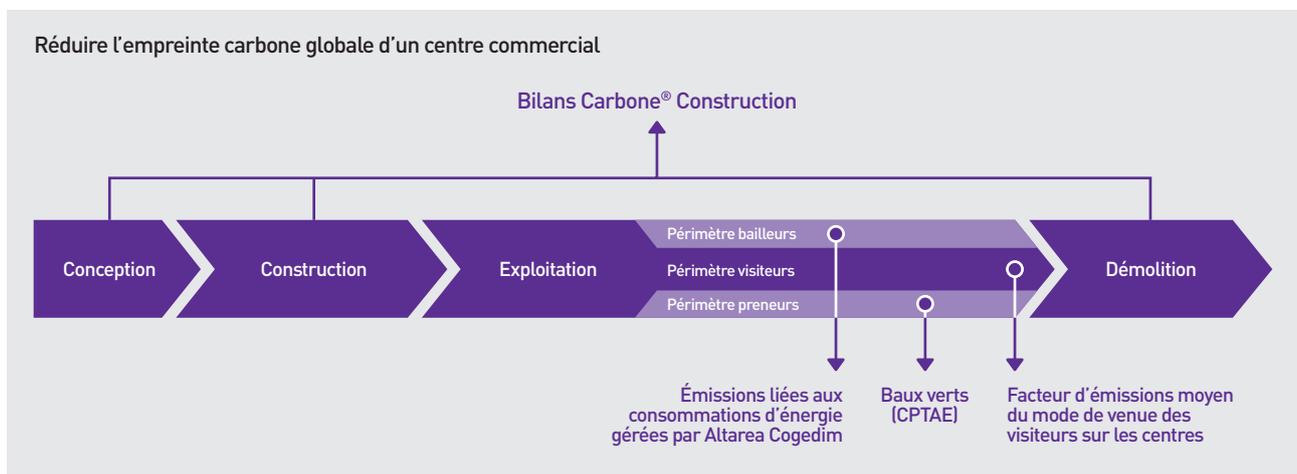
soit une baisse 12,9% par rapport à 2013. Cette démarche est couplée avec l'augmentation de la proportion de visioconférences pour les réunions entre les filiales et le siège social.

- Les activités immobilières du Groupe représentent plus de 98% de son empreinte carbone. C'est pourquoi Altarea Cogedim a élaboré des plans d'action et des indicateurs afin de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie.

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, pour l'activité de promotion, 78% des émissions 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. La réalisation de Bilans Carbone® Construction (voir paragraphe 5.5.5.3.1) permet aux collaborateurs d'Altarea Cogedim de progresser dans la réalisation de projets à faible empreinte carbone, en sélectionnant par exemple des procédés constructifs ou des matériaux faiblement carbonés.

Le choix du site d'un projet et sa proximité aux transports sont également déterminants. Pour l'activité de foncière, 65% 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).

Les consommations énergétiques des centres commerciaux représentent le second poste le plus important d'émissions de gaz à effet de serre, avec 13% des émissions consolidées. Ces émissions sont prises en compte, d'une part, lors de la conception des nouveaux projets commerciaux grâce au travail sur la base des Simulations Thermiques Dynamiques et, d'autre part, lors de la phase d'exploitation, *via* des audits énergétiques donnant lieu à des plans d'action de réduction des consommations sur les postes pilotés par Altarea Cogedim (voir paragraphe 5.5.2.3). D'autre part, 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, Altarea Cogedim a collecté en 2014 les consommations énergétiques des preneurs sur quatre de ses centres commerciaux. Les résultats obtenus serviront de base à la détermination d'un plan d'action de réduction des consommations d'énergie sur l'ensemble du site.



- L'activité de e-commerce représentant seulement 1% des émissions totales, la réduction de son impact carbone n'est pas considérée comme prioritaire.

5.5.5.1.3. 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 le changement climatique pour pouvoir y faire face, notamment sur l'analyse de sa dépendance au carbone.

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 réduire 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 : plus le Groupe émet, plus le prix des biens et des services dont il a besoin pour fonctionner augmenteront, par effet de répercussion complète ou partielle de ses parties prenantes.

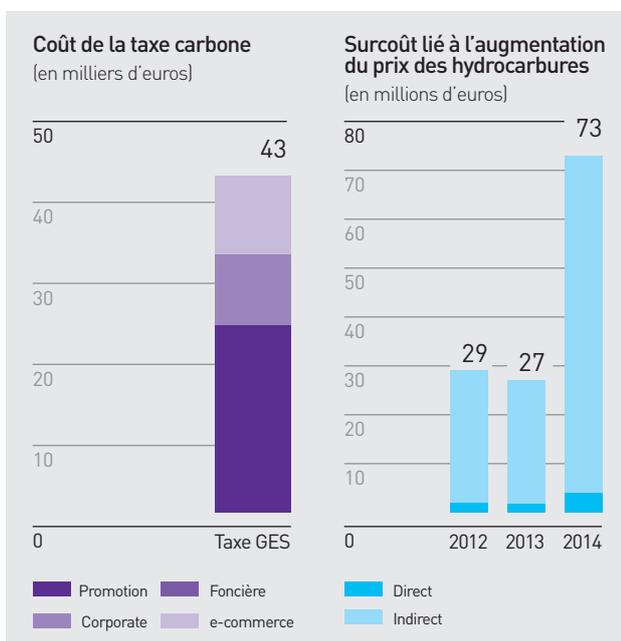
À partir des études décrites ci-dessus, Altarea Cogedim a calculé les surcoûts dans chacun de ces cas.

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/tCO₂e, 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%).

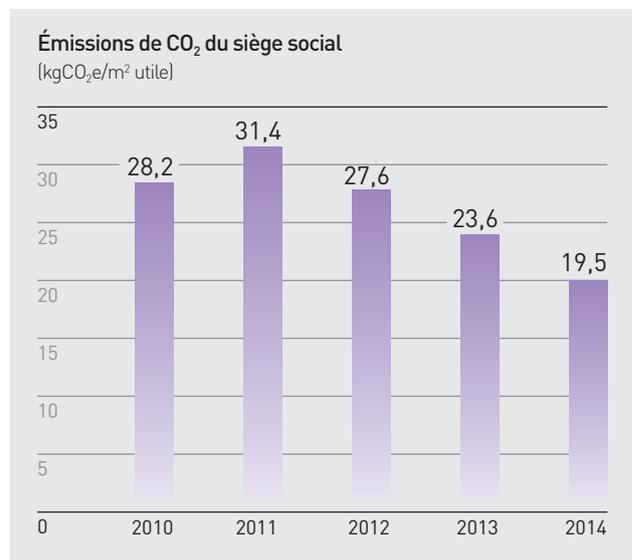
Les surcoûts sont affichés pour chaque année, de 2012 à 2014, en fonction des émissions du Groupe et du prix de baril de pétrole pour l'année considérée. L'hypothèse prise ici est un baril de pétrole passant de son prix en décembre de l'année considérée à un prix de 150 dollars.



Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entraînerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 43 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 73 M€ par an avec les hypothèses de 2014 : l'écart important se justifie par prix du baril de pétrole en 2014 qui s'élevait à seulement 60\$, contre 110\$ à fin 2012 et fin 2013. Ce surcoût serait pour 6% « 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. Ces coûts « directs » et « indirects » correspondent aux périmètres « internes » et « externes », décrits au paragraphe 5.5.5.1.1.

5.5.5.2. Émissions de GES activité Corporate

Les émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergie du siège social sont calculées à partir des données énergétiques transmises par le propriétaire du siège social d'Altarea Cogedim, à partir des facteurs d'émission de CO₂ de chaque fournisseur d'énergie.



On observe sur la période 2010-2014 une baisse de 31% des émissions de CO₂ qui s'explique majoritairement par :

- l'augmentation de la surface utile du siège ;
- l'effet favorable d'un climat doux en 2014 ;
- les effets de la politique de sensibilisation menée auprès des collaborateurs.

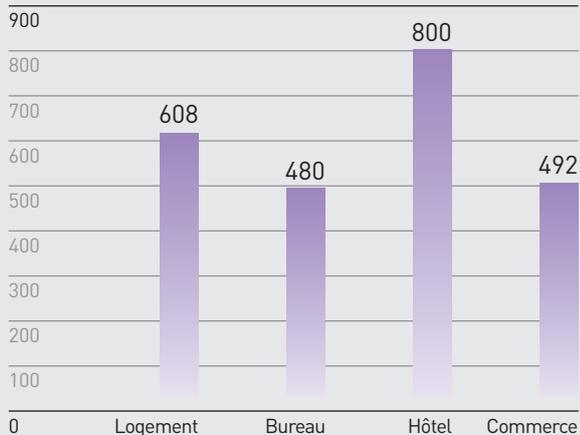
5.5.5.3. Émissions de GES activité Promotion

5.5.5.3.1. 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 m².

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.

Émissions de CO₂ Construction par m² par typologie d'actif
(kgCO₂e/m² HON ou SDP)



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 78% 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 fonciers 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.

5.5.5.3.2. Émissions de GES liées aux consommations énergétiques des nouveaux projets

Dans le cadre de la maîtrise des émissions de CO₂ 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 CO₂ en période creuse mais très carbonée lors des périodes de pointe.

Les profils de consommation énergétique et les émissions de CO₂ 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 CO₂ associées.

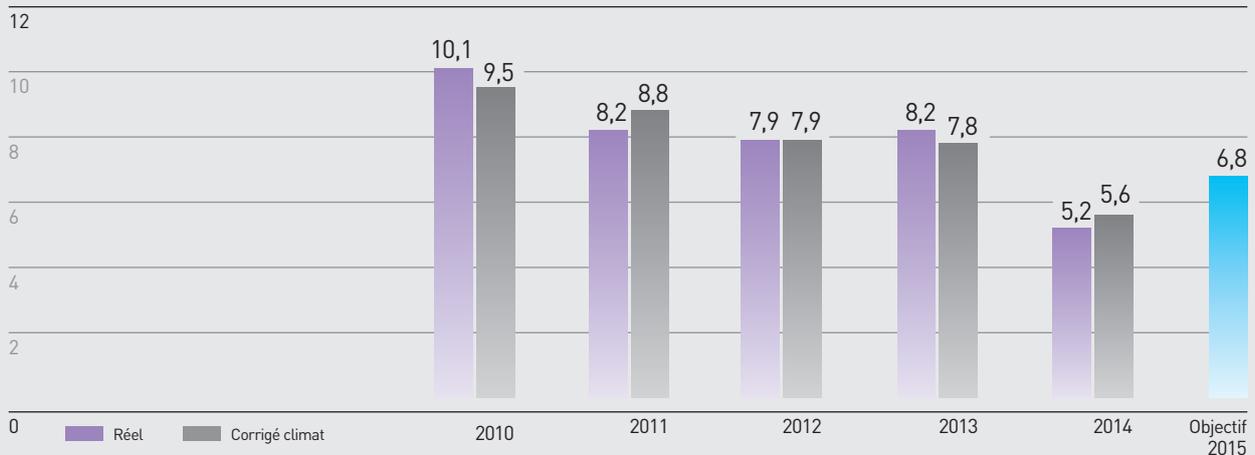
Le Groupe systématise les études de faisabilité d'approvisionnement en énergie pour ses nouveaux projets neufs. Ces études ont pour objectif de favoriser l'installation d'équipements performants et d'énergies renouvelables, afin d'équiper ses projets de systèmes de production d'énergie peu carbonée et de limiter ainsi la contribution du Groupe au phénomène de changement climatique.

5.5.5.4. Émissions de GES activité Foncière

5.5.5.4.1. Émissions de GES liées aux consommations énergétiques du patrimoine

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.

Émissions de CO₂ du Patrimoine
(périmètre constant en kgCO₂e/m²)



Les facteurs d'émissions utilisés sont présentés dans la note méthodologique, au paragraphe 5.6.1.4.

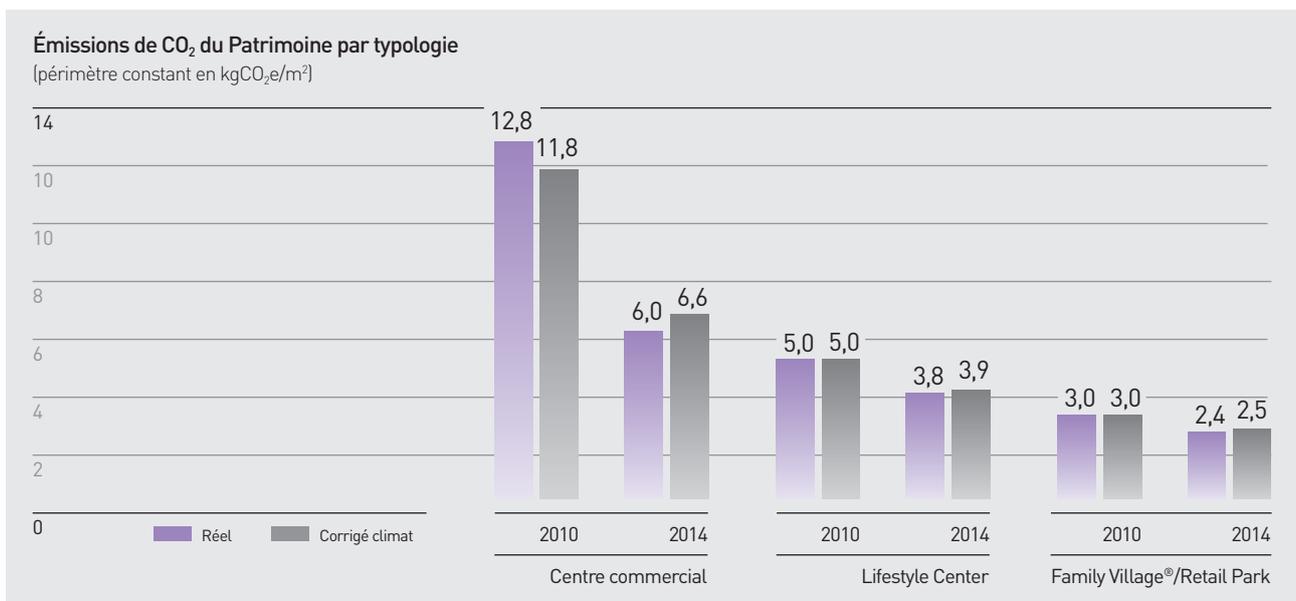
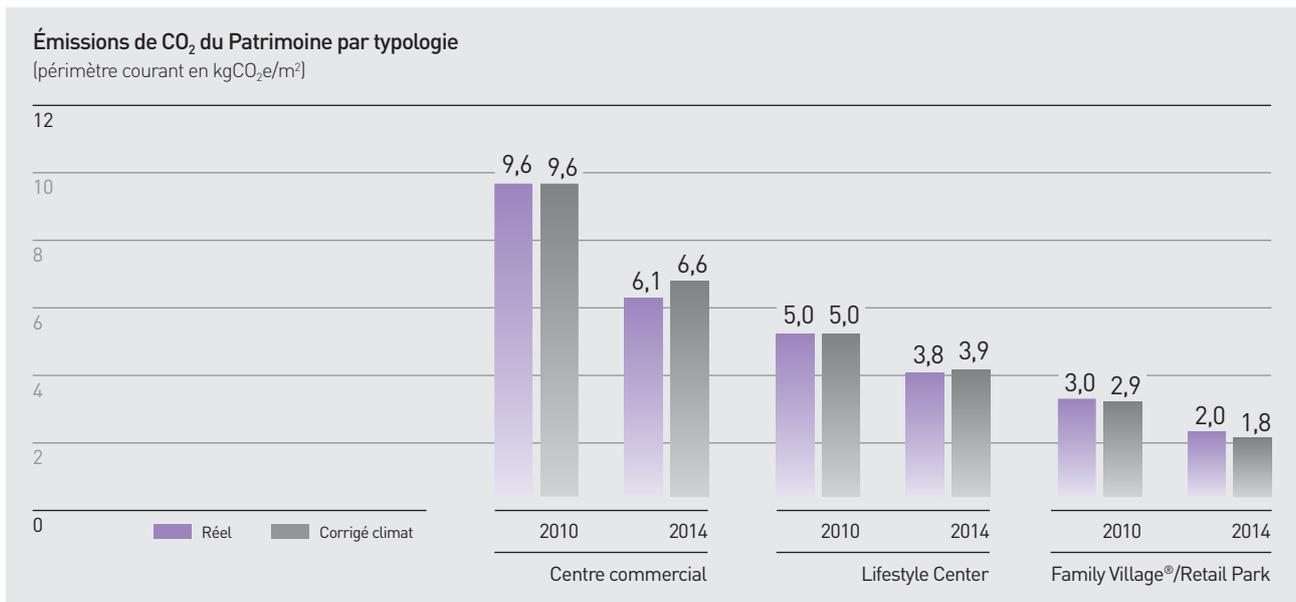
À fin 2014, la démarche décrite pour l'énergie a permis une réduction de 48,7% des émissions de CO₂ à périmètre constant par rapport à 2010. À climat constant, cette réduction est de 41,1%.

Ces résultats consolidés dépassent très largement les objectifs de réduction du Groupe fixés en 2010. En 2015, Altarea Cogedim se dotera de nouveaux objectifs pour poursuivre son effort réalisé ces 4 dernières années.

Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, intégrant les entrées et sorties d'actifs, les émissions de CO₂ sur la période 2010-

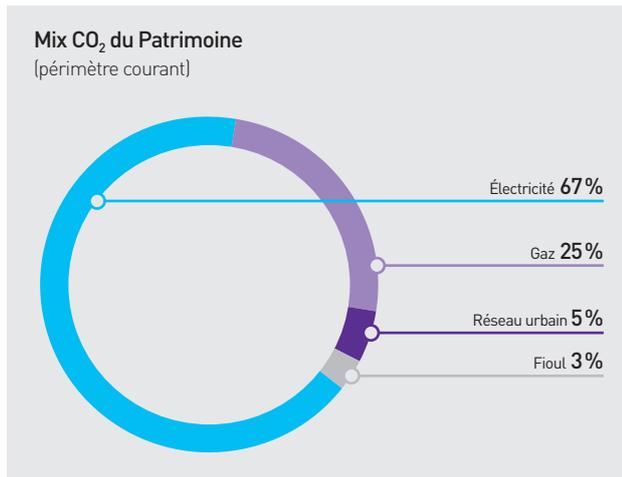
2014 diminuent de 35,9%. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une importante réduction sur toutes les typologies d'actifs, et une évolution encore plus marquée pour les catégories Family Village®/Retail Park (-33,4%) et centres commerciaux (-37,2%).

Sur la période, l'impact climatique favorable a conduit à une baisse des consommations d'énergie liées aux besoins de chauffage et de climatisation. Les consommations corrigées pour être à climat constant montrent que l'impact des actions de réduction des consommations a été plus grand que celui de cette météo clémente : sur le périmètre courant, la réduction à climat constant est de 31,0% entre 2010 et 2014.



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 moins de 1% du global, est à l'origine de 3% 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.

L'incidence météorologique impacte fortement le mix énergétique d'une année sur l'autre, majoritairement pour couvrir les besoins en chauffage sollicitant les énergies les plus carbonées.



Les typologies «centre commercial» et dans une moindre mesure «Lifestyle Center» sont les plus émettrices de CO₂ car elles font régulièrement appel à ces énergies plus carbonées pour chauffer les parties communes et privatives.

Classe CO ₂ (périmètre courant)	kCO ₂ /m ² /an	Nombre de sites	Surface GLA privative Altarea	%
A	≤ 10	19	488 294 m ²	94%
B	11 à 15	2	11 984 m ²	2%
C	16 à 25	1	18 797 m ²	4%
D	26 à 35	0	0 m ²	0%
E	36 à 55	0	0 m ²	0%
F	56 à 80	0	0 m ²	0%
G	> 80	0	0 m ²	0%
		22	519 074 m ²	100%

5.5.5.4.2. 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 2014, les émissions liées sont égales à 18.7 t CO₂e.

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 Corporate

En 2014, les consommations d'eau du siège social d'Altarea Cogedim ont représenté 6 924 m³. Cette valeur, en hausse de 10,5% par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs durant ces quatre dernières années.

5.5.6.2. 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, tous 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 poreux, places en Evergreen, 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.

La consommation d'eau prévisionnelle des projets commerciaux du Groupe est calculée systématiquement. Celle-ci intègre un usage standardisé des équipements sanitaires par les visiteurs et les employés des centres commerciaux, ainsi que les possibilités offertes par le projet en termes de récupération d'eaux. En 2014, la valeur moyenne (pondérée surface) des consommations d'eau prévisionnelles des projets du Groupe (342 852 m² soit 100% des surfaces Commerce) s'élève à 8,69 Litres/personne.jour (9,06 Litres/personne.jour en 2013, soit une baisse de 4%).

D'autre part, pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit plus de 98% de sa production, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage de l'eau et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'eau. En particulier, 100% des nouveaux projets commerciaux du Groupe sont équipés de moyens de comptage et de systèmes de détection de fuite. Ces systèmes sont :

- audibles lorsque une fuite est détectée : l'alarme est donnée lorsque le débit de consommation d'eau dépasse la valeur seuil fixée pour une période donnée ;
- capables de différencier les types de fuites : continues en petite quantité, importantes mais sur une petite durée ;
- programmables pour ajuster l'occupation à la consommation d'eau ;
- conçus pour éviter un déclenchement de l'alarme lorsque des opérations spécifiques consommant plus d'eau que la normale sont prévues.

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 :

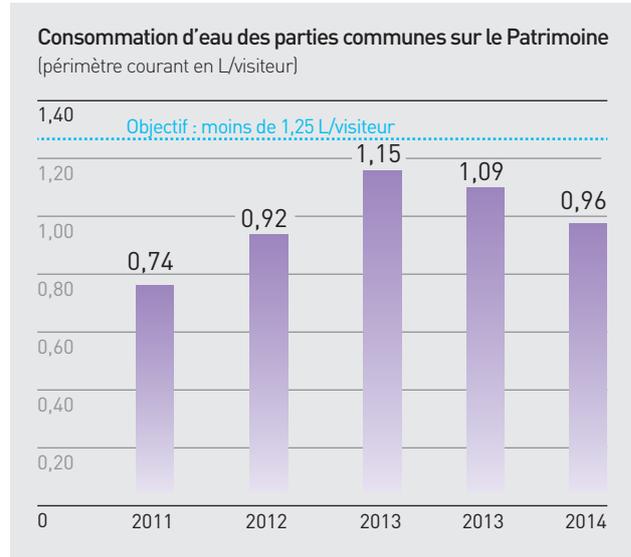
- 98% des projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels) ;
- 100% des projets Logement faisant l'objet d'une certification NF HQE® et 100% des nouveaux projets Logement initiés à partir de 2014.

5.5.6.3. 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 (30% des consommations gérées, périmètre bailleur), et également pour la grande majorité des sites l'eau des parties privatives (70% 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 quasi-stagnation de la consommation en eau totale achetée sur les réseaux locaux entre 2010 et 2014 (-0,1%). La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une réduction sur la typologie Centre commercial (-7,5%), et une augmentation modérée sur la typologie Lifestyle Center (+4,4%). La catégorie Family Village®/Retail Park voit sa consommation globale augmenter plus significativement (+33,0%), cela est principalement dû à l'intégration d'un actif de cette catégorie consommateur dans le périmètre en 2014.

À périmètre constant, Altarea Cogedim observe une baisse de 9,2% des consommations d'eau totales (périmètre bailleur – preneur), et une baisse de 26,8% des consommations d'eau spécifiques aux parties communes (périmètre bailleur) sur la période 2010-2014. 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 consommations d'eau des parties communes par visiteur est égal à 0.96 en 2014 pour le périmètre courant, ce qui est conforme à l'objectif du Groupe de se maintenir sous 1,25 L/visiteur.

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, représentent par ailleurs près d'une opération d'immobilier d'entreprise sur cinq.

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.

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 5.5.5.3.1.

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, de foncière et de e-commerce 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

Altarea Cogedim publie des informations développement durable dans son rapport annuel depuis 2009, et dans son document de référence depuis 2011. Le document de référence 2013 a été publié

le 21 mars 2014 (G4 28). La compilation du volet RSE de ce document avec le volet RSE du rapport annuel, a donné lieu au rapport RSE 2013, publié simultanément.

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 Corporate

Les données de consommation d'énergie et d'eau, ainsi que les émissions de CO₂ 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.

5.6.1.1.2. 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 de 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 ;
- pour le niveau de performance énergétique : calculs réglementaires ou Simulations Thermiques Dynamiques, résultats d'audit, bases de données Cerqual/Qualitel ;
- 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.

5.6.1.1.3. 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 géométrie ;
- pour l'énergie, le carbone, l'eau et les déchets : factures transmises par les fournisseurs et prestataires ;
- 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 les arrêts de transport en commun ;
- pour le mode de venue des visiteurs : enquêtes clients réalisées *in situ*.

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 ;
- périmètre e-commerce.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GHG Protocole sont pris en compte. Les scopes 1 et 2 comprennent l'énergie et les déplacements, et le scope 3 comprend les déplacements, les immobilisations, les achats, le fret, les déchets et les fluides frigorigènes. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

5.6.1.2.1. 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.

5.6.1.2.2. 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.

5.6.1.2.3. 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.

5.6.1.2.4. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre e-commerce

Les émissions du périmètre e-commerce ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été prises en compte les activités de Rue du Commerce sur un an, dans les bureaux et dans l'entrepôt logistique.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés de Rue du Commerce, déplacements des clients, immobilisations, achats, fret des produits vendus et déchets.

Le fret des produits vendus a été pris en compte pour les produits transitant par la plate-forme logistique propre à Rue du Commerce. Le fret des produits expédiés directement par les enseignes n'a pas été pris en compte car non géré directement par l'entreprise.

L'impact des produits vendus n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

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.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements certifiés ou en cours de certification}}{\text{Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total}}$$

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.

Les surfaces totales des typologies «Commerce» et «Bureau & Hôtel» peuvent être exprimées par niveau de performance obtenue ou visée (Good, Très bon, Silver...) pour chaque type de certification environnementale (NF HQE®, BREEAM®, LEED®) et pour rendre compte plus précisément de leurs niveaux de performance.

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 :

- Réglementaire 2005 – Base RT 2005 ;
- Haute Performance Énergétique 2005 (HPE 2005®) – Base RT 2005 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2005 (THPE 2005®) – Base RT 2005 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2005 (BBC-Effinergie®)/Plan Climat – Base RT 2005 améliorée de 50 % pour les opérations tertiaires et 50 kWhep/m²/an modulé pour les logements ; Plan Climat - 50 kWhep/m²/an pour les logements ;
- BBC Rénovation® – Référence améliorée de 40 % pour les opérations tertiaires et 80 kWhep/m²/an modulé pour les logements ;
- Réglementaire 2012 – Base RT 2012 ;
- Haute Performance Énergétique 2012 (HPE 2012®) – Base RT 2012 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2012 (THPE 2012®) – Base RT 2012 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2012 (Effinergie+®) - 45 kWhep/m²/an modulé pour les logements (jusqu'au 1^{er} janvier 2015), 30 kWhep/m²/an modulé pour les opérations tertiaires.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements d'un niveau de performance énergétique donné}}{\text{Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total}}$$

5.6.1.3.3. 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 nos 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 transport 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.

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 CO₂e /kWh ;
- gaz : 0,241 kg CO₂e /kWh ;
- réseau urbain : selon site ;
- fioul : 0,329 kg CO₂e /kWh.

Ils prennent en compte la combustion et l'amont de chaque énergie, et sont les mêmes pour les calculs entre 2010 et 2014.

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/m²/an) ;
- consommation d'énergie des Family Villages® et Retail Parks (en kWh/m²/an) ;
- émissions de CO₂ des Lifestyle Centers (en kg C2e /m²/an) ;
- émissions de CO₂ des Family Villages® et Retail Parks (en kg C2e /m²/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 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 dont on dispose d'une étude depuis 2013.

5.6.2.1.2. Taux de recommandation client e-commerce

Pour calculer l'indicateur de taux de recommandation exprimé en pourcentage, le client doit répondre oui ou non à la question suivante : « Recommanderiez-vous notre enseigne à vos amis, vos collègues ? » Le taux provient ensuite du rapport entre le nombre de clients ayant répondu « oui » et le nombre total de répondants à la question. Les données saisies par les clients sont remontées automatiquement et compilées sans aucun filtre.

Afin de contrôler et limiter la sollicitation par e-mail des clients Rue du Commerce, des règles d'exclusion ont été définies. Les clients ayant déjà reçu une enquête d'avis produit ou l'enquête de satisfaction dans les 90 jours et ceux refusant les communications marketing ne reçoivent pas l'enquête de satisfaction envoyée 16 jours calendaires après le passage de leur commande.

5.6.2.2. Contribution à l'emploi

En 2014, Altarea Cogedim a approfondi sa méthodologie de calcul pour quantifier son empreinte emploi élargie. 3 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, d'e-commerce (hors Galerie Marchande) 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 2014 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2013.

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.

	Ville	Centre	Certification construction	Certification exploitation BREEAM® In-Use				
				Partie 1 – Asset		Partie 2 – Management		
				Niveau	Score	Niveau	Score	
NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS	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® Very Good	-	-	-	-	
	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%	
Gennevilliers		Parc des Chanteraines	-	Good	44%	Good	41%	
Herblay		14 ^e Avenue	-	Good	53%	Good	54%	
Limoges		Family Village® de Limoges	-	Very Good	62%	Good	53%	
Lille		Grand'Place	-	Good	47%	Good	54%	
Lille		Les Tanneurs	-	Very Good	62%	Very Good	62%	
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	-	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%	
Villeparisis		Parc de l'Ambrésis	-	Good	49%	Good	48%	
Le Kremlin Bicêtre		Centre commercial OKABÉ	HQE Excellent	Very Good	64%	Very Good	64%	
Nîmes		Costières Sud	HQE Très Bon	Very Good	69%	Very Good	55%	

5.7.1.2. Indicateurs énergie

CORPORATE – CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES POUR LE SIÈGE SOCIAL

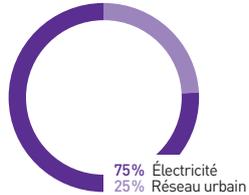
Codes GRI G4 – CRESS :

Consommations énergétiques totales : EN 3 & EN 4

Consommations énergétiques totales par m² 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 m² et de 539 ETP pour 2014

	2010 EP	2011 EP	2012 EP	2013 EP	2014 EP	Variation 2010-2014	2014 EF	Mix énergétique 2014 EF	
Consommations totales <i>(GWh)</i>	3,90	4,64	4,39	4,39	4,38	+12,1%	2,00		
RATIOS									
Consommations totales par m² <i>(kWh/m²)</i>					454	-	208		
Consommations totales par équivalent temps plein <i>(kWh/ETP)</i>					8 117	-	3 713		

NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS – RÉPARTITION PAR NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Codes GRI G4 – CRESS :

CRE 1 & 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 2014, par niveau de performance énergétique

	Réglementaire	Haute Performance Énergétique (HPE®)	Très Haute Performance Énergétique (THPE®)	Bâtiment Basse Consommation (BBC®)
Commerce (m ²)	2,5%	0,0%	26,2%	71,3%
Bureau & Hôtel (m ²)	7,9%	1,0%	14,0%	77,1%
TOTAL TERTIAIRE (Commerce, Bureau & Hôtel) (m²)	5,4%	0,5%	19,7%	74,4%
Surfaces totales (m ²)	39 669	3 742	145 290	549 020
LOGEMENT (nbr)	-	-	-	-
Nombre de logements (nbr)	7 727	273	396	11 592

PATRIMOINE – CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES DU PATRIMOINE EXISTANT
Codes GRI G4 – CRESS :

Consommations énergétiques totales : EN 3 & 4

 Consommations énergétiques totales par m² : CRE 1

Définition : Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du patrimoine géré par Altea Cogedim sur le périmètre de *reporting* et constant, au total et par m² 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* (519 074 m² GLA pour 2014) et périmètre constant (442 363 m² GLA pour 2010 - 2014)

		2010	2011	2012	2013	2014	Variation	Variation	2014	Surfaces	Mix énergétique 2014
		EP	EP	EP	EP	EP	2010-2014	2010-2014	EF	concernées	EF
							climat constant				
Centre commerciaux	Consommations totales d'énergie (GWh)	49,2	62,2	60,0	59,2	40,0	-18,7%	-24,4%	17,0		
	Consommations totales par m ² (kWh/m ²)	202	199	202	204	165	-18,2%	-23,9%	70	- Mail - GLA	
	Part du périmètre de détention	47%	54%	53%	55%	57%	+19,5%		57%		
Lifestyle Centers	Consommations totales (GWh)	14,3	12,9	13,5	13,8	12,6	-11,7%	-11,5%	4,9		
	Consommations totales par m ² (kWh/m ²)	188	170	165	169	154	-18,1%	-17,8%	60	- Circulation piétonne extérieure - GLA	
	Part du périmètre de détention	22%	18%	20%	19%	19%	-11,7%		19%		
Family Village® et Retail Parks	Consommations totales (GWh)	4,1	4,4	3,9	3,1	2,8	-30,1%	-34,3%	1,1		
	Consommations totales par m ² (kWh/m ²)	127	116	109	88	85	-33,4%	-37,5%	33	- Circulation piétonne extérieure	
	Part du périmètre de détention	20%	17%	17%	18%	16%	-18,2%		16%		
PÉRIMÈTRE COURANT	Consommations totales (GWh)	67,6	79,5	77,3	76,2	55,5	-17,9%	-22,4%	23,1		
	Consommations totales par m ² (kWh/m ²)	192	186	187	187	155	-19,3%	-23,7%	64	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA	
	Part du périmètre de détention	89%	90%	91%	92%	92%	+3,4%		92%		
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Consommations totales (GWh)	68,8	58,9	58,5	59,7	47,8	-30,5%	-26,9%	20,0		
	Consommations totales par m ² kWh/ m ²	229	196	186	189	152	-33,9%	-30,5%	63	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA	
	Part du périmètre de détention					84%					

5.7.1.3. Indicateurs émissions de GES (CO₂)

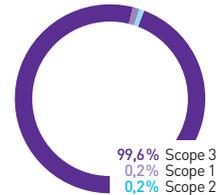
ALTAREA COGEDIM – ÉMISSIONS DE GES ET RATIOS DU GROUPE

Codes GRI G4 – CRESS :

Émissions directes et indirectes de GES : EN 15, EN 16 & EN 17

Définition : Émissions de GES totales liées aux activités du groupe Altarea Cogedim

ARTICLE 75 et GHG Protocole ^(a)	téqCO ₂	Scope 1	Scope 2	Scope 3
SIREN Altarea	207 702	0,3%	0,7%	99,0%
SIREN Cogedim	474 351	0,2%	0,0%	99,8%
SIREN Rue du Commerce	10 334	1,5%	1,8%	96,7%
Altarea Cogedim	692 387	0,2%	0,2%	99,6%



(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 & EN 16

Émissions totales de GES par m² : 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 m² et 539 ETP pour 2014

	2010	2011	2012	2013	2014	Variation 2010-2014	Répartition par type d'énergie 2014	Répartition entre émissions directes et indirectes
Émissions totales de GES (téqCO ₂)	232	259	227	195	187	-19,2%		Scope 2: 100%
RATIOS								
Émissions totales par m ² (kgéqCO ₂ /m ²)						19		
Émissions totales par équivalent temps plein (kgéqCO ₂ /ETP)						348		

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 m² : 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 m² 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 (519 074 m² GLA pour 2014) et périmètre constant (442 363 m² GLA pour 2010 - 2014)

	2010	2011	2012	2013	2014	Variation 2010-2014	Variation 2010-2014 climat constant	Surfaces concernées	Répartition par type d'énergie 2014	
Centre commerciaux	Émissions totales de GES (kgéqCO ₂)								- Mail - GLA	
	2 355	2 846	2 860	2 879	1 469	-37,6%	-31,8%			
	Émissions totales de GES par m² (kgéqCO ₂ /m ²)									
	9,7	9,1	9,6	9,9	6,1	-37,2%	-31,4%			
	Part du périmètre de détention									
	47%	54%	53%	55%	57%		+19,5%			
Lifestyle Centers	Émissions totales de GES (kgéqCO ₂)								- Circulation piétonne extérieure - GLA	
	380	337	337	352	310	-18,4%	-16,6%			
	Émissions totales de GES par m² (kgéqCO ₂ /m ²)									
	5,0	4,4	4,1	4,3	3,8	-24,2%	-22,6%			
	Part du périmètre de détention									
	22%	18%	20%	19%	19%		-11,7%			
Family Village® et Retail Parks	Émissions totales de GES (kgéqCO ₂)								- Circulation piétonne extérieure	
	94	102	90	72	66	-30,1%	-34,3%			
	Émissions totales de GES par m² (kgéqCO ₂ /m ²)									
	3,0	2,7	2,5	2,0	2,0	-33,4%	-37,5%			
	Part du périmètre de détention									
	20%	17%	17%	18%	16%		-18,2%			
Répartition entre émissions directes et indirectes						Scope 1: 28%	Scope 2: 72%			
PÉRIMÈTRE COURANT	Émissions totales de GES (kgéqCO ₂)								- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA	
	2 829	3 285	3 287	3 302	1 845	-34,8%	-29,8%			
	Émissions totales de GES par m² (kgéqCO ₂ /m ²)									
	8,0	7,7	7,9	8,1	5,2	-35,9%	-31,0%			
	Part du périmètre de détention									
	89%	90%	91%	92%	92%		+3,4%			
Répartition entre émissions directes et indirectes						Scope 1: 30%	Scope 2: 70%			
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Émissions totales de GES (kgéqCO ₂)								- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA	
	3 033	2 448	2 501	2 578	1 636	-46,1%	-38,0%			
	Émissions totales de GES par m² (kgéqCO ₂ /m ²)									
	10,1	8,2	7,9	8,2	5,2	-48,7%	-41,1%			
	Part du périmètre de détention									
								84%		

 Facteurs d'émission utilisés (kgéqCO₂/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

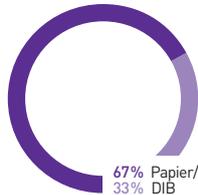
Total des déchets générés : EN 23

Consommations totales d'eau par m² et par collaborateur : CRE 2

Définition : Consommations d'eau totale et par m², et production de déchets totale, générés sur le siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 9 631 m² et sur la base de 539 ETP pour 2014

EAU	2010	2011	2012	2013	2014	Variation 2010-2014
Consommations d'eau (m ³)	6 263	5 880	5 750	6 748	6 924	+ 10,6 %
RATIOS						
Consommations d'eau par m ² (L/m ²)					719	-
Consommations d'eau par collaborateur (L/ETP)					12 846	-

DÉCHETS	2010	2011	2012	2013	2014	Variation 2010-2014	Répartition par type de déchet
Déchets générés (tonnes)	535	594	547	648	660	+ 23,4 %	 <p>67% Papier/carton 33% DIB</p>
RATIOS							
Déchets générés par m ² (kg/m ²)					69	-	
Déchets générés par équivalent temps plein (kg/ETP)					1 224	-	

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* (519 074 m² GLA pour 2014) et périmètre constant (442 363 m² GLA pour 2010 - 2014)

		2010	2011	2012	2013	2014	Variation 2010-2014	Surfaces concernées
Centre commerciaux	Consommations d'eau totale (m ³)	159 951	219 498	189 267	182 469	147 899	-7,5%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m ³)	63 185	93 154	99 439	83 859	58 305	-7,7%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,98	1,35	1,66	1,44	1,25	+27,3%	
	<i>Part du périmètre global</i>	47%	54%	53%	55%	57%	+19,5%	
Lifestyle Centers	Consommations d'eau totale (m ³)	86 143	99 001	103 912	106 774	89 957	+4,4%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m ³)	10 193	8 198	9 428	16 901	9 376	-8,0%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,53	0,41	0,45	0,78	0,44	-18,0%	
	<i>Part du périmètre global</i>	22%	18%	20%	19%	19%	-11,7%	
Family Village® et Retail Parks	Consommations d'eau totale (m ³)	24 166	29 114	31 418	17 907	32 152	+33,0%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m ³)	17 718	14 548	16 008	11 870	14 402	-18,7%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,46	0,39	0,59	0,51	0,81	+78,9%	
	<i>Part du périmètre global</i>	20%	17%	17%	18%	16%	-18,2%	
PÉRIMÈTRE COURANT	Consommations d'eau totale (m ³)	270 261	347 613	324 597	307 150	270 008	-0,1%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m ³)	91 096	115 899	124 874	112 630	82 083	-9,9%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,74	0,92	1,15	1,09	0,96	+28,5%	
	<i>Part du périmètre global</i>	89%	90%	91%	92%	92%	+3,4%	
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Consommations d'eau totale (m ³)	259 416	265 869	271 642	263 598	235 583	-9,2%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m ³)	94 137	86 052	105 865	88 918	68 890	-26,8%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	1,06	0,99	1,32	1,16	0,96	-9,7%	
	<i>Part du périmètre global</i>			84%				

5.7.1.4.2. Indicateurs déchets

PATRIMOINE - DÉCHETS GÉNÉRÉS SUR LE PATRIMOINE EXISTANT

Codes GRI G4 – CRESS :

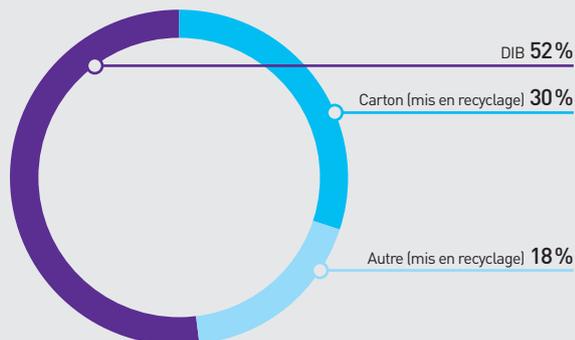
Total des déchets générés : EN 22

Définition : Déchets générés sur le patrimoine géré par Altarea Cogedim sur le périmètre global et constant, au total et par visiteur.

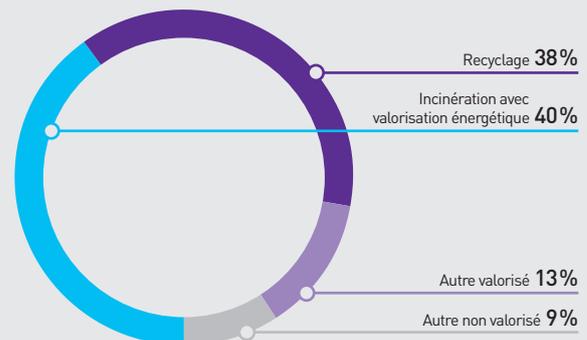
Périmètre concerné : Périmètre de reporting (519 074 m² GLA pour 2014) et périmètre constant (442 363 m² GLA pour 2010 - 2014)

		2010	2011	2012	2013	2014	Variation 2010-2014
Centre commerciaux	Déchets générés (tonnes)	3 048	3 566	2 955	2 839	2 387	-21,7%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	+8,0%
	Pourcentage de tri	23%	24%	24%	43%	50%	+118,1%
	<i>Part du périmètre global</i>	<i>47%</i>	<i>54%</i>	<i>53%</i>	<i>55%</i>	<i>57%</i>	<i>+19,5%</i>
Lifestyle Centers	Déchets générés (tonnes)	525	583	547	613	658	+25,4%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	+11,8%
	Pourcentage de tri	35%	31%	32%	30%	29%	-17,7%
	<i>Part du périmètre global</i>	<i>22%</i>	<i>18%</i>	<i>20%</i>	<i>19%</i>	<i>19%</i>	<i>-11,7%</i>
Family Village® et Retail Parks	Déchets générés (tonnes)	1 081	1 219	1 184	1 272	1 220	+12,8%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,03	0,03	0,04	0,05	0,07	+148,3%
	Pourcentage de tri	49%	54%	53%	52%	54%	+9,5%
	<i>Part du périmètre global</i>	<i>20%</i>	<i>17%</i>	<i>17%</i>	<i>18%</i>	<i>16%</i>	<i>-18,2%</i>
PÉRIMÈTRE COURANT	Déchets générés (tonnes)	4 654	5 368	4 687	4 724	4 264	-8%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,04	0,04	0,04	0,05	0,02	-53%
	Pourcentage de tri	30%	32%	32%	44%	48%	+57%
	<i>Part du périmètre global</i>	<i>89%</i>	<i>90%</i>	<i>91%</i>	<i>92%</i>	<i>92%</i>	<i>+3,4%</i>
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Déchets générés (tonnes)	3 638	3 882	3 594	3 717	3 595	-1,2%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	+22,0%
	Pourcentage de tri	31%	31%	32%	46%	50%	+61,3%
	<i>Part du périmètre global</i>					<i>84%</i>	

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 31/12/14

REPRÉSENTATIVITÉ, DIVERSITÉ, DIALOGUE SOCIAL

RECRUTER ET MANAGER

Altarea Cogedim

Altareit

Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 1	Effectif total	Nombre de collaborateurs	nb	1 286	1 298	+0,9%	960
		Répartition par contrat					
		Nombre de collaborateurs en CDI	nb	1 221	1 232	+0,9%	908
		Nombre de collaborateurs en CDD	nb	65	66	+1,5%	52
	Répartition par sexe	Part des collaborateurs femmes	%	55,7%	54,8%	-1,6%	53,0%
		Part des collaborateurs hommes	%	44,3%	45,2%	+2,0%	47,0%
	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	20,8%	18,5%	-10,9%	21,1%
		Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	64,8%	66,6%	+2,8%	64,5%
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	14,5%	14,9%	+3,3%	14,4%
	Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	97,2%	97,2%	+0,0%	99,9%
		Part des collaborateurs en Italie	%	2,3%	2,2%	-4,3%	0,0%
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0,5%	0,5%	+15,6%	0,0%
		Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,1%	0,1%	-0,9%	0,1%
	Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	63,5%	64,9%	+2,4%	64,2%
Part des collaborateurs non-cadres		%	36,5%	35,1%	-4,1%	35,8%	
LA 2	Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	188	174	-7,4%	131
		Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	122	103	-15,6%	86
		Part des recrutements cadres	%	51,0%	50,9%	-0,1%	50,2%
		Part des recrutements non-cadres	%	49,0%	49,1%	+0,1%	49,8%
Départ	Nombre de licenciements	nb	17	29	+70,6%	28	
	Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période/effectif moyen	%	20,2%	20,5%	+1,8%	23,7%	
	Taux de départ cadres	%	12,8%	15,5%	+21,1%	18,3%	
	Taux de départ non-cadres	%	32,8%	29,8%	-9,1%	33,2%	
	Motifs de départ						
	Interruption de la période d'essai	%	7,1%	7,5%	+6,5%	4,8%	
	Fin de CDD	%	43,5%	35,0%	-19,7%	35,8%	
	Fin contrat divers	%	0,4%	0,8%	+91,7%	0,4%	
	Rupture anticipée CDD (salarié et employeur)	%	0,0%	0,8%	NA	0,4%	
	Démissions	%	27,5%	27,4%	-0,0%	27,1%	
	Licenciements	%	6,7%	10,9%	+63,5%	12,2%	
	Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	1,6%	2,3%	+43,8%	2,6%	
	Rupture commun accord CDD	%	1,2%	1,1%	-4,1%	1,3%	
	Rupture conventionnelle	%	12,2%	14,3%	+17,5%	15,3%	
LA 1	Organisation du temps de travail	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	1 245,97	1 281,65	+2,9%	958,63
		Âge moyen	années	38,12	38,58	+1,2%	37,8
		Ancienneté moyenne dans le Groupe	années	6,22	6,51	+4,6%	6,2
		Part des salariés à temps complet	%	96,3%	97,1%	+0,8%	97,5%
		Part des salariés en CDI à temps complet	%	95,1%	94,9%	-0,2%	94,6%
		Part des salariés en CDD à temps complet	%	4,9%	5,1%	+3,1%	5,4%
		Part des salariés à temps partiel	%	3,7%	2,9%	-21,6%	2,5%
		Part des salariés en CDI à temps partiel	%	91,7%	94,7%	+3,3%	95,8%
		Part des salariés en CDD à temps partiel	%	8,3%	5,3%	-36,8%	4,2%
		Nombre d'heures théoriques travaillées	heures	1 982 297	1 959 077	-1,2%	1 446 276
		Nombre d'heures de recours à l'intérim	heures	24 597	34 931	+42,0%	27 225
		Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heures	3 370	3 866	+14,7%	3 866

RESPECTER LA DIVERSITÉ

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 13	Égalité Homme – Femme	Part des femmes dans l'effectif total	%	55,7%	54,8%	- 1,6%	53,0%
		Part des femmes parmi les cadres	%	44,0%	43,3%	- 1,6%	42,0%
		Part des femmes qui sont cadres	%	50,1%	51,3%	+ 2,4%	50,9%
		Part des femmes qui sont non-cadres	%	76,0%	76,0%	+ 0,1%	72,7%
		Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes	%	24,5%	28,3%	+ 15,5%	24,2%
		Part des départs qui concernent des femmes	%	56,1%	57,5%	+ 2,6%	55,0%
	Handicap	Nombre de collaborateurs qui ont signalé être atteints de handicaps	nb	4	3	- 25,0%	1
	Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires période	nb	53	72	+ 35,8%	63
		Nombre de contrats d'alternance période	nb	69	92	+ 33,3%	80

DIALOGUER AVEC LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 6	Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	46	50	+ 8,7%	42
LA 4	Accords collectifs	Part de collaborateurs couverts (%) par une Convention Collective	%	99,7%	99,5%	- 0,2%	99,3%

RÉMUNÉRATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RÉSULTATS

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 14	Rémunération fixe*	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs – hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	51 755	52 364	+ 1,2%	48 553
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres – hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	28 432	29 540	+ 3,9%	27 937
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres – hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	67 711	67 081	- 0,9%	63 384
	Rémunération variable*	Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres	%	13,7%	12,1%	- 11,2%	12,1%

* Hors directoire Cogedim pour 2012.

DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 10	Budget	Dépenses totales de formation	k€	1 473	1 267	-14,0%	894
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	2,31	1,44	-37,8%	1,27
		Taux d'investissement en formation	%	1,8%	1,5%	-16,3%	1,5%
	Heures de formation	Nombre d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	16,8	12,5	-25,4%	12,3
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	18,3	13,4	-26,5%	12,9
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	13,8	11,0	-20,4%	11,4
	Types de formation*	Part du nombre d'heures de formation « technique et métiers »	%	48,3%	46,7%	-3,4%	47,2%
		Part du nombre d'heures de formation « bureautique et informatique »	%	8,8%	5,5%	-38,1%	4,9%
		Part du nombre d'heures de formation « management et accompagnement »	%	31,1%	31,2%	+0,3%	33,8%
		Part du nombre d'heures de formation « soutien linguistique »	%	4,9%	10,6%	+114,2%	7,9%
		Part du nombre d'heures de formation « santé – sécurité »	%	6,9%	6,2%	-10,2%	6,2%
	Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	nb	99	90	-9,1%	67
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	7,8%	7,0%	-11,2%	6,9%
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 interservices/intergroupe)	nb	62	83	+33,9%	566
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	4,9%	6,4%	+30,8%	5,8%

* Dont formations internes.

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIÉS
ASSURER LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ DES SALARIÉS

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2013	2014	Variation	2014
LA 1	Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	6,4%	6,1%	-5,3%	6,0%
		Taux d'absentéisme cadres	%	4,3%	4,5%	4,1%	4,4%
		Taux d'absentéisme non-cadres	%	2,8%	3,4%	20,0%	4,1%
		Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité	%	4,3%	4,1%	-5,8%	4,0%
		Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	1,5%	0,0%	-99,4%
		Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0,0%	0,0%	NA	0,0%
LA 9	CHSCT	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	19	17	-10,5%	13
		Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0	NA	0
LA 7	Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	6,46	0,54	-91,6%	0,73
		Taux de gravité des accidents du travail	%	0,14	0,01	-92,1%	0,01
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	NA	0
		Taux de fréquence des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	NA	0
		Taux de gravité des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	NA	0

* Toute absence hors congé annuel et RTT.

5.8. TABLES DE CONCORDANCE

5.8.1. TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II

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	167
	Sur les populations riveraines ou locales	5.3.4	167
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	5.3.4	167
Les actions de partenariat ou de mécénat	Les actions de partenariat ou de mécénat	5.3.6	170
Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	5.3.5	168
	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	168
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	5.3.3	166
	Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	5.3.1/5.3.7	161/171
Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	5.3.5	168

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	173
	Les embauches et les licenciements	5.4.1.1.2	174
	Les rémunérations et leur évolution	5.4.2.1.3	177
Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	5.4.1.1.3	174
	L'absentéisme	5.4.3.1	177
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	175
	Les bilans des accords collectifs	5.4.1.1.5	175
Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	5.4.3.1.1	177
	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	177
	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	5.4.3.1	177
Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formations	5.4.2.1	176
	Le nombre total d'heures de formation	5.4.2.1.1	176

Thème	Thématique	Chapitre	Page
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	174
	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	174
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre la discrimination	5.4.1.1.4	174
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	175
	À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	5.4.1.1.5	175
	À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	5.4.1.1.5	175
	À l'abolition effective du travail des enfants	5.4.1.1.5	175

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	145
	Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	5.1.2.2	146
	Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	5.1.2.1	145
	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	5.3.7	171
	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	198
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	5.5.3	188
	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	5.5.4	189
	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	163/198
Utilisation durable des ressources	La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	5.5.6	196
	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	5.5.2	183
	Les recours aux énergies renouvelables	5.5.2	183
	L'utilisation des sols	5.5.3	188
Changement climatique	Les rejets de gaz à effet de serre	5.5.5	191
	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	5.5.5.1.3	193
Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	5.5.3	188

5.8.2. TABLE DE CORRESPONDANCE GLOBAL REPORTING INITIATIVE G4 ESSENTIEL D'ALTAREA COGEDIM 2014

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. 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).

Éléments généraux		Chapitre	Page
Stratégie et analyse			
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer	Chapitre 5 - Éditorial d'Alain Taravella	142
Profil de l'organisation			
G4-3	Indiquer le nom de l'organisation	6.2.1.1	225
G4-4	Indiquer les principales marques et principaux produits et services	L'essentiel	2
G4-5	Indiquer le lieu où se trouve le siège de l'organisation	6.2.1.4	225
G4-6	Indiquer le nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée ou ceux où l'organisation exerce d'importantes activités	L'essentiel	24
G4-7	Indiquer le mode de propriété et la forme juridique	6.2.1.2	-
G4-8	Indiquer les marchés desservis (zone géographique, secteurs, clients et bénéficiaires)	L'essentiel	24
G4-9	Indiquer la taille de l'organisation, le nombre de salariés et de sites, le chiffre d'affaire ou les recettes nettes, le capital et la quantité de produits ou de services fournis	L'essentiel	4
G4-10	Indiquer l'effectif total réparti entre salariés et intérimaires, par région, contrat de travail et sexe et indiquer les variations notables. Préciser si une part importante du travail est assurée par des travailleurs indépendants ou des prestataires	5.4.1.1.1	173
G4-11	Indiquer le pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	5.4.1.1.5	175
G4-12	Décrire la chaîne d'approvisionnement de l'organisation	5.3.5	168
G4-13	Indiquer les changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation survenus au cours de la période de <i>reporting</i>	5.3.5	168
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte et comment	-	-
G4-15	Répertorier les chartes, principes et autres initiatives RSE auxquels l'organisation souscrit	5.1.3.6	151
G4-16	Répertorier les affiliations à des associations ou organisations de défense des intérêts RSE dans lesquelles l'organisation finance, participe ou occupe une fonction de gouvernance	5.1.3.5	151
Aspects et périmètres pertinents identifiés			
G4-17	Répertorier les entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents et les raisons d'une potentielle exclusion	3.4.1	71
G4-18	Expliquer le processus de définition du contenu du rapport et du périmètre des Aspects	5.1.3.2	148
G4-19	Répertorier tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu	5.1.3.1	147
G4-20	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer son Périmètre au sein de l'organisation	5.1.3.1	147
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer son Périmètre en dehors de l'organisation	5.1.3.1	147

Éléments généraux		Chapitre	Page
Aspects et périmètres pertinents identifiés (suite)			
G4-22	Indiquer les raisons et les implications de reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	5.2.2	158
G4-23	Indiquer les changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre des Aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting	5.2.2	158
Implication des parties prenantes			
G4-24	Fournir une liste des parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue	5.1.3.3	148
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles l'entreprise a établi un dialogue	5.1.3.3	148
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes (dont fréquence du dialogue) et les potentiels dialogues engagés dans la préparation du rapport	5.1.3.3	148
G4-27	Indiquer les thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu	5.1.3.3	148
Profil du rapport			
G4-28	Période de reporting pour les informations fournies	5.6	198
G4-29	Date du dernier rapport publié, le cas échéant	5.6	198
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple)	5.6	198
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	5.1.2.1	145
G4-32	Indiquer l'option de « conformité » GRI choisie par l'organisation, la référence au Rapport de vérification externe, si le rapport a été vérifié en externe	5.2.2.1.1	158
G4-33	Indiquer les pratiques de l'organisation sur la vérification externe du rapport (champ d'étude et relations entre l'organisation et les vérificateurs)	5.1.1.3	143
Gouvernance			
G4-34	Indiquer la structure de la gouvernance de l'organisation et identifier les comités RSE	5.1.2.1	145
Éthique et intégrité			
G4-56	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	5.1.2.1	145

Éléments spécifiques	Omission	Raisons	Explications	Chapitre	Page
CATÉGORIE : ÉCONOMIE					
Aspect matériel : Performance économique					
DMA	Approche managériale			5.5.5	191
EC2	Implications financières et autres risques et opportunités pour les activités de l'organisation liés au changement climatique			5.5.5.1.3	193
Aspect matériel : Impacts économiques indirects					
DMA	Approche managériale			5.3.4	167
EC8	Impacts économiques indirects substantiels, y compris importance de ces impacts			5.3.4	167
CATÉGORIE : ENVIRONNEMENT					
Aspect matériel : Transports					
DMA	Approche managériale			5.3.2	164
EN30	Impacts environnementaux substantiels du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation dans le cadre de son activité, et des déplacements des membres de son personnel			5.3.2	164
CATÉGORIE : SOCIAL					
Sous-catégorie : Pratiques en matière d'emploi et de travail décent					
Aspect matériel : Emploi					
DMA	Approche managériale			5.4.1.1.2	174
LA1	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique	Turnover par sexe et par âge	Information actuellement non disponible	5.4.1.1.2	174
Aspect matériel : Formation et éducation					
DMA	Approche managériale			5.4.2.1	176
LA9	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	Indicateur publié, excepté la répartition par sexe et par catégorie professionnelle	Information actuellement non disponible	5.4.2.1.1	176
LA10	Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	Indicateur publié, excepté les programmes de développement des compétences pour gérer la fin de carrière	Information actuellement non disponible	5.4.2.1	176
LA11	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	Indicateur publié, excepté la répartition par sexe et par catégorie professionnelle	Information actuellement non disponible	5.4.2.1.2	177
Aspect matériel : Égalité de rémunération entre les femmes et les hommes					
DMA	Approche managériale	Information non publiée	Information confidentielle		

Éléments spécifiques	Omission	Raisons	Explications	Chapitre	Page
Aspect matériel : Égalité de rémunération entre les femmes et les hommes (suite)					
LA13	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	Indicateur non publié	Information confidentielle		
CATÉGORIE : SOCIAL					
Sous-catégorie : Société					
Aspect matériel : Communautés locales					
DMA	Approche managériale			5.3.4	167
S01	Pourcentage de sites ayant mis en place une participation des communautés locales, des évaluations des impacts et des programmes de développement			5.3.4	167
S02	Activités avec d'importantes conséquences néfastes, réelles et potentielles, sur les communautés locales			5.3.4	167
CRE7	Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées ou replacées à cause d'un projet de développement		Indicateur non pertinent au regard du contexte légal encadrant les activités en France, Espagne, et Italie pour le Groupe		
		Non applicable			
Aspect matériel : Lutte contre la corruption					
DMA	Approche managériale			5.3.3.3	166
S04	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption			5.3.3.3	166
Aspect matériel : Politiques publiques					
DMA	Approche managériale			5.3.3	166
S06	Valeur totale des contributions politiques par pays et par bénéficiaire	Indicateur non publié	Existence de loi excluant cette pratique	Interdiction aux entreprises de contribuer financièrement à des partis politiques en France	
Aspect matériel : Comportement anti-concurrentiel					
DMA	Approche managériale			8.3.3.3	288
S07	Nombre total d'actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, pratiques antitrust et monopolistiques et leurs issues			3.12.2	112
Aspect matériel : Conformité société					
DMA	Approche managériale			8.3.3.3	288
S08	Montant des amendes substantielles et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et réglementations	Indicateur non publié	Information confidentielle		
CATÉGORIE : SOCIAL					
Sous-catégorie : Responsabilité liée aux produits					
Aspect matériel : Santé et sécurité des consommateurs					
DMA	Approche managériale			5.3.7.1	171

Éléments spécifiques	Omission	Raisons	Explications	Chapitre	Page
Aspect matériel : Santé et sécurité des consommateurs (suite)					
PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués aux fins d'amélioration			5.3.7.1	171
Aspect matériel : Étiquetage des produits et services					
DMA	Approche managériale			5.5.1	178
PR3	Type d'information sur les produits et services et leur étiquetage par les procédures de l'organisation et pourcentage des catégories importantes de produits et de services soumises à ces exigences en matière d'information			5.5.1	178
PR5	Résultats des enquêtes de satisfaction client			5.3.1.1	161
CRE8	Type et nombre de certifications durables, notation ou labels concernant la construction, la rénovation, le management et l'occupation des immeubles			5.5.1	178
Aspect matériel : Vie privée des clients					
DMA	Approche managériale			5.3.3.1	166
PR8	Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée et pour la perte de données des clients	Indicateur non publié	Information confidentielle		
Aspect matériel : Conformité produits					
DMA	Approche managériale			8.3.3.3	288
PR9	Montant des amendes substantielles reçues pour non-respect des lois et réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation de produits et de services			8.3.3.3	288

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⁽¹⁾ sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Altarea Cogedim, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014, 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 leurs versions datées de novembre 2014 (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure en introduction du chapitre 5.2.2 « Périmètres de *reporting* et référentiels » dans le 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 2014 et mars 2015 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⁽²⁾.

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 méthodologie 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 une douzaine d'entretiens avec une dizaine de personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions développement durable, ressources humaines, technique, contrôle de gestion, 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.

(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 et notamment 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⁽³⁾ :

- au niveau de l'entité consolidante et des différentes activités (Foncière, Promotion et e-commerce), 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⁽⁴⁾ que nous avons sélectionnés en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, 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 en moyenne 16 % des surfaces et 21 % de la consommation énergétique des centres commerciaux de l'activité de Foncière. 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 à son 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 les éléments suivants :

- le chapitre n° 5 rend compte de manière très détaillée des enjeux, de l'organisation, des objectifs et des performances en matière de RSE de la Société ;
- le suivi des performances énergétiques des centres commerciaux est réalisé à périmètre et climat constants sur les parties communes (i.e. hors preneurs) ; la collecte des consommations énergétiques des preneurs a été initiée en 2014 sur quatre centres commerciaux représentant 33 % en surface et 55 % en valeur ;
- certaines informations (informations sociales, satisfaction client, etc.) des activités d'e-commerce de la société Rue du Commerce, acquise en 2012 ont été consolidées.

Paris-La Défense, le 13 mars 2015

L'organisme tiers indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé Développement durable

Bruno Perrin
Associé

⁽³⁾ *Indicateurs environnementaux, sociétaux ou sociaux* : part des bâtiments certifiés ou en cours de certification environnementale, part des déchets triés et valorisés, consommations d'énergies et émissions de gaz à effet de serre par m², consommations d'eau, score sur la thématique « *Land Use & Ecology* » de la certification BREEAM-In-use ; emplois directs, indirects et diffus, taux de déploiement des baux verts auprès des preneurs, accessibilité des transports en communs, taux de satisfaction des enquêtes clients ; effectif total, taux absentéisme, nombre total d'heures de formation. *Informations qualitatives* : l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et les démarches d'évaluation ou de certification, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, les mesures prises pour préserver la biodiversité ; l'impact territorial (retombées économiques), la politique d'achats responsables, la loyauté des pratiques, les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs, la politique en matière de formation.

⁽⁴⁾ Les centres commerciaux de Toulouse Gramont et de Brest Guipavas et le *Life Style Center* de Thiais Village.

6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	224
6.1.1. Responsable du document de référence	224
6.1.2. Attestation du responsable du document de référence.....	224
6.1.3. Responsables du contrôle des comptes	224
6.1.4. Consultation des documents.....	225
6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL.....	225
6.2.1. Renseignements de caractère général sur l'émetteur	225
6.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital.....	229
6.2.3. Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital.....	239
6.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	239
6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES	240
6.4.1. Dividendes distribués au cours des cinq exercices précédents.....	240
6.4.2. Politique de distribution.....	240
6.4.3. Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI.....	240
6.5. INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ.....	241
6.6. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET DES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ	241
6.7. INFORMATION SUR LES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	242
6.8. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES	242
6.9. INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ D'ALTAREA.....	243
6.10. SITUATION CONCURRENTIELLE.....	243
6.11. FACTEURS DE RISQUES.....	243
6.11.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim	244
6.11.2. Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances.....	250
6.11.3. Risques sociaux et environnementaux	251
6.11.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea	251
6.11.5. Risques de conflits d'intérêts.....	252
6.12. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014.....	252
6.13. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ.....	253
6.14. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	253

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, cogérant.
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.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les consolidés relatif à l'exercice 2012 contient une observation portant sur un changement de méthode comptable intervenu.

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. Ile-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.

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.

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.

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.

Les commissaires aux comptes sont membres de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

6.1.4. CONSULTATION DES DOCUMENTS

La soussignée 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 de 33% 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^{er} 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 du procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

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 trois 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.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires réunie le 5 juin 2015 statuera sur la réduction de ce délai à deux jours en conformité de la législation en vigueur et sur une modification corrélative des statuts.

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

Il n'existe actuellement pas de vote double. Il est rappelé que l'article 7 de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, dite « loi Florange » a modifié la rédaction du dernier alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce désormais libellé ainsi qu'il suit :

« Dans les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, les droits de vote double prévus au premier alinéa sont de droit, sauf clause contraire des statuts adoptée postérieurement à la promulgation de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire. Il en est de même pour le droit de vote double conféré dès leur émission aux actions nominatives attribuées gratuitement en application du deuxième alinéa. »

À défaut d'une mention expresse dans les statuts de la Société excluant le bénéfice des droits de vote double décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société avant l'expiration d'un délai de deux années courant à compter de la promulgation de ladite loi, c'est-à-dire avant le 31 mars 2016, les actionnaires inscrit en nominatif depuis deux ans bénéficieront à compter de cette date d'un droit de vote double.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se réunira le 5 juin 2015, afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, statuera sur l'adoption d'un 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. Il est précisé que le conseil de surveillance de la Société réuni en date du 4 mars 2015 a 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 et de modifier 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 tenu 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 191 243 972,46 euros. Il est divisé en 12 515 497 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 6.10 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 2014, 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.

(i) Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 27 juin 2013 restées valables jusqu'à l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2014
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	21 ^e résolution	27/08/2015	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	22 ^e résolution	27/08/2015	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'un Placement Privé	23 ^e résolution	27/08/2015	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% par an	24 ^e résolution	27/08/2015	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	25 ^e résolution	27/08/2015	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	26 ^e résolution	27/08/2015	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	27 ^e résolution	27/12/2014	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	28 ^e résolution	27/08/2015	Aucune
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 120 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 120 millions par voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	29 ^e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	30 ^e résolution	27/08/2015	Aucune

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014, 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	19 ^e résolution	27/12/2014
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	20 ^e résolution	27/08/2015

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2014 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 7 mai 2014, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2014
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un Plan Épargne Entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	31 ^e résolution	27/08/2015	Aucune
Attribution gratuite d'actions. Plafond 350 000 actions nouvelles	32 ^e résolution	27/08/2016	1 500 actions
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions ⁽¹⁾	33 ^e résolution	27/08/2016	Aucune
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions ⁽¹⁾	34 ^e résolution	27/08/2016	Aucune

(1) Dans la limite du plafond global de 350 000 actions instauré par la 32^e résolution.

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(ii) Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2014
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 ^e 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 ^e 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'un Placement Privé	11 ^e 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 ^e résolution	07/07/2016	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	13 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentation de capital par incorporation de réserves	18 ^e résolution	07/07/2016	Aucune

Les autorisations ci-dessus deviendraient 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 ^e 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 ^e résolution	07/07/2016

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2014 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 deviendraient 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 2014
Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un Plan Épargne Entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	19 ^e résolution	07/07/2016	Aucune
Attribution gratuite d'actions. Plafond 350 000 actions nouvelles	20 ^e résolution	07/07/2017	Aucune
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	21 ^e résolution	07/07/2017	Aucune
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	22 ^e résolution	07/07/2017	Aucune
Mise en place de bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR)	23 ^e résolution	07/11/2015	Aucune

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(iii) Autorisations sollicitées de la prochaine assemblée générale mixte des actionnaires convoquée le 5 juin 2015*(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	9 ^e résolution	05/08/2017
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 valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public	10 ^e résolution	05/08/2017
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 ^e résolution	05/08/2017
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 ^e résolution	05/08/2017
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	13 ^e résolution	05/08/2017
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 ^e résolution	05/08/2017
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 à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes	15 ^e résolution	05/12/2016
Émission d'actions de la Société et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société	16 ^e résolution	05/08/2017
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 ^e résolution	Se rapporte à chaque autorisation
Augmentations du capital par incorporation de réserves	18 ^e résolution	05/08/2017

(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 ^e 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 ^e résolution	05/08/2017

(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 ^e résolution	05/08/2017
Attribution gratuite d'actions	20 ^e résolution	05/08/2018
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	21 ^e résolution	05/08/2018
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	22 ^e résolution	05/08/2018
Mise en place de bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR)	23 ^e résolution	05/12/2016

6.2.2.4. Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 27 juin 2013 et celle du 7 mai 2014 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 200 euros par action.

Conformément à cette autorisation, la gérance a décidé en dates du 27 juin 2013 et du 7 mai 2014 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 2014, 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 2014	1 142	1 174	130,75	156 015
Février 2014	594	1 153	138,80	155 456
Mars 2014	1 773	1 027	131,85	156 202
Avril 2014	1 145	943	135,00	156 404
Mai 2014	1 370	1 662	130,00	156 112
Juin 2014	873	1 328	139,50	155 657
Juillet 2014	1 235	613	136,80	156 279
Août 2014	709	550	139,15	156 438
Septembre 2014	1 718	1 609	131,35	156 547
Octobre 2014	1 541	1 061	134,00	155 902
Novembre 2014	1 237	1 209	133,00	155 930
Décembre 2014	11 632	7 213	132,20	160 349

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 2.859 actions propres au 31 décembre 2014 et le compte «actions destinées à être attribuées» qui correspond à l'objectif (2) comptait 157.490 actions propres au 31 décembre 2014.

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 2014 se voit proposer le renouvellement, aux mêmes conditions, de l'autorisation conférée par l'assemblée du 7 mai 2014, 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 le même prix maximal de 200 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 6.10. des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).

6.2.2.6. Nantissement d'actions de la Société

Au 31 décembre 2014, le nombre de titres nantis inscrits au nominatif est de 3.079.097 actions, représentant 24,60% du nombre d'actions composant le capital (qui s'élève à 12.515.497 actions à cette date).

6.2.2.7. Tableau d'évolution du capital au cours des cinq dernières années

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'Aréal (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

En 2014, la Société a procédé à une augmentation de son capital à l'occasion du paiement du dividende 2013. Aux termes de la quatrième résolution votée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 7 mai 2014, les actionnaires avaient la faculté d'opter pour le paiement du dividende en actions. Les actions nouvelles, objet de cette option, devaient être émises à un prix égal 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 par action de 10 euros décidé par la deuxième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur. Les actions ainsi émises portaient jouissance au 1^{er} janvier 2014. Le délai d'exercice de l'option était fixé au 30 mai 2014.

L'assemblée avait conféré à la gérance tous pouvoirs pour constater le nombre d'actions émises en application de ladite résolution et apporter aux statuts toutes modifications nécessaires relatives au capital social et au nombre d'actions composant le capital social et plus généralement faire tout ce qui serait utile ou nécessaire. En application de cette délégation de pouvoirs, par décision du 7 mai

2014, la gérance a constaté que, compte tenu d'une moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant l'assemblée s'établissant à 131,403 euros, soit, après décote de 10%, un montant de 118,262 euros, auquel devait être retranché le montant du dividende, soit 10 euros, le prix d'émission des actions nouvelles pouvant être souscrites par les actionnaires souhaitant obtenir le paiement du dividende en actions ressortait ainsi à 108,27 euros par action. Le 12 juin 2014, la gérance a constaté que les bulletins de souscription et, le cas échéant, les versements complémentaires en numéraires des actionnaires, reçus par Caceis Corporate Trust, mandataire de la Société, représentaient un total de 922.692 actions souscrites. Compte tenu d'un pair arrondi de 15,28 euros par action, le montant nominal de l'augmentation de capital résultant de la souscription des 922 692 actions nouvelles s'élevait à 14 098 733,76 euros. Le capital de la Société a été porté en conséquence d'un montant de 177 145 238,70 euros à un montant de 191 243 972,46 euros, divisé en 12 515 497 actions.

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 2013 et au 31 décembre 2014 figure à l'annexe 11 des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).

Les droits de vote figurant dans cette annexe 11 étant des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en assemblée au 31 décembre 2014, 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 2014 :

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
CONTRÔLE FONDATEURS^(a)	5 899 110	47,13	5 899 110	47,75
Contrôle Concert Élargi ^(b)	5 969 842	47,70	5 969 842	48,32
Predica	3 419 655	27,32	3 419 655	27,68
ABP	1 034 691	8,27	1 034 691	8,37
Opus investment	156 999	1,25	156 999	1,27
Auto-détention	160 349	1,28	0	0,00
Public	1 773 961	14,18	1 773 961	14,36
Total	12 515 497	100,00	12 355 148	100,00

(a) Actions et droits de vote dont sont titulaires, au 31 décembre 2014, 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 6.2.2.10.

(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 6.2.2.10.

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 :

Actionnaire	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012
	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital
CONTRÔLE FONDATEURS	5 899 110	47,13	5 447 576	46,99	5 382 291	49,33
Contrôle Concert Élargi	5 969 842	47,70	N/A ^(a)	N/A ^(a)	N/A ^(a)	N/A ^(a)
Predica	3 419 655	27,32	3 130 515	27,00	2 045 825	18,75
APG	1 034 691	8,27	947 205	8,17	864 551	7,92
FDR	0	0	0	0	889 250	8,15
Opus investment	156 999	1,25	100 260	0,86	91 548	0,84
Auto-détention	160 349	1,28	156 047	1,35	115 331	1,06
Public	1 773 961	14,18	1 811 202	15,63	1 522 645	13,95
Total	12 515 497	100,00	11 592 805	100,00	10 911 441	100,00

(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.

Pour les besoins de leurs obligations déclaratives liées aux franchissements de seuils, les fondateurs se placent au niveau de chaque sous-groupe de contrôle.

Indication des franchissements de seuils déclarés à l'Autorité des Marchés Financiers :

En 2014, les déclarations de franchissement de seuils suivants ont été déclarés à l'Autorité des Marchés Financiers :

Le 1^{er} juillet 2014, Messieurs Stéphane Theuriau et Gilles Boissonnet ont chacun déclaré avoir franchi en hausse, le 25 juin 2014, de concert

avec Messieurs Alain Taravella et Jacques Nicolet, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30% et 1/3 du capital et des droits de vote de la Société Altarea, en raison de la constitution d'une action de concert entre Messieurs Stéphane THEURIAU, Gilles Boissonnet, Alain Taravella et Jacques Nicolet vis-à-vis de la Société Altarea (Décision & Information AMF n° 214C1286).

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	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	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 2014

Depuis le 1^{er} janvier 2014, et jusqu'au 31 décembre 2014, 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 – ACQUISITION D' ACTIONS

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
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Ct Agricole Ass	23/01/2014	416	132,2039 €	54 996,82 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Ct Agricole Ass	24/01/2014	231	130,3359 €	30 107,59 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Ct Agricole Ass	27/01/2014	428	130,1593 €	55 708,18 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Ct Agricole Ass	28/01/2014	73	130,9759 €	9 561,24 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Ct Agricole Ass	29/01/2014	273	131,7270 €	35 961,47 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Ct Agricole Ass	30/01/2014	146	130,3977 €	19 038,06 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Ct Agricole Ass	31/01/2014	435	130,0923 €	56 590,19 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Ct Agricole Ass	03/02/2014	92	130,7973 €	12 033,35 €
M. Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par Alta Groupe ⁽¹⁾	11/03/2014	35 000	128,00 €	4 480 000,00 €
Mme Eliane Fremeaux	Membre du conseil de surveillance	Actions	Acquisition par Mme Eliane Fremeaux	18/03/2014	75	134,16 €	10 062,00 €
M. Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	06/11/2014	35 000	130,00 €	4 550 000,00 €
OPUS INVESTMENT	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Opus Investment	19/12/2014	15 000	132,50 €	1 987 500,00 €

[1] Contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

2 – CESSION D'ACTIONS

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. Jacques Nicolet	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽²⁾	02/01/2014	1 600	127,65 €	204 240,00 €
M. Jacques Nicolet	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽²⁾	02/01/2014	113	127,67 €	14 426,71 €
M. Jacques Nicolet	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽²⁾	03/01/2014	123	128,00 €	15 744,00 €
M. Jacques Nicolet	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽²⁾	06/01/2014	593	128,00 €	75 904,00 €
M. Jacques Nicolet	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽²⁾	07/01/2014	6 729	128,2361 €	862 900,72 €
M. Jacques Nicolet	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽²⁾	11/03/2014	35 000	128,00 €	4 480 000,00 €
M. Jacques Nicolet	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽²⁾	06/11/2014	35 000	130,00 €	4 550 000,00 €
M. Jacques Nicolet	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽²⁾	19/12/2014	15 000	132,50 €	1 987 500,00 €

3 – PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

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
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Paiement à Ct Agricole Ass	12/06/2014	262	108,27 €	28 366,74 €
OPUS INVESTMENT	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Paiement à Opus investment	12/06/2014	9 261	108,27 €	1 002 688,47 €
M. Alain Taravella	Co-Gérant	Actions ordinaires	Paiement à Alta groupe ⁽¹⁾	12/06/2014	263 745	108,27 €	28 555 671,15 €
M. Alain Taravella	Co-Gérant	Actions ordinaires	Paiement à Altager ⁽¹⁾	12/06/2014	66 510	108,27 €	7 201 037,70 €
M. Christian de Gournay	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Paiement à M. Christian de Gournay	12/06/2014	2 747	108,27 €	297 417,69 €
M. Alain Taravella	Co-Gérant	Actions ordinaires	Paiement à Alta Patrimoine ⁽¹⁾	12/06/2014	145 437	108,27 €	15 746 463,99 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Paiement à Predica	12/06/2014	286 141	108,27 €	30 980 486,07 €

(1) Contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

(2) Contrôlée par Monsieur Jacques Nicolet.

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 existant d'obligations émises le 23/05/2014.

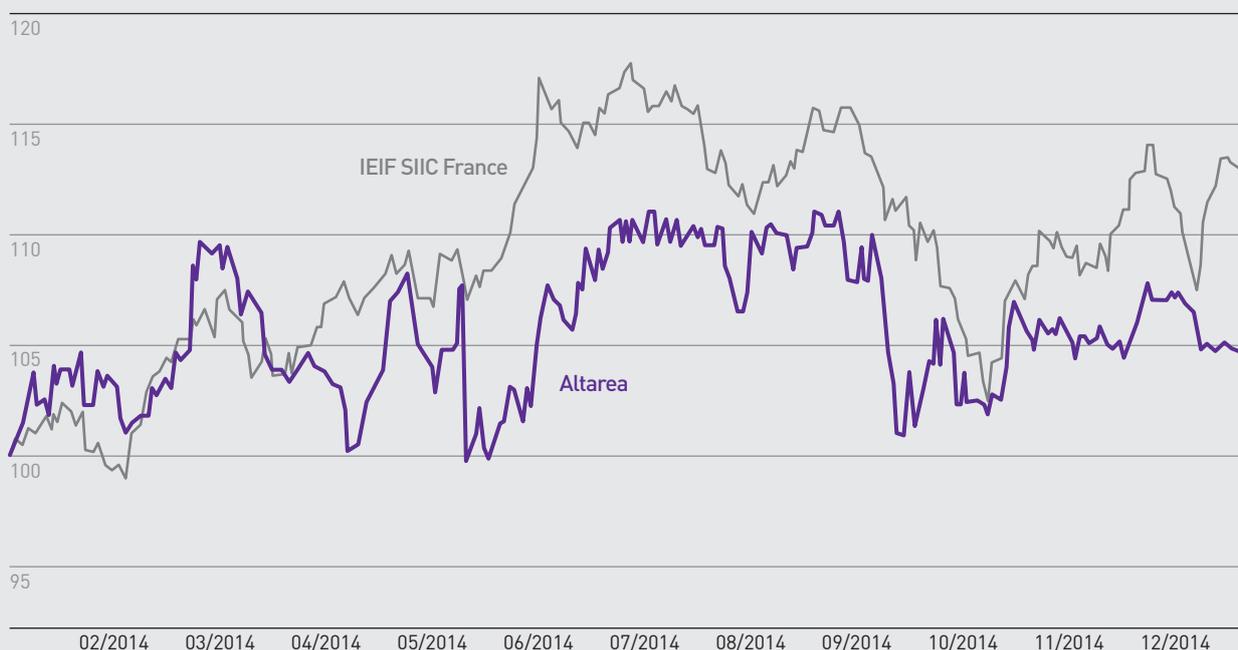
6.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ

Imaffine/Altarea						
Marché						Compartiment A – NYSE Euronext
Place de cotation						Paris
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Capitalisation boursière	1 091 302 737,00	1 272 352 125,00	1 226 547 449	1 276 638 597	1 483 879 040	1 647 039 500
Nombre de titres échangés	69 062,00	160 896,00	366 875	551 953	587 100	373 158
Cours moyens (en euros)	110,00	115,29	133,70	115,42	126 7584	133 2671
Capitaux (en euros)	7 596 820,00	18 550 102,00	49 051 188	64 926 335,80	74 419 856,00	49 448 737
Plus haut	133,00	128,00	148,50	130,99	154,00	140,90
Plus bas	100,00	103,00	111	98,51	105,40	123,05
Dernier	107,00	125,00	120,50	117	128,00	131,60

	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux (en euros)
Janvier 2015	150,50	131,10	150,50	220 297	30 261 449
Décembre 2014	137,35	131,60	131,60	49 159	6 559 143
Novembre 2014	134,00	131,50	133,00	22 266	2 958 540
Octobre 2014	135,15	128,50	134,00	15 544	2 043 347
Septembre 2014	139,80	126,25	131,35	38 437	5 137 233
Août 2014	140,00	133,30	139,15	18 580	2 543 837
Juillet 2014	140,90	132,00	136,80	16 989	2 354 675
Juin 2014	140,00	128,00	139,50	33 023	4 456 238
Mai 2014	136,00	123,05	130,00	40 299	5 221 816
Avril 2014	136,80	125,00	135,00	29 151	3 810 315
Mars 2014	139,45	130,00	131,85	29 024	3 870 407
Février 2014	139,00	127,00	137,95	50 453	3 949 507
Janvier 2014	133,00	125,15	130,75	50 453	6 596 730
Décembre 2013	131,40	124,85	128,00	77 099	9 868 672
Novembre 2013	131,00	125,50	130,00	68 506	8 905 780
Octobre 2013	126,85	121,10	125,50	66 444	8 338 220
Septembre 2013	126,00	116,50	121,65	966 438	117 567 183
Août 2013	122,90	117,00	119,50	28 179	3 367 390
Juillet 2013	127,00	105,40	116,00	69 417	8 052 372
Juin 2013	135,00	119,00	125,00	44 712	5 589 000
Mai 2013	142,80	123,50	142,50	83 513	11 900 602
Avril 2013	154,00	131,20	141,00	47 486	6 695 526
Mars 2013	142,80	123,50	142,50	83 513	1 190 060
Février 2013	125,00	117,50	124,00	26 046	3 229 704

Évolution comparée du cours Altarea et du IEIF SIIC France

(du 01/01/2014 au 31/12/2014, base 100)



6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES

6.4.1. DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES CINQ EXERCICES PRÉCÉDENTS

Exercices	Dividendes
Clos le 31/12/2009	7,20 €
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 €

Ces dividendes ont ouvert droit à un abattement de 40% applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006.

6.4.2. POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Il sera proposé à l'assemblée générale qui doit se réunir le 5 juin 2015 de décider le versement d'un dividende de 10,00 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014, soit le même dividende que celui qui avait été alloué lors de l'exercice précédent.

Le dividende qui sera versé en 2016 au titre de l'exercice 2015 devrait s'inscrire en hausse.

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 2014.

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 2013, à 14 990 348 €, dont 8 215 674 € de factures non parvenues à la clôture de l'exercice et 366 802 € de retenues de garanties. Les dettes échues ressortaient à 6 407 872 €, se décomposant en 5 307 211 € échues à moins de 30 jours et 1 100 662 € 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 2014, à 5 555 938 €, dont 4 246 443 € de factures non parvenues à la clôture de l'exercice et 401 400 € de retenues de garanties. Les dettes échues ressortaient à 908 095 €, 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	2014	2013	2012	2011	2010
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	191 243 972	177 146 239	166 734 997	155 540 502	155 540 502
Nombre d'actions	12 515 497	11 592 805	10 911 441	10 178 817	10 178 817
- ordinaires	12 515 497	11 592 805	10 911 441	10 178 817	10 178 817
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	25 462 290	41 034 088	39 407 606	40 158 840	42 913 200
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	44 229 409	191 804 094	36 216 000	(4 186 943)	21 715 911
Impôts sur les bénéfices	338 305	(88 331)	(24 266)	(57 333)	
Participation des salariés					
Dot. amortissements et provisions	40 157 535	74 973 819	32 818 718	(9 521 967)	17 198 685
Résultat net	3 733 569	116 918 606	3 421 549	5 392 357	4 517 227
Résultat distribué					
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	3,5	16,6	3,3	(4)	2,1
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0,3	10,1	0,3	0,5	0,4
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	5	6	6	5	5
Masse salariale	1 833 756	1 845 482	1 819 892	1 394 862	1 443 867
Sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales...)	1 384 810	1 270 590	4 598 122	1 838 671	2 036 935

6.8. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES

Ils sont présentés aux annexes 12.2 et 14 des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).

Le 20 mars, la Société a publié un communiqué, dont les termes sont littéralement reproduits ci-dessous :

« Altarea Cogedim possède désormais 100% de Qwartz, 1^{er} centre régional connecté de France.

Altarea Cogedim vient de signer avec une entité détenue par Orion European Real Estate Fund III CV, un fonds géré par Orion Capital Managers et détient désormais 100% du centre commercial régional QWARTZ, situé dans les Hauts-de-Seine. L'opération s'est faite sur la base d'une valeur de l'actif à 100% d'environ 400 M€.

Fruit d'une réflexion de plus de 10 ans, QWARTZ incarne le renouveau des centres commerciaux de par un positionnement singulier associant commerce physique et digital. Riche de concepts innovants, développés spécifiquement pour QWARTZ, le centre commercial régional situé dans les Hauts-de-Seine (92) propose à ses clients une offre unique au service d'une expérience shopping renouvelée.

Vitrine d'exception pour les enseignes, QWARTZ est commercialisé à 100%. Avec ses 165 enseignes nationales et internationales sur une surface de 86 000m², il comprend un hypermarché Carrefour doté des dernières innovations digitales développées pour faciliter le parcours d'achat du client, 15 moyennes surfaces dont le tandem inédit Marks & Spencer et Primark sur 5 000 m² chacun.

Depuis son ouverture il y a moins d'un an, le positionnement différenciant du centre a été salué à plusieurs reprises : QWARTZ a reçu un Mapi Award dans la catégorie « Most Innovative Shopping Center » ainsi que le label Janus du Commerce 2014 à l'automne. QWARTZ a également remporté le Prix des Zones de Chalandise les plus Connectées lors de la première édition de la Nuit du Commerce Connectée organisée par Retail Networks.

La fréquentation de QWARTZ devrait atteindre plus de 7 millions de visiteurs la première année, avec un objectif à terme de 9 millions de visiteurs ».

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 Foncier en centres commerciaux, les quinze clients les plus importants des centres commerciaux gérés par le groupe Altarea représentent globalement 29,01% du total du montant hors taxes des loyers faciaux au 31 décembre 2014. Il est précisé qu'aucun d'entre eux n'atteignait à lui seul 10% des loyers.

Par ailleurs, dans le pôle de Promotion Immobilière les dix clients les plus importants du secteur logement représentent globalement 12% du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2014 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires.

En revanche, dans le secteur des bureaux, les quatre clients les plus importants dépassent 10% du chiffres d'affaires hors taxes au 31 décembre 2014.

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 neuf autres sociétés foncières représentant plus d'un milliard d'euros de capitalisation boursière, en dehors du groupe Altarea Cogedim, sont⁽³⁾ Unibail-Rodamco, Klépierre, Gecina, Icade, Foncière des Régions, Mercialis, Foncière des Murs, Société Foncière Lyonnaise et Eurosic ;

- dans le secteur de la promotion immobilière les principaux concurrents en 2014 sont les suivants⁽⁴⁾ :
 - en matière de logements, les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : Bouygues Immobilier, Nexity, Kaufman & Broad, Icade, Promogim, Vinci Immobilier, Sogeprom, Eiffage Immobilier et les Nouveaux Constructeurs,
 - en matière de bureaux, les neuf premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont : Nexity, BNP Paribas Real Estate, Sogeprom, Vinci Immobilier, Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier, Sodearif et Crédit Agricole Immobilier ;
- dans le secteur de l'e-commerce, les principaux concurrents du groupe Altarea Cogedim⁽⁵⁾ sont les opérateurs généralistes (Amazon, CDiscount, PriceMinister ou Vente-privée), les distributeurs traditionnels (Fnac, Darty, Leroy Merlin ou Décathlon), la grande distribution (Carrefour, E. Leclerc ou Auchan).

6.11. FACTEURS DE RISQUES

En raison de ses activités, Altarea pourrait être confronté le cas échéant aux risques suivants, sachant que la Société s'est donné les moyens de les surmonter ou de les limiter. La Société a ainsi 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.

(3) Source : Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière : Euronext IEIF SIIC France, Nomenclature de l'indice au 30/01/2015.

(4) En volume d'affaires global en millions d'euros - Palmarès 2014 - Classement des Promoteurs 2014 - Innovapresse - pages 18 et 20.

(5) Cf. Journal du Net 27/01/2015 - Flore Fauconnier.

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 Cogedim, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence

Altarea, au travers de sa filiale Rue du Commerce, intervient également dans le secteur du commerce électronique. Malgré le déploiement de l'Internet à haut débit et l'assimilation par les internautes de la sécurisation des transactions, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le secteur du commerce électronique parvienne à représenter en France une part du commerce traditionnel comparable à celle que l'on peut constater dans d'autres pays, notamment outre-Atlantique. Cependant, le positionnement stratégique de généraliste de Rue du Commerce devrait lui permettre de profiter des opportunités de croissance des différents marchés sur lesquels le Groupe est présent.

Par ailleurs, les activités de distribution de produits *high-tech* et de Galerie Marchande sur Internet font l'objet d'une concurrence croissante qui pourrait compromettre les perspectives de croissance du Groupe sur le secteur. Une concurrence croissante pourrait résulter en des baisses de prix, une réduction de la croissance, une réduction des marges ou des pertes de part de marché. Ces éléments pourraient chacun avoir des effets défavorables sur cette activité.

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. Ce risque est limité par la précommercialisation ;
- 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...), couverts notamment par la souscription de polices d'assurances adéquates et la mise en œuvre de mesures rigoureuses de contrôle et de suivi des règles de sécurité dans les centres en exploitation.

Risques liés aux stocks de Rue du Commerce et à leur gestion

Les principaux risques relatifs aux stocks de Rue du Commerce sont la destruction, le vol ou la détérioration des produits vendus. La destruction des stocks, notamment par incendie, pourrait entraîner une interruption des expéditions. Malgré la mise en place de nombreuses précautions, le Groupe ne peut toutefois garantir que de tels destructions, vols ou détériorations n'interviendront pas.

Par ailleurs, dans le cadre de l'activité de vente en direct de Rue du Commerce, deux types de risques existent quant à la gestion des stocks, et ce malgré une politique d'approvisionnement éprouvée : la rupture de stock qui pourrait créer un manque à gagner et une insatisfaction des clients, et des approvisionnements trop importants qui pourraient augmenter le niveau des stocks et avoir un impact négatif sur cette activité.

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'Altarea est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier tertiaire, taux d'intérêt...) et internes (taux de rendement et performances des centres) susceptibles de varier de façon significative.

Dans ce cadre, le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an par des experts indépendants. 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 à l'annexe 6.3 des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) relative, notamment, aux immeubles de placement.



3. **Autre Valeur Relative à la Date du 31 décembre 2014**

Tantôt que nous avons mentionné nous a permis de passer à la page relative des faits de 21/12/2014, comme nous de l'Etat d'occupation, de :

	Autre valeur Relative et l'Etat des faits	Autre valeur Relative et l'Etat des faits
Valeur à 100 %	1 131 801 102 €	1 194 414 879 €
Valeur en cours de évaluation	860 123 177 €	703 192 363 €

Autre Valeur Relative - Report d'occupation à 100% de l'Etat des faits

Cette valeur relative sera révisée au moment de la mise à jour de l'Etat des faits et de la mise à jour de l'Etat des faits.

Ce rapport constitue un élément essentiel de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

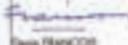
Dans le cas contraire, il convient de mentionner nos conclusions comme des points clés qui sont en rapport à la date de l'Etat des faits et de la mise à jour de l'Etat des faits.

CONCLUSION

Comme les limitations de publication, de ce rapport mentionnées dans les conditions générales d'intervention de l'expert se trouvent en accord, nous nous référons que toute publication ou référence faite à ce rapport d'expertise ou aux données qu'il contient sont autorisées sous réserve de l'avis de l'expert.


Catherine Hannon
Directeur Adjoint


Altarea Cogedim
Expert en Immobilier
www.altarea-cogedim.com


Denis FENKOC
Président

Paris le 14 Janvier 2015

Altarea Cogedim - 100 rue de la République - 75011 Paris - France
Tél : 01 47 33 11 11 - Fax : 01 47 33 11 12 - Email : info@altarea-cogedim.com



Rapport Condensé | Altarea Cogedim - Portefeuille de Commerciaux 

1.3. Valeur résiduelle globale à la date du 31 décembre 2014

La valeur résiduelle globale correspond à la somme des valeurs résiduelles de chaque actif :

Valeur résiduelle en 2014 de :
2 128 342 000 € Ports et Bureaux de location totale

Valeur résiduelle en acquisition de Altarea :
2 087 877 000 € Ports et Bureaux de location totale

Cette valeur d'actif est déduite des passifs de manière de déterminer les implications possibles des transactions entre la date de réalisation des opérations et la date de clôture.

Actif à destination de la vente, le 14 janvier 2015

Ce rapport condensé est un résumé condensé de l'ensemble des données financières de la société et de la période d'analyse.



Jean-Philippe Caronnet, MSc
Directeur Général
Responsable de l'audit DTZ

Date d'actualisation : 31 décembre 2014 Page 6

Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques

La performance et la fiabilité d'Internet sont des facteurs cruciaux pour attirer et fidéliser les clients de Rue du Commerce. Rue du Commerce pourrait ainsi être affectée par des événements échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner une interruption prolongée d'une partie importante du réseau Internet ou des serveurs sur lesquels est hébergé son site. L'activité de cette société et sa réputation reposent en outre sur son aptitude à assurer un niveau satisfaisant de performance, de fiabilité et de disponibilité de sa plate-forme technique.

Par ailleurs, malgré les efforts déployés par Rue du Commerce pour protéger ses systèmes informatiques, les virus et le piratage informatiques pourraient entraîner des retards ou des interruptions de service sur ses systèmes informatiques. Ils pourraient exposer la société Rue du Commerce à un risque de mise en jeu de sa responsabilité, d'atteinte importante à son image de marque, ainsi qu'à celle du Groupe, et à la confiance de ses clients, ce qui pourrait la conduire 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 Cogedim 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. Le Groupe est également soumis aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique, dont l'évolution en France tend à une protection accrue du consommateur. 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'investissement ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de ses activités, le groupe Altarea Cogedim 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 l'annexe 12.2 des comptes consolidés (chapitre 3) relative aux litiges ou sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2014 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 l'annexe 6.12 des comptes consolidés.

Risques fiscaux liés notamment 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.

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 confronté à un renchérissement du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, Altarea pourrait être confronté, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques.

Le coût, ou en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées, pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité 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 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, notamment l'amiante, la légionnelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire de ces 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. Afin de limiter ces risques, Altarea respecte la réglementation applicable en la matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité. L'action du Groupe sur ces risques est détaillée dans le paragraphe «5.3.7 Autres enjeux sociétaux».

Risques sociaux et environnementaux

Risques sociaux

Comme toute entreprise, Altarea Cogedim est potentiellement exposé 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 Cogedim 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. 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 (voir paragraphe 8.3.3.4. (b) «Risques sociaux et environnementaux» du rapport du président sur le contrôle interne).

6.11.4. RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITÉS FINANCIÈRES D'ALTAREA

Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants 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.

L'annexe 9 des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers qu'Altarea et ses filiales se sont obligées à respecter.

Au 31 décembre 2014 et à la date de dépôt du présent document de référence, tous les covenants sont contractuellement respectés par la (les) société(s) concernée(s).

Risque de taux et couverture de taux

En ce qui concerne le risque de taux, l'annexe 9 des comptes consolidés (chapitre 3 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. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations qu'avec les plus grandes institutions financières.

Risque sur actions

Au 31 décembre 2014, Altarea considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

Risque de change

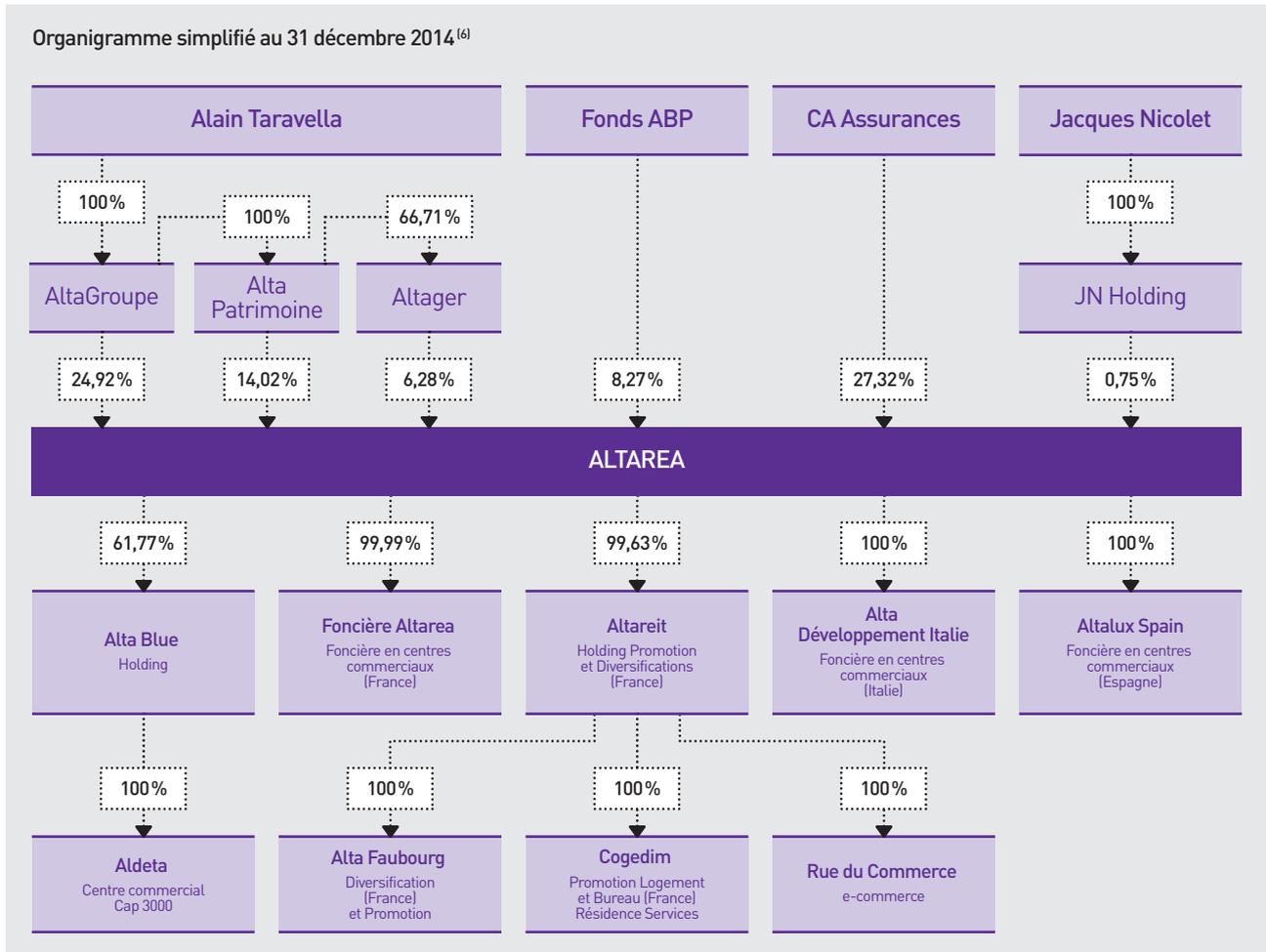
À la date de dépôt du présent document, Altarea intervient exclusivement dans la zone euro. La Société n'est donc pas exposée de manière significative au risque de change.

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 destinées à réaliser conjointement des projets de

développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

6.12. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014



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.

(6) La participation d'Altareit dans Rue du Commerce est détenue par l'intermédiaire de filiales d'Altareit.

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^e 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^[7].

2012 : À la suite d'une Offre Publique d'Achat, le Groupe prend le contrôle de Rue du Commerce, 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 m² 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.

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 et procédures d'autorisations commerciale

et du lien avec les équipes concernées en charge du développement, de la valorisation, du commercial, du juridique et avec les opérationnels, avec le soutien du responsable des études et d'une chargée d'études. La direction Études & Prospective coordonne également le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine.

[7] 650 millions aujourd'hui.

7.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	256
7.1.1. Gérance.....	256
7.1.2. Associé commandité.....	258
7.1.3. Conseil de surveillance.....	258
7.2. RÉMUNÉRATION	262
7.2.1. Présentation.....	262
7.2.2. Information sur les rémunérations	263
7.3. ABSENCE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS	268
7.4. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF	269
7.4.1. Nature du contrôle de la société	269
7.4.2. Mesures prevenant un contrôle abusif.....	269
7.4.3. Absence de contrôle abusif	269
7.5. CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS	269
7.6. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	269
7.7. ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE - ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DU COURS DES AFFAIRES	270
7.8. DIRECTION	270
7.9. CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	271

Le rapport du président du conseil de surveillance (8^e 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.

7.1.1. GÉRANCE

a) Composition

Au 31 décembre 2014, la gérance de la société était assumée par Alain Taravella, la société Altafi2 et la société Atlas.

Au cours de l'année 2014, Alain Taravella et la société Altafi2 ont été cogérants sans interruption. La société Altager a été nommée cogérante le 25 juin 2014 et a démissionné de ses fonctions le 11 décembre 2014. La société Atlas a été nommée en remplacement d'Altager à compter de cette dernière date.

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.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2014

Autres mandats sociaux dans le Groupe⁽¹⁾

Gérant : Altarea⁽¹⁾

Président et membre du conseil de surveillance : Cogedim (SAS)⁽²⁾; Altarea France (SNC)⁽²⁾

Administrateur : Boursorama⁽¹⁾

Représentant Altarea, présidente : Alta Blue⁽²⁾; Alta Delcassé⁽²⁾; Alta Développement Italie⁽²⁾; Alta Rungis⁽²⁾

Représentant Alta Faubourg, présidente : Alta Saint Germain

Représentant Alta Blue, présidente : Aldeta⁽²⁾

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

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : Altarea España⁽²⁾⁽³⁾

Représentant Altarea, Membre Comité de sociétés étrangères : AltaFund Value-Add I⁽³⁾

Représentant Altarea, Cogérante de sociétés étrangères : Alta Spain Archibald BV⁽²⁾⁽³⁾; Alta Spain Castellana BV⁽²⁾⁽³⁾; Altalux Spain⁽²⁾⁽³⁾; Altalux Italy⁽²⁾⁽³⁾

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⁽¹⁾; Altareit⁽¹⁾⁽²⁾

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⁽²⁾

Président de SAS : Altafi; Altafinance; Foncière Altarea⁽²⁾

Président et membre du conseil de surveillance : Altarea France (SAS)⁽²⁾

Administrateur : Alta Blue

Représentant Altarea, présidente : Alta Développement Espagne⁽²⁾; Alta Développement Russie⁽²⁾

Représentant Altarea, administrateur : Sillon

Représentant Altarea, gérante : SNC Richelieu International

Représentant Alta Faubourg, présidente : Alta Reim (ex Alta Montaigne)

Représentant Altarea Old, gérante : Grand Tour; SNC Alta Saint Georges; centre commercial Valdoly

Représentant Altarea Old, administrateur : Wagram 39-41

Représentant Alta Penthivière, administrateur : Altacom

Représentant Altacom, administrateur : Rue du Commerce

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : SSF III zhivago holding Ltd⁽²⁾⁽³⁾; Altarag Srl⁽²⁾⁽³⁾; Altarea Italia Srl⁽²⁾⁽³⁾; AltaFund Value-Add I; Altarea Inc.⁽²⁾⁽³⁾

Au 31 décembre 2014, 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.

(1) Sociétés cotées. (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea Cogedim. (3) Sociétés étrangères.

Atlas, cogérante

Atlas est une société par actions simplifiée au capital de 38 000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 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 2014

Autres mandats sociaux dans le Groupe⁽¹⁾

Cogérant : Altarea⁽¹⁾

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

Au 31 décembre 2014, 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, cette limite d'âge prévue s'applique également à ses dirigeants, personnes physiques.

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, *pro rata 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.

(1) Sociétés cotées.

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⁽²⁾ a pris fin le 2 janvier 2012 suite à sa démission. Depuis cette date, elle est Gérante de la société Altareit⁽²⁾. Elle est cogérante d'Altarea et représente Altareit, présidente d'Alta Penthièvre.

Au 31 décembre 2014, à la connaissance de la société, Altafi 2 détenait 10 actions de la société Altarea.

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.

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 et 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 où il aura la responsabilité 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.

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 2014

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Président et membre du conseil de surveillance : Altarea⁽¹⁾, Altareit⁽¹⁾⁽²⁾

Mandats sociaux hors Groupe

Gérant : SCI Schaeffer-Erard

Co-Director : Opus Investment

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président et membre du directoire : Gogedim

Gérant : Gogedim Valorisation

Membre du conseil de surveillance : Altarea

Au 31 décembre 2014, Monsieur Christian de Gournay détenait, directement et indirectement, 156 999 actions de la Société.

[1] Sociétés cotées. [2] Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea Cogedim.

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 2014

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea⁽¹⁾; Altareit⁽¹⁾⁽²⁾

Membre du conseil de surveillance : Altarea France⁽²⁾ (SNC); Cogedim⁽²⁾ (SAS)

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : Altarea Espana⁽²⁾⁽³⁾

Mandats sociaux hors Groupe

Président de SAS : JN Holding ; JN Investissement

Gérant : 14 rue des Saussaies ; SCI Damejane ; JN Participations

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : SA Monégasque Productions de Monte-Carlo⁽³⁾ ; HP Composites Srl⁽³⁾

Représentant JN Holding, président : Immobilière Dame Jane ; JN Automotive ; JN Properties ; Onroak Automotive ; Proj 56 ; Proj 73 ; Shootsharshow, Ecodime ; ABM Holding ; SAS Les 2 Arbres

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

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du conseil de surveillance de SCA : Altarea⁽¹⁾; Altareit⁽¹⁾⁽²⁾

Représentant permanent de JN Investissements, administrateur : ABM Holding

Représentant permanent d'Alta Rungis⁽²⁾, administrateur : Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de gestion du Marché d'Intérêt National de Rungis – SEMMARIS

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : SSF III zhivago holding Ltd⁽²⁾⁽³⁾; Altarea Italia⁽²⁾⁽³⁾; Galleria Ibleo S.R.L.⁽²⁾⁽³⁾ (ex Altarag S.R.L.)

Représentant JN Investissements, gérant : SNC Cap Sud Est

Au 31 décembre 2014, 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

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 2014

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea⁽¹⁾

Mandats sociaux hors Groupe

Directeur général : AltaGroupe (ex. Altafinance 2)

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

Au 31 décembre 2014, 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^e. 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 2014

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea⁽¹⁾

Mandats sociaux hors Groupe

Directeur général : AltaGroupe (ex. Altafinance 2)

Gérant : SARL Galerie Sakura

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Director/vice-président : Altarea Inc⁽²⁾⁽³⁾

Au 31 décembre 2014, à la connaissance de la Société, Matthieu Taravella détenait 57 011 actions de la société Altarea.

(1) Sociétés cotées. (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea Cogedim. (3) Sociétés étrangères.

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'Ile-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 27 mars 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 2014

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea⁽¹⁾

Mandats sociaux hors Groupe

Membre du conseil de surveillance : Foncière Développement Logement⁽¹⁾; Foncière des Murs⁽¹⁾

Administrateur : Ramsay Santé; Beni Stabili⁽¹⁾⁽³⁾

Représentant permanent de Predica, administrateur : Eurosic⁽¹⁾; Korianmedica⁽¹⁾

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Administrateur : Socadif; Sicav Portfolio Stratégie de CAAM

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 2014, à la connaissance de la Société, Françoise Debrus détenait 2 actions de la société Altarea.

Éliane Frémeaux

Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, née à Paris (15^e) le 8 septembre 1941, Madame Éliane Frémeaux a été notaire associé au sein de la SCP THIBIERGE Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Chevalier dans l'ordre de la Légion d'Honneur, Madame Éliane Frémeaux est membre de l'Institut d'Études Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat, de la Commission relative à la Copropriété en représentation du Conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au Conseil supérieur des Installations classées au ministère du développement durable. Elle est membre d'Honneur du Cercle des Femmes de l'Immobilier et membre

de l'association René Capitant des amis de la culture juridique française. Madame Frémeaux participe régulièrement à de nombreux colloques et congrès en France et à l'étranger, principalement sur des sujets liés au droit des sociétés, aux questions relatives au crédit, au crédit-bail, à la copropriété, au domaine public, à la fiscalité, à la transmission de l'entreprise et du patrimoine ou à l'environnement. 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 2014

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea⁽¹⁾

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 2014, à la connaissance de la Société, Éliane Frémeaux détenait 75 actions de la société Altarea.

Dominique Rongier

Membre du conseil de surveillance – président du comité d'audit

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 Béliet, 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 est 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. Son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014. Le renouvellement de son mandat est proposé par la gérance à l'assemblée générale mixte des actionnaires chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2014

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea⁽¹⁾; Altareit⁽¹⁾⁽²⁾

(1) Sociétés cotées. (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea Cogedim. (3) Sociétés étrangères.

Mandats sociaux hors Groupe

Administrateur : SA Search Partners

Gérant : DBLP & Associés

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président : SAS Enora Technologies

Au 31 décembre 2014, 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 Émeric Servin.

Émeric Servin**Représentant permanent de Predica**

De nationalité française, Émeric 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 2014**Autres mandats sociaux dans le Groupe**

Membre du conseil de surveillance : Altarea⁽¹⁾

Membre du conseil d'administration : Alta Blue⁽²⁾

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 145) ; SAS CAA Résidences Seniors

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 Place de l'Europe ; SCI DS Campus

Représentant permanent de Predica, conseil d'administration : SA Foncière Développement Logements⁽¹⁾ ; OPCI Predica Bureaux ; OPCI CAA Commerces 2 ; OPCI B2 Hôtels Invest ; SAS Louvresses Développement 1

Représentant permanent de Predica, conseil de surveillance : SAS OFELIA ; SCA Foncière des Murs⁽¹⁾ ; SARL Imméo Wohen GmbH⁽³⁾ ; SA Foncière Développement Logements

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du conseil d'administration : SA B.Immobilier ; SA Resico

Administrateur : Aldeta⁽²⁾

Au 31 décembre 2014, 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 2014, à la connaissance de la Société, Émeric Servin ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Société APG (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 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 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 2014**Autres mandats sociaux dans le Groupe**

Membre du conseil de surveillance : Altarea⁽¹⁾

Mandats sociaux hors Groupe

Administrateur : Strategic Initiatives (Londres)⁽³⁾

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Administrateur : Segula Technologies (Paris) ; Renault Finance (Lausanne) ; Hardware Infogérance (Paris)

Au 31 décembre 2014, à la connaissance de la Société, APG et le Groupe ABP dont elle fait partie détenaient 1 034 691 actions de la société Altarea.

Au 31 décembre 2014, à la connaissance de la Société, Alain Dassas ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

(1) Sociétés cotées. (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea Cogedim. (3) Sociétés étrangères.

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 son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014. Le renouvellement de son mandat est proposé par la gérance à l'assemblée générale mixte des actionnaires chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

La société ATI n'exerce aucun autre mandat.

Au 31 décembre 2014, à la connaissance de la Société, la société ATI détenait une 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

La rémunération de la gérance est fixée par les stipulations de l'article 14 des statuts, rappelées littéralement ci-après :

«À compter du 1^{er} 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 inséré 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 :

$$\frac{100 \text{ M€ ou } 150 \text{ M€} \times \text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}}{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice précédent (en 2012 : 10 911 411 actions)}}$$

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 :

$$\frac{100 \text{ M€ ou } 150 \text{ M€} \times \text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}}{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice précédent (en 2012 : 10 911 411 actions)}}$$

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.»

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 2015, 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 révisé en juin 2013

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, en vertu des statuts de la Société. 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 et la société Altafi 2 qui sont restés en fonctions pendant toute l'année 2014. Le troisième cogérant a été la société Altager entre le 25 juin 2014 et le 11 décembre 2014, puis la société Atlas entre le 11 décembre 2014 et le 31 décembre 2014. Les sociétés Altafi 2, Altager et Atlas ont toutes 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 Altager et la société Atlas ont pour directeurs généraux Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau.

En 2014, la rémunération de la gérance était fixée par les statuts et 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 précipitaire 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 et de 1 715 518,50 au titre de l'exercice 2013. Il est proposé à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires, chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2014 et d'affecter son résultat, de verser aux actionnaires un dividende qui se traduira par le versement de 1 853 624,85 euros 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 2013
1. ALAIN TARAVELLA – COGÉRANT PENDANT TOUTE LA DURÉE DE L'EXERCICE 2014		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	1,5
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
TOTAL ALAIN TARAVELLA	0	1,5
2. ALTAFI 2 – COGÉRANTE PENDANT TOUTE LA DURÉE DE L'EXERCICE 2014		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	3 392	3 031
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
TOTAL ALTAFI 2	3 392	3 031
3. ALTAGER – COGÉRANTE DU 25 JUIN 2014 AU 11 DÉCEMBRE 2014		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	N/A
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	N/A
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	N/A
TOTAL ALTAGER	0	N/A
2. ATLAS – COGÉRANTE DU 11 DÉCEMBRE 2014 AU 31 DÉCEMBRE 2014		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	N/A
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	N/A
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	N/A
TOTAL ATLAS	0	N/A

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 2014, Alain Taravella a reçu de la société Altafi 2 une rémunération de 50 174 euros. En revanche, Alain Taravella n'a perçu aucune rémunération de la société Altager ni de la société Atlas en 2014.

Gilles Boissonnet, directeur général de la société Altager, puis directeur général de la société Atlas, n'a reçu aucune rémunération de ces dernières sociétés. En revanche, au titre de ses fonctions de Président de la société Foncière Altarea, filiale de la société Altarea, Gilles Boissonnet a reçu une rémunération brute de 537 121 euros en 2014, et, au titre de ses fonctions de Gérant de la société Altarea France, également filiale de la société Altarea, une rémunération brute de 109 091 euros en 2014. Ces rémunérations brutes incluent les avantages en nature. Enfin, Gilles Boissonnet a reçu en janvier 2015 une prime sur objectifs de 150 000 euros au titre de l'année 2014.

Stéphane Theuriau, directeur général de la société Altager, puis directeur général de la société Atlas, n'a reçu aucune rémunération de ces dernières sociétés. En revanche, au titre de ses fonctions de

président de la société Cogedim, filiale de la société Altarea, Stéphane Theuriau a reçu une rémunération brute de 269 028 euros en 2014, et, au titre de ses fonctions de gérant de la société Cogedim Gestion, également filiale de la société Altarea, une rémunération de 108 333 euros. Avant d'être nommé à ces dernières fonctions, Stéphane Theuriau avait reçu de la Société Altarea une rémunération de 253 767 euros en 2014. Ces rémunérations brutes incluent les avantages en nature. Enfin, Stéphane Theuriau a reçu en janvier 2015 une prime sur objectifs de 150 000 euros au titre de l'année 2014.

Altafi 2 a reçu en 2014 une rémunération de 506 183 euros en sa qualité de gérante de la société Altareit, filiale d'Altarea.

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.

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Nom et fonction du dirigeant mandataire social (en milliers d'euros)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Montants dus ⁽⁴⁾	Montants versés	Montants dus ⁽⁴⁾	Montants versés
SOCIÉTÉ ALTAFI 2 – COGÉRANTE EN 2014				
Rémunération fixe	2 025	2 525	2 000	1 500
Rémunération variable	1 367	1 062	1 031	581
Rémunération exceptionnelle	0	-	0	0
Jetons de présence	0	-	0	0
Avantages en nature	0	-	0	0
TOTAL	3 392	3 587	3 031	2 081
ALAIN TARAVELLA – COGÉRANT EN 2014				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence ⁽⁵⁾	0	0	1,5	1,5
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	0	0	1,5	1,5
SOCIÉTÉ ALTAGER – COGÉRANTE DU 25/06/14 AU 11/12/15				
Rémunération fixe	0	0	N/A	N/A
Rémunération variable	0	0	N/A	N/A
Rémunération exceptionnelle	0	0	N/A	N/A
Jetons de présence	0	0	N/A	N/A
Avantages en nature	0	0	N/A	N/A
TOTAL	0	0	N/A	N/A
SOCIÉTÉ ATLAS – COGÉRANTE DU 11/12/15 AU 12/12/15				
Rémunération fixe	0	0	N/A	N/A
Rémunération variable	0	0	N/A	N/A
Rémunération exceptionnelle	0	0	N/A	N/A
Jetons de présence	0	0	N/A	N/A
Avantages en nature	0	0	N/A	N/A
TOTAL	0	0	N/A	N/A

(4) Les montants versés correspondent non seulement aux rémunérations dues au titre de l'exercice en cours mais également à celles qui restaient à verser au titre de l'exercice précédent, ce qui explique que les montants soient plus faibles ou plus importants que les montants dus figurant sur le tableau.

(5) Versés en 2013 par Aldeta, contrôlée par Altarea.

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

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2014 (en k€)	Exercice 2013 (en k€)
Jacques Nicolet, président du conseil de surveillance jusqu'au 2 juin 2014		
Jetons de présence ⁽⁶⁾	12	10,5
Autres rémunérations ⁽⁶⁾	153	267
Christian de Gournay, président du conseil de surveillance depuis le 2 juin 2014		
Jetons de présence	0	N/A
Autres rémunérations	175	N/A
Matthieu Taravella, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	12,5	15
Autres rémunérations	0	0
Gautier Taravella⁽⁷⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	5	0
Autres rémunérations	0	0
Altarea Commerce⁽⁷⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	N/A	0
Autres rémunérations	N/A	0
ALTA Patrimoine⁽⁷⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	N/A	0
Autres rémunérations	N/A	0
JN Holding⁽⁷⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	N/A	0
Autres rémunérations	N/A	0
Olivier Dubreuil⁽⁸⁾, représentant permanent de JN Holding, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	1,5	5,5
Autres rémunérations	0	0
Opus Investment BV⁽⁷⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
APG⁽⁷⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Alain Dassas, représentant permanent d'APG, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	15	15
Autres rémunérations	0	0

(6) La rémunération versée en 2013 et en 2014 à Jacques Nicolet a été déduite de la rémunération fixe de la gérance.

(7) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par Altarea, ni par les sociétés contrôlées par Altarea, ni par les sociétés contrôlant Altarea, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant Altarea, à cette personne morale ou à son (ou ses) représentant(s) légal(s) en lien avec le mandat de membre du conseil de surveillance exercé au sein d'Altarea.

(8) Cette rémunération comprend non seulement les jetons de présence 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 2013 (en k€)
Prédica – Crédit Agricole Assurances⁽⁷⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Émeric Servin⁽⁸⁾, représentant permanent de Prédica, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	7,5	9
Autres rémunérations	0	0
Foncière des Régions⁽⁷⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Olivier Estève, représentant permanent de Foncière des Régions, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	N/A	15
Autres rémunérations	N/A	0
Françoise Debrus, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	12,5	15
Autres rémunérations	0	0
FDR 3⁽⁷⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	N/A	0
Autres rémunérations	N/A	0
Dominique Rongier⁽⁸⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	19,5	18
Autres rémunérations	0	0
ATI⁽⁷⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Altafi 3⁽⁷⁾, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	N/A	0
Autres rémunérations	N/A	0
Éliane Frémeaux, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	7,5	N/A
Autres rémunérations	0	N/A
TOTAL mandataires sociaux non dirigeants	421	370

(7) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par Altarea, ni par les sociétés contrôlées par Altarea, ni par les sociétés contrôlant Altarea, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant Altarea, à cette personne morale ou à son (ou ses) représentant(s) légal(s) en lien avec le mandat de membre du conseil de surveillance exercé au sein d'Altarea.

(8) Cette rémunération comprend non seulement les jetons de présence alloués par Altarea mais également ceux qui ont été versés par d'autres sociétés filiales de celle-ci.

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, Altager 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, Altager ou Atlas, cogérants, par la Société ou une autre société du Groupe.

Tableau 6
Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 7
Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 8
Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions – Actions attribuées gratuitement

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux par la Société ou une autre société du Groupe au cours de l'année 2014.

Au titre d'anciennes attributions gratuites, Stéphane Theuriau directeur général de la société Atlas a acquis, le 20 décembre 2014, 6 000 actions Altarea.

Gilles Boissonnet, directeur général de la Société Atlas, cogérante de la société Altarea, bénéficie de 12 000 actions Altarea attribuées gratuitement, qui lui seront acquises le 2 avril 2015 par suite de l'arrivée à son terme de la période d'acquisition.

Christian de Gournay, président du conseil de surveillance, bénéficie de 9 000 actions Altarea attribuées gratuitement, qui lui seront acquises le 15 juin 2015 par suite de l'arrivée à son terme de la période d'acquisition.

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

Durant l'exercice, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par l'émetteur ou toute société le contrôlant ou contrôlée par lui.

Durant l'exercice 2013 et l'exercice 2014, aucune option d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires n'a été levée.

Tableau 10
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 Altager (anciennement dénommée Alta Pat 1) 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 2014, les membres du concert

détenaient ensemble 47,70 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société et 48,32 % 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 PREVENANT 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 importants ;

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 cogérants 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 14 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 2015. 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 Alain Taravella, Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau, qui constituent le conseil de gérance.

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⁽⁹⁾, 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.

(9) 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



8.1. DILIGENCES EFFECTUÉES – CADRE ET CODE DE RÉFÉRENCE	274
8.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL	275
8.2.1. Missions et attributions (article 17 des statuts)	275
8.2.2. Composition du conseil de surveillance.....	275
8.2.3. Fréquence des réunions.....	277
8.2.4. Convocations des membres	277
8.2.5. Information.....	277
8.2.6. Tenue des réunions – présence de la gérance.....	277
8.2.7. Règlement intérieur.....	277
8.2.8. Comités spécialisés	277
8.2.10. Procès-verbaux des réunions.....	280
8.2.11. Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés.....	281
8.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	281
8.3.1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques	281
8.3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.....	281
8.3.3. Risques couverts	283
8.3.4. Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2015.....	291
8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	291
8.4.1. Modalités d'exercice de la direction générale	291
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.....	292
8.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX	292
8.5.1. Gérance.....	292
8.5.2. Conseil de surveillance.....	292
8.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE	292
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.....	293

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 4 mars 2015.

Pour l'établissement du présent rapport, le président du conseil de surveillance a pris en compte les textes suivants :

- le cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne élaboré par l'Autorité des Marchés Financiers le 22 juillet 2010 ;
- le rapport final sur le comité d'audit du Groupe de Travail présidé par Monsieur Poupart-Lafarge, établi en collaboration avec l'Autorité des Marchés Financiers, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010 ;
- le guide d'élaboration des documents de référence de l'Autorité des Marchés Financiers mis à jour le 20 décembre 2010 ;
- les recommandations du 2 décembre 2010 de l'Autorité des Marchés Financiers émises à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale ;
- la recommandation du 9 février 2012 modifiée le 4 décembre 2012 de l'Autorité des Marchés Financiers sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés se référant au code AFEP-MEDEF Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF ;
- le rapport 2013 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants diffusé le 10 octobre 2013.

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 juin 2013. 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. En conséquence, compte tenu de sa forme juridique, la Société n'est pas en mesure d'appliquer les sections du Code AFEP-MEDEF suivantes :

- le conseil d'administration : instance collégiale ;
- la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général ;
- le conseil d'administration et la stratégie ;
- le conseil d'administration et l'assemblée générale des actionnaires ;
- la composition du conseil d'administration : les principes directeurs ;
- la représentation de catégories spécifiques ;
- la durée des fonctions des administrateurs ;
- le comité de sélection ou des nominations ;
- l'information sur les rémunérations des mandataires sociaux et les politiques d'attribution d'options d'achat d'actions et d'actions de performance.

Le comité d'audit ne comporte plus deux-tiers de membres indépendants, mais seulement la moitié, par suite du réexamen de l'indépendance de ceux-ci effectuée par le conseil de surveillance du 5 mars 2014.

La section du Code AFEP-MEDEF relative au comité des rémunérations est entrée en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2013 ainsi qu'il est exposé ci-dessus et au paragraphe 8.2.8. relatif aux comités spécialisés du conseil de surveillance.

S'agissant du « say on pay », la Société a pris note que l'article 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise des Sociétés Cotées AFEP-MEDEF révisé en juin 2013 prévoit une consultation des actionnaires sur la rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux. Cette consultation ne peut bien entendu pas être envisagée 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 dispose ainsi de pouvoirs exorbitants de ceux qui sont dévolus aux actionnaires dans les sociétés cotées, ne peut 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 ^(a)	Expiration du mandat ^(b)
M. Christian de Gournay	Président	-	2019
M. Jacques Nicolet	Membre	-	2019
M. Matthieu Taravella	Membre	-	2019
M. Gautier Taravella	Membre	-	2019
Mme Françoise Debrus	Membre	-	2019
Mme Éliane Frémeaux	Membre	-	2019
M. Dominique Rongier	Membre	-	2015
APG	Membre	M. Alain Dassas	2019
Crédit Agricole Assurances	Membre	M. Émeric Servin	2019
ATI	Membre	Non	2015

(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.

La nomination de M. Christian de Gournay, intervenue en remplacement de la Société Opus Investment BV lors du conseil de surveillance du 5 mars 2014 a été ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2014. Lors du conseil de surveillance du 5 mars 2014, M. Jacques Nicolet a démissionné de ses fonctions de président en conservant son mandat de membre et celui de président du Comité des investissements jusqu'au 2 juin 2014. Sur proposition de M. Jacques Nicolet, M. Christian de Gournay a été nommé en qualité de nouveau président à compter du 2 juin 2014, sous réserve de la ratification de sa nomination en qualité de membre, intervenue lors l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014.

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^{er} 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^{er} janvier 2017.

(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 4 mars 2015 du conseil de surveillance. Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le Conseil a constaté que M. Dominique Rongier, M. Alain Dassas et M^{me} Eliane Frémeaux peuvent être considérés comme membres indépendants.

8.2.3. FRÉQUENCE DES RÉUNIONS

Au cours de l'année 2014, 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, étant précisé 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 Émeric 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 2014, 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 ;
- Matthieu Taravella ;
- Alain Dassas ;
- Dominique Rongier.

Le Règlement intérieur du comité d'audit a été modifié le 5 mars 2014 pour tenir compte de la démission de Foncière Des Régions dont le représentant permanent était Olivier Esteve, en raison de la cession de la participation de cette société dans Altarea, pour prendre acte du changement de président et pour compléter les missions du Comité conformément aux modifications du Code AFEP-MEDEF intervenues en juin 2013.

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 de l'Ile-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 ;
- Monsieur Matthieu Taravella a été directeur de développement au sein du pôle Foncière en centres commerciaux du groupe Altarea Cogedim. Il est actuellement gérant de société dans le secteur informatique.

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 2014, le Comité s'est réuni à deux reprises, afin d'examiner les points suivants :

- réunion du 5 mars 2014 : examen des comptes annuels au 31 décembre 2013 ;
- réunion du 30 juillet 2014 : Examen des principales actions de contrôle interne et de gestion des risques menées au cours du 1^{er} semestre 2014. Examen des comptes semestriels au 30 juin 2014.

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^{er} 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.

8.2.9. RÉUNIONS ET TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN 2014

En 2013, le conseil de surveillance d'Altarea a tenu les réunions suivantes :

- réunion du 5 mars 2014 : examen des comptes annuels au 31 décembre 2013. 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 2014. 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 : changements dans la composition du conseil de surveillance, délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'inégalité 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, modifications dans la composition et le texte du Règlement intérieur des comités spécialisés du conseil de surveillance ;

- réunion du 31 juillet 2014 : examen des comptes semestriels au 30 juin 2014. Politique financière du Groupe. Avis à donner sur des projets d'investissements et de désinvestissements. Signature du protocole d'investissement avec Allianz. Documents de gestion prévisionnelle. Documents prévisionnels ;
- réunion du 29 décembre 2014 : autorisation d'une convention réglementée.

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 4 mars 2015, 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, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice 2014 et depuis le début de l'exercice 2015, 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 Cogedim 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 Cogedim, 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 Cogedim 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 Cogedim, 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 pour l’acquisition de logements Cogedim ou la réalisation d’achats sur le site RueduCommerce.com.

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 par ailleurs mis en place un comité exécutif comprenant les responsables de chacune des activités du Groupe (commerces, logements, bureaux, fonctions support), et des comités 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 (voir 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 Cogedim 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 Cogedim 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 (voir paragraphe 8.2. « Préparation et organisation des travaux du Conseil ») ;
- des systèmes d’information (voir 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 janvier 2013.

La fonction contrôle interne, sous la responsabilité du secrétariat général, s'est appuyée sur l'analyse des risques identifiés par les cartographies établies comme relevant du contrôle interne pour l'élaboration de son plan de travail 2014/2015. 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 contrôles 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 opérations de développement, risques liés aux actifs et à l'activité de foncière, risques liés aux stocks et à leur gestion, risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques) ;
- 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.

- 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).

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) et sur le segment du commerce électronique, dont les cycles sont différents, 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 (voir supra 8.2.8. « comités spécialisés ») et par plusieurs autres comités spécialisés qui sont présentés ci-après :

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'Altearea 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 Résidence et de Cogedim en régions en matière de logements, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires. Ce guide, actualisé en 2012, 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) Le comité des engagements : Cogedim est dotée d'un comité des engagements qui se réunit chaque semaine et qui examine 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 trois fois par an (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.

- Le groupe a créé en 2013 une structure dédiée aux « commerces de proximité » pour valoriser les surfaces de commerce et d'activité rattachées aux programmes de promotion immobilière de logements et de bureaux. Cette structure, représentation de l'ensemble des savoirs-faires du Groupe (commerces, bureaux et logements) permet de répondre aux besoins des collectivités.

- Enfin, le groupe Altearea Cogedim développe – sous la marque Cogedim Club® – un concept de Résidences Services à destination des seniors alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. La première résidence services seniors de ce type a ouvert ses portes à Villejuif sur le 2^e semestre 2013.

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.

3. DÉVELOPPEMENT DE BUREAUX

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits précédemment (voir 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 assets 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 commercial suit de façon hebdomadaire l'ensemble des événements de recommercialisation pour fixer les conditions de renouvellement des contrats de baux sur le patrimoine.

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 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 (voir paragraphe 8.3.3.3. (d) « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » - 2. « Synthèse des couvertures d'assurances »).
- 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.

- Gestion électronique des données (GED) : l'ensemble des documents papiers originaux tels que notamment, les dossiers contractuels locatifs, ou encore les autorisations administratives mais aussi les différents protocoles sont numérisés puis stockés auprès d'un prestataire spécialisé. Ainsi, l'ensemble des documents originaux produits par l'entreprise est sécurisé.

(ii) Italie et Espagne

En Italie : l'activité de l'ensemble des centres commerciaux en exploitation est revue dans le cadre des comités de gestion/recomercialisation.

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 : Altearea España est propriétaire d'un centre commercial pour lequel elle assure la gestion patrimoniale. Les rapports de gestion et de recomercialisation 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, Altearea 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 2014, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe⁽¹⁾.

- Les Immeubles de Placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût soit à la juste valeur selon les règles suivantes :
 - les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain et les terrains non encore construits sont évalués au coût,
 - les immeubles en cours de construction sont évalués à la juste valeur si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Choix des experts et forme des travaux d'expertise

Les actifs du groupe Altearea font l'objet d'une évaluation externe indépendante deux fois par an. L'évaluation des actifs du Groupe est confiée à DTZ Valuation (en France, en Italie et en Espagne) et CBRE Valuation (en France).

Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués. Les experts utilisent deux méthodes⁽²⁾ : 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.

(1) Voir paragraphe « Principes et méthodes comptables » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence) pour plus d'informations sur la méthode retenue pour l'évaluation des actifs, et paragraphe 6.3. des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence) pour l'analyse des Immeubles de Placement au bilan au 31/12/2014.

(2) Pour plus d'informations sur les méthodes utilisées par les experts, voir paragraphe 1.8. « Principes et méthodes comptables - Immeubles de Placement » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).

(d) Risques liés aux stocks de Rue du Commerce et à leur gestion

Dans le cadre de l'activité de vente en directe de Rue du Commerce, les risques liés aux stocks (destruction, vol, détérioration) sont couverts par les dispositifs suivants :

- adoption d'une politique active de détection, de prévention et de traitement de ce risque avec entre autre la mise en place d'une assurance couvrant la valeur maximale des produits en stock ;
- Rue du Commerce a pris ou fait prendre des dispositions à son logisticien en vue de minimiser le risque : l'entrepôt est placé sous alarmes volumétriques, les accès (piétons et véhicules) sont équipés d'outils de protections, un gardien est présent sur le site en permanence. En revanche, lorsque les produits quittent l'entrepôt, ils passent sous la responsabilité du transporteur lequel, dans le cadre de l'assurance conventionnelle du transport, ou d'une assurance complémentaire ad valorem, rembourse la Société en cas de détérioration ou de vol de produit pendant le transport.

Le risque lié à la maîtrise des approvisionnements (risque de dépendance trop forte vis-à-vis d'un fournisseur, risque relatif au respect par les fournisseurs de la réglementation, risque de paiement en avance de commandes) est couvert de la façon suivante :

- Rue du Commerce travaille de façon régulière avec plus de 300 fournisseurs (grossistes, fabricants, importateurs). Les plus importants sont des fabricants ou des grossistes de taille mondiale et aucun ne représente plus de 10% des achats ;
- dans son processus de choix de nouveaux fournisseurs, la société Rue du Commerce s'efforce d'obtenir de la part du fournisseur l'assurance qu'il exerce sa profession dans le respect des réglementations en vigueur ;
- lors de la commande de certains produits en pénurie, il peut arriver que tout ou partie du paiement soit exigé au moment de la commande, sans assurance particulière que les marchandises soient effectivement livrées. La Société n'a jamais eu à pâtir de cette situation, mais elle réduit dans toute la mesure du possible ces paiements d'avances (qui représentent déjà une part négligeable de ses achats), au moyen notamment d'encours directement négociés avec ces fournisseurs, rendus possibles par l'augmentation de la notoriété et de la surface financière de l'entreprise.

(e) Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plateforme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques

Les systèmes d'information de Rue du Commerce, qui constituent à la fois son élément de génération de chiffre d'affaires, et son outil de gestion logistique et de contrôle de gestion, doivent toujours être disponibles et sécurisés. À ce titre, cette société travaille en collaboration avec ses hébergeurs techniques pour minimiser le risque de défaillance de sa plate-forme, en multipliant les points d'accès au réseau, en prévoyant des sauvegardes régulières et en mettant en place des systèmes de *back-up* appropriés.

En ce qui concerne les tentatives d'intrusion, la direction technique a depuis l'origine mis en place des dispositifs anti-intrusion (*firewalls*, anti-virus, anti-*spams*) qui sont régulièrement testés et mis à jour.

Le piratage informatique désigne notamment les tentatives visant à accéder sans autorisation aux informations ou aux systèmes, à provoquer des dysfonctionnements intentionnels ainsi que la perte ou la corruption de données, logiciels, matériels ou autres équipements informatiques. Une police d'assurance complémentaire a par ailleurs été mise en place depuis 2013 afin de couvrir les risques « cyber » de la société Rue du Commerce.

Le piratage informatique pourrait également porter sur les tentatives d'accès et de substitution des numéros de cartes bancaires ou des données personnelles relatives aux clients de Rue du Commerce, ce qui pourrait entraîner un risque de mise en cause de la responsabilité de la Société. À cet égard, l'exécution des transactions financières par Internet est sous-traitée auprès d'une société spécialisée de renom en matière de sécurité informatique, ce qui permet à Rue du Commerce de ne pas accéder, ni de conserver, à aucun moment, le numéro de carte bancaire de ses clients et diminue d'autant les risques y afférents.

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.

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 les membres de la gérance, le directeur général Finances, les directeurs généraux des branches et éventuellement leurs collaborateurs. L'ordre du jour est fixé par le directeur général Finances qui assure également la rédaction des relevés de décision. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées à la direction générale. C'est au cours de ces comités que celle-ci définit et fixe les objectifs financiers du groupe Altarea Cogedim.

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 et pôle Promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

Au sein des pôles Foncier, Promotion et e-commerce, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du Groupe au sein de chaque filiale opérationnelle ;
- des contrôleurs de gestion au sein de chaque filiale opérationnelle.

Pour la validation des éléments opérationnels, chacun des pôles d'activité dispose de ses propres équipes de consolidation.

La holding du Groupe dispose au sein de la direction financière Corporate d'une direction de la consolidation et du budget 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 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. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté;
- procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels (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, 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 complexes, 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...), dans le pôle e-commerce (*reporting* mensuel et tableaux de bord quotidiens, hebdomadaires ou mensuels de suivi des différents secteurs de Rue du Commerce – activité de distributeur et activité de Galerie Marchande) 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 : poursuite de la mise à jour du manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,
 - pôle e-commerce : existence d'un manuel de procédures internes pour les principaux processus critiques,
 - 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 classifié 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 logiciel Altaix de gestion locative a été mis en exploitation en 2007 en France et en Italie, et en 2011 en Espagne. Il 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 « métier » permet le suivi des chiffres d'affaires déclarés par les commerçants et facilite le rapprochement Budget/Réalisé des nouvelles opérations en développement. Depuis 2013, des modules ont été déployés pour permettre notamment d'affiner la refacturation des charges aux locataires ou de projeter les travaux à réaliser sur plusieurs années et appréhender ainsi un coût global pour un actif.

(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 », dont la migration vers un nouveau standard a été réalisée fin 2012, 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 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.

Le système comptable utilisé par le pôle e-commerce est le logiciel Sage Ligne Intégrale 1000. La comptabilité est notamment en charge des achats (produits et frais généraux), de la paie, et des opérations bancaires. La facturation client et les encaissements sont réalisés de façon automatisée dans le système de gestion puis importés dans le système comptable par interface. De nombreux contrôles sont 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 (pôle Promotion) et Sage (pôles Foncier et e-commerce) 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, a été mis en exploitation le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permettant 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

Depuis 2012, suite à l'unification au niveau du Groupe des systèmes d'information de gestion de la trésorerie, l'ensemble des pôles foncier, promotion et e-commerce utilisent le logiciel Trésorerie Sage 1000. Cette unification des systèmes permet la mise en conformité avec les normes SEPA en matière de gestion des moyens de paiement et contribue 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.

Depuis 2010, la sécurité logique des systèmes d'information a été renforcée avec notamment la mise en conformité de mots de passe avec les standards usuels. Par ailleurs, les procédures de gestion des utilisateurs des applications métiers Primpromo et Altaix et des principaux progiciels financiers ont été rédigées.

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 des évolutions réglementaires.

1. Altarea France, Altarea Italia et Altarea España

Les directions juridiques d'Altarea s'assurent du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de leur activité. 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. Pour l'Espagne, il est fait appel à des cabinets d'avocats extérieurs. Le secrétaire général du groupe Altarea Cogedim coordonne les directions juridiques des filiales.

2. Cogedim

Les responsables opérationnels font régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Par ailleurs, les directions juridiques Corporate et Immobilier interviennent également et de plus en plus pour le compte et à la demande des équipes de Cogedim, notamment pour les montages complexes et le suivi de la vie sociale des sociétés.

3. Rue du Commerce

Rue du Commerce est soumise aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique. Ces réglementations concernent principalement le respect de la loi Informatique et Libertés (en lien avec la CNIL), le respect des recommandations de la Directive européenne sur le commerce à distance et des dispositions prévues par la loi Chatel applicable en juin 2008 (article L. 121-20-3 du Code de la consommation) et par la loi Consommation applicable en juin 2014. Rue du Commerce développe un contact permanent avec l'antenne départementale de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) afin de répondre sans délais à toutes leurs demandes et faire évoluer en permanence la qualité de service au client. Par ailleurs, sur ces différents sujets, il est fait appel à des conseils extérieurs.

4. Direction juridique Corporate Groupe

Elle dépend de la direction financière du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altarea et de ses principales 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) a été mis en place dès 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.

5. Loi Hoguet

Altarea France, Cogedim Vente, Cogedim Gestion et Syndeco sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions 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 juridique et réglementaire 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^[3].

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 2014, 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 adéquations avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2014, le budget global des principales assurances du Groupe (hors Italie, Espagne, et protections sociales) est estimé à environ 11,2 millions d'euros.

- **Actifs en exploitation** : pour l'ensemble des actifs en exploitation, le Groupe est assuré dans le cadre de polices souscrites auprès des compagnies Chubb et Allianz depuis le 1^{er} janvier 2014 : une police dommages aux biens « Tous risques sauf » et une police 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^{er} janvier 2014 l'assurance propriétaire non occupant. Ces assurances 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** : le Groupe et ses différentes filiales, dont Cogedim et Rue du Commerce, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Generali, Allianz et Covea Risks.
- **Assurances diverses** : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués (multirisques), les flottes automobiles, le matériel informatique (multirisques), la responsabilité décennale constructeur, les pertes d'exploitation et les risques « cyber » de Rue du Commerce. Enfin il existe une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA.

[3] Voir paragraphe 6.11.2. « Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance » des facteurs de risques.

8.3.3.4. Risques sociaux et environnementaux

(a) 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.

(b) 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 47% du total des heures de formation, et à travers la plate-forme commune de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. En 2014, un effort plus particulier a été porté sur les actions linguistiques (11% en 2014 contre 5% en 2013), l'anglais étant devenu pour un certain nombre de collaborateurs fonctionnels et opérationnels un outil incontournable pour exercer leur fonction. Toutes ces actions de formation ont bénéficié à plus de 880 collaborateurs du Groupe, soit 38% de salariés formés en plus qu'en 2013. 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.

La diversification des sources et techniques de recrutement et la dynamique de mobilité interne, avec 83 mobilités enregistrées sur l'année 2014, ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 174 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 90 promotions réalisées en 2014 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^{er} 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 CO₂ 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.

8.3.3.5. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea Cogedim

(a) Risques de liquidités – capacité d'endettement – respect des covenants 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⁽⁴⁾.

(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⁽⁵⁾.

(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.

(4) Voir paragraphe 9 « Instruments financiers et risques de marché » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).

(5) Les instruments financiers utilisés sont détaillés au paragraphe 9 « Instruments financiers et risques de marché » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).

8.3.3.6. Autres risques

(a) Risques 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

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.

Chez Rue du Commerce a été mis en place un plan de sauvegarde informatique tant au niveau du *front office* (le site Internet) que du *back office* (les systèmes internes d'exploitation), au moyen de redondance de systèmes dans des emplacements géographiques distincts et au moyen de programmes de sauvegarde. La Société exige de ses partenaires techniques (hébergeurs, logisticien) le même degré de sécurité et de redondance.

(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, il a été mis en place en Espagne un manuel de prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme qui 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.

8.3.4. AMÉLIORATIONS ENVISAGÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2015

En 2015, la cellule de contrôle interne veillera plus particulièrement à :

- s'assurer de la mise en œuvre des recommandations émises;
- actualiser à moyen terme la cartographie des risques;
- mettre en place 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 2014)

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 2014.

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 24 mars 2015

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Ile-de-France
Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE
Associé

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch VARON
Associé

9.1.	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE.....	296
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)	299
9.3.	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GÉRANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES.....	300

9.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Rubrique	Sections	Pages
1. Personnes responsables		
1.1. Personnes responsables des informations	6.1.1	224
1.2. Déclaration des personnes responsables	6.1.2	224
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31 décembre 2014	6.1.3	224
2.2. Expiration du mandat des commissaires aux comptes	6.1.3	224
3. Informations financières sélectionnées		
3.1. Informations financières historiques	1.4 - 2.2	4 - 39
3.2. Informations financières pour des périodes intermédiaires	N/A	
4 Facteurs de risques		
4.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim	6.11.1 - 8.3.3.1	244 - 283
Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique	6.11.1 - 8.3.3.1 ^(a)	244 - 283
Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence	6.11.1	244
Risques liés aux opérations de développement	6.11.1 - 8.3.3.1 ^(b)	244 - 283
Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière	6.11.1 - 8.3.3.1 ^(c)	244 - 285
Risques liés aux stocks de Rue du Commerce et à leur gestion	6.11.1 - 8.3.3.1 ^(d)	244 - 286
Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs	6.11.1	244
Risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers	6.11.1	245
Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatique	6.11.1 - 8.3.3.1 ^(e)	250 - 286
4.2. Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal	6.11.2 - 8.3.3.3	250 - 288
Risques juridique et réglementaire	6.11.2 - 8.3.3.3 ^(a)	250 - 288
Risque de litiges	6.11.2 - 8.3.3.3 ^(b)	250 - 289
Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC	6.11.2 - 8.3.3.3 ^(c)	250 - 289
Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	6.11.2 - 8.3.3.3 ^(d)	250 - 289
4.3. Risques sociaux et environnementaux	6.11.3 - 8.3.3.4	251 - 290
Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)	6.11.3 - 8.3.3.4 ^(a)	251 - 290
Risques sociaux et environnementaux	6.11.3 - 8.3.3.4 ^(b)	251 - 290
4.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea	6.11.4 - 8.3.3.5	251 - 290
Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires	6.11.4 - 8.3.3.5 ^(a)	251 - 290
Risque de taux et couverture de taux	6.11.4 - 8.3.3.5 ^(b)	251 - 290
Risque de contrepartie	6.11.4 - 8.3.3.5 ^(c)	251 - 290
Risque sur actions	6.11.4	251
Risque de change	6.11.4	251
4.5. Risques de conflits d'intérêts	6.11.5 - 8.3.3.6 ^(a)	252 - 291
4.6. Autres risques	8.3.3.6	291
Risque informatique	8.3.3.6 ^(b)	291
Risques de fraude et de blanchiment d'argent	8.3.3.6 ^(c)	291
Risques sécurité des locaux	8.3.3.6 ^(d)	291

Rubrique	Sections	Pages
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1. Histoire et évolution de la Société	6.2.1 - 6.13	225 - 253
5.2. Investissements	2.1.1.1.8	32
6. Aperçu des activités		
6.1. Principales activités	1 - 2.1.1 - 2.1.2 2.1.3 - 2.1.4	6 - 26 - 33 36 - 38
6.2. Principaux marchés	2.1	26
6.3. Événements exceptionnels	2.1	26
6.4. Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5. Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	6.10	243
7. Organigramme		
7.1. Groupe dont l'émetteur ferait partie	N/A	
7.2. Liste des filiales importantes	3.4.1	71
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	2.1.1.1.8 - 3.6.2 - 3.6.3	31 - 83
8.2. Questions environnementales	5	141
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1. Situation financière	2.3	42
9.2. Résultat d'exploitation	2.1.1 - 3.7	39 - 98
10. Trésorerie et capitaux		
10.1. Capitaux de l'émetteur	3.5 - 3.6.10	53 - 92
10.2. Flux de trésorerie	3.4 - 3.8	52 - 102
10.3. Structure et conditions de financements	2.3.2 - 3.9	43 - 104
10.4. Restrictions à l'utilisation de capitaux - covenants	3.9	104
10.5. Sources de financements nécessaires	3.6.6 - 3.9	88 - 104
11. Recherche et développement	6.14	253
12. Informations sur les tendances		
12.1. Tendances depuis la fin de l'exercice 2014	2.1 - 3.14	26 - 114
12.2. Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2015 en cours	6.9	243
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		
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	
14. Organes d'administration et de direction		
14.1. Informations générales	7.1	256
14.2. Conflits d'intérêts	7.3	268
15. Rémunérations et avantages		
15.1. Montant des rémunérations et avantages en nature	7.2	262
15.2. Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.13.1	112

Rubrique	Sections	Pages
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1. Date d'expiration du mandat	7.1 - 8.2.2	256 - 275
16.2. Contrats de service liant les membres	3.7.11	108
16.3. Comité d'audit	8.2.8	278
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7.9	271
17. Salariés		
17.1. Statistiques	1 - 5.4.1.1	5 - 173
17.2. Participation, stock-options et actions gratuites	3.6.10	53
17.3. Accords de participation dans le capital de l'émetteur	6.2.2.9	236
18. Principaux actionnaires		
18.1. Détention et droits de vote	6.2.2.8	235
18.2. Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3. Contrôle et absence de contrôle abusif	7.4	269
18.3. Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	
19. Opérations avec des apparentés		
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1. Informations financières historiques	1-3 - 4	2 - 47 - 119
20.2. Informations financières pro forma	N/A	
20.3. États financiers	3	47
20.4. Vérifications des contrôleurs	3.9 - 4.4 - 4.5 5.9 - 8.7	116 - 137 - 138 221 - 293
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	240
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.12.2 - 7.6	112 - 269
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	7.7	270
21. Informations complémentaires		
21.1. Capital social	6.2.2.2	229
21.1.1. Montant et caractéristiques	6.2.2.2	229
21.1.2. Actions non représentatives du capital	N/A	
21.1.3. Actions autodétenues	6.2.2.4	233
21.1.4. Titres donnant accès au capital	3.6.10 - 6.2.2.5	93 - 234
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	234
21.2. Actes constitutifs		
21.2.1. Objet social	6.2.1.6	225
21.2.2. Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	7.1 - 8.2.2	256 - 275
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	6.2.1.10 - 6.2.1.11	226 - 227
21.2.4. Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	6.2.1.2	225
21.2.5. Convocation des assemblées et admission	6.2.1.11 - 8.6	227 - 292

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	228
21.2.8. Conditions particulières de modification du capital	N/A	
22. Contrats importants	3.9	107
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	2.1.1.1.5 - 6.11.1	28 - 246
24. Documents accessibles au public	6.1.4	225
25. Informations sur les participations	3.4.1	71

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
1. Comptes annuels	4	119
2. Comptes consolidés	3	47
3. Rapport de gestion comportant les informations mentionnées par : Voir table de concordance du rapport de la gérance à l'assemblée générale (n° III)		
4. Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	6.1.2	224
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
Rapport sur les comptes annuels	4.4	137
Rapport sur les comptes consolidés	3.9	116
Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	4.5	138
Rapport sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne	8.7	293
6. Honoraires des commissaires aux comptes	3.8	115

9.3. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GÉRANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

Rubrique	Sections	Pages
I. Activités	2.1	26
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	26
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	26
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L. 233-6 du Code de commerce)	2.1	26
Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	6.14	253
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	6.11	243
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	251
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L. 441-6-1 du Code de commerce)	6.5	241
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	6.7	242
Évolution prévisible (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	7.7	270
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	3.14	114
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société	6.6	241
II. Informations environnementales, sociales et engagements sociétaux		
(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'allégement des démarches administratives) et R. 225-105-1 du Code de commerce (modifié par le décret du 24 avril 2012))	5	141
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité	5.4	173
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité	5.3	161
Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur de développement durable	5.5	178
III. Informations juridiques et liées à l'actionariat		
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce)	3.6.10	93
Identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	6.2.2.8	235
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	6.2.2.4	233
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	6.4.1	240
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	6.12	252
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	229
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3 du Code de commerce)	6.2	225
IV. Informations concernant les mandataires sociaux		
Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes (L. 228-17 du Code de commerce)	8.2.2 ^(b)	276
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	256
Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social (L. 225-102-1 du Code de commerce)	7.2	262
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	237



Conception et réalisation : Publicorp (couverture et chapitre 1) et Agence Marc Praquin (chapitres 2 à 9).

Crédits photos : Altarea Cogedim, Franklin Azzi, Denis Braçon, Pierre-Yves Brunaud, Didier Cocatrix, EGA, GettyImages®, Groupe 6, Lascau, Bruno Lévy, Laurence Von Der Weid et DR

Ce document a été imprimé à Paris, en 75 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®.

