

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2008 B 15272
Numéro SIREN : 552 091 050
Nom ou dénomination : ALTAREIT

Ce dépôt a été enregistré le 30/07/2021 sous le numéro de dépôt 76687

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

ALTAREIT

Société en commandite par actions
au capital de 2 625 730,5 €
87, rue de Richelieu
75002 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2020

Grant Thornton

Commissaire aux Comptes

29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

ERNST & YOUNG Audit

Commissaire aux Comptes

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La-Défense Cedex

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

ALTAREIT

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ **Evaluation des titres de participation et des créances rattachées à des participations**

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation et les créances rattachées à des participations figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de M€ 1 004 représentent un des postes les plus importants du bilan (73 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.3.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples, tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciées, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p> <p>L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation dans le contexte lié à la Covid-19 ;▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et étudier les éventuels ajustements opérés ;▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;▶ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées à des participations comme un point clé de l'audit, par ailleurs impacté par le contexte de crise sanitaire actuel.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 2 juin 2008.

Au 31 décembre 2020, nos deux cabinets étaient dans la treizième année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 26 mars 2021

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Laurent Bouby
Associé

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein
Associée

3.1 Compte de résultat

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2020	2019
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	1 111,7	1 222,7
Chiffre d'affaires net	1 111,7	1 222,7
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges		
Autres produits		
Produits d'exploitation	1 111,7	1 222,7
Achats de marchandises		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	8 027,5	6 244,0
Impôts, taxes et versements assimilés	0,7	0,7
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations d'exploitation		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	(32,5)	63,2
Charges d'exploitation	7 995,7	6 307,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(6 883,9)	(5 085,2)
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	31 238,6	6 288,5
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	571,3	40,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	311,7	
Produits financiers	32 121,7	6 328,9
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	419,7	473,1
Intérêts et charges assimilées	16 698,4	13 945,6
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Charges financières	17 118,1	14 418,6
RÉSULTAT FINANCIER	15 003,5	(8 089,7)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	8 119,6	(13 174,9)

Compte de résultat (en liste) (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2020	2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	7,6	5,7
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	2,9	
Produits exceptionnels	10,5	5,7
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,1	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,6	0,9
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		550,6
Charges exceptionnelles	0,7	551,5
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9,8	(545,8)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(10 510,4)	(16 247,9)
Total des produits	33 243,9	7 557,4
Total des charges	14 604,1	5 030,1
BÉNÉFICE OU PERTE	18 639,8	2 527,3

3.2 Bilan

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	248 727,3	88 602,5	160 124,8	160 128,9
Créances rattachées à des participations	868 528,7	24 790,8	843 737,9	748 692,9
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	1 117 256,0	113 393,3	1 003 862,7	908 821,8
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	125 634,3		125 634,3	126 058,5
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 117)	10 117,1		10 117,1	47,9
Disponibilités				
Disponibilités	238 260,3		238 260,3	97 826,6
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	18,4		18,4	42,5
ACTIF CIRCULANT	374 030,0		374 030,0	223 975,5
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	1 139,0		1 139,0	2 021,4
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	1 492 425,0	113 393,3	1 379 031,7	1 134 818,7

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2020	2019
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	216 980,6	214 453,3
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	18 639,8	2 527,3
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	319 627,2	300 987,3
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	547,7	550,6
PROVISIONS	547,7	550,6
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	506 764,2	355 087,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	200 454,4	150 204,7
Emprunts et dettes financières diverses	345 400,2	327 883,4
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	512,1	105,4
Dettes fiscales et sociales	5 637,1	
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	15,0	
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	73,8	
DETTES	1 058 856,8	833 280,7
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	1 379 031,7	1 134 818,7

3.3 Annexe aux comptes annuels

Code de Commerce articles L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, règlement ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 homologué par arrêté du 28 décembre 2015 et règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué par arrêté du 29 décembre 2016.

La société Altareit est contrôlée par la société Altarea à 99,86 % et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du groupe Altarea et ses activités de diversification.

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

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

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 25 février 2021 après examen par le conseil de surveillance.

3.3.1 Faits significatifs de l'exercice

L'année 2020 a été marquée par les incertitudes liées à la pandémie de Covid-19. Les sociétés détenues directement ou indirectement par la Société ont mis en place des mesures de prévention et d'organisation visant à limiter les impacts tout en permettant la continuité de ses activités. La pandémie est toujours en cours en 2021 et il est difficile d'évaluer son impact prolongé sur les activités de la Société et ses résultats 2021 qui serait, en tout état de cause, sans conséquence sur la continuité d'exploitation.

En juillet et octobre, Altareit a placé respectivement 80 millions d'euros et 70 millions d'euros d'obligations assimilées à la souche Altareit 2,875 % 07/2025, portant le nominal total de cette souche à 500 millions d'euros.

3.3.2 Principes, règles et méthodes comptables

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

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

Titres de participation

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

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances rattachées aux participations

Les créances rattachées aux participations ou les créances rattachées à des participations indirectes de la Société sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciées en tenant compte, notamment, des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- valeurs mobilières de placement :
 - lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations ou,
 - lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée. Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

Autres valeurs mobilières de placement

Les comptes à terme sont comptabilisés au bilan pour leur valeur nominale, sur la durée des placements.

Frais de mise en place des emprunts

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

Provisions

Conformément au règlement 2000-06 du comité de réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

3.3.3 Commentaires, chiffres et tableaux annexes

3.3.3.1 Notes sur le bilan actif

3.3.3.1.1 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations financières (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Titres de participations	248 727,3			248 727,3
Créances financières	773 420,4	779 903,3	684 795,0	868 528,7
Créances rattachées à des participations	773 420,4	779 903,3	684 795,0	868 528,7
Prêts et autres immobilisations				
TOTAL	1 022 147,7	779 903,3	684 795,0	1 117 256,0

L'évolution du poste « Créances rattachées à des participations » est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (en augmentation de 48 898 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (en augmentation de 46 147 milliers d'euros).

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

3.3.3.1.2 Créances

Tableau des provisions des immobilisations financières

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2020
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	88 598,4	4,1			88 602,5
Dépréciations des autres immobilisations financières	24 727,6	63,2			24 790,8
Autres dépréciations					
TOTAL	113 326,0	67,3			113 393,3

Tableau des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2020	Provision	Montant net 2020	Montant net 2019
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	125 652,6		125 652,6	126 101,0
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	273,5		273,5	2 378,8
État, autres collectivités : créances diverses				1 450,9
Groupe et associés	125 360,7		125 360,7	122 228,8
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	18,4		18,4	42,5
TOTAL	125 652,6		125 652,6	126 101,0

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2020	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés				
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	273,5	273,5		
État, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	125 360,7	125 360,7		
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	18,4	18,4		
TOTAL	125 652,6	125 652,6		

3.3.3.1.3 Produits à recevoir

Néant.

3.3.3.1.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées de compte à terme TRESO PLUS pour un montant de 1 000 milliers d'euros et d'actions propres pour un montant de 117 milliers d'euros.

Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2020
Compte à terme TRESO PLUS		59 000	49 000		10 000
Actions propres	48	189	120		117
TOTAL	48	189	120		117
Nb actions	106	381	251		236

Au 31 décembre 2020, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

3.3.3.2 Notes sur le bilan passif

3.3.3.2.1 Capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux propres (en milliers d'euros)	31/12/2019	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2020	31/12/2020
Capital Social	2 626,7					2 626,7
Prime d'émission / apport / écart de réévaluation	76 312,0					76 312,0
Réserve légale	262,6					262,6
Réserve disponible	4 805,4					4 805,4
Report à nouveau	214 453,3	2 527,3				216 980,6
Résultat de l'exercice	2 527,3	(2 527,3)			18 639,8	18 639,8
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL	300 987,3				18 639,8	319 627,2

Le capital au 31 décembre 2020 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisés en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 € chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

3.3.3.2 Provisions

Tableau des Provisions pour Risques et Charges

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice	31/12/2020
		Dotation	Provisions devenues sans objet	
Provisions pour litiges				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour impôts	547,7			547,7
Autres provisions pour risques et charges	2,9		2,9	
TOTAL	550,6		2,9	547,7

3.3.3.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres dettes (en milliers d'euros)	31/12/2020	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2019
Dettes financières	1 052 618,9	327 618,9	699 000,0	26 000,0	833 175,3
Autres emprunts obligataires	506 764,2	6 764,2	500 000,0		355 087,2
Emprunts bancaires	200 454,4	454,4	174 000,0	26 000,0	150 204,7
Emprunts et dettes financières divers	339 000,0	314 000,0	25 000,0		315 000,0
Groupe et associés	6 400,2	6 400,2			12 883,4
Autres dettes					
Dettes et autres dettes	6 238,0	6 238,0			105,4
Fournisseurs et comptes rattachés	512,1	512,1			105,4
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales	5 637,1	5 637,1			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	15,0	15,0			
Produits constatés d'avance	73,8	73,8			
TOTAL	1 058 856,8	333 856,8	699 000,0	26 000,0	833 280,7

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

Tableau des primes de remboursements des obligations

Variation de l'amortissement sur la prime (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Prime de remboursement des obligations	2 021,4	100,0	982,4	1 139,0
TOTAL	2 021,4	100,0	982,4	1 139,0

Les emprunts obligataires ont fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 352 milliers d'euros au titre de l'exercice 2020.

La prime d'émission obligataire de 100 milliers d'euros a été versée dans le cadre du nouvel emprunt obligataire contracté le 7 juillet 2020.

La prime de d'émission a diminué de 630 milliers d'euros à la suite du nouvel emprunt émis en date du 20 octobre 2020.

Au 31 décembre 2020, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 200 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)	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts et dettes financières	7 217,1	5 291,9
Fournisseurs et comptes rattachés	146,1	54,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Disponibilité, banque – charges à payer	1,6	
Divers	15,0	
TOTAL	7 379,8	5 346,3

3.3.3.3 Notes sur le compte de résultat

3.3.3.3.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement de *management fees* facturés à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour respectivement 1 042 milliers d'euros et 69 milliers d'euros.

Tableau de ventilation du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Prestations de services	1 111,7	1 222,7
Autres		
TOTAL	1 111,7	1 222,7

3.3.3.3.2 Charges d'exploitation

Tableau de détail des charges d'exploitation

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'activité courante	17,8	12,6
Commissions et honoraires	3 093,8	3 942,7
Publicité et relations publiques	50,0	50,0
Services bancaires et comptes assimilés	4 837,0	2 209,6
Impôts & Taxes	0,7	0,7
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		
Autres charges d'exploitation	(3,6)	92,3
CHARGES D'EXPLOITATION	7 995,7	6 307,9

Les commissions et honoraires correspondent notamment à la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 1 000 milliers d'euros ainsi qu'à des prestations de services de la société Altarea Management, société prestataire et filiale à 100 % d'Altarea pour un montant de 1 440 milliers d'euros.

L'ensemble des transactions fait l'objet de conventions courantes entre les sociétés.

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du conseil de surveillance en 2020 s'élève à 15 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

3.3.3.3 Résultat financier

Tableau du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers		
■ Dividendes	29 600,0	4 000,0
■ Produits de comptes courants	1 638,6	2 288,5
■ Autres Intérêts et produits assimilés	571,3	40,4
■ Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
■ Différences positives de change		
■ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	311,7	
TOTAL	32 121,7	6 328,9
Charges financières		
■ Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	419,7	473,1
■ Intérêts et charges assimilées	16 698,4	13 945,6
■ Différences négatives de change		
■ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL	17 118,1	14 418,6
RÉSULTAT FINANCIER	15 003,5	(8 089,7)

Les produits financiers 2020 correspondent principalement aux dividendes versés par Cogedim SAS pour un montant de 29 600 milliers d'euros et à des produits de compte courant pour un montant de 1 638 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts sur emprunt pour un montant de 16 698 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent à l'amortissement de la prime d'émission pour un montant de 352 milliers d'euros.

3.3.3.4 Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels		
■ Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
■ Produits exceptionnels sur opérations en capital	7,6	5,7
■ Reprises sur provisions et transferts de charges	2,9	
TOTAL	10,5	5,7
Charges exceptionnelles		
■ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,1	
■ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,6	0,9
■ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		550,6
TOTAL	0,7	551,5
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9,8	(545,8)

3.3.3.4 Autres informations

Transactions effectuées par la Société avec des sociétés liées non conclues aux conditions normales de marché

La Société n'a pas effectué de transactions avec des parties liées qui soient significatives et qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

Ventilation de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Résultat avant impôt	Produit d'intégration fiscale	Impôt IS	Résultat net
Résultat courant avant impôt	8 119,6	22 297,4	(11 787,0)	18 630,0
Résultat exceptionnel	9,8			9,8
TOTAL	8 129,4	22 297,4	(11 787,0)	18 639,8

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2020 est d'un montant net de 10 510 milliers d'euros. Il est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 22 297 milliers d'euros, correspondant aux contributions des filiales et à une charge d'impôt d'un montant de 11 787 milliers d'euros (charge d'impôt du Groupe intégré de

Situation fiscale

La société Altareit est membre d'un groupe fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009 dont elle est tête de groupe.

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

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 25 583 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

11 790 milliers d'euros sous déduction d'un produit de crédit d'impôt de 3 milliers d'euros).

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

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2019	Variations	31/12/2020
Allègements		+	-
Organic			
Déficit fiscal	(261 721,4)		59 353,6
Base Totale	(261 721,4)		59 353,6
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (28 %)	(73 282,0)		16 619,0
			(56 663,0)

Les déficits fiscaux indiqués correspondent à la somme des déficits des sociétés membres de l'intégration fiscale.

Identité de la société mère consolidant les comptes

La Société est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés de la société Altarea SCA (RCS PARIS 335 480 877) dont le siège social se situe 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Les états financiers consolidés de cette société sont disponibles au siège social de la Société.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Engagements hors bilan

Engagements reçus

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit. Le montant nominal tiré est de 200 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Engagements donnés

La société Altareit SCA s'est portée garante envers diverses sociétés du Groupe pour des paiements à terme de terrain et des garanties financières d'achèvement. Ces garanties représentent 61 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Instruments financiers

Néant.

3.3.3.5 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société	CAHT
FILIALES (+ 50 %)										
Alta Faubourg	15 000,0	399 752,2	100 %	44 294,3	44 294,3	218 715,4	218 715,4	91 062,8		
Cogedim SAS	30 000,0	145 865,9	100 %	115 750,0	115 750,0	625 022,0	625 022,0	24 022,6	29 600,0	
Alta Penthièvre	2,0	(24 792,8)	100 %	88 582,9		24 791,3	0,5	(61,7)		
Alta Percier	1,0	79,5	100 %	100,0	80,5			(4,1)		
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)										
TOTAL				248 727,3	160 124,8	868 528,7	843 737,9			

ALTAREIT

Société en commandite par actions au capital de 2.625.730,50 €
Siège social : 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS
552.091.050 – RCS PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE (Ordinaire Annuelle & Extraordinaire) DU 29 JUIN 2021



Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Conformément aux dispositions des statuts de la société ALTAREIT (ci-après la « **Société** ») et à la législation en vigueur, le Conseil de surveillance :

- établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statue chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, sur les comptes annuels de la Société. Ce rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice (*article 17.5 alinéa 1 des statuts*),
- 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 (*article 17.2 des statuts*),
- établit un rapport sur toute augmentation ou réduction du capital de la Société proposée aux actionnaires (*article 17.5 alinéa 2 des statuts*),
- est consulté par l'associé commandité sur toute proposition relative à la rémunération du ou des gérants de la société après avis du comité des rémunérations (*article 17.6 des statuts*),
- établit les éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance, détermine et attribue les éléments de rémunération des mandataires sociaux conformément à la politique de vote adoptée par l'assemblée générale des actionnaires, en application de la législation en vigueur issue de l'Ordonnance du 27 novembre 2019.

1/ Rapport présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle devant statuer sur les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Votre Conseil de surveillance a examiné les documents qui lui ont été communiqués par la Gérance conformément notamment aux dispositions de l'article 17.1 des statuts, à savoir :

- les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020 arrêtés par la Gérance ;
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 arrêtés par la Gérance ;
- le rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- les recommandations émises par le Comité des rémunérations sur (i) la politique de rémunération de la gérance qui sera déterminée par l'associé commandité après avis du Conseil de Surveillance, (ii) la politique de rémunération du Conseil de surveillance devant être arrêtée par le Conseil de surveillance, et (iii) les éléments de rémunération de la gérance et des membres du Conseil de surveillance déterminés par le Conseil de Surveillance conformément à la politique de rémunération.
- le projet d'ordre du jour de l'assemblée générale mixte des actionnaires qui sera appelée à se réunir à l'effet de statuer sur lesdits comptes ;
- le texte des projets de résolutions qui sera soumis à cette assemblée.

Votre Conseil de surveillance a entendu les commentaires de la Gérance sur ces comptes.

Il a demandé aux Commissaires aux comptes de lui relater les conditions dans lesquelles s'est déroulée leur mission et les diligences qu'ils ont effectuées. Il a prié les Commissaires aux comptes de formuler toutes observations utiles ; ces derniers ont indiqué ne pas avoir d'observation particulière et certifier les comptes.

Etant rappelé que les comptes annuels sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires françaises en vigueur et que les comptes consolidés sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires françaises en vigueur et le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*), votre Conseil de surveillance a décidé qu'il n'avait également pas d'observation à formuler sur les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020, qui font l'objet de deux résolutions distinctes présentées à votre assemblée, et sur les documents qui lui ont été présentés par la Gérance.

2/ Décision de proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'affectation du résultat relève de la compétence de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statue sur les comptes annuels de l'exercice écoulé.

Le Conseil a constaté que le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élève à 18.639.820,84 €, lequel majoré du report à nouveau bénéficiaire de 216.980.582,40 € dégage un bénéfice distribuable de 235.620.403,24 €, et décidé, la réserve légale étant déjà intégralement dotée, de proposer à l'Assemblée Générale d'affecter intégralement ce bénéfice distribuable en compte « report à nouveau ».

Il est rappelé qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois (3) précédents exercices, soit au titre des exercices clos les 31 décembre 2017, 2018 et 2019.

3/ Politique et éléments de rémunération de la Gérance et des mandataires sociaux

Nous vous rappelons que, en application de la Directive 2017 UE SRDII relative aux « droits des actionnaires » et de la Loi « Pacte » du 22 mai 2019, une Ordonnance et un Décret du 27 novembre 2019 ont modifié en 2020 les conditions de détermination de la rémunération des mandataires sociaux et du vote de l'assemblée générale des actionnaires.

Depuis 2020, le « Say on Pay » *ex ante* et *ex post* est applicable à toutes les sociétés cotées, qu'elles existent sous la forme de société anonyme ou de société en commandite par actions.

Comme l'année dernière, votre assemblée générale ordinaire annuelle est donc invitée à voter :

- d'une part, *ex ante*, une résolution sur la politique de rémunération de la gérance et celle des membres du conseil de surveillance pour 2021, déterminées conformément au nouveau dispositif légal ;
- d'autre part, *ex post*, trois résolutions sur les rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux en 2020. Il s'agit d'une résolution globale sur l'ensemble des rémunérations, suivie d'une résolution portant sur la gérance et d'une résolution sur le président du conseil de surveillance.

L'assemblée vote sur les informations contenues et détaillées dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise communiqué par la Société dans le cadre de son Document d'Enregistrement Universel visé par l'Autorité des marchés financiers, mis à la disposition du public sur le site Internet de la Société.

Les politiques de rémunération et les éléments détaillés de celles-ci, pour la Gérance comme pour les membres du conseil de surveillance ont, selon le cas, recueilli un avis favorable unanime ou ont été prises par décisions unanimes de votre Conseil de surveillance, au vu des propositions émises par le Comité des rémunérations.

Elles ont obtenu l'accord du Commandité.

Ainsi que vous le constaterez, la rémunération attribuée à la Gérance comporte désormais une part variable conditionnée à la performance du Groupe.

4/ Délégations de compétence et de pouvoir conférées à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société

Il vous est proposé de conférer, conformément à la législation en vigueur, des délégations de compétence et de pouvoir à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital social de la Société afin d'apporter à la Gérance la souplesse nécessaire pour procéder aux opérations de financement les mieux adaptées au contexte de marché et aux besoins de la Société, ainsi que de réaliser dans des délais plus courts des opérations sur le capital en vue de renforcer les capitaux propres de la Société ou de procéder, si l'occasion se présentait, à des opérations de croissance externes.

Il est précisé qu'il s'agit de la reprise d'autorisations et délégations antérieurement accordées par votre assemblée générale mixte du 19 mai 2020, mises à jour, le cas échéant, en fonction de l'évolution de la législation de vigueur.

Etant rappelé qu'hormis

- (i) la résolution numéro 12 (autorisation d'achat d'actions de la Société) qui vous est proposée et relève de la compétence, du quorum et de la majorité des assemblées générale ordinaires, ainsi que
- (ii) la résolution numéro 23 (augmentations de capital par incorporation de réserves) qui vous est proposée et relève de la compétence des assemblées générales extraordinaire mais du quorum et de la majorité des assemblées générales ordinaires,

les autres délégations soumises à votre approbation et qui vous sont ci-après présentées relèvent de la compétence, du quorum et de la majorité des assemblées générales extraordinaires.

4.1. Présentation des projets de résolutions

1. Autorisation à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions pour un prix maximum de 1 000 € par action, et un montant total maximum de 80 000 000 € (12^{ème} résolution)

Il s'agit de permettre à la Gérance de faire acheter par la Société ses propres actions dans le cadre du programme de rachat d'actions.

Dans le respect des dispositions du Règlement (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016, cette autorisation est prévue pour les objectifs de rachats suivants :

- annulation de tout ou partie des actions acquises ;
- remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés aux titres de créance ou de capital donnant droit à l'attribution d'actions de la Société ;
- attribution ou cession d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'actionnariat ou d'épargne d'entreprise ;
- animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- conservation et remise ultérieure d'actions à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 22-10-62 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société dans ce cadre ne peut excéder cinq pourcent (5 %) de son capital ;
- affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Cette autorisation, relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, est accordée dans les limites (i) d'un plafond qui ne peut excéder 10% du capital et (ii) d'un montant total maximal consacré à ces acquisitions demeurant fixé à quatre-vingts (80) millions d'euros pour un prix d'achat maximum de mille (1 000) euros par action.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois.

2. Autorisation à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres (13^{ème} résolution)

Il s'agit de permettre à la Gérance de décider de réduire, le cas échéant, le capital par annulation des actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions susvisé en 12^{ème} résolution.

Le montant nominal global des actions ainsi annulées ne pourra excéder dix pour cent (10%) du capital social par période de vingt-quatre (24) mois.

L'Assemblée statue à titre extraordinaire sur un rapport spécial des commissaires aux comptes qui doit se prononcer sur les causes et conditions de la réduction de capital envisagée, notamment au regard du principe de l'égalité des actionnaires.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 26 mois.

3. Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée (14^{ème} résolution)

Il s'agit de renouveler l'autorisation conférée à la Gérance d'augmenter le capital de la Société ou d'une société liée par émission d'actions à souscrire en numéraire ou de tous titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou une société liée.

Les actionnaires auront, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription (le *DPS*) aux actions ou aux titres de capital donnant accès, au capital de la Société qui seraient émis sur décision de la Gérance. Ceux ne souhaitant pas exercer ce droit pourraient les céder.

En cas de demande insuffisante, la Gérance pourra offrir au public tout ou partie des titres qui n'auraient pas été souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, réductible, par les actionnaires.

En vertu de cette délégation de compétence, la Gérance pourra émettre :

- (i) des actions ordinaires de la Société,
- (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société,
- (iii) des valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre, de sociétés, dont la Société détiendra directement ou indirectement, à la date de l'émission, plus de la moitié du capital social,
- (iv) des valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société,
- (v) toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, (sous réserve dans ce cas de l'autorisation de la société au sein de

laquelle les droits seront exercés) dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou

- (vi) des actions ordinaires ou des valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus.

L'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation. Les valeurs mobilières représentatives de créances ainsi émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières visées ci-dessus seront souscrites en numéraire (en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance.

Le montant nominal maximal (hors prime d'émission) des émissions susceptibles d'être ainsi décidées par la Gérance ne pourra conduire à dépasser les Plafonds Maximaux fixés par la 22^{ème} résolution présentée au paragraphe 11 ci-dessous, soit 50 000 000 € pour les augmentations de capital et 200 000 000 € pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société.

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur DPS aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit. En outre, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou par une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social de la Société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières listées ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur DPS aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

4. Délégation de compétence à l'effet de décider l'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 créance et/ou des 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 autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (15^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer compétence à la Gérance à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission dans le public.

En vertu de cette délégation la gérance pourra émettre toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au quatrième alinéa du paragraphe 3 ci-dessus.

L'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation. Les valeurs mobilières représentatives de créances ainsi émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières visées ci-dessus seront souscrites en numéraire (en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance.

Ces émissions s'adressant au public, elles s'accompagneraient de la suppression du DPS des actionnaires, mais ces derniers pourraient toutefois, si la Gérance le décide, bénéficier d'un droit de souscription prioritaire pendant un délai et selon des modalités que fixerait la Gérance en fonction des usages du marché.

Le prix d'émission sera au moins égal au minimum fixé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la délégation.

Le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidé ne pourra être supérieur aux Plafonds Maximaux visés en 22^{ème} résolution.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

5. Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission avec suppression 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 créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (16^{ème} résolution)

Il s'agit d'une autorisation de délégation à la Gérance, similaire à la précédente dans ses modalités mais à utiliser dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2, 1°) du Code monétaire et financier.

L'émission s'adresserait à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs (sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre).

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des titres de capital donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur DPS aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de titres de capital donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation. Les valeurs mobilières ainsi émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières visées ci-dessus seront souscrites en numéraire (en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance).

Cette émission serait assortie, conformément aux dispositions légales, de règles strictes notamment la fixation du prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en application de cette résolution, qui sera au moins égal au minimum autorisé par la législation (à ce jour la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10%).

L'émission sera limitée à 20 % du capital social par an, sous réserve des Plafonds Maximum visés à la 22^{ème} résolution.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

6. Autorisation en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an (17^{ème} résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance, en cas de mise en œuvre des 15^{ème} et 16^{ème} résolutions supprimant le DPS des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon diverses modalités.

le prix d'émission pour chacune des actions de la Société devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10) %.

le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa qui précède choisi par la Gérance.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par période de 12 mois (sous réserve du plafond fixé par les résolutions concernées sur lequel il s'impute).

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois.

7. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés (18^{ème} résolution)

Cette résolution usuelle permet, lors de chaque émission, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce décidées en vertu des quatorzième, quinzième et seizième résolutions, d'augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite d'un pourcentage de titres supplémentaires fixé par l'article R.225-118 du Code de commerce, soit de 15% au plus de titres supplémentaires, sans pouvoir toutefois dépasser la limite du Plafond Maximal prévu à la 22^{ème} résolution ni la durée prévues pour chaque émission, si la Gérance constate une demande excédentaire.

8. Délégation de pouvoirs à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription (19^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance les pouvoirs de procéder à l'émission d'actions de la Société, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital, en rémunération d'apports en nature effectués à la Société, de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation permet notamment de réaliser des opérations de croissance externe ou de racheter des participations minoritaires au sein du groupe, sans impact sur la trésorerie de la Société.

Le nombre d'actions pouvant être créées en rémunération de ces apports ne peut dépasser 10% du capital de la Société (soit 175.048 actions à la date du présent rapport) et s'impute sur les plafonds visés à la 22^{ème} résolution ci-dessous.

Les actionnaires de la Société ne disposeront pas du DPS aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

9. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des titres des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes (20^{ème} résolution)

Il vous est demandé de permettre l'entrée au capital de la Société de catégories de personnes dans le cadre d'émissions réalisées avec suppression du DPS des actionnaires, dans la limite d'un plafond maximum de 20 millions d'euros en nominal pour les augmentations de capital et de 100 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société, s'imputant sur les Plafonds Maximaux prévus à la 22^{ème} résolution.

En vertu de cette délégation la gérance pourra émettre toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au deuxième alinéa du paragraphe 3 ci-dessus.

Ces catégories de personnes seraient les suivantes :

- actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe ; ou
- personnes physiques ou morales effectuant, directement ou par personne interposée, le remploi de tout ou partie du prix de cession (qu'il s'agisse d'un prix de cession initial ou d'un complément de prix) d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société (i) exerçant l'activité de foncière ou de promoteur immobilier ou (ii) détenant directement ou indirectement des participations dans des sociétés exerçant des activités d'asset management immobilier ou de distribution ; ou

- porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L. 228-93 du Code de commerce.

Le prix des actions ordinaires de la Société ou d'une société liée émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les titres de capital émis en vertu de la présente délégation devra être égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 18 mois.

10. Délégation de compétence à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'émettre des 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, destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société (21^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence à l'effet de décider en une ou plusieurs fois l'émission de toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au quatrième alinéa du paragraphe 3 ci-dessus, en rémunération des titres apportés à toute offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger par la Société sur les titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce.

Le montant nominal des émissions ainsi réalisées ne peut dépasser les Plafonds Maximaux prévus à la 22^{ème} résolution.

Le DPS des actionnaires serait supprimé pour les actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

11. Fixation des Plafonds Maximaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société au titre des délégations de compétence) (22^{ème} résolution)

Le montant total nominal des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence et de pouvoirs à la Gérance résultant des résolutions 14, 15, 16, 18, 19, 20, et 21 ci-avant visées et des résolutions 24, 25, 26 et 27 présentées ci-dessous ne pourra être supérieur à cinquante millions d'euros (50 000 000 €) pour l'émission d'actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant nominal maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances ne pourra excéder deux cents millions d'euros (200 000 000 €).

12. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques, ou primes pour un montant nominal maximum de cinquante millions d'euros (23^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres, dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible dans la limite d'un plafond nominal maximum de 50 millions d'euros.

De telles augmentations, qui s'effectuent sans l'entrée au capital de nouveaux actionnaires, se traduisent par l'émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement aux actionnaires ou par augmentation de la valeur nominale des actions existantes, et bénéficient à l'ensemble des actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Il est rappelé que cette autorisation, bien que relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire, est soumise aux règles de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

13. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société pour un maximum de cent mille euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe (24^{ème} résolution)

Il s'agit de décider, conformément à la loi qui en fait l'obligation lors de chaque décision d'assemblée en matière d'augmentation de capital en numéraire ou tous les 3 ans lorsque l'actionnariat salarié est inférieur à 3%, le principe d'une augmentation du capital, qui serait réservée aux salariés et dirigeants de la Société ou de ses sociétés filiales, adhérents d'un ou plusieurs Plans d'Épargne d'Entreprise mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés du Groupe, dans les conditions prévues à l'article L.3332-19 du Code du Travail.

Il s'agit d'une augmentation de capital réservée et il y aura donc suppression, en faveur des adhérents aux PEE de la Société et/ ou de Groupe, du DPS des actionnaires.

Conformément aux dispositions de l'article L.3332-19 du Code du travail, le prix de souscription ne pourra être supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription.

Conformément aux nouvelles dispositions légales qui ont augmenté le plafond des abattements sur le prix de souscription, celui-ci ne pourra être inférieur de plus de 30 % à cette moyenne, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 est supérieure ou égale à dix ans.

Les émissions susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation sont plafonnées à un montant nominal global de 100 000 € pour les augmentations de capital et de 500 000 € pour les valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société, et s'imputeront sur les Plafonds Maximum prévu à la 22^{ème} résolution.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

14. Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées (25^{ème} résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un nombre de 65 000 actions (soit environ 3,71% du capital à ce jour), au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié de la Société et éventuellement des sociétés liées à celle-ci afin de motiver et fidéliser ces derniers en les associant à la performance de la Société, alignant ainsi leurs intérêts sur ceux des actionnaires, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser 20 000 actions (soit environ 1,14% du capital à ce jour) en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux et que l'attribution des actions consenties à ces derniers devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernance auquel se réfère la Société.

Les actions attribuées peuvent être soit des actions existantes (détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions visé en sixième résolution), soit des actions nouvelles à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital. Dans cette dernière hypothèse, d'attribution d'actions nouvelles à émettre par augmentation de capital, l'autorisation de l'assemblée emporterait renonciation expresse des actionnaires à leur DPS aux actions qui seraient émises au fur et à mesure de leur attribution définitive aux bénéficiaires.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires serait définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée qui ne pourra être inférieure à un an à compter de la décision d'attribution. Une période de conservation pourra être fixée par la Gérance, étant précisé qu'en toute hypothèse la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans.

Il est toutefois précisé qu'aucune durée minimale de conservation ne sera requise en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du code de la sécurité sociale.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois.

15. Stock-options (26^{ème} résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à mettre en place des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions, dans la limite du plafond général de 65 000 actions fixé par la 25^{ème} résolution, au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié de la Société et de ses filiales, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser 20.000 actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux et que l'attribution des actions consenties à ces derniers devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernance auquel se réfère la Société.

Le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global prévu à la 22^{ème} résolution.

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par la Gérance et qui ne pourra excéder sept ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties.

Le prix d'exercice des options par les bénéficiaires sera déterminé au jour où l'option sera consentie conformément aux dispositions des articles L.225-177 et L.225-179, et le prix d'exercice des options ne pourra être inférieur à 95% de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt (20) séances de bourse précédant la date d'attribution des options, ni, s'agissant des options d'achats, au cours moyen d'achat, à cette date, des actions acquises par la société dans le cadre de l'articles L. 22-10-62 du Code de commerce, sous réserve, en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, du code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit (38) mois.

16. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et/ou BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie (27^{ème} Résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à émettre des bons de souscription d'actions, et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR) au profit de dirigeants, mandataires sociaux ou cadres salariés de la Société ou de ses filiales françaises ou étrangères.

Les modalités de souscription seront fixées par la Gérance. Le prix de souscription ainsi que le prix d'exercice seront déterminés après un avis d'un expert indépendant. Les critères de détermination du prix seront la durée de la période d'incessibilité, celle de la période d'exercice, le seuil de déclenchement et la période de remboursement, le taux d'intérêt, la politique de distribution du dividende, le cours et la volatilité de l'action de la Société. La Gérance déterminera, le cas échéant, les conditions de performance.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 € et s'imputera sur le plafond global prévu à la 22^{ème} résolution.

Les actionnaires renoncent à leur droit préférentiel de souscription car les bons de souscriptions sont réservés aux dirigeants, mandataires sociaux ou cadres salariés de la Société ou de ses filiales françaises ou étrangères.

La Gérance aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites précisées ci-dessus, pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois.

4.2 Observations du Conseil de surveillance

Votre Conseil de surveillance n'a pas d'observation à formuler sur les opérations d'augmentation ou de réduction du capital qui vous sont proposées et les délégations permettant à la Gérance de les mettre en œuvre le cas échéant.

Fait à Paris,
Le 25 février 2021
A l'issue de la réunion du Conseil de surveillance

ALTAREIT

Société en commandite par actions au capital de 2.625.730,50 euros

Siège social : 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS

552 091 050 – RCS PARIS

ISIN FR0000039216

LEI n°9695004OAPTHOKN99645

Marché règlementé : Euronext Paris



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 29 JUIN 2021

(...)

Première Résolution

(Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de cet exercice se soldant par un bénéfice net comptable de 18.639.820,84 €.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports et, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement visées par les dispositions de l'article 39-4 du Code général des impôts.

Nombre de voix : 1.746.814

Votes pour : 1.746.814

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Deuxième Résolution

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance et du rapport du Conseil de Surveillance, constate que le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élève à 18.639.820,84 € lequel, majoré du report à nouveau bénéficiaire de 216.980.582,40 €, dégage un bénéfice distribuable de 235.620.403,24 €, et décide d'affecter intégralement ce bénéfice distribuable en compte « report à nouveau ».

L'assemblée prend acte qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois (3) derniers exercices, soit au titre des exercices clos les 31 décembre 2017, 2018 et 2019.

Nombre de voix : 1.746.814

Votes pour : 1.745.983

Votes contre : 831

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée à la majorité.

Troisième Résolution

(Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice se soldant par un résultat net part du groupe de 69 389 333 euros. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Nombre de voix : 1.746.814

Votes pour : 1.746.814

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

(...)

Vingt-huitième Résolution

(Pouvoirs pour les formalités)

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet d'effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

Nombre de voix : 1.746.014

Votes pour : 1.746.014

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

(...)

2020

DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL




ALTAREIT

L'ESSENTIEL 2020	3		
1			
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020	7		
1.1 Pure player de la promotion immobilière en France	8		
1.2 Résultats consolidés	15		
1.3 Ressources financières	18		
2			
COMPTES CONSOLIDÉS 2020	23		
2.1 États financiers	24		
2.2 Annexe – Compte de résultat analytique	29		
2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés	30		
2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	68		
3			
COMPTES ANNUELS 2020	73		
3.1 Compte de résultat	74		
3.2 Bilan	76		
3.3 Annexe aux comptes annuels	78		
3.4 Informations complémentaires sur les comptes annuels	85		
3.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	87		
3.6 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	90		
4			
RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)	91		
4.1 Une démarche RSE intégrée dans la stratégie Groupe	94		
4.2 Agir en partenaire d'intérêt général des villes	100		
4.3 Placer le client au cœur de nos actions	115		
4.4 Les talents au service de la croissance d'Altareit	127		
4.5 Performance RSE : notations et indicateurs	136		
4.6 Méthodologie et table de concordance	142		
4.7 Rapport du vérificateur indépendant	147		
5			
GESTION DES RISQUES	149		
5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques	150		
5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise	155		
5.3 Assurances	163		
6			
GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	165		
6.1 Cadre du rapport et Code de référence	166		
6.2 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	167		
6.3 Rémunérations des organes d'administration, de direction et de surveillance	176		
6.4 Délégations en matière d'augmentation de capital	184		
6.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires	186		
6.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	186		
7			
CAPITAL ET ACTIONNARIAT	187		
7.1 Renseignements de caractère général sur le capital	188		
7.2 Marché des instruments financiers de la Société	192		
7.3 Organigramme simplifié	193		
7.4 Politique de dividendes	194		
8			
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	195		
8.1 Informations sur la Société	196		
8.2 Autres informations	198		
8.3 Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes	199		
8.4 Documents et informations	200		
TABLES DE CONCORDANCE	201		



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Intégrant le rapport financier annuel

2020



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 26 mars 2021 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

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

Ce document est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel intégrant le rapport financier annuel 2020 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et déposée auprès de l'AMF, disponible sur le site internet de la Société et celui de l'AMF.

L'ESSENTIEL 2020

PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES IMMOBILIÈRES UNIQUE

Filiale à 99,85% du groupe Altarea, Altareit dispose d'un savoir-faire unique de promoteur en Logement et en Immobilier d'entreprise, mais également en Commerce dans le cadre des grands projets mixtes développés par le groupe Altarea.

En Logement (résidentiel et résidences services), les opérations sont destinées à être cédées à des tiers.

En Immobilier d'entreprise, le Groupe a également développé une activité d'investisseur à moyen terme afin de capter des opérations de promotion emblématiques et la création de valeur liée.

PERFORMANCE 2020

2,9 Mds€

Chiffre d'affaires
(- 1,5%)

189,5 M€

Résultat opérationnel récurrent
(- 4,5%)

3,4 Mds€

de réservations logement
(+ 2%)

Endettement net

20 M€

en forte baisse
(- 314 M€ en 2020)
endettement net bancaire
et obligataire consolidé.

0,02 x
gearing

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

L'ESSENTIEL 2020



GRANDS PROJETS URBAINS MIXTES



1^{er}
développeur français



13
opérations de
grands projets mixtes



100 %
des opérations mixtes ont
un diagnostic écologique

Green Star 5*
au GRESB (notation
environnementale)
pour la 5^e année consécutive

LOGEMENT



Grâce à son offre multimarque et multiproduit, Altareit est présent sur tous les territoires dynamiques et apporte une réponse pertinente à tous les segments du marché et à toutes les typologies de clients (primo-accédants, investisseurs particuliers, institutionnels, bailleurs sociaux, résidences gérées, services...).

2^e
promoteur en logement
3,4 Mds€ de réservations

2^e
au classement
de la relation client
HCG – Les Echos

**Une stratégie
de conquête**

12,8 Mds€
de valeur du pipeline

475 projets
49 515 lots

**Cogedim élu
« Service client
de l'année »**
pour la 4^e année consécutive

IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Grâce à son modèle diversifié et à risque limité (promoteur et/ou investisseur), Altareit est devenu un acteur majeur en France, sur des projets neufs ou des restructurations complexes. Présent historiquement sur le Grand Paris, le Groupe accélère son développement sur les grandes métropoles régionales, tant en Bureau qu'en Logistique.

1^{er}
promoteur
(sièges sociaux, bureaux, campus, hôtels, logistique)



78 %
des projets d'immobilier d'entreprise
sont multi-usages

62 projets

18 projets
en IDF

44 projets
en Régions

17,9 Mds€
pipeline de projets
en valeur de
marché potentielle

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

1.1	PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN FRANCE	8
1.1.1	Logement	9
1.1.2	Immobilier d'entreprise	12
1.2	RÉSULTATS CONSOLIDÉS	15
1.3	RESSOURCES FINANCIÈRES	18

1.1 Pure player de la promotion immobilière en France

Un modèle résilient

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

En Logement, Altareit est le 2^e promoteur français, et vise un objectif de 18 000 lots vendus par an à terme, dont le calendrier précis dépendra de la stabilisation de la crise sanitaire.

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

- en tant que promoteur⁽¹⁾ pour des clients externes avec une position particulièrement forte sur le marché des « clés en main » utilisateurs ;
- en tant que développeur-investisseur à moyen terme dans certains actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession (en direct ou à travers le fonds AltaFund⁽²⁾) ;

Un positionnement unique

Le Groupe a structuré au fil des ans une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation des villes pour répondre à de multiples enjeux :

- la concentration des populations, des activités et des richesses au sein des grandes métropoles, qui gagne désormais de nouveaux territoires situés dans leur orbite, constituant autant de nouveaux marchés immobiliers ;
- l'inadaptation des infrastructures immobilières qui doivent être repensées pour répondre aux défis de la densification. Ce phénomène est à l'origine de l'essor des grands projets mixtes de reconversion urbaine, qui constituent un segment de marché particulièrement dynamique. Au 31 décembre 2020, Altareit maîtrise ainsi 13 grands projets mixtes pour une valeur d'environ 3,7 milliards d'euros pour près de 910 000 m².

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

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

Fin 2020, Altareit maîtrise ainsi un important portefeuille de projets de près de 4,2 millions de m² pour une valeur potentielle de 17,9 milliards d'euros.

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

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

1.1.1 Logement

1.1.1.1 Stratégie

La stratégie de développement du Groupe vise à détenir des positions fortes sur les territoires des grandes métropoles françaises les plus dynamiques, ainsi que sur des villes de taille moyenne de façon ciblée, où le besoin de logements est le plus important.

La totalité de l'offre à la vente et du portefeuille foncier sont ainsi situés dans les zones dites « tendues » et concernent des immeubles collectifs et disposent de certifications élevées (qualité et/ou environnementale).

Le Groupe est aujourd'hui le 2^e promoteur de logement en France⁽¹⁾. Le Groupe s'est structuré afin de pouvoir atteindre un potentiel de 18 000 lots vendus par an en fonction des conditions de marché.

Une stratégie multimarques et multiproduits

Les différentes marques du Groupe (Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine, Woodeum, Severini et Cogedim Club) sont dotées d'une autonomie opérationnelle tout en bénéficiant de la puissance du Groupe.

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

- haut de gamme : des produits se définissant par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité ;
- milieu et entrée de gamme : des programmes conçus pour répondre au besoin de logements adaptés tant à l'accession (prix maîtrisés) qu'à l'investissement particulier d'une part, aux enjeux des bailleurs sociaux et des investisseurs institutionnels d'autre part ;
- résidences services : le Groupe conçoit et gère ce type de résidences alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte, notamment sous la marque Cogedim Club® à destination des seniors actifs ;
- produits de réhabilitation du patrimoine : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe propose une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier ;
- ventes en démembrement : le Groupe développe des programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux

besoins de logement social en zones tendues, et apportent ainsi des solutions alternatives aux collectivités ;

- promotion résidentielle à structure bois sous la marque Woodeum, acteur de référence de la promotion décarbonée en France et filiale du Groupe à 50 %.

Le Groupe a également développé une plateforme de services internalisée (Altarea Solutions & Services) à valeur ajoutée pour accompagner ses clients et partenaires, tout au long de leur projet : démembrement, courtage en financement et gestion locative notamment.

1.1.1.2 Activité de l'année

Impacts de la pandémie sur l'activité

Le Groupe a montré une grande réactivité pour faire face au premier confinement (17 mars au 11 mai 2020) qui a fortement perturbé l'ensemble du cycle de promotion Logement :

- pendant la fermeture des bureaux de vente qui a limité les contacts commerciaux auprès des Particuliers, la mobilisation des équipes a permis de maintenir l'activité commerciale à environ 30 % de l'activité normale par l'utilisation à plein ses outils digitaux, et notamment la e-réservation permettant de contractualiser online les ventes dans des conditions sécurisées ;
- le Groupe a mis en place une campagne de régularisations notariées et d'encaissements en amont de la sortie du confinement. Cette campagne s'est déroulée alors même que les clients et les études notariales sortaient à peine de confinement, ces dernières disposant d'une capacité encore réduite à enregistrer les transactions ;
- début mai les 300 chantiers en cours ont redémarré et retrouvé un rythme soutenu en juin, permettant de compenser rapidement l'impact de leur arrêt sur le taux d'avancement technique.

Cette démarche offensive s'est maintenue tout au long de l'année permettant de conserver un rythme élevé d'activité lors du 2^e confinement (30 octobre au 15 décembre 2020) pendant lequel les chantiers n'ont pas été suspendus et les ventes notariées ont été beaucoup plus fluides.

Réservations⁽²⁾ : 3,4 Mds€ (+ 2 %)

Placements	2020	2019	Var.
Particuliers – Accession	609 M€	1 011 M€	- 40 %
Particuliers – Investissement	724 M€	1 174 M€	- 38 %
Ventes en bloc	2 019 M€	1 093 M€	85 %
TOTAL EN VALEUR (TTC)	3 353 M€	3 278 M€	+ 2 %
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>179 M€</i>	<i>181 M€</i>	<i>- 1 %</i>
Particuliers – Accession	1 622 lots	2 865 lots	- 43 %
Particuliers – Investissement	2 605 lots	4 671 lots	- 44 %
Ventes en bloc	7 702 lots	4 592 lots	68 %
TOTAL EN LOTS	11 929 LOTS	12 128 LOTS	- 2 %

En 2020, les ventes en bloc auprès des institutionnels se sont substituées aux ventes auprès des Particuliers dans un marché toujours caractérisé par une pénurie structurelle d'offre, accentuée cette année par des élections municipales tardives.

(1) Source : Classement des Promoteurs réalisé par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés produits, ou encore les fonds propres et l'endettement des principaux promoteurs immobiliers. Il fournit des chiffres détaillés, promoteur par promoteur, et retrace leurs projets et leurs stratégies. La 32^e édition présente les résultats de l'exercice 2019 et porte sur 55 des principaux acteurs du secteur.

(2) Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

Régularisations notariées : 3,7 Mds€ (+ 14 %)

L'engagement définitif d'un client se matérialise juridiquement lors de la signature notariée, qui vient régulariser un contrat de réservation.

En millions d'euros TTC	2020	%	2019	%	Var.
Particuliers	1 965	53 %	1 858	50 %	+ 6 %
Ventes en bloc	1 768	47 %	1 421	38 %	+ 24 %
TOTAL	3 733		3 279		+ 14 %
Entrée/Moyenne gamme	2 194	59 %	1 972	53 %	+ 11 %
Haut de gamme	1 339	36 %	958	26 %	+ 40 %
Résidences Services	11	ns	182	5 %	na
Rénovation/Réhabilitation	189	5 %	167	4 %	+ 13 %
TOTAL	3 733		3 279		+ 14 %

En 2020, le Groupe a mené une campagne de régularisation active tout au long de l'année. Les régularisations progressent de + 14 % en valeur par rapport à 2019 et de + 8 % en volume (13 100 lots régularisés, de manière équilibrée entre les typologies d'investisseurs).

Livraisons

En 2020, le Groupe a livré près de 7 800 lots et plus de 300 chantiers (27 000 lots) sont en cours début 2021.

Lancements commerciaux

En 2020, le Groupe s'est concentré sur l'accélération de l'écoulement des programmes déjà lancés.

Compte tenu du contexte, l'activité a repris plus fortement sur la 2^e partie de l'année, notamment grâce à la digitalisation du lancement des programmes commerciaux. Au total, 110 nouvelles opérations (5 300 lots) ont été lancées cette année, contre 166 opérations en 2019 pour 11 500 lots.

Chiffre d'affaires à l'avancement : 2,4 Mds€ (+ 5 %)

Le chiffre d'affaires à l'avancement est comptabilisé à la fois en fonction de l'avancement commercial (régularisations notariées) et de l'avancement technique (avancement des chantiers).

En millions d'euros HT	2020	%	2019	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 578	66 %	1 550	68 %	+ 2 %
Haut de gamme	694	29 %	566	25 %	+ 23 %
Résidences Services	42	2 %	92	4 %	- 54 %
Rénovation/Réhabilitation	92	4 %	74	3 %	+ 24 %
TOTAL	2 407		2 283		+ 5 %

En 2020, la mobilisation des équipes sur les régularisations notariées (avancement commercial) a largement compensé le retard pris sur l'avancement technique lié à l'arrêt des chantiers au printemps.

Backlog : 4,0 Mds€ (+ 5 %)

Le *backlog* est un indicateur avancé de chiffre d'affaires potentiel qui comprend :

- le chiffre d'affaires acté non avancé : lots ayant été régularisés chez le notaire à reconnaître en chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique ;
- le chiffre d'affaires réservé non acté : lots vendus, non encore régularisés.

En millions d'euros HT	31/12/2020	31/12/2019	Var.
CA acté non avancé	2 252	1 722	+ 31 %
CA réservé non acté	1 709	2 057	- 17 %
BACKLOG	3 962	3 778	+ 5 %
Dont MEE en QP	324	258	ns
En nombre de mois	20	20	

Offre à la vente et portefeuille foncier

Le *pipeline* de projets en développement est composé de :

- l'offre à la vente (lots disponibles à la vente) ;
- du portefeuille foncier, qui regroupe les projets maîtrisés par le biais d'une promesse de vente (très majoritairement sous forme unilatérale) et dont le lancement n'a pas encore eu lieu. Il alimente l'offre à la vente au fur et à mesure des lancements commerciaux.

En millions d'euros TTC du CA potentiel	31/12/2020	Nb. mois	31/12/2019	Var.
Offre à la vente	1 563	6	2 104	- 26 %
Portefeuille foncier	11 235	40	10 659	+ 5 %
PIPELINE	12 798	46	12 764	+ 0 %
En nb de lots	49 515		48 885	+ 1 %
En m ²	2 772 800		2 737 600	+ 1 %

Le recul facial de l'offre à la vente fin 2020 est lié à l'accélération des ventes en bloc au cours de l'année. Ce recul est temporaire, car le Groupe a rechargé dans le même temps son portefeuille foncier, dont près de la moitié des 45 000 lots qu'il contient doivent être lancés dans les douze prochains mois.

Gestion des risques

Fin 2020, l'offre à la vente s'élève à près de 1,6 milliard d'euros TTC (soit 6 mois d'activité), et se répartit comme suit selon le stade d'avancement des opérations :

En millions d'euros	Chantier non lancé	Chantier en cours	En stock	Total
Montants engagés HT	245	549	13	806
Dont déjà décaissé ^(a)	245	303	13	561
Offre à la vente TTC^(b)	895	639	29	1 563
En %	57 %	41 %	2 %	100 %
Dont à livrer	en 2021	86		
	en 2022	328		
	≥ 2023	226		

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

(b) En chiffre d'affaires TTC.

Gestion des engagements fonciers

57 % 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, et plus récemment au coût du foncier.

41 % de l'offre est actuellement en cours de construction, dont une part limitée correspond à des lots à livrer d'ici fin 2021 (86 millions d'euros, soit moins de 6 % de l'offre totale). Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (2 % de l'offre totale).

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

- volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques ;
- accord requis du comité des engagements à chaque étape de l'opération : signature de la promesse, mise en commercialisation, acquisition du foncier, démarrage des travaux ;
- forte précommercialisation requise à l'acquisition du foncier ;
- abandon ou renégociation des opérations dont le taux de précommercialisation serait en-deçà du plan validé en comité.

1.1.2 Immobilier d'entreprise

1.1.2.1 Stratégie

Un modèle de promoteur investisseur

Le Groupe intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise de façon significative et pour un risque en capital limité :

- principalement en tant que promoteur⁽¹⁾ sous forme de contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clés en main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ;
- ou en tant que co-investisseur, en direct ou *via* AltaFund⁽²⁾, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés⁽³⁾.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est également investisseur et gestionnaire⁽⁴⁾.

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

Une double stratégie de diversification

Stratégie géographique

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

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

Devenu en quelques années également le 1^{er} promoteur d'Immobilier d'entreprise en Régions, Altareit a su capitaliser sur son savoir-faire pour répondre aux attentes de ce marché de report pour les entreprises situées en région parisienne. Ces dernières partagent la même demande pour des produits centrés sur le confort de travail et les aménagements de grande qualité (connectivité, espaces collaboratifs...).

Stratégie produit

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

Le véhicule d'investissement Logistique créé fin 2017 par Pitch Promotion a permis à Altareit de devenir un acteur engagé de la logistique en France avec 7 projets totalisant près de 600 000 m² en développement fin décembre 2020.

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

1.1.2.2 Activité de l'année

Impact de la pandémie sur l'activité

Le premier confinement (17 mars au 11 mai 2020) a perturbé l'activité avec la mise à l'arrêt de la majorité des chantiers en cours, sauf celui de Richelieu, siège social d'Altarea qui a été livré au 2^e trimestre, et celui de Bridge à Issy-les-Moulineaux (futur siège social d'Orange), dont la livraison a dû être décalée à début 2021.

Placements

Sur l'ensemble de l'année 2020, le Groupe a placé 8 opérations pour 161 millions d'euros dont :

- 9 700 m² de bureaux du grand projet mixte Bobigny-La Place en VEFA et une MOD dans le centre de Paris ;
- et six VEFA en Régions, parmi lesquelles :
 - « Amazing Amazones » à Nantes, au sein du projet mixte EuroNantes, 16 200 m² de bureaux acquis par la SCPI Accimmo Pierre (BNP REIM),
 - « Gravity » à Lyon, et « La Pomone » à Aix-en-Provence, toutes deux vendues à une SCPI, filiale de la Banque Populaire Grand Ouest ;
 - « Gravity », livrable fin 2021, vise les certifications HQE Bâtiments Tertiaires niveau Excellent et BREEAM® Very Good. « La Pomone », composé de 3 immeubles, (sur 4 900 m²), est loué au centre de formation Esaip et à l'agence Nahema, filiale de l'OTAN spécialisée dans le développement de programme d'hélicoptères militaires, et constitue la première tranche du programme « Vert Pomone ».
 - et « Campus Adriana » à Marseille, un immeuble de 9 600 m² à proximité de la gare St-Charles. Cette opération d'intérêt public, à usage de co-working, formation, restauration et salles de sport est livrable en 2022. Partiellement loué à EPITECH sur 2 500 m² (avec Auditorium), membre du Groupe Ionis, premier groupe d'enseignement supérieur privé en France, cet immeuble a été vendu à Newton Offices.

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

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

(3) Revente en blanc ou loué.

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

Pipeline

62 projets en développement

Fin 2020, le pipeline du Groupe se compose de 62 opérations pour une valeur potentielle estimée de 4,0 milliards d'euros.

Il intègre 4 opérations en co-investissement, dont le portage est partagé avec des investisseurs institutionnels de premier plan, pour un potentiel de valeur de 1,1 milliard d'euros à 100 % (243 millions d'euros en part du Groupe).

Au 31/12/2020	Nb	Surface à 100 % (m ²)	CA (M€ HT)	Valeur potentielle à 100 % (M€ HT)
Investissements ^(a)	4	116 900	436	1 088
Promotion CPI/VEFA ^(b)	55	1 232 600	2 769	2 769
MOD ^(c)	3	36 400	122	122
TOTAL	62	1 385 900	3 327	3 979
Dont Régions	44	919 200	1 756	1 756
Dont Bureau	55	794 000	2 803	2 803
Dont Logistique	7	592 000	524	524

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, détenus en direct ou via AltaFund.

(b) Projets à destination des clients « 100 % externes » uniquement. Valeur potentielle = montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100 %.

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

Livraisons

Malgré les contraintes liées à la pandémie, Altareit a livré cette année plusieurs projets emblématiques illustrant sa stratégie produits et géographique, notamment :

- « Convergence », le nouveau siège social monde de Danone à Rueil-Malmaison, certifié NF HQE Bâtiments Tertiaires ;
- une plateforme logistique de 46 000 m² pour Lidl à proximité de Nantes ;
- « Orange Lumière » à Lyon Part-Dieu, le nouveau campus d'Orange rassemblant ses équipes lyonnaises, auparavant réparties sur dix-huit sites (concomitant d'une opération de 160 logements libres, intermédiaires et sociaux réalisés par le Groupe).

Le Groupe a également livré son siège social au premier semestre au 87, rue de Richelieu à Paris, projet récompensé à de nombreuses reprises pour sa restructuration exemplaire (Grand Prix SIMI 2020 notamment).

Début 2021, le Groupe livrera « Bridge », futur siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux, qui vient d'être labellisé Wired Score « Platinum », plus haut niveau de distinction existant en matière de connectivité numérique, Eria à La Défense qui sera occupé par le futur pôle de Cybersécurité voulu par le Président de la République, ainsi que Landscape à La Défense.

Backlog

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

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019	Var.
VEFA/CPI	468	668	- 30 %
Dont MEE en quote-part	31	73	-
Honoraires (MOD)	11	9	-
TOTAL	479	677	- 29 %

(1) Comptabilisé dans le pipeline MOD pour sa contribution en euros, mais non en surface et en nombre de projets, car déjà intégré aux opérations en co-investissement.

Pipeline en cours de développement au 31 décembre 2020

	Typologie	Surface (m ²)	CA HT (M€) ^(a)	Valeur potentielle à 100 % (M€ HT) ^(b)	Avancement ^(c)
Tour Eria (La Défense)	Invest	26 600			Travaux en cours
Landscape (La Défense)	Invest	70 100			Travaux en cours
Cocktail (La Défense)	Invest	18 100			maîtrisé
Saussure (Paris)	Invest	2 100			maîtrisé
Projets d'investissements Groupe (4 opérations)		116 900	436	1 088	
Belvédère (Bordeaux)	VEFA	50 000			Travaux en cours
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	CPI	57 900			Travaux en cours
Bassins à Flot (Bordeaux)	VEFA	49 500			Travaux en cours
Cœur de Ville – Immeuble Hugo (Issy-les-Mx)	CPI	25 700			Travaux en cours
Campus Balma – Orange (Toulouse)	VEFA	19 100			Travaux en cours
Amazing Amazones (Nantes)	VEFA	19 100			Travaux en cours
Cœur de Ville – Immeuble Leclerc & Vernet	CPI	15 200			Travaux en cours
Aerospace – Tranche A (Toulouse)	VEFA	13 500			Travaux en cours
Bobigny-La Place	VEFA	9 800			Travaux en cours
Gravity (Lyon)	VEFA	4 800			Travaux en cours
Cœur d'Orly (Orly)	CPI	30 700			maîtrisé
EM Lyon Business School (Lyon)	CPI	29 400			maîtrisé
Vert Pomone -Tranche A (Aix-en-Provence)	VEFA	4 900			maîtrisé
<i>Autres projets Bureau (35 opérations)</i>	<i>CPI/VEFA</i>	<i>311 000</i>			<i>Travaux ou maîtrisés</i>
ICAM T2 (Seine et Marne)	CPI	5 300			Travaux en cours
Technoparc (Collégien – Grand Paris)	CPI/VEFA	11 800			Travaux en cours
Hexahub Ile-de-France (Seine et Marne)	CPI	68 200			maîtrisé
Hexahub Aquitaine (Bordeaux)	CPI	170 000			maîtrisé
<i>Autres projets Logistique (3 opérations)</i>	<i>CPI/VEFA</i>	<i>336 700</i>			<i>maîtrisé</i>
Promotion « 100 % externes » (55 opérations)		1 232 600	2 769	2 769	
Portefeuille MOD (3 opérations)		36 400	122	122	
TOTAL PORTEFEUILLE PROMOTION (62 OPÉRATIONS)		1 385 900	3 327	3 979	

(a) CPI/VEFA : montant HT des contrats signés ou estimés, à 100 %. MOD : honoraires capitalisés.

(b) Investissements : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100 %). VEFA/CPI : montant HT des contrats signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100 %, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint). MOD : honoraires capitalisés.

(c) Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

1.2 Résultats consolidés

Le chiffre d'affaires⁽¹⁾ consolidé 2020 s'élève à 2 839,7 millions d'euros en très légère baisse sur un an (- 1,5 %), porté par la croissance du Logement (+ 5,3 %) qui a compensé la baisse de l'activité en Immobilier d'entreprise (retard sur les chantiers et décalages de livraison sur 2021).

Le résultat opérationnel (FFO) à 189,3 millions d'euros (- 4,5 % sur un an) tient compte de :

- la hausse du résultat opérationnel Logement⁽²⁾ (+ 6,1 millions d'euros) ;

- la baisse du résultat opérationnel Immobilier d'entreprise (- 10,7 millions d'euros) principalement sous l'effet de décalages de livraison sur le 1^{er} semestre 2021 (Bridge, le futur siège d'Orange notamment).

Le résultat net récurrent (FFO)⁽³⁾ part du Groupe s'élève à 127,7 millions d'euros (- 19,8 % sur un an), du fait de la montée en puissance de l'impôt en Logement (soit au total, 13,9 millions d'euros, contre 4,7 millions d'euros en 2019). Par action, il ressort à 73,06 euros.

En millions d'euros	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires⁽¹⁾	2 417,0	422,7	-	-	2 839,7	-	2 839,7
Variation vs 31/12/2019	+ 5,3 %	- 28,1 %	na	na	- 1,5 %		- 1,5 %
Loyers nets	-	-	-	-	-	-	-
Marge immobilière	201,6	22,3	-	-	223,9	(0,6)	223,3
Prestations de services externes	10,1	6,2	-	-	16,3	-	16,3
Revenus nets	211,7	28,5	-	-	240,2	(0,6)	239,6
Variation vs 31/12/2019	- 3,3 %	+ 20,0 %	na	na	- 1,1 %		- 1,1 %
Production immobilisée et stockée	163,0	13,9	-	-	176,9	-	176,9
Charges d'exploitation	(207,3)	(29,3)	0,1	(1,7)	(238,3)	(16,8)	(255,0)
Frais de structure	(44,3)	(15,4)	0,1	(1,7)	(61,3)	(16,8)	(78,1)
Contributions des sociétés MEE	10,8	(0,3)	-	-	10,4	4,1	14,5
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Diversification						(0,1)	(0,1)
Var. valeurs Immeuble de placement						-	-
Charges calculées et frais de transaction						(22,4)	(22,4)
Résultat opérationnel	178,1	12,8	0,1	(1,7)	189,3	(35,7)	153,6
Variation vs 31/12/2019	+ 3,6 %	- 45,6 %	na	na	- 4,5 %		+ 4,4 %
Coût de l'endettement net	(13,4)	(5,3)	-	-	(18,7)	(2,1)	(20,8)
Autres résultats financiers	(7,5)	(0,5)	-	-	(8,0)	(0,0)	(8,0)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	1,1	1,1
Impôts	(13,3)	(0,6)	-	-	(13,9)	(21,5)	(35,4)
Résultat net	143,9	6,4	0,1	(1,7)	148,7	(58,3)	90,4
Minoritaires	(21,3)	0,3	-	-	(21,0)	(0,1)	(21,1)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	122,7	6,7	0,1	(1,7)	127,7	(58,4)	69,4
Variation vs 31/12/2019	- 12,4 %	- 59,3 %	na	na	- 19,8 %		
Nombre moyen d'actions dilué					1 748 409		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION					73,06		
Variation vs 31/12/2019					- 19,8 %		

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

(2) Afin de refléter au mieux la contribution économique de son activité de résidences gérées, Altareit a décidé de retraiter l'impact positif de la norme IFRS 16 sur sa contribution au FFO, pour un montant de - 7,5 millions d'euros (vs - 5,7 millions d'euros en 2019) en contrepartie de l'augmentation des Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction, diminuant ainsi le FFO à due concurrence.

(3) Fund from operations, ou cash-flow courant des opérations : correspond au résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

FFO Logement

En millions d'euros	2020	2019	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement	2 407	2 283	+ 5,4 %
Coût des ventes hors frais marketing	(2 177)	(2 035)	
Marge Logement	229,9	248,2	- 7,4 %
% du chiffre d'affaires	9,6 %	10,9 %	
Frais marketing	(28,3)	(40,5)	
Marge immobilière Logement	201,6	207,7	- 2,9 %
% du chiffre d'affaires	8,4 %	9,1 %	- 7,9 %
Prestations de services externes	10,1	11,2	
Production stockée	163,0	157,8	
Charges d'exploitation	(207,3)	(217,1)	
Contribution des sociétés MEE	10,8	12,5	
Résultat opérationnel Logement	178,1	172,0	+ 3,6 %
% du chiffre d'affaires	7,4 %	7,5 %	
Coût de l'endettement net	(13,4)	(7,9)	
Autres résultats financiers	(7,5)	(1,2)	
Impôt sur les sociétés	(13,3)	(3,4)	
Minoritaires	(21,3)	(19,3)	
FFO LOGEMENT	122,7	140,1	- 12,4 %

Le chiffre d'affaires à l'avancement en Logement atteint un nouveau record historique (+ 5,4 %) en dépit du contexte, le taux d'avancement commercial (régularisations) ayant compensé le retard d'avancement technique lié au confinement du printemps.

Hors frais marketing, le taux de marge baisse de 130 bps reflétant ainsi la proportion accrue de ventes en bloc dans le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement. Cette baisse du taux de marge a cependant été partiellement compensée par une forte baisse des frais marketing, essentiellement engagés pour les ventes au détail. Au total, la baisse du taux de marge après frais marketing est contenue à - 70 bps.

Compte tenu de la gestion rigoureuse des frais de structure (- 9,8 millions d'euros), le résultat opérationnel Logement s'inscrit en progression de + 3,6 %. Ramené au chiffre d'affaires à l'avancement, le taux de marge opérationnel Logement reste stable à 7,4 %.

La baisse du FFO Logement est imputable à la montée en puissance de l'impôt (9,9 millions d'euros) d'une part, et à l'augmentation du coût de portage de l'importante liquidité dont bénéficie le pôle promotion d'autre part (conséquence notamment des levées obligatoires réalisées en 2020).

FFO Immobilier d'entreprise (IE)

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

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

En millions d'euros	2020	2019	Variation
Chiffre d'affaires à l'avancement	416,5	577,0	- 27,8 %
Coût des ventes et autres charges	(394,2)	(564,2)	
Marge immobilière IE	22,3	12,9	73,5 %
% du chiffre d'affaires	5,4 %	2,2 %	
Prestations de services externes	6,2	10,9	
Production stockée	13,9	24,7	
Charges d'exploitation	(29,3)	(34,9)	
Contribution des sociétés MEE	(0,3)	9,9	
Résultat opérationnel IE	12,8	23,5	- 45,6 %
% du (chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.)	3,0 %	4,0 %	
Coût de l'endettement net	(5,3)	(7,8)	
Autres résultats financiers	(0,5)	(2,8)	
Impôt sur les sociétés	(0,6)	(1,3)	
Minoritaires	0,3	4,8	
FFO IMMOBILIER D'ENTREPRISE	6,7	16,4	- 59,3 %

En 2020, la marge immobilière s'inscrit en nette hausse à 22,3 millions d'euros malgré un chiffre d'affaires en baisse en raison d'un mix d'opérations à taux de marge moyen plus élevé (notamment en Régions).

La contribution des sociétés mises en équivalence s'inscrit en nette baisse en raison du fort niveau d'activité réalisé en 2019 (87, rue de Richelieu notamment).

Par ailleurs, la gestion rigoureuse des frais de structure (5,6 millions d'euros d'économies) n'a pas pu compenser la forte baisse des honoraires (- 10,8 millions d'euros) liée à la baisse d'activité suite aux retards pris sur certains chantiers durant le confinement et au décalage de plusieurs opérations sur 2021.

1.3 Ressources financières

Mise en place de 590 M€ de financements long terme

Depuis le 1^{er} janvier 2020, le Groupe a mis en place 590 millions d'euros de nouveaux financements long terme.

En millions d'euros	RCF	Term loan	Total bancaire	Obligataire	Total
New money	237	70	307	150	457
Extension	83	50	133	-	133
TOTAL	320	120	440	150	590

En juillet et octobre, Altareit a placé respectivement 80 millions d'euros et 70 millions d'euros d'obligations assimilées à la souche Altareit 2,875 % 07/2025, portant le nominal total de cette souche à 500 millions d'euros.

Liquidités disponibles : 2,5 Mds€

Au 31 décembre 2020, les liquidités disponibles représentent 2 454 millions d'euros (contre 1 772 millions d'euros au 31 décembre 2019), décomposées comme suit :

Disponible (en millions d'euros)	Trésorerie	Lignes de crédits non utilisées	Total
Au niveau corporate	738	540	1 278
Au niveau des projets	586	590	1 176
TOTAL	1 324	1 130	2 454

Les lignes de crédit non utilisées sont constituées à hauteur de 520 millions d'euros de RCF⁽¹⁾ dont la maturité moyenne est de 4,0 ans, sans aucune échéance au cours des 18 prochains mois.

Au 31 décembre 2020, compte tenu de la situation de liquidité du Groupe d'une part, et du maintien de l'accès au marché à court terme d'autre part, aucun RCF n'est tiré. Le Groupe n'envisage pas d'y avoir recours avant plusieurs mois.

Financements à court et moyen termes

Au 31 décembre 2020, Altareit dispose d'un encours NEU CP⁽²⁾ de 254 millions d'euros (échéance inférieure ou égale à 1 an) et d'un encours NEU MTN⁽³⁾ de 85 millions d'euros (échéance supérieure à 1 an).

L'encours total s'élève à 339 millions d'euros pour une échéance moyenne de 5,5 mois.

(1) Revolving credit facilities (autorisations de crédit confirmées).

(2) NEU CP (Negotiable European Commercial Paper).

(3) NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note).

Baisse de la dette nette⁽¹⁾ : - 314 M€

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Term loans bancaires	197	148
Marché de crédit ^(a)	842	666
Dette promotion	167	205
Dette brute bancaire et obligataire	1 206	1 019
Disponibilités	(1 185)	(685)
Dette nette bancaire et obligataire	20	334

(a) Ce montant inclut la dette obligataire, ainsi que 339 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

Grâce à une forte génération de *cash-flow*, la dette nette d'Altareit est désormais proche de zéro.

Notation de crédit BBB

En mai 2020, dans la foulée d'une revue sectorielle, l'agence de notation S&P Global a attribué la notation financière « BBB, assortie d'une perspective négative » tant pour Altarea que pour Altareit.

Ratio ICR⁽²⁾

Le ratio ICR d'Altareit ressort à 10.1x au 31 décembre 2020, contre 10.0x au 31 décembre 2019.

Covenants applicables

La dette corporate est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85 % (LTV ≤ 60 %, ICR ≥ 2). Altarea les respecte avec une marge de manœuvre importante (LTV à 33,0 % et ICR à 7,3x).

	Covenant	31/12/2020	31/12/2019	Delta
LTV ^(a)	≤ 60 %	33,0 %	33,2 %	(0,2) pt
ICR ^(b)	≥ 2,0x	7,3x	7,3x	(0,0)x

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

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

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

Le *gearing*⁽³⁾ Altareit s'élève à 0,02x au 31 décembre 2020, contre 0,36x au 31 décembre 2019.

Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'établissent à 1 002 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 918 millions d'euros au 31 décembre 2019, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

(1) Endettement net bancaire et obligataire.

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

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

Compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2020			31/12/2019 retraité*		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	2 406,9	–	2 406,9	2 283,1	–	2 283,1
Coût des ventes et autres charges	(2 205,3)	(0,6)	(2 205,9)	(2 075,4)	(0,6)	(2 076,0)
Marge immobilière	201,6	(0,6)	201,0	207,7	(0,6)	207,1
Prestations de services externes	10,1	–	10,1	11,2	–	11,2
Production stockée	163,0	–	163,0	157,8	–	157,8
Charges d'exploitation	(207,3)	(12,6)	(219,9)	(217,1)	(16,3)	(233,5)
Frais de structure nets	(34,2)	(12,6)	(46,8)	(48,1)	(16,3)	(64,5)
Part des sociétés associées⁽¹⁾	10,8	(2,5)	8,3	12,5	0,1	12,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(22,9)	(22,9)	–	(18,3)	(18,3)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,0)	(0,0)	–	(1,5)	(1,5)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL LOGEMENT	178,1	(38,6)	139,5	172,0	(36,6)	135,5
Chiffre d'affaires	416,5	–	416,5	577,0	–	577,0
Coût des ventes et autres charges	(394,2)	–	(394,2)	(564,2)	–	(564,2)
Marge immobilière	22,3	–	22,3	12,9	–	12,9
Prestations de services externes	6,2	–	6,2	10,9	–	10,9
Production stockée	13,9	–	13,9	24,7	–	24,7
Charges d'exploitation	(29,3)	(3,0)	(32,3)	(34,9)	(3,7)	(38,6)
Frais de structure nets	(9,2)	(3,0)	(12,2)	0,8	(3,7)	(2,9)
Part des sociétés associées	(0,3)	6,6	6,3	9,9	(3,0)	6,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,5)	(1,5)	–	(3,2)	(3,2)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,7	1,7	–	1,3	1,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	12,8	3,8	16,7	23,5	(8,6)	15,0
Revenus locatifs	–	–	–	1,6	–	1,6
Autres charges	–	–	–	(0,8)	–	(0,8)
Loyers nets	–	–	–	0,8	–	0,8
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–
Charges d'exploitation	0,1	(1,0)	(0,9)	4,7	–	4,7
Frais de structure nets	0,1	(1,0)	(0,9)	4,7	–	4,7
Part des sociétés associées	–	–	–	0,2	(0,3)	(0,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	0,3	0,3	–	(5,1)	(5,1)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	–	(0,1)	(0,1)	–	(1,2)	(1,2)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	1,0	1,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DIVERSIFICATION	0,1	(0,8)	(0,7)	5,7	(5,6)	0,1
Autres (corporate)	(1,7)	(0,2)	(1,9)	(3,0)	(0,4)	(3,4)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	189,3	(35,7)	153,6	198,3	(51,2)	147,2
Coût de l'endettement net	(18,7)	(2,1)	(20,8)	(16,4)	(1,3)	(17,8)
Autres résultats financiers	(8,0)	(0,0)	(8,0)	(3,4)	–	(3,4)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	2,1	2,1
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	1,1	1,1	–	(0,1)	(0,1)
Résultats de cession des participations	–	(0,0)	(0,0)	–	(1,7)	(1,7)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	162,6	(36,8)	125,8	178,5	(52,2)	126,3
Impôts sur les sociétés	(13,9)	(21,5)	(35,4)	(4,7)	(26,2)	(30,9)
RÉSULTAT NET	148,7	(58,3)	90,4	173,8	(78,5)	95,3
Minoritaires	(21,0)	(0,0)	(21,0)	(14,5)	0,2	(14,3)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	127,7	(58,3)	69,4	159,2	(78,3)	81,0
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 409	1 748 409	1 748 409	1 748 489	1 748 489	1 748 489
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	73,1	(33,4)	39,7	91,1	(44,8)	46,3

* Retraité en 2019 du changement de présentation du Coût de l'endettement.

(1) Concernant la part des mises en équivalence, l'impact du retraitement IFRS 16 est totalement présenté en variations de valeurs, notamment pour l'activité Cogedim Résidences Services.

Bilan

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019 retraité*
Actifs non courants	753,4	667,5
Immobilisations incorporelles	303,3	303,1
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	192,1	192,1
<i>dont Marques</i>	105,4	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>	-	0,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	5,8	5,0
Immobilisations corporelles	24,1	18,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	139,4	21,7
Immeubles de placement	32,8	31,1
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	6,5	4,1
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	22,0	22,0
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	4,3	5,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	242,0	249,5
Actifs financiers non courants	9,8	41,9
Impôt différé actif	2,0	1,3
Actifs courants	3 449,9	3 016,0
Stocks et en-cours nets	845,9	1 051,1
Actifs sur contrats	741,2	564,9
Clients et autres créances	649,7	686,4
Créance d'impôt sur les sociétés	5,5	6,4
Actifs financiers courants	22,6	22,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 185,1	685,0
TOTAL ACTIF	4 203,3	3 683,5
Capitaux propres	1 002,0	918,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	949,8	881,0
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	801,6	721,1
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	69,4	81,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	52,1	37,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	31,1	22,7
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	21,0	14,3
Passifs non courants	1 050,6	704,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	978,4	652,5
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	496,0	345,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	301,5	259,6
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	25,0	30,0
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	3,0	2,8
<i>dont Obligations locatives</i>	152,9	14,3
Provisions long terme	16,3	19,2
Dépôts et cautionnements reçus	1,4	2,1
Impôt différé passif	54,5	31,2
Passifs courants	2 150,8	2 060,5
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	473,9	478,6
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	6,8	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	58,4	91,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>	314,0	285,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	3,9	2,2
<i>dont Avances actionnaire, Groupe et associés</i>	89,9	82,5
<i>dont Obligations locatives</i>	0,9	12,2
Passifs sur contrats	177,3	168,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 488,4	1 407,8
Dettes d'impôt exigible	11,2	5,3
TOTAL PASSIF	4 203,3	3 683,5

* Retraité en 2019 du changement de présentation entre actifs financiers courants et non courants.

2

COMPTES CONSOLIDÉS 2020

2.1	ÉTATS FINANCIERS	24
	État de la situation financière consolidée	24
	État du résultat global consolidé	25
	Autres éléments du résultat global	26
	État des flux de trésorerie consolidés	27
	État de variation des capitaux propres consolidés	28
2.2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	29
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	30
2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	68

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Actifs non courants		753,4	667,5
Immobilisations incorporelles	7.1	303,3	303,1
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		192,1	192,1
<i>dont Marques</i>		105,4	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>		-	0,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		5,8	5,0
Immobilisations corporelles		24,1	18,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	139,4	21,7
Immeubles de placement	7.3	32,8	31,1
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		6,5	4,1
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		22,0	22,0
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		4,3	5,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	242,0	249,5
Actifs financiers non courant	4.6	9,8	41,9
Impôt différé actif	5.3	2,0	1,3
Actifs courants		3 449,9	3 016,0
Stocks et en-cours nets	7.4	845,9	1 051,1
Actifs sur contrats	7.4	741,2	564,9
Clients et autres créances	7.4	649,7	686,4
Créance d'impôt sur les sociétés		5,5	6,4
Actifs financiers courant	4.6	22,6	22,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1 185,1	685,0
TOTAL ACTIF		4 203,3	3 683,5
Capitaux propres		1 002,0	918,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		949,8	881,0
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		801,6	721,1
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		69,4	81,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		52,1	37,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		31,1	22,7
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		21,0	14,3
Passifs non courants		1 050,6	704,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	978,4	652,5
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		496,0	345,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		301,5	259,6
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		25,0	30,0
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		3,0	2,8
<i>dont Obligations locatives</i>		152,9	14,3
Provisions long terme	6.3	16,3	19,2
Dépôts et cautionnements reçus		1,4	2,1
Impôt différé passif	5.3	54,5	31,2
Passifs courants		2 150,8	2 060,5
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	473,9	478,6
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		6,8	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		58,4	91,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		314,0	285,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		3,9	2,2
<i>dont Avances actionnaire, Groupe et associés</i>		89,9	82,5
<i>dont Obligations locatives</i>		0,9	12,2
Passifs sur contrats	7.4	177,3	168,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 488,4	1 407,8
Dettes d'impôt exigible		11,2	5,3
TOTAL PASSIF		4 203,3	3 683,5

Les retraitements de l'exercice 2019 sont détaillés dans la note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Revenus locatifs		-	1,6
Charges locatives non récupérées		-	(0,8)
Loyers nets	5.1	-	0,8
Chiffre d'affaires		2 823,4	2 860,2
Coûts des ventes		(2 482,3)	(2 477,9)
Charges commerciales		(107,9)	(132,7)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(9,3)	(29,7)
Amortissement des relations clientèles		(0,6)	(0,6)
Marge immobilière	5.1	223,3	219,3
Prestations de services externes		16,3	22,1
Production immobilisée et stockée		176,9	182,5
Charges de personnel		(169,5)	(182,5)
Autres charges de structure		(83,7)	(87,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(24,6)	(20,0)
Frais de structure nets		(84,7)	(85,7)
Autres produits et charges		(1,7)	0,2
Dotations aux amortissements		(1,7)	(5,0)
Frais de transaction		(0,0)	(1,5)
Autres		(3,5)	(6,3)
Résultat sur cession d'actifs de placement		(0,1)	(1,2)
Variation de valeur des immeubles de placement		1,7	2,3
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,2)	(0,5)
Dotation nette aux provisions		2,5	(1,0)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		139,1	127,8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	14,3	16,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		153,4	144,4
Coût de l'endettement net	5.2	(20,8)	(17,8)
Charges financières		(23,0)	(21,7)
Produits financiers		2,2	3,9
Autres résultats financiers	5.2	(8,0)	(3,4)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		1,1	(0,1)
Actualisation des dettes et créances		-	2,1
Résultats de cession des participations		0,2	1,0
Résultat avant impôts		125,8	126,3
Impôt sur les résultats	5.3	(35,4)	(30,9)
RÉSULTAT NET		90,4	95,3
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		69,4	81,0
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		21,0	14,3
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 409	1 748 489
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	39,69	46,31
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 409	1 748 489
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	39,69	46,31

Les retraitements de l'exercice 2019 sont détaillés dans la note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
RÉSULTAT NET	90,4	95,3
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,5	(0,5)
<i>dont impôts</i>	<i>(0,2)</i>	<i>0,2</i>
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,5	(0,5)
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0,5	(0,5)
RÉSULTAT GLOBAL	90,9	94,8
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	69,9	80,5
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	21,0	14,3

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		90,4	95,3
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	35,4	30,9
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	28,5	20,9
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		154,3	147,1
Élimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(14,3)	(16,6)
Élimination des amortissements et provisions		25,2	26,3
Élimination des ajustements de valeur		(2,8)	(2,9)
Élimination des résultats de cession		(0,3)	1,0
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(1,4)	(3,5)
Marge brute d'autofinancement		160,7	151,4
Impôts payés		(7,1)	0,2
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	159,4	24,0
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		313,0	175,6
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(18,0)	(6,1)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence	4.5	(34,1)	(83,0)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(5,6)	(16,2)
Autres variations de périmètre		-	2,2
Augmentation des prêts et des créances financières		(22,0)	(11,5)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		34,6	33,5
Désinvestissements dans les filiales en équivalence	4.5	25,5	21,4
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		4,8	2,2
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		27,5	34,0
Dividendes reçus		24,3	14,7
Intérêts encaissés		2,6	4,3
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		39,6	(4,5)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		0,0	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(5,0)	(12,4)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	815,5	555,9
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(626,8)	(504,9)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(10,1)	(20,2)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,1)	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		(0,7)	0,8
Intérêts versés		(27,0)	(26,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		145,8	(6,7)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE			
Trésorerie d'ouverture	6.2	682,8	518,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie		685,0	521,9
Découverts bancaires		(2,2)	(3,5)
Trésorerie de clôture	6.2	1 181,2	682,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 185,1	685,0
Découverts bancaires		(3,9)	(2,2)

État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2019	2,6	76,3	724,0	802,9	35,4	838,2
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 16	-	-	0,1	0,1	0,0	0,1
<i>Résultat Net</i>	-	-	81,0	81,0	14,3	95,3
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	(0,5)	(0,5)	(0,0)	(0,5)
Résultat global	-	-	80,5	80,5	14,3	94,8
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	-	-	(12,4)	(12,4)
<i>Augmentation de capital</i>	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA</i>	-	-	7,2	7,2	-	7,2
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer à ses salariés</i>	-	-	(9,8)	(9,8)	-	(9,8)
<i>Élimination des actions propres</i>	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	(2,5)	(2,5)	(12,4)	(14,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Autres	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
AU 31 DÉCEMBRE 2019	2,6	76,3	802,1	881,0	37,1	918,0
<i>Résultat Net</i>	-	-	69,4	69,4	21,0	90,4
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	0,5	0,5	(0,0)	0,5
Résultat global	-	-	69,9	69,9	21,0	90,9
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	-	-	(5,0)	(5,0)
<i>Augmentation de capital</i>	-	-	-	-	0,0	0,0
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	-	-	(1,0)	(1,0)	0,0	(1,0)
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Élimination des actions propres</i>	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Transactions avec les actionnaires	-	-	(1,1)	(1,1)	(5,0)	(6,1)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	(0,9)	(0,9)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
AU 31 DÉCEMBRE 2020	2,6	76,3	871,1	949,8	52,1	1 002,0

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – Compte de résultat analytique

	31/12/2020			31/12/2019 retraité		
	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	2 406,9	–	2 406,9	2 283,1	–	2 283,1
Coût des ventes et autres charges	(2 205,3)	(0,6)	(2 205,9)	(2 075,4)	(0,6)	(2 076,0)
Marge immobilière	201,6	(0,6)	201,0	207,7	(0,6)	207,1
Prestations de services externes	10,1	–	10,1	11,2	–	11,2
Production stockée	163,0	–	163,0	157,8	–	157,8
Charges d'exploitation	(207,3)	(12,6)	(219,9)	(217,1)	(16,3)	(233,5)
Frais de structure nets	(34,2)	(12,6)	(46,8)	(48,1)	(16,3)	(64,5)
Part des sociétés associées	10,8	(2,5)	8,3	12,5	0,1	12,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(22,9)	(22,9)	–	(18,3)	(18,3)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,0)	(0,0)	–	(1,5)	(1,5)
Résultat opérationnel Logement	178,1	(38,6)	139,5	172,0	(36,6)	135,5
Chiffre d'affaires	416,5	–	416,5	577,0	–	577,0
Coût des ventes et autres charges	(394,2)	–	(394,2)	(564,2)	–	(564,2)
Marge immobilière	22,3	–	22,3	12,9	–	12,9
Prestations de services externes	6,2	–	6,2	10,9	–	10,9
Production stockée	13,9	–	13,9	24,7	–	24,7
Charges d'exploitation	(29,3)	(3,0)	(32,3)	(34,9)	(3,7)	(38,6)
Frais de structure nets	(9,2)	(3,0)	(12,2)	0,8	(3,7)	(2,9)
Part des sociétés associées	(0,3)	6,6	6,3	9,9	(3,0)	6,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,5)	(1,5)	–	(3,2)	(3,2)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,7	1,7	–	1,3	1,3
Résultat opérationnel Immobilier d'entreprise	12,8	3,8	16,7	23,5	(8,6)	15,0
Revenus locatifs	–	–	–	1,6	–	1,6
Autres charges	–	–	–	(0,8)	–	(0,8)
Loyers nets	–	–	–	0,8	–	0,8
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–
Charges d'exploitation	0,1	(1,0)	(0,9)	4,7	–	4,7
Frais de structure nets	0,1	(1,0)	(0,9)	4,7	–	4,7
Part des sociétés associées	–	–	–	0,2	(0,3)	(0,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	0,3	0,3	–	(5,1)	(5,1)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	–	(0,1)	(0,1)	–	(1,2)	(1,2)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	1,0	1,0
Résultat opérationnel Diversification	0,1	(0,8)	(0,7)	5,7	(5,6)	0,1
Autres (corporate)	(1,7)	(0,2)	(1,9)	(3,0)	(0,4)	(3,4)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	189,3	(35,7)	153,6	198,3	(51,2)	147,2
Coût de l'endettement net	(18,7)	(2,1)	(20,8)	(16,4)	(1,3)	(17,8)
Autres résultats financiers	(8,0)	(0,0)	(8,0)	(3,4)	–	(3,4)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	2,1	2,1
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	1,1	1,1	–	(0,1)	(0,1)
Résultats de cession des participations	–	(0,0)	(0,0)	–	(1,7)	(1,7)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	162,6	(36,8)	125,8	178,5	(52,2)	126,3
Impôts sur les sociétés	(13,9)	(21,5)	(35,4)	(4,7)	(26,2)	(30,9)
RESULTAT NET	148,7	(58,3)	90,4	173,8	(78,5)	95,3
Minoritaires	(21,0)	(0,0)	(21,0)	(14,5)	0,2	(14,3)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	127,7	(58,3)	69,4	159,2	(78,3)	81,0
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 409	1 748 409	1 748 409	1 748 489	1 748 489	1 748 489
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	73,06	(33,37)	39,69	91,07	(44,76)	46,31

Les retraitements de l'exercice 2019 sont détaillés dans la note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Et concernant la Part des mises en équivalence, l'impact du retraitement IFRS 16 est totalement présenté en Variations de valeurs, notamment pour l'activité Cogedim Résidences Services.

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	31	NOTE 6	PASSIFS	50
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	31	6.1	Capitaux propres	50
2.1	Référentiel comptable de la Société	31	6.2	Endettement financier net et sûretés	51
2.2	Principales estimations et jugements	31	6.3	Provisions	54
2.3	Autres principes de présentation des états financiers	32	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	55
2.4	Principes et méthodes comptables de la Société	32	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	55
2.5	Changements de présentation du coût de l'endettement	39	7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles	56
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	40	7.3	Immeubles de placement	56
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	40	7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	56
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	40	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	59
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	41	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	59
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique	42	8.2	Risque de taux	61
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	43	8.3	Risque de liquidité	62
4.1	Faits significatifs	43	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	63
4.2	Périmètre	44	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	65
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	46	10.1	Engagements hors bilan	65
4.4	Regroupements d'entreprises	46	10.2	Passifs éventuels	66
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	46	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	67
4.6	Actifs financiers courant et non courant	47	NOTE 12	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	67
NOTE 5	RÉSULTAT	48			
5.1	Résultat opérationnel	48			
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	48			
5.3	Impôt sur les résultats	48			
5.4	Résultat par action	49			

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Altareit est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment B. Le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris (France).

Altareit est un acteur significatif des secteurs de la promotion Logement et Immobilier d'entreprise, qui contrôle notamment à 100 % les promoteurs Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.

Altareit est détenue à 99,85 % par le groupe Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

Altareit présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros, avec un chiffre après la virgule.

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été arrêtés par la Gérance le 25 février 2021, après avoir été examinés par le comité d'audit et par le conseil de surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2020 et disponibles sur le site : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2020 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2019, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2020.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2019, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 30 mars 2020 sous le numéro D.20-0212, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2020 :

- Modification temporaire d'IFRS 16 – compensations de loyers liées à la COVID-19 ;
- Modification d'IFRS 3 – Nouvelle définition d'une activité ;
- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Définition de la matérialité dans les états financiers ;
- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 1 ;
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS ;
- Décision de l'IFRIC relative à la norme IFRS 16 – Contrats de location sur la durée de location et la durée d'utilité des améliorations locatives.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2020 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} janvier 2020 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2020 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2020 :

Néant.

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

- IFRS 17 – Contrats d'assurance ;
- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 2 ;
- Modification d'IAS 1 – Classement des dettes en courant/non courant ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) ;
- Modification d'IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel ;
- Modification d'IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ;
- Modification d'IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire.

2.2 Principales estimations et jugements

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

Les estimations comptables pour les comptes au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un contexte de crise économique et sanitaire, la COVID-19. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés quant aux impacts de cette crise.

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

La valorisation des incorporels non amortissables

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.4.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.3 « Immeubles de placement ») ;
- l'évaluation des droits d'utilisation, et obligations locatives (se référer aux notes 2.4.18 « Contrats de location » et 7.2 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles ») ;
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks ») ;
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ;
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres ») ;
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations des résultats opérationnels

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

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

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

2.3 Autres principes de présentation des états financiers

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

Classement au bilan

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

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

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

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

2.4 Principes et méthodes comptables de la Société

2.4.1 Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Partenariats ;
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

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

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

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

Entités contrôlées exclusivement

Les filiales contrôlées exclusivement sont consolidées par intégration globale.

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

Entités contrôlées conjointement

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

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

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.4.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

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

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.

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

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

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

2.4.3 Immobilisations incorporelles

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

Conformément à la norme IAS 38 :

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans ;
- les marques acquises séparément ou lors d'une regroupement d'entreprises, et répondant à la définition d'une immobilisation incorporelle, font l'objet d'une valorisation et d'une estimation de leur durée de vie. Lorsque la durée de vie est finie, elles sont amorties sur cette durée. Si la durée de vie indéterminée, elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

Les marques Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Severini, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables ;

- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée.

Les autres relations clientèles (relation client sur contrats réguliers, relations contractuelles) peuvent être identifiées lors d'un regroupement d'entreprises et sont analysées au cas par cas quant à leur valorisation et l'estimation de leur durée de vie.

2.4.4 Immobilisations corporelles

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

2.4.5 Immeubles de placement

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

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des immeubles de bureau.

En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence selon le guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée (telles les marques) font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié (événements ou circonstances, internes ou externes, indiquant qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue).

Le test de dépréciation des écarts d'acquisition est réalisé au niveau des unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs. 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.

Pour réaliser ce test, la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux UGTs ou 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.

La valeur d'utilité de l'UGT ou du regroupement de plusieurs UGTs est déterminée selon une méthode multicritères qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.

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

- les flux de trésorerie estimés (avant impôt) issus des *business plans* généralement à 5 ans élaborés par la direction du Groupe ;

- le taux d'actualisation déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital ; et
- la valeur terminale calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

L'approche par les multiples issus des comparables boursiers consiste à déterminer un échantillon de sociétés comparables cotées pour lesquelles un multiple est calculé et réappliqué aux agrégats jugés pertinents.

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

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs 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 (perte non réversible), puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).

Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances. Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable de la marque est supérieure à sa valeur recouvrable (perte réversible).

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

2.4.8 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers ; et
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Conformément à la clarification d'IAS 23 (en 2019), les frais financiers affectables aux programmes ne sont plus incorporés aux stocks liés aux opérations de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou aux opérations de contrat de promotion immobilière (CPI). En effet, ces stocks sont en situation d'être vendus très rapidement et donc sans qu'une période de temps soit nécessaire à son développement ; le bien stocké est donc en condition de vente. Les frais financiers affectés sont directement comptabilisés en charges.

Les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient reconnue à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Le prix de revient comprend :

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

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

2.4.9 Actifs ou Passifs sur contrats

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

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

2.4.10 Actifs et Passifs financiers

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

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

Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. Conformément à IFRS 9, en matière de dépréciation, le Groupe applique sur ses créances commerciales, le modèle fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe).
- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ». Ces créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de l'activité de promotion).
- Les actifs financiers (courant ou non courant) concernent essentiellement les titres non consolidés, des avances en compte courant à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou de sociétés déconsolidées.
- Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation dans des sociétés non consolidées. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat s'ils sont détenus à des fins de transactions ; sinon, ils sont comptabilisés à la juste valeur par OCI non recyclable (les variations de juste valeur sont alors comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global »). Pour les titres non cotés, si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable à chaque clôture, ils sont maintenus au bilan à leur juste valeur initiale, c'est-à-dire à leur coût d'acquisition majoré des frais de transaction, ajusté d'éventuels gains ou pertes de valeur déterminés par une analyse de la variation de la quote-part des capitaux propres détenus. Pour les actions de sociétés cotées, cette juste valeur est déterminée sur la base d'estimation intégrant le cas échéant des indicateurs de marché à la date de clôture.

À chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe.

- Les instruments financiers dérivés (à l'actif comme au passif) sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires et les comptes à terme, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (*i.e.* assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.
- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). La détermination des TIE initiaux est réalisée par un actuair. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, si les tests quantitatifs et qualitatifs conduisent à conclure qu'il n'y a pas de modification substantielle des flux de trésorerie contractuels, alors le Groupe maintient le TIE d'origine et ajuste le coût amorti de la dette concernée, contrepartie résultat.

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

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

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

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

2.4.11 Capitaux propres

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

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

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

2.4.12 Paiements en actions

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

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

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

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

2.4.13 Résultat par action

Résultat par action non dilué (en euros)

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

Résultat par action dilué (en euros)

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

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

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

2.4.14 Avantages au personnel

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

Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- taux d'actualisation : taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (*Zone Euro*) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 0,40 % ;
- table de mortalité : TF et TH 2000-2002 ;
- type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein ;
- turnover : turnover annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 5 % et 11 % selon les branches et les tranches d'âge ;
- taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,2 %.

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

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

Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

Indemnités de rupture de contrat de travail

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

Avantages à court terme

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

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

2.4.15 Provisions et passifs éventuels

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

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

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

Les passifs éventuels correspondent à une obligation potentielle dont la probabilité de survenance ou la détermination d'un montant fiable ne peut être établie. Ils ne sont pas comptabilisés. Une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles.

2.4.16 Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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

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

Les actifs d'impôt différé sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un *business plan* fiscal établi par le *management* sur une durée raisonnable.

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

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

2.4.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logement et Immobilier d'entreprise.

La marge immobilière des activités de promotion est reconnue dans les comptes du Groupe selon « la méthode de l'avancement ».

L'intégralité des opérations de « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) et de « contrat de promotion immobilière » (CPI) est concernée par cette méthode.

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction (le prix de revient du foncier est inclus au calcul) cumulés engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) et à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est donc l'achat du terrain combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

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

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

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

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

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

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

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, frais de fonctionnement... exclusion faite des loyers fixes versés désormais retraités selon la norme IFRS 16) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation. Elles sont diminuées de la production immobilisée ou stockée de la période.

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

2.4.18 Contrats de location

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

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

Du côté preneur, la norme IFRS 16 abandonne la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

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

Les contrats conclus par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme concernent principalement :

- les locations immobilières : le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère ; et
- les locations de véhicules.

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

- les durées retenues correspondent à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées ;
- les taux d'actualisation appliqués lors de la mise en œuvre d'un contrat sont basés sur le taux marginal d'endettement de chaque société portant un contrat. Ces taux sont déterminés à la date de mise en œuvre d'un nouveau contrat.

La présentation au sein des états financiers du Groupe est la suivante :

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnaît ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (lié à un contrat antérieurement contrat de location financement) en contrepartie d'obligations locatives ;
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation ou variations de valeurs des immeubles de placement, et par des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restant comptabilisées au 31 décembre correspondent principalement aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme IFRS 16, ne font pas l'objet de retraitement) ;
- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et par les charges d'intérêts.

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

2.4.19 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Selon la norme IAS 23, 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 demeurent affectables aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif s'ils répondent à la définition « d'actifs qualifiés ».

Lorsqu'il existe un retard significatif sur un projet de construction, la direction peut estimer, s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables. La direction estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts y compris l'effet de l'étalement des frais d'émission, les autres dettes financières, sur les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, sur les 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.

Les autres résultats financiers regroupe notamment les charges liées aux obligations locatives.

2.4.20 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

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

2.4.21 Tableau des flux de trésorerie

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

2.4.22 Secteurs opérationnels

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

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

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

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

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

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

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

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

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

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

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

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

- la marge immobilière pour les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise ;
- les frais de structure nets qui regroupent les prestations de services venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation, qui s'entendent comme étant les charges de personnel, les autres charges de fonctionnement, les autres produits et autres charges du secteur et les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées (y.c le retraitement des loyers fixes lié à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location) ;
- la part des *cash-flow* courant des co-entreprises (joint-ventures) ou sociétés associées.

(1) *Fund From Operations*.

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

Les autres résultats financiers correspondent essentiellement aux charges liées aux obligations locatives.

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

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

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

L'indicateur pertinent de suivi des variations de valeur est le Résultat Net.

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

- **les variations de valeur et les charges calculées** qui regroupent :
 - les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
 - les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises, et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
 - les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées.

- **les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation abouties ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par ex. certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

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

3. Ligne Minoritaires

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

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

2.5 Changements de présentation du coût de l'endettement

2.5.1 Coût de l'endettement

Afin d'améliorer la lisibilité de son coût de l'endettement, le Groupe a décidé d'isoler sur une ligne spécifique « Autres résultats financiers » notamment les charges liées aux obligations locatives et aux redevances contractuelles sur immeubles de placement.

(en millions d'euros)	31/12/2019 publié	Impact	31/12/2019 retraité
Résultat opérationnel après quote-part du Résultat net des entreprises mises en équivalence	144,4	-	144,4
Coût de l'endettement net	(21,8)	4,0	(17,8)
Charges financières	(25,7)	4,0	(21,7)
Produits financiers	3,9	(0,0)	3,9
Autres résultats financiers	-	(3,4)	(3,4)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	(0,1)	-	(0,1)
Actualisation des dettes et créances	2,1	-	2,1
Résultats de cession des participations	1,0	-	1,0
Dividendes	0,6	(0,6)	-
Résultat avant impôts	126,3	-	126,3
Impôt sur les résultats	(30,9)	-	(30,9)
RÉSULTAT NET	95,3	-	95,3
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA	81,0	-	81,0
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales	14,3	-	14,3

2.5.2 Actifs financiers non courant et courant

Le Groupe a choisi de présenter sur une ligne distincte les titres et créances sur les sociétés mises en équivalence à compter du 1^{er} janvier 2020. Les comptes 31 décembre 2019 ont été retraités en conséquence.

Ainsi, au 31 décembre 2019, les titres non consolidés ont été reclassés en Actifs financiers non courant pour un montant de 33,6 millions d'euros.

Les lignes renommées « Actifs financiers non courant » et « Actifs financiers courant » intègrent les lignes historiques « Prêts et créances non courant » et « Prêts et créances financières (courant) ».

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	281,8	21,5	0,0	303,3
Immobilisations corporelles	23,3	–	0,8	24,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	139,3	0,0	–	139,4
Immeubles de placement	–	32,8	–	32,8
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	157,7	82,5	1,9	242,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	517,2	55,8	0,1	573,1
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	1 119,3	192,6	2,8	1 314,6

Au 31 décembre 2019 retraité

<i>(en millions d'euros)</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	281,6	21,5	0,0	303,1
Immobilisations corporelles	13,5	4,4	1,0	18,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	16,4	–	5,4	21,7
Immeubles de placement	–	31,1	–	31,1
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	170,6	77,0	1,9	249,5
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	773,4	(46,8)	(5,7)	721,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	1 255,5	87,2	2,6	1 345,3

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique

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

	31/12/2020			31/12/2019 retraité		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Revenus locatifs	-	-	-	1,6	-	1,6
Charges locatives non récupérées	-	-	-	(0,8)	-	(0,8)
Loyers nets	-	-	-	0,8	-	0,8
Chiffre d'affaires	2 823,4	-	2 823,4	2 860,2	-	2 860,2
Coûts des ventes	(2 482,3)	(0,0)	(2 482,3)	(2 477,9)	-	(2 477,9)
Charges commerciales	(107,9)	-	(107,9)	(132,6)	(0,0)	(132,7)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(9,3)	-	(9,3)	(29,7)	-	(29,7)
Amortissement des relations clientèles	-	(0,6)	(0,6)	-	(0,6)	(0,6)
Marge immobilière	223,9	(0,6)	223,3	220,0	(0,6)	219,3
Prestations de services externes	16,3	-	16,3	22,1	-	22,1
Production immobilisée et stockée	176,9	-	176,9	182,5	-	182,5
Charges de personnel	(160,7)	(8,8)	(169,5)	(168,3)	(14,3)	(182,5)
Autres charges de structure	(77,0)	(6,7)	(83,7)	(81,4)	(6,4)	(87,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	-	(24,6)	(24,6)	-	(20,0)	(20,0)
Frais de structure nets	(44,5)	(40,2)	(84,7)	(45,0)	(40,7)	(85,7)
Autres produits et charges	(0,5)	(1,2)	(1,7)	(0,0)	0,2	0,2
Dotations aux amortissements	-	(1,7)	(1,7)	-	(5,0)	(5,0)
Frais de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	(1,5)	(1,5)
Autres	(0,5)	(3,0)	(3,5)	(0,0)	(6,3)	(6,3)
Résultat sur cession d'actifs de placement	-	(0,1)	(0,1)	-	(1,2)	(1,2)
Variations de valeur des immeubles de placement	-	1,7	1,7	-	2,3	2,3
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,5)	(0,5)
Dotation nette aux provisions	-	2,5	2,5	-	(1,0)	(1,0)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	178,9	(39,8)	139,1	175,7	(48,0)	127,8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	10,2	4,1	14,3	19,9	(3,2)	16,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	189,1	(35,7)	153,4	195,6	(51,2)	144,4
Coût de l'endettement net	(18,7)	(2,1)	(20,8)	(16,4)	(1,3)	(17,8)
Charges financières	(20,9)	(2,1)	(23,0)	(20,4)	(1,3)	(21,7)
Produits financiers	2,2	-	2,2	3,9	-	3,9
Autres résultats financiers	(8,0)	(0,0)	(8,0)	(3,4)	-	(3,4)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	1,1	1,1	-	(0,1)	(0,1)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	2,1	2,1
Résultat de cession de participation ^(a)	0,2	(0,0)	0,2	2,7	(1,7)	1,0
Résultat avant impôts	162,6	(36,8)	125,8	178,5	(52,2)	126,3
Impôt sur les résultats	(13,9)	(21,5)	(35,4)	(4,7)	(26,2)	(30,9)
RESULTAT NET	148,7	(58,3)	90,4	173,8	(78,5)	95,3
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	127,7	(58,3)	69,4	159,2	(78,3)	81,0
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	21,0	0,0	21,0	14,5	(0,2)	14,3
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 438	1 748 438	1 748 438	1 748 489	1 748 489	1 748 489
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (EN €)	73,06	(33,37)	39,69	91,07	(44,76)	46,31
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 438	1 748 438	1 748 438	1 748 489	1 748 489	1 748 489
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (EN €)	73,06	(33,37)	39,69	91,07	(44,76)	46,31

Les retraitements de l'exercice 2019 sont détaillés dans la note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Et concernant la Part des mises en équivalence, l'impact du retraitement IFRS 16 est totalement présenté en Variations de valeurs, notamment pour l'activité Cogedim Résidences Services.

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

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2020					31/12/2019 retraité				
	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres (corporate)	Total	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres (corporate)	Total
Loyers nets	-	-	-	-	-	-	-	0,8	-	0,8
Marge Immobilière	201,0	22,3	(0,0)	(0,1)	223,3	207,1	12,9	(0,0)	(0,6)	219,3
Frais de structure	(66,1)	(18,6)	-	-	(84,7)	(79,6)	(6,1)	-	-	(85,7)
Autres	(3,9)	4,7	(2,4)	(1,9)	(3,5)	(3,7)	0,1	0,1	(2,8)	(6,3)
Résultat sur cession d'actifs de placement	-	-	(0,1)	-	(0,1)	-	-	(1,2)	-	(1,2)
Ajustements de valeur	(0,2)	1,7	-	-	1,5	(0,5)	1,3	1,0	(0,0)	1,9
Dotation nette aux provisions	0,5	0,2	1,8	-	2,5	(0,5)	(0,1)	(0,4)	-	(1,0)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	8,3	6,0	-	-	14,3	12,6	4,2	(0,1)	-	16,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ)	139,5	16,4	(0,7)	(1,9)	153,4	135,5	12,3	0,1	(3,4)	144,4
Reclassement de résultats sur cession des participations		0,2			0,2		2,7			2,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE)	139,5	16,7	(0,7)	(1,9)	153,6	135,5	15,0	0,1	(3,4)	147,2

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

(en millions d'euros)	31/12/2020			31/12/2019		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	2 406,9	-	2 406,9	2 283,1	-	2 283,1
Prestations de services externes	10,1	-	10,1	11,2	-	11,2
Logement	2 417,0	-	2 417,0	2 294,3	-	2 294,3
Chiffre d'affaires	416,5	-	416,5	577,0	-	577,0
Prestations de services externes	5,7	0,5	6,2	10,4	0,5	10,9
Immobilier d'entreprise	422,2	0,5	422,7	587,4	0,5	587,9
Chiffre d'affaires	-	-	-	1,6	-	1,6
Diversification	-	-	-	1,6	-	1,6
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	2 839,2	0,5	2 839,7	2 883,3	0,5	2 883,9

Le Groupe Altareit opère principalement en France au 31 décembre 2020.

En 2020, un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe, soit 548 millions d'euros dans le secteur du Logement

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Nouveaux financements

En juillet et octobre, Altareit a placé respectivement 80 millions d'euros et 70 millions d'euros d'obligations assimilées à la souche Altareit 2,875 % 07/2025, portant le nominal total de cette souche à 500 millions d'euros.

Logement

Impacts de la pandémie sur l'activité

Altarea a montré une grande réactivité pour faire face au premier confinement (17 mars au 11 mai 2020) qui a fortement perturbé l'ensemble du cycle de promotion Logement :

- pendant la fermeture des bureaux de vente qui a limité les contacts commerciaux auprès des Particuliers, la mobilisation des équipes a permis de maintenir l'activité commerciale à environ 30 % de l'activité normale par l'utilisation à plein ses outils digitaux, et notamment la e-réservation permettant de contractualiser online les ventes dans des conditions sécurisées ;
- le Groupe a mis en place une campagne de régularisations notariées et d'encaissements en amont de la sortie du confinement. Cette campagne s'est déroulée alors même que les clients et les études notariales sortaient à peine de confinement, ces dernières disposant d'une capacité encore réduite à enregistrer les transactions ;
- début mai les 300 chantiers en cours ont redémarré et retrouvé un rythme soutenu en juin, permettant de compenser rapidement l'impact de leur arrêt sur le taux d'avancement technique.

Cette démarche offensive s'est maintenue tout au long de l'année permettant de conserver un rythme élevé d'activité lors du 2^e confinement (30 octobre au 15 décembre 2020) pendant lequel les chantiers n'ont pas été suspendus et les ventes notariées ont été beaucoup plus fluides.

Indicateurs de performance

Réservations⁽¹⁾ : 3,4 Mds€ (+ 2 %)

Le Groupe a mené une campagne de régularisation active tout au long de l'année. Les régularisations progressent de + 14 % en valeur par rapport à 2019 et de + 8 % en volume (13 100 lots régularisés, de manière équilibrée entre les typologies d'investisseurs).

En 2020, le Groupe a livré près de 7 800 lots et plus de 300 chantiers (27 000 lots) sont en cours début 2021.

Le Groupe s'est concentré sur l'accélération de l'écoulement des programmes déjà lancés. Compte tenu du contexte, l'activité a repris plus fortement sur la 2^e partie de l'année, notamment grâce à la digitalisation du lancement des programmes commerciaux. Au total, 110 nouvelles opérations (5 300 lots) ont été lancées cette année, contre 166 opérations en 2019 pour 11 500 lots.

Immobilier d'Entreprise

Impacts de la pandémie sur l'activité

Le premier confinement (17 mars au 11 mai 2020) a perturbé l'activité avec la mise à l'arrêt de la majorité des chantiers en cours, sauf celui de Richelieu, siège social d'Altarea qui a été livré au 2^e trimestre.

Placements

Sur l'ensemble de l'année 2020, le Groupe a placé 8 opérations pour 161 millions d'euros dont :

- une MOD dans le centre de Paris et les 9 700 m² de bureaux du grand projet mixte Bobigny-La Place en VEFA ;
- et six VEFA en Régions, parmi lesquelles « Amazing Amazones » à Nantes, « Gravity » à Lyon, « La Pomone » à Aix-en-Provence et « Campus Adriana » à Marseille.

Livraisons

Malgré les contraintes liées à la pandémie, Altarea a livré cette année plusieurs projets emblématiques illustrant sa stratégie produits et géographique :

- « Convergence », le nouveau siège social monde de Danone à Rueil-Malmaison ;
- une plateforme logistique de 46 000 m² pour Lidl à proximité de Nantes ;
- « Orange Lumière » à Lyon Part-Dieu, le nouveau campus d'Orange rassemblant ses équipes lyonnaises.

Le Groupe a également livré le siège social d'Altarea au premier semestre au 87, rue de Richelieu à Paris, projet récompensé à de nombreuses reprises pour sa restructuration exemplaire (Grand Prix SIMI 2020 notamment).

Début 2021, le Groupe livrera « Bridge », futur siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux, qui vient d'être labellisé Wired Score « Platinum », plus haut niveau de distinction existant en matière de connectivité numérique, Eria à La Défense qui sera occupé par le futur pôle de Cybersécurité voulu par le Président de la République, ainsi que Landscape à La Défense.

(1) Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodeum).

4.2 Périmètre

Les principales sociétés du périmètre, sélectionnées selon des critères de chiffre d'affaires et de total actif, sont les suivantes :

Société	Forme juridique	Siren		31/12/2020			31/12/2019		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT	SCA	552091050	société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Logement									
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0 %	65,0 %	ME	65,0 %	65,0 %
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE METROPOLE	SNC	810928135		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM RÉGIONS	SNC	810847905		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SEVERINI	SNC	848899977		IG	85,0 %	100,0 %	IG	85,0 %	100,0 %
MARSEILLE MICHELET	SNC	792774382		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CŒUR MOUGINS	SNC	453830663		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE COMMERCES	SNC	828184028		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA SOLUTION FINANCEMENT	SNC	504 638 784		IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
HP	SAS	480309731		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HORIZONS	SNC	825208093		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MÉRIMÉE	SNC	849367016		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS	SASU	452727985		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM ZAC VLS	SNC	811910447		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
VITROLLES LION 3	SNC	811038363		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH PROMOTION	SAS	450042338		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SEVRAN FREINVILLE	SCCV	801560079		IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %
ARGENTEUIL SARRAZIN	SCCV	822894432		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SAINT-CYR LA FAVORITE	SCCV	824331060		IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %
ANDRESY CHÂTEAUBRIANT	SCCV	838432094		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
BEZONS CŒUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	SCCV	819929845		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
GIF MOULON A4	SCCV	830886115		IG	25,0 %	100,0 %	IG	25,0 %	100,0 %
BOBIGNY CŒUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	SNC	821922564		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH PROMOTION	SASU	422989715		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CARRIERES -SOUS-POISSY P7	SCCV	824114607	entreprise associée	ME	75,0 %	75,0 %	ME	75,0 %	75,0 %
ARTCHIPEL	SCCV	841150071		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
RUEIL COLMAR	SCCV	851750968		IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %
CLICHY ROGUET	SCCV	880090212		IG	51,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
Toulouse Arènes ÎLOT 3.1 T1 et T2	SAS	814795779	entreprise associée	ME	40,0 %	40,0 %	ME	40,0 %	40,0 %
BAGNOLET ALLENDE	SCCV	821889151	entreprise associée	ME	49,0 %	49,0 %	ME	49,0 %	49,0 %
CLAMART LA LISIÈRE	SCCV	831010566	entreprise associée	ME	49,0 %	49,0 %	ME	49,0 %	49,0 %
MB TRANSACTIONS	SASU	425039138		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM GESTION	SNC	380375097		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM PARIS MÉTROPOLE	SNC	319293916		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

Société	Forme juridique	Siren		31/12/2020			31/12/2019		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM MÉDITERRANÉE	SNC	312347784		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM MIDI-PYRÉNÉES	SNC	447553207		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM	SASU	54500814		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC SURESNES MALON	SNC	832708663	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SAS BAGNEUX 116	SAS	839324175		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
RESPIRE	SCCV	807582267		IG	90,0 %	100,0 %	IG	90,0 %	100,0 %
LYON LES MOTEURS	SNC	824866388		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGIMO	SAS	962502068		IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC PROVENCE L'ÉTOILE	SNC	501552947		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HYRES L'AUFRENE	SCCV	834122335		IG	100,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %
PARIS CAMPAGNE PREMIÈRE	SCCV	530706936		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
BOBIGNY PARIS	SCCV	812846525		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
RUEIL BONAPARTE MANET	SCCV	817961196		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
JOINVILLE H.PINSON	SCCV	821764107		IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %
CRÉTEIL BOBILLOT	SCCV	823592944		IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %
PIERRE BEREGOVOY	SCCV	829581651		IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %
CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	SCCV	829377894		IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %
COLOMBES BARBUSSE	SCCV	831268008		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SURESNES BMV	SCCV	834261497		IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %
LA GARENNE COLOMBES FOCH	SCCV	835014135		IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %
MONTREUIL D' ALEMBERT	SCCV	841085210		IG	100,0 %	100,0 %	IG	90,0 %	100,0 %
WOODEUM RÉSIDENTIEL	SAS	807674775		ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
ASNIERES 94 GRESILLONS	SCCV	849115258		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
CROIX DE DAURADE	SCCV	829774173		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
Immobilier d'entreprise									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA ENTREPRISE MANAGEMENT	SNC	534207386		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
AF INVESTCO ARAGO	SNC	494382351	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
AF INVESTCO 4	SNC	798601936	entreprise associée	ME	8,3 %	8,3 %	ME	8,3 %	8,3 %
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	15,1 %	15,1 %	ME	15,1 %	15,1 %

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2019	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2020
Filiales en intégration globale	330	2	31	(2)	(19)	-	342
Coentreprises ^(a)	118	-	9	-	(5)	-	122
Entreprises associées ^(a)	76	1	3	(1)	(7)	-	72
TOTAL	524	3	43	(3)	(31)	-	536

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

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

Au cours de l'exercice, le Groupe n'a réalisé aucune acquisition ou cession significative.

4.4 Regroupements d'entreprises

Le Groupe n'a pas effectué de regroupements d'entreprises sur l'exercice.

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeur en équivalence des co-entreprises	53,3	63,1
Valeur en équivalence des entreprises associées	27,7	27,3
Valeur des Participations mises en équivalence	80,9	90,4
Créances sur co-entreprises	52,7	43,3
Créances sur entreprises associées	108,4	115,8
Créances sur filiales en équivalence	161,1	159,2
TOTAL TITRES ET CRÉANCES SUR LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	242,0	249,5

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

(en millions d'euros)	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2020	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2019
ÉLÉMENTS DU BILAN EN QUOTE-PART :						
Actifs non courants	110,9	148,8	259,7	107,4	139,1	246,5
Actifs courants	314,2	190,6	504,7	290,3	246,1	536,4
Total Actifs	425,1	339,3	764,4	397,6	385,2	782,8
Passifs non courants	75,4	156,6	232,0	87,9	158,1	246,1
Passifs courants	296,4	155,0	451,5	246,6	199,7	446,4
Total Dettes	371,8	311,7	683,5	334,6	357,9	692,5
Actif net en équivalence	53,3	27,7	80,9	63,1	27,3	90,4
ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT EN QUOTE-PART :						
Résultat opérationnel	8,3	11,4	19,7	10,5	15,9	26,4
Coût de l'endettement net	(1,2)	(4,7)	(5,9)	(1,1)	(5,2)	(6,3)
Autres résultats financiers	(2,7)	(0,6)	(3,3)	(2,3)	(0,2)	(2,5)
Variation de valeur des instruments de couverture	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,1)	(0,1)
Actualisation des créances et dettes	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des participations	0,0	(2,6)	(2,6)	-	-	-
Résultat net avant impôt	4,4	3,4	7,8	7,1	10,5	17,5
Impôts sur les sociétés	(0,8)	7,3	6,4	1,1	(2,0)	(0,9)
Résultat net en équivalence (après impôt)	3,6	10,7	14,3	8,2	8,5	16,6
Résultat hors Groupe	-	(0,0)	(0,0)	-	-	-
Résultat net, part du Groupe	3,6	10,7	14,3	8,2	8,5	16,6

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 15,5 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 58,6 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 5,6 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 11,7 millions d'euros au 31 décembre 2019.

4.5.3 Engagements donnés ou reçus au titre des co-entreprises (en quote-part)

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

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

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données respectivement pour 223,7 et 2,0 millions d'euros au 31 décembre 2020.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 31 décembre 2020, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 32,5 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 6,0 millions d'euros ;

- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 22,6 millions d'euros.

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

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

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 31 décembre 2020 à 223,3 millions d'euros contre 219,3 millions d'euros en décembre 2019, hausse supportée principalement sur l'Immobilier d'entreprise.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 638 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 437 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Intérêts obligataires et bancaires	(20,7)	(20,2)
Intérêts sur avance d'associés	2,0	3,8
Autres produits et charges financiers	(0,0)	(0,0)
Produits et charges financiers FFO	(18,7)	(16,4)
Étalement des frais d'émission d'emprunt ^(a)	(2,1)	(1,3)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(20,8)	(17,8)

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

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent notamment aux charges d'intérêts sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement (se référer au §2.5 Changement de présentation).

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit (répartition entre impôts exigibles et différés et ventilation par nature de l'impôt différé) :

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Impôt courant	(13,9)	(4,7)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(17,7)	(19,0)
Écarts d'évaluation	0,2	0,2
Juste valeur des immeubles de placement	(0,6)	(0,5)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,2)	0,0
Marge à l'avancement	(5,2)	(7,1)
Autres différences temporelles	2,1	0,2
Impôt différé	(21,5)	(26,2)
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	(35,4)	(30,9)

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	111,5	109,6
Économie (charge) d'impôt du Groupe	(35,4)	(30,9)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	(31,77) %	(28,24) %
Taux d'impôt en France	28,92 %	32,02 %
Impôt théorique	(32,3)	(35,1)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	(3,2)	4,1
Écarts liés au traitement des déficits	(0,6)	(1,9)
Autres différences permanentes et différences de taux	(2,6)	6,0

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Déficits fiscaux activés	48,8	66,5
Écarts d'évaluation	(27,2)	(27,4)
Juste valeur des immeubles de placement	(1,8)	(1,2)
Juste valeur des instruments financiers	(0,2)	0,0
Marge à l'avancement	(74,0)	(68,1)
Autres différences temporelles	1,8	0,2
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	(52,5)	(29,9)

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

Les impôts différés sont calculés au taux de 27,37 %, taux fixé par la loi de finances pour 2021, et non pas au taux de 28,92 % en vigueur en 2020.

La loi de finances prévoit la baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés, qui sera fixé à 25,83 % à compter du 1^{er} janvier 2022.

5.4 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, déduction faite du nombre moyen pondéré de titres autodétenus.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de

l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la Société.

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	69,4	81,0
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 409	1 748 489
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	-	-
Droits d'attribution d'actions gratuites	-	-
Effet dilutif potentiel total	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 409	1 748 489
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (EN €)	39,69	46,31
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (EN €)	39,69	46,31

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en euros)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2018	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2019			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2019	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2020			
NOMBRE D'ACTIONNAIRES ÉMIS AU 31 DÉCEMBRE 2020	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)

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

Gestion du capital

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

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

Paiements en actions

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

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 7,3 millions d'euros en 2020, contre 10,1 millions d'euros en 2019.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2019	Attributions	Livraisons	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2020
Plan d'attribution sur titres Altarea							
21 février 2018	7 916	21 février 2020	7 424		(7 219)	(205)	
2 mars 2018	18 504 ^(b)	2 mars 2020	15 735		(15 170)	(565)	
30 mars 2018	3 419	30 mars 2020	3 419		(3 419)	-	
20 juillet 2018	41 500 ^(b)	31 mars 2021	41 500			(12 915)	28 585
7 septembre 2018	14 800 ^(b)	31 mars 2021	14 800			(7 400)	7 400
3 décembre 2018	5 000 ^(b)	31 mars 2021	5 000			(3 000)	2 000
15 mars 2019	29 069	15 mars 2020	18 449		(18 253)	(196)	
18 mars 2019	9 461	12 mars 2021	6 712			(317)	6 395
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022	22 595			(2 063)	20 532
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022	1 355		(135)	-	1 220
18 décembre 2019	3 000 ^(b)	31 mars 2021	3 000			(600)	2 400
20 avril 2020	38 885	20 avril 2021		38 885		(771)	38 114
21 avril 2020	13 487	21 avril 2022		13 487		(228)	13 259
22 avril 2020	27 364	22 avril 2023		27 564		(1 313)	26 251
30 avril 2020	3 300	30 avril 2021		3 300		(300)	3 000
1 ^{er} octobre 2020	41	1 ^{er} octobre 2021		41		-	41
TOTAL	258 632		139 989	83 277	(44 196)	(29 873)	149 197

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

Actions propres

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, un produit net sur cession des actions propres a été comptabilisé directement dans les capitaux propres contre un produit net.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2020 au titre de l'exercice 2019.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2019 au titre de l'exercice 2018.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	Flux de trésorerie	Variation « non cash »					31/12/2020
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	345,7	150,9	(0,6)	-	-	-	-	496,0
Titres négociables à court et moyen terme	315,0	24,0	-	-	-	-	-	339,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	350,5	8,8	2,8	(3,3)	-	-	-	358,8
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	1 011,2	183,7	2,1	(3,3)	-	-	-	1 193,7
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	5,8	2,1	-	-	-	-	-	7,9
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	1 017,1	185,8	2,1	(3,3)	-	-	-	1 201,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(685,0)	(500,1)	-	-	-	-	0,0	(1 185,1)
Découverts bancaires	2,2	1,7	-	-	-	-	-	3,9
Trésorerie nette	(682,8)	(498,4)	-	-	-	-	0,0	(1 181,2)
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	334,3	(312,6)	2,1	(3,3)	-	-	0,0	20,4
Avances actionnaire, Groupe et associés	85,3	5,0	-	2,7	-	-	(0,0)	92,9
Intérêts courus sur avances actionnaire, Groupe et associés	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligations locatives	26,5	(10,1)	-	-	-	-	137,4	153,8
ENDETTEMENT FINANCIER NET	446,1	(317,7)	2,1	(0,7)	-	-	137,4	267,2

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 20,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 334,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 208,2 millions d'euros, contre 165,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 150,6 millions d'euros, contre 185,5 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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

- placé 80 millions d'euros et 70 millions d'euros (respectivement en juillet et en octobre) d'obligations assimilées à la souche Altareit 2,875 % 07/2025, portant le nominal total de cette souche à 500 millions d'euros ;
- mis en place ou étendu des crédits à terme pour 120 millions d'euros ;

- mis en place ou étendu le potentiel de tirage des crédits revolving pour un montant 320 millions d'euros ;
- augmenté ses émissions de titres négociables (plus 24 millions d'euros sur l'exercice). Le Groupe a continué de recourir à des ressources court terme ou moyen terme *via* des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2020.

Le compte courant passif envers Altarea SCA est nul au 31 décembre 2020, contre 0,1 million d'euros au 31 décembre 2019.

Les variations de périmètre sont liées à des mouvements au sein de l'activité Promotion.

Le coût de l'endettement est analysé dans la note sur le résultat.

Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie (d'un montant non significatif au niveau du Groupe) sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
< 3 mois	88,3	185,8
De 3 à 6 mois	150,2	65,3
De 6 à 9 mois	66,7	112,1
De 9 à 12 mois	78,0	20,6
À moins d'1 an	383,1	383,9
À 2 ans	152,9	126,4
À 3 ans	44,1	76,9
À 4 ans	66,0	15,9
À 5 ans	539,9	68,0
De 1 à 5 ans	802,8	287,2
Plus de 5 ans	26,0	352,4
Frais d'émission restant à amortir	(6,4)	(4,3)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	1 205,5	1 019,3

La part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire reste stable.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Promesses d'hypothèques	150,6	184,3
Privilège de prêteur de denier	11,6	13,7
Nantissement de créances	-	-
Caution donnée par Altarea SCA	200,0	150,0
Non garanti	849,7	675,6
TOTAL	1 211,9	1 023,6
Frais d'émission restant à amortir	(6,4)	(4,3)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	1 205,5	1 019,3

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

<i>(en millions d'euros)</i>	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2020	702,8	502,7	1 205,5
Au 31 décembre 2019	668,5	350,8	1 019,3

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 537,1 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 382,0 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
< 3 mois	1,1	1,2
De 3 à 6 mois	1,2	1,2
De 6 à 9 mois	8,1	6,2
De 9 à 12 mois	1,1	1,1
À MOINS D'1 AN	11,5	9,7
À 2 ans	17,4	13,4
À 3 ans	16,2	11,9
À 4 ans	15,1	11,2
À 5 ans	14,6	10,3
DE 1 À 5 ANS	63,3	46,8

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

6.2.2 Obligations locatives

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

Le montant de ces obligations s'élève à 153,8 millions au 31 décembre 2020 contre 26,5 millions d'euros au 31 décembre 2019. L'augmentation est essentiellement due à la prise d'effet du bail du nouveau siège du Groupe, rue de Richelieu à Paris. Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et des droits d'utilisation sur immeubles de placement.

Ventilation par échéance des obligations locatives

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
< 3 mois	0,6	4,8
De 3 à 6 mois	0,1	2,7
De 6 à 9 mois	0,1	2,3
De 9 à 12 mois	0,2	2,3
À moins d'1 an	0,9	12,2
À 2 ans	15,5	5,2
À 3 ans	13,9	2,9
À 4 ans	13,7	1,5
À 5 ans	14,1	1,3
De 1 à 5 ans	57,2	10,9
Plus de 5 ans	95,7	3,4
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	153,8	26,5

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Flux de trésorerie
Émission d'emprunts et autres dettes financières	815,5
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(626,8)
Variation des emprunts et autres dettes financières	188,7
Remboursement des obligations locatives	(10,1)
Variation de trésorerie	498,4
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	677,1
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	183,7
Trésorerie nette	498,4
Avances actionnaire, Groupe et associés	5,0
Obligations locatives	(10,1)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	677,1

6.3 Provisions

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Provision pour indemnité de départ en retraite	10,9	11,2
Autres provisions	5,4	8,0
TOTAL PROVISIONS	16,3	19,2

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société, voir note 2.4.14 « Avantages au personnel ». Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25 % de ces deux derniers critères n'entraînerait pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent principalement :

- les risques contentieux liés aux opérations de construction ;
- les risques de défaillance de certains co-promoteurs ;
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc.).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2020	31/12/2019
Écarts d'acquisition	435,8	(243,7)	192,1	192,1
Marques	105,4		105,4	105,4
Relations clientèles	192,9	(192,9)	–	0,6
Logiciels, brevets & droits similaires	24,7	(19,1)	5,6	4,9
Droit au bail	0,0	(0,0)	–	–
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	24,9	(19,1)	5,8	5,0
TOTAL	759,0	(455,7)	303,3	303,1

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeur nette en début de période	303,1	284,2
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	2,9	1,9
Cession et mise au rebut	(2,2)	(0,0)
Variation de périmètre et autres	–	19,5
Dotations nettes aux amortissements	(0,5)	(2,5)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	303,3	303,1

Écarts d'acquisition

Les tests de perte de valeur ont été réalisés sur la base des hypothèses des activités, en adéquation avec les prévisions macroéconomiques ; les hypothèses sont en ligne avec les données historiques de la Promotion.

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

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

Au 31 décembre 2020, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables.

Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Une sensibilité de + ou – 1 % sur le taux d'actualisation et de + ou – 0,5 % sur le taux de croissance perpétuelle, conduirait à des évaluations des actifs économiques des secteurs Logement d'une part et Immobilier d'entreprise d'autre part, toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 31 décembre 2020.

Marques

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

Les marques ont été testées et aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2020.

7.2 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles

(en millions d'euros)	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Total amortis- sements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2019	43,1	3,3	1,6	48,0	(23,9)	(1,5)	(0,8)	(26,2)	21,7
Nouveaux contrats/Dotations	139,8	1,5	–	141,3	(16,9)	(1,3)	(0,4)	(18,7)	122,6
Résiliations de contrats/Reprises	(31,1)	(0,7)	(0,5)	(32,3)	26,2	0,6	0,5	27,3	(5,0)
AU 31 DÉCEMBRE 2020	151,8	4,2	1,0	157,0	(14,7)	(2,2)	(0,7)	(17,7)	139,4

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

L'augmentation sur l'exercice est principalement due à la prise d'effet du bail du nouveau siège du Groupe, rue de Richelieu à Paris.

7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent :

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

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	845,9	1 051,1	(215,8)	10,6	–
Actifs sur contrats	741,2	564,9	176,4	(0,1)	–
Créances clients nettes	261,2	257,6	3,8	(0,2)	–
Autres créances d'exploitation nettes	386,8	424,0	(36,7)	(0,5)	–
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	648,0	681,5	(32,8)	(0,7)	–
Passifs sur contrats	(177,3)	(168,8)	(8,6)	–	–
Dettes fournisseurs	(1 066,4)	(1 001,3)	(64,9)	(0,2)	–
Autres dettes d'exploitation	(418,3)	(406,4)	(13,7)	1,9	–
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 484,7)	(1 407,8)	(78,6)	1,7	–
BFR D'EXPLOITATION	573,1	721,0	(159,4)	11,5	–

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

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation (déconsolidation) de certaines sociétés.

7.4.1 Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2019	982,0	(8,9)	973,1
Variation	75,9	(0,0)	75,9
Dotations	–	(17,2)	(17,2)
Reprises	–	3,8	3,8
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,0	0,2	0,2
Variation de périmètre	17,9	(2,6)	15,3
Au 31 décembre 2019	1 075,8	(24,7)	1 051,1
Variation	(218,9)	0,0	(218,9)
Dotations	–	(6,7)	(6,7)
Reprises	–	9,7	9,7
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	1,5	(0,1)	1,4
Variation de périmètre	9,1	0,1	9,2
AU 31 DÉCEMBRE 2020	867,6	(21,7)	845,9

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

7.4.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créances clients et comptes rattachés brut	262,0	258,4
Perte de valeur à l'ouverture	(0,8)	(0,8)
Dotations	0,0	0,0
Variations de périmètre	–	(0,1)
Reprises	–	0,1
Perte de valeur à la clôture	(0,8)	(0,8)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	261,2	257,6
Avances et acomptes versés	38,4	54,1
Créances de TVA	263,2	293,9
Débiteurs divers	25,3	23,4
Charges constatées d'avance	54,0	50,2
Comptes mandants débiteurs	7,1	5,2
Total autres créances d'exploitation brutes	388,0	426,8
Perte de valeur à l'ouverture	(2,9)	(0,3)
Dotations	(0,3)	(2,6)
Variations de périmètre	–	(0,1)
Reprises	2,0	0,2
Perte de valeur à la clôture	(1,1)	(2,9)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	386,8	424,0
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	648,0	681,5
Créances sur cession d'immobilisations	1,7	4,9
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	649,7	686,4

Créances clients

Les créances au titre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Détail des créances clients exigibles

(en millions d'euros)	31/12/2020
Total brut créances clients	262,0
Dépréciations sur créances clients	(0,8)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	261,2
Clients factures à établir	(24,7)
Décalage clients à l'avancement	(28,9)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	207,5

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

(en millions d'euros)	Total	Dans les temps	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	207,5	110,1	–	47,6	8,9	40,9

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent aux indemnités d'immobilisation versées aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de vente (pour celles qui ne sont pas cautionnées)

dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 066,4	1 001,3
Avances et acomptes reçus des clients	0,4	2,2
TVA collectée	274,3	261,2
Autres dettes fiscales et sociales	33,4	44,3
Produits constatés d'avance	2,3	1,7
Autres dettes	100,7	91,8
Comptes mandants créditeurs	7,1	5,2
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	418,3	406,4
Dettes sur immobilisations	3,7	0,1
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 488,4	1 407,8

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2020

	Valeur totale au bilan	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
		Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	251,9	80,9	167,8	-	3,2	-	-	-	3,2
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	242,0	80,9	161,1	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	9,8	-	6,7	-	3,2	-	-	-	3,2
ACTIFS COURANTS	1 857,4	-	1 807,3	-	-	50,1	50,1	-	-
Clients et autres créances	649,7	-	649,7	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	22,6	-	22,6	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 185,1	-	1 134,9	-	-	50,1	50,1	-	-
PASSIFS NON COURANTS	979,8	-	-	979,8	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	978,4	-	-	978,4	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,4	-	-	1,4	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 962,3	-	-	1 962,3	0,0	-	0,0	-	-
Emprunts et dettes financières	473,9	-	-	473,9	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 488,4	-	-	1 488,4	-	-	-	-	-

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

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

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

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

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

Au 31 décembre 2019 retraité

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti					Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	291,4	90,4	167,5	-	33,6	-	-	-	33,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	249,5	90,4	159,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	41,9	-	8,4	-	33,6	-	-	-	33,6
ACTIFS COURANTS	1 393,5	-	1 391,6	-	-	1,9	1,9	-	-
Clients et autres créances	686,4	-	686,4	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	22,1	-	22,1	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	685,0	-	683,1	-	-	1,9	1,9	-	-
PASSIFS NON COURANTS	654,6	-	-	654,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	652,5	-	-	652,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2,1	-	-	2,1	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 886,4	-	-	1 886,4	0,0	-	0,0	-	-
Emprunts et dettes financières	478,6	-	-	478,6	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 407,8	-	-	1 407,8	-	-	-	-	-

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

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

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

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

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

8.2 Risque de taux

Le Groupe détient des *swaps* destinés à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IFRS 9. Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation tient compte, conformément à IFRS 13, de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation d'une probabilité de défaut,

le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société.

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2020.

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

Position de gestion

Au 31 décembre 2020

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(502,7)	(496,0)	(496,0)	(496,0)	(496,0)	4,0
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(702,8)	(326,5)	(173,6)	(129,5)	(63,5)	(23,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	1 185,1	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(20,4)	(822,4)	(669,5)	(625,5)	(559,5)	(19,6)
<i>Swap</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Collar</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Cap</i>	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	(20,4)	(822,4)	(669,5)	(625,5)	(559,5)	(19,6)

Au 31 décembre 2019

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

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
31/12/2020	+ 50	+ 1,4 million d'euros	-
	- 50	- 0,9 million d'euros	-
31/12/2019	+ 50	- 1,0 million d'euros	-
	- 50	+ 1,7 million d'euros	-

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 1 185,1 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 685,0 millions au 31 décembre 2019, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2020, le montant de cette trésorerie s'élève à 511,5 millions d'euros.

À cette date, une trésorerie d'un montant de 673,6 millions d'euros est disponible au niveau Groupe, qui dispose également de 520 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants bancaires

De part son appartenance au groupe Altarea, certains covenants sont relatifs à des indicateurs consolidés de ce dernier.

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 200 millions.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (500 millions).

	Covenants Groupe Altarea	31/12/2020	Covenants Altareit consolidé	31/12/2020
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	33,0 %		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou <i>cash-flow</i> des opérations)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,3		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,0
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	10,1

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altareit

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

(en pourcentage)	31/12/2020 % capital	31/12/2020 % droit de vote	31/12/2019 % capital	31/12/2019 % droit de vote
Altarea	99,63	99,75	99,63	99,75
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg*	0,11	–	0,11	–
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,85	99,86
Autocontrôle	0,01	–	0,01	–
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

* Actions d'autocontrôle.

Transactions avec les parties liées

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

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea, la holding de contrôle du Groupe, et ses filiales notamment celles prestataires de services ;
- Altafi 2, gérant non associé de la Société, dirigé et contrôlé par M. Alain Taravella. Ce dernier est président de la société Altafi 2, M. Jacques Ehrmann en est le directeur général ;
- les sociétés de l'un des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea : les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, contrôlées par M. Alain Taravella.

Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63 % et Altarea France, elle-même contrôlée à 100 % par Altarea, détient 0,11 % d'Altareit, de même qu'Alta Faubourg, contrôlée à 100 % par Altareit, détient 0,11 % d'Altareit.

Les transactions avec ces parties liées relèvent soit de prestations de service fournies par le groupe Altareit aux parties liées, soit d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché. En 2019, elles concernaient également la vente de terrains dans le cadre du grand projet mixte Issy Cœur de ville.

Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusqu'à 720 millions d'euros. En outre, Altarea a investi directement à 50 % dans la société AF Investco 4 pour la restructuration d'un immeuble aux côtés du fonds d'investissement AltaFund dans lequel Altareit détient une participation à hauteur de 16,7 %.

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altareit par Altarea, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017. Les conditions antérieures restent inchangées.

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2020	31/12/2019
Actifs non courants		0,0	0,0	0,1
Actifs courants	0,0	12,6	12,6	14,4
TOTAL ACTIF	0,0	12,6	12,6	14,5
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes	–	2,0	2,0	5,8
TOTAL PASSIF	–	2,0	2,0	5,8

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation	0,0	14,4	14,5	57,7
Charges d'exploitation	(1,0)	(49,6)	(50,6)	(47,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(1,0)	(35,2)	(36,2)	10,4
Coût de l'endettement net	–	(1,5)	(1,5)	(0,9)
RÉSULTAT NET	(1,0)	(36,8)	(37,7)	9,5

Rémunération de la Gérance

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Altafi 2 SAS	
	31/12/2020	31/12/2019
Rémunération fixe de la Gérance	1,0	1,0
TOTAL	1,0	1,0

La rémunération de la gérance a été approuvée par l'assemblée générale du 19 mai 2020.

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Salaires bruts ^(a)	1,7	1,5
Charges sociales	0,6	0,5
Paiements fondés sur des actions ^(b)	2,1	1,8
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	<i>2 886</i>	<i>9 816</i>
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	0,0	-
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,1	0,5
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,1

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

<i>(en nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	24 421	25 833

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués aux principaux cadres salariés du Groupe. Elles ne comprennent pas la rémunération de la Gérance et celle du président et des membres du conseil de surveillance.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra-groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance...) ou des engagements de non cession de parts

sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 6.2 « Endettement financier net et sûretés ».

Par ailleurs, la Société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées, qui sont mentionnées dans la note 8 « Gestion des risques financiers ».

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	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	2,0	3,1	-	3,1	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	7,8	7,8	7,8	-	-
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	7,8	7,8	7,8	-	-
TOTAL	9,8	10,9	7,8	3,1	-
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	44,3	37,0	-	37,0	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 139,3	2 169,9	1 108,9	1 057,7	3,3
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 909,7	1 912,7	1 038,3	873,3	1,1
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	189,4	190,0	32,4	157,6	0,1
Cautions d'indemnités d'immobilisation	38,9	51,0	31,4	17,4	2,1
Autres cautions et garanties données	1,3	16,2	6,8	9,4	-
TOTAL	2 183,6	2 206,9	1 108,9	1 094,7	3,3

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe bénéficie de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations. Il a notamment reçu un engagement maximum de 2 millions d'euros donné par les cédants du promoteur Severini. Cet engagement garantit tout préjudice lié à l'activité, subi par le Groupe et dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2018, et ce jusqu'au 31 décembre 2025 inclus.

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

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de son activité de gestion immobilière et de transaction.

Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de promotion Immobilier d'entreprise.

Autres engagements reçus

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5 % du montant des travaux – engagement non chiffré).

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 35,2 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

Par ailleurs, le Groupe peut octroyer des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains de l'activité de promotion immobilière.

Cautions d'indemnités d'immobilisations

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité de promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente synallagmatiques avec les propriétaires de terrains : le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ou de commercialisation) sont levées.

Autres engagements

Dans le cadre de son activité du secteur Logement, le Groupe signe des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Le Groupe se constitue aussi un portefeuille foncier composé de promesses unilatérales de vente.

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

10.2 Passifs éventuels

Aucun nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions »).

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en millions d'euros)	E & Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
■ Altareit SCA	0,0	0,0	3 %	3 %	0,1	0,1	36 %	32 %	-	-	0 %	0 %	0,1	0,1	7 %	8 %
■ Filiales intégrées globalement	0,9	0,9	97 %	94 %	0,1	0,2	64 %	68 %	0,3	0,1	109 %	91 %	1,3	1,2	94 %	89 %
Services autres que la certification des comptes																
■ Altareit SCA	-	0,0	0 %	2 %	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	-	0,0	0 %	2 %
■ Filiales intégrées globalement	-	0,0	0 %	1 %	-	-	0 %	0 %	(0,0)	0,0	- 9 %	9 %	- 0,0	0,0	- 2 %	1 %
TOTAL	1,0	0,9	100 %	100 %	0,2	0,2	100 %	100 %	0,2	0,1	100 %	100 %	1,4	1,3	100 %	100 %

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

À l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2020, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 298 M€, dont 192 M€ relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et 105 M€ principalement relatifs aux marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.</p> <p>Les écarts d'acquisition et les marques font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.</p> <p>Pour les écarts d'acquisition, comme indiqué dans la note 2.4.7 de l'annexe aux comptes consolidés, une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie (« U.G.T ») ou du groupe d'U.G.T.</p> <p>La valeur recouvrable est définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité de l'U.G.T ou du groupe d'U.G.T.</p> <p>La détermination des valeurs d'utilité de chaque groupe d'actifs testés repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations de la part de la direction du groupe confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.</p> <p>Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances.</p> <p>Compte tenu des montants et de la sensibilité de ces actifs aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie et les taux d'actualisation utilisés, nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit, étant précisé que, comme indiqué dans la note 2.2 de l'annexe, les estimations comptables pour les comptes au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un contexte de crise économique et sanitaire liée au Covid-19 et le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés quant aux impacts de cette crise.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus défini par le groupe relatif à la détermination de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques, regroupés en Unités Génératrices de Trésorerie (U.G.T).</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ prendre connaissance des principes et des méthodes de détermination des valeurs recouvrables des U.G.T auxquelles les écarts d'acquisition sont rattachés ainsi que des actifs nets réévalués correspondants ; ■ rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux U.G.T testées avec les données comptables du groupe ; ■ analyser, en incluant dans nos équipes d'audit des experts en évaluation, les modèles d'évaluation utilisés ainsi que les taux de croissance à long terme, les taux d'actualisation et les taux de redevance appliqués dans ces modèles ; ■ étudier, grâce à des entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. À ce titre, nous avons comparé les estimations des projections de flux de trésorerie des périodes précédentes aux réalisations effectives correspondantes. Nous avons examiné la prise en compte par la direction du contexte de crise économique et sanitaire liée au Covid-19 et nous avons rapproché les résultats des analyses de sensibilité conduites par la direction en les comparant à celles réalisées par nos soins ; ■ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par le groupe.

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2020, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à 49 M€.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.16 de l'annexe aux comptes consolidés, ces actifs d'impôts différés sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un business plan fiscal établi par le management établi sur une durée raisonnable.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux comme un point clé de l'audit en raison de l'importance des jugements de la direction pour la comptabilisation de ces actifs et du caractère significatif de leur montant.</p>	<p>Nous avons analysé la cohérence de la méthodologie appliquée pour la reconnaissance des impôts différés comptabilisés avec les règles fiscales en vigueur à la clôture, notamment avec les taux d'impôt adoptés et les règles de limitation d'imputation des déficits reportables, propres à chaque juridiction.</p> <p>Notre approche a consisté à examiner les business plans fiscaux relatifs essentiellement aux prévisions de résultats liés à l'activité de promotion immobilière dans le groupe d'intégration fiscale Altareit pour apprécier la capacité du groupe, dans le contexte lié au Covid-19, à dégager des résultats taxables futurs permettant l'utilisation des déficits fiscaux activés.</p> <p>Nous avons comparé ces business plans fiscaux avec les prévisions de flux de trésorerie futurs utilisées le cas échéant dans le cadre des tests annuels de dépréciation des écarts d'acquisition et des marques, et examiné les principales données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces prévisions de résultats fiscaux.</p>

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2020, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de 846 M€ et la marge immobilière s'élève à 223 M€ pour l'exercice 2020.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.17 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et les coûts (marge immobilière) sont reconnus dans les comptes du groupe selon la méthode de l'avancement. L'intégralité des opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.</p> <p>Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré au prorata des coûts directement rattachables à la construction, y compris le foncier, engagés par rapport au budget total et à l'avancement de la commercialisation, déterminé au prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.8 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sortie à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Des dépréciations sont comptabilisées lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure au prix de revient.</p> <p>Compte tenu du caractère significatif des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière dans les comptes consolidés du groupe et des jugements nécessaires de la direction pour la comptabilisation de ces éléments, notamment dans un contexte de crise économique et sanitaire liée au Covid-19, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Notre approche a consisté à examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts d'acquisition du foncier, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes.</p> <p>Nous avons rapproché les taux d'avancement technique des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs des confirmations externes réalisées par les maîtres d'œuvre pour les coûts de construction et des actes d'acquisition pour les coûts du foncier. Par ailleurs, nous avons rapproché les taux d'avancement commercial des actes notariés en réalisant des tests de détails sur les ventes de l'exercice. Nous avons également inclus dans l'équipe d'audit des membres ayant une compétence particulière en systèmes d'information pour réaliser des tests sur les contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation.</p> <p>Nous avons également examiné les coûts encourus et restant à encourir sur les projets les plus significatifs afin d'identifier les contrats déficitaires et, le cas échéant, nous avons rapproché ces coûts de la perte à terminaison de ces contrats.</p> <p>Enfin, nous avons vérifié, par sondages, l'exactitude arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique.</p> <p>L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait ainsi l'objet d'une attention particulière dans le contexte lié au Covid-19. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables, à partir d'entretiens avec la direction et d'analyses des budgets d'opération. Pour les projets livrés, nous avons analysé les prix de vente prévisionnels des lots en stocks avec les prix de vente des lots actés.</p>

Vérifications spécifiques

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

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 2 juin 2008.

Au 31 décembre 2020, nos cabinets étaient dans la treizième année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

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

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 mars 2021

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein



3

COMPTES ANNUELS 2020

3.1	COMPTE DE RÉSULTAT	74
3.2	BILAN	76
3.3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	78
3.3.1	Faits significatifs de l'exercice	78
3.3.2	Principes, règles et méthodes comptables	78
3.3.3	Commentaires, chiffres et tableaux annexes	79
3.4	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS	85
3.4.1	Informations sur les délais de paiement de la Société	85
3.4.2	Résultats des cinq derniers exercices	86
3.5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	87
3.6	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	90

3.1 Compte de résultat

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2020	2019
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	1 111,7	1 222,7
Chiffre d'affaires net	1 111,7	1 222,7
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges		
Autres produits		
Produits d'exploitation	1 111,7	1 222,7
Achats de marchandises		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	8 027,5	6 244,0
Impôts, taxes et versements assimilés	0,7	0,7
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations d'exploitation		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	(32,5)	63,2
Charges d'exploitation	7 995,7	6 307,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(6 883,9)	(5 085,2)
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	31 238,6	6 288,5
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	571,3	40,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	311,7	
Produits financiers	32 121,7	6 328,9
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	419,7	473,1
Intérêts et charges assimilées	16 698,4	13 945,6
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Charges financières	17 118,1	14 418,6
RÉSULTAT FINANCIER	15 003,5	(8 089,7)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	8 119,6	(13 174,9)

Compte de résultat (en liste) (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2020	2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	7,6	5,7
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	2,9	
Produits exceptionnels	10,5	5,7
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,1	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,6	0,9
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		550,6
Charges exceptionnelles	0,7	551,5
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9,8	(545,8)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(10 510,4)	(16 247,9)
Total des produits	33 243,9	7 557,4
Total des charges	14 604,1	5 030,1
BÉNÉFICE OU PERTE	18 639,8	2 527,3

3.2 Bilan

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	248 727,3	88 602,5	160 124,8	160 128,9
Créances rattachées à des participations	868 528,7	24 790,8	843 737,9	748 692,9
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	1 117 256,0	113 393,3	1 003 862,7	908 821,8
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	125 634,3		125 634,3	126 058,5
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 117)	10 117,1		10 117,1	47,9
Disponibilités				
Disponibilités	238 260,3		238 260,3	97 826,6
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	18,4		18,4	42,5
ACTIF CIRCULANT	374 030,0		374 030,0	223 975,5
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	1 139,0		1 139,0	2 021,4
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	1 492 425,0	113 393,3	1 379 031,7	1 134 818,7

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2020	2019
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	216 980,6	214 453,3
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	18 639,8	2 527,3
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	319 627,2	300 987,3
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	547,7	550,6
PROVISIONS	547,7	550,6
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	506 764,2	355 087,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	200 454,4	150 204,7
Emprunts et dettes financières diverses	345 400,2	327 883,4
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	512,1	105,4
Dettes fiscales et sociales	5 637,1	
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	15,0	
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	73,8	
DETTES	1 058 856,8	833 280,7
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	1 379 031,7	1 134 818,7

3.3 Annexe aux comptes annuels

Code de Commerce articles L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, règlement ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 homologué par arrêté du 28 décembre 2015 et règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué par arrêté du 29 décembre 2016.

La société Altareit est contrôlée par la société Altarea à 99,86 % et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du groupe Altarea et ses activités de diversification.

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

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

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 25 février 2021 après examen par le conseil de surveillance.

3.3.1 Faits significatifs de l'exercice

L'année 2020 a été marquée par les incertitudes liées à la pandémie de Covid-19. Les sociétés détenues directement ou indirectement par la Société ont mis en place des mesures de prévention et d'organisation visant à limiter les impacts tout en permettant la continuité de ses activités. La pandémie est toujours en cours en 2021 et il est difficile d'évaluer son impact prolongé sur les activités de la Société et ses résultats 2021 qui serait, en tout état de cause, sans conséquence sur la continuité d'exploitation.

En juillet et octobre, Altareit a placé respectivement 80 millions d'euros et 70 millions d'euros d'obligations assimilées à la souche Altareit 2,875 % 07/2025, portant le nominal total de cette souche à 500 millions d'euros.

3.3.2 Principes, règles et méthodes comptables

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

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

Titres de participation

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

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances rattachées aux participations

Les créances rattachées aux participations ou les créances rattachées à des participations indirectes de la Société sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciées en tenant compte, notamment, des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- valeurs mobilières de placement :
 - lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations ou,
 - lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée. Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

Autres valeurs mobilières de placement

Les comptes à terme sont comptabilisés au bilan pour leur valeur nominale, sur la durée des placements.

Frais de mise en place des emprunts

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

Provisions

Conformément au règlement 2000-06 du comité de réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

3.3.3 Commentaires, chiffres et tableaux annexes

3.3.3.1 Notes sur le bilan actif

3.3.3.1.1 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations financières (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Titres de participations	248 727,3			248 727,3
Créances financières	773 420,4	779 903,3	684 795,0	868 528,7
Créances rattachées à des participations	773 420,4	779 903,3	684 795,0	868 528,7
Prêts et autres immobilisations				
TOTAL	1 022 147,7	779 903,3	684 795,0	1 117 256,0

L'évolution du poste « Créances rattachées à des participations » est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (en augmentation de 48 898 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (en augmentation de 46 147 milliers d'euros).

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

3.3.3.1.2 Créances

Tableau des provisions des immobilisations financières

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2020
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des titres de participation	88 598,4	4,1				88 602,5
Dépréciations des autres immobilisations financières	24 727,6	63,2				24 790,8
Autres dépréciations						
TOTAL	113 326,0	67,3				113 393,3

Tableau des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2020	Provision	Montant net 2020	Montant net 2019
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	125 652,6		125 652,6	126 101,0
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	273,5		273,5	2 378,8
État, autres collectivités : créances diverses				1 450,9
Groupe et associés	125 360,7		125 360,7	122 228,8
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	18,4		18,4	42,5
TOTAL	125 652,6		125 652,6	126 101,0

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2020	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés				
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	273,5	273,5		
État, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	125 360,7	125 360,7		
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	18,4	18,4		
TOTAL	125 652,6	125 652,6		

3.3.3.1.3 Produits à recevoir

Néant.

3.3.3.1.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées de compte à terme TRESO PLUS pour un montant de 1 000 milliers d'euros et d'actions propres pour un montant de 117 milliers d'euros.

Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2020
Compte à terme TRESO PLUS		59 000	49 000		10 000
Actions propres	48	189	120		117
TOTAL	48	189	120		117
Nb actions	106	381	251		236

Au 31 décembre 2020, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

3.3.3.2 Notes sur le bilan passif

3.3.3.2.1 Capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux propres (en milliers d'euros)	31/12/2019	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2020	31/12/2020
Capital Social	2 626,7					2 626,7
Prime d'émission / apport / écart de réévaluation	76 312,0					76 312,0
Réserve légale	262,6					262,6
Réserve disponible	4 805,4					4 805,4
Report à nouveau	214 453,3	2 527,3				216 980,6
Résultat de l'exercice	2 527,3	(2 527,3)			18 639,8	18 639,8
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL	300 987,3				18 639,8	319 627,2

Le capital au 31 décembre 2020 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisés en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 € chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

3.3.3.2 Provisions

Tableau des Provisions pour Risques et Charges

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2020
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour litiges					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour impôts	547,7				547,7
Autres provisions pour risques et charges	2,9		2,9		
TOTAL	550,6		2,9		547,7

3.3.3.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres dettes (en milliers d'euros)	31/12/2020	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2019
Dettes financières	1 052 618,9	327 618,9	699 000,0	26 000,0	833 175,3
Autres emprunts obligataires	506 764,2	6 764,2	500 000,0		355 087,2
Emprunts bancaires	200 454,4	454,4	174 000,0	26 000,0	150 204,7
Emprunts et dettes financières divers	339 000,0	314 000,0	25 000,0		315 000,0
Groupe et associés	6 400,2	6 400,2			12 883,4
Autres dettes					
Dettes et autres dettes	6 238,0	6 238,0			105,4
Fournisseurs et comptes rattachés	512,1	512,1			105,4
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales	5 637,1	5 637,1			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	15,0	15,0			
Produits constatés d'avance	73,8	73,8			
TOTAL	1 058 856,8	333 856,8	699 000,0	26 000,0	833 280,7

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

Tableau des primes de remboursements des obligations

Variation de l'amortissement sur la prime (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Prime de remboursement des obligations	2 021,4	100,0	982,4	1 139,0
TOTAL	2 021,4	100,0	982,4	1 139,0

Les emprunts obligataires ont fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 352 milliers d'euros au titre de l'exercice 2020.

La prime d'émission obligataire de 100 milliers d'euros a été versée dans le cadre du nouvel emprunt obligataire contracté le 7 juillet 2020.

La prime de d'émission a diminué de 630 milliers d'euros à la suite du nouvel emprunt émis en date du 20 octobre 2020.

Au 31 décembre 2020, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 200 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)	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts et dettes financières	7 217,1	5 291,9
Fournisseurs et comptes rattachés	146,1	54,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Disponibilité, banque – charges à payer	1,6	
Divers	15,0	
TOTAL	7 379,8	5 346,3

3.3.3.3 Notes sur le compte de résultat

3.3.3.3.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement de *management fees* facturés à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour respectivement 1 042 milliers d'euros et 69 milliers d'euros.

Tableau de ventilation du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Prestations de services	1 111,7	1 222,7
Autres		
TOTAL	1 111,7	1 222,7

3.3.3.3.2 Charges d'exploitation

Tableau de détail des charges d'exploitation

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'activité courante	17,8	12,6
Commissions et honoraires	3 093,8	3 942,7
Publicité et relations publiques	50,0	50,0
Services bancaires et comptes assimilés	4 837,0	2 209,6
Impôts & Taxes	0,7	0,7
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		
Autres charges d'exploitation	(3,6)	92,3
CHARGES D'EXPLOITATION	7 995,7	6 307,9

Les commissions et honoraires correspondent notamment à la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 1 000 milliers d'euros ainsi qu'à des prestations de services de la société Altarea Management, société prestataire et filiale à 100 % d'Altarea pour un montant de 1 440 milliers d'euros.

L'ensemble des transactions fait l'objet de conventions courantes entre les sociétés.

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du conseil de surveillance en 2020 s'élève à 15 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

3.3.3.3 Résultat financier

Tableau du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers		
■ Dividendes	29 600,0	4 000,0
■ Produits de comptes courants	1 638,6	2 288,5
■ Autres Intérêts et produits assimilés	571,3	40,4
■ Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
■ Différences positives de change		
■ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	311,7	
TOTAL	32 121,7	6 328,9
Charges financières		
■ Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	419,7	473,1
■ Intérêts et charges assimilées	16 698,4	13 945,6
■ Différences négatives de change		
■ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL	17 118,1	14 418,6
RÉSULTAT FINANCIER	15 003,5	(8 089,7)

Les produits financiers 2020 correspondent principalement aux dividendes versés par Cogedim SAS pour un montant de 29 600 milliers d'euros et à des produits de compte courant pour un montant de 1 638 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts sur emprunt pour un montant de 16 698 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent à l'amortissement de la prime d'émission pour un montant de 352 milliers d'euros.

3.3.3.4 Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels		
■ Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
■ Produits exceptionnels sur opérations en capital	7,6	5,7
■ Reprises sur provisions et transferts de charges	2,9	
TOTAL	10,5	5,7
Charges exceptionnelles		
■ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,1	
■ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,6	0,9
■ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		550,6
TOTAL	0,7	551,5
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9,8	(545,8)

3.3.3.4 Autres informations

Transactions effectuées par la Société avec des sociétés liées non conclues aux conditions normales de marché

La Société n'a pas effectué de transactions avec des parties liées qui soient significatives et qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

Ventilation de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Résultat avant impôt	Produit d'intégration fiscale	Impôt IS	Résultat net
Résultat courant avant impôt	8 119,6	22 297,4	(11 787,0)	18 630,0
Résultat exceptionnel	9,8			9,8
TOTAL	8 129,4	22 297,4	(11 787,0)	18 639,8

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2020 est d'un montant net de 10 510 milliers d'euros. Il est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 22 297 milliers d'euros, correspondant aux contributions des filiales et à une charge d'impôt d'un montant de 11 787 milliers d'euros (charge d'impôt du Groupe intégré de

Situation fiscale

La société Altareit est membre d'un groupe fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009 dont elle est tête de groupe.

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

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 25 583 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

11 790 milliers d'euros sous déduction d'un produit de crédit d'impôt de 3 milliers d'euros).

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

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2019	Variations	31/12/2020
Allègements		+	-
Organic			
Déficit fiscal	(261 721,4)		59 353,6
Base Totale	(261 721,4)		59 353,6
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (28 %)	(73 282,0)		16 619,0
			(56 663,0)

Les déficits fiscaux indiqués correspondent à la somme des déficits des sociétés membres de l'intégration fiscale.

Identité de la société mère consolidant les comptes

La Société est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés de la société Altarea SCA (RCS PARIS 335 480 877) dont le siège social se situe 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Les états financiers consolidés de cette société sont disponibles au siège social de la Société.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Engagements hors bilan

Engagements reçus

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit. Le montant nominal tiré est de 200 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Engagements donnés

La société Altareit SCA s'est portée garante envers diverses sociétés du Groupe pour des paiements à terme de terrain et des garanties financières d'achèvement. Ces garanties représentent 61 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Instruments financiers

Néant.

3.3.3.5 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société	CAHT
FILIALES (+ 50 %)										
Alta Faubourg	15 000,0	399 752,2	100 %	44 294,3	44 294,3	218 715,4	218 715,4	91 062,8		
Cogedim SAS	30 000,0	145 865,9	100 %	115 750,0	115 750,0	625 022,0	625 022,0	24 022,6	29 600,0	
Alta Penthièvre	2,0	(24 792,8)	100 %	88 582,9		24 791,3	0,5	(61,7)		
Alta Percier	1,0	79,5	100 %	100,0	80,5			(4,1)		
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)										
TOTAL				248 727,3	160 124,8	868 528,7	843 737,9			

3.4 Informations complémentaires sur les comptes annuels

3.4.1 Informations sur les délais de paiement de la Société

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

	Factures reçues non réglées au 31/12/2020 dont le terme est échu					Factures émises non réglées au 31/12/2020 dont le terme est échu					Total (1 jours et plus)	
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus		
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées					9	-						-
Montant total des factures TTC concernées	-	365 993	-	-	-	365 993	-	-	-	-	-	-
% du montant total des achats TTC de l'exercice	-	0,00 %	-	-	-	0,00 %						
% du montant total du CA TTC de l'exercice TTC							-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement												
Nombre de factures exclues				-						-		
Montant total des factures exclues TTC				-						-		
(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement					légaux					légaux		

3.4.2 Résultats des cinq derniers exercices

Nature des indications	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	2 626,7	2 626,7	2 626,7	2 626,7	2 626,7
Nombre d'actions					
■ ordinaires	1 750,5	1 750,5	1 750,5	1 750,5	1 750,5
■ à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
■ par conversion d'obligations					
■ par droit de souscription					
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 111,7	1 222,7	589,7	471,8	694,6
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	8 546,2	(12 697,0)	18 902,3	(1 127,3)	3 430,8
Impôts sur les bénéfices	(10 510,4)	(16 247,9)	(16 098,8)	(7 302,2)	(12 121,2)
Participation des salariés					
Dot. amortissements et provisions	416,8	1 023,7	264,0	(4 039,4)	2 206,7
Résultat net	18 639,8	2 527,3	34 737,1	10 214,3	13 345,4
Résultat distribué					
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	10,9	2,0	20,0	5,5	8,9
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	10,7	1,4	19,8	5,8	7,6
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

3.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Evaluation des titres de participation et des créances rattachées à des participations

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation et les créances rattachées à des participations figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de M€ 1 004 représentent un des postes les plus importants du bilan (73 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.3.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples, tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciées, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p> <p>L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées à des participations comme un point clé de l'audit, par ailleurs impacté par le contexte de crise sanitaire actuel.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation dans le contexte lié à la Covid-19 ; ■ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et étudier les éventuels ajustements opérés ; ■ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ; ■ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ■ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Format de présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 2 juin 2008.

Au 31 décembre 2020, nos deux cabinets étaient dans la treizième année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 26 mars 2021

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

Associé

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein

Associée

3.6 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

À l'Assemblée Générale de la société Altareit,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 26 mars 2021

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

Associé

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein

Associée

4

RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

4.1	UNE DÉMARCHE RSE INTÉGRÉE DANS LA STRATÉGIE GROUPE	94	4.4	LES TALENTS AU SERVICE DE LA CROISSANCE D'ALTAREIT	127
4.1.1	Démarche RSE du Groupe	96	4.4.1	Une organisation au service du <i>business</i>	127
4.1.2	Analyse de l'impact de la pandémie de Covid-19 sur les enjeux RSE	97	4.4.2	Recrutement des talents, diversité et égalité des chances	129
4.1.3	Gouvernance et mise en œuvre de la RSE	98	4.4.3	Rémunération et partage de la valeur	131
4.2	AGIR EN PARTENAIRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DES VILLES	100	4.4.4	Management des talents et des compétences	132
4.2.1	Développer des projets urbains désirables et contribuer à l'économie locale	100	4.4.5	Sécurité, santé et bien-être des salariés	133
4.2.2	Énergie et climat : développer une ville bas carbone et résiliente	103	4.4.6	Une politique RH & managériale plébiscitée en interne et reconnue en externe	135
4.2.3	Préserver les espaces naturels et favoriser la nature en ville	110	4.5	PERFORMANCE RSE : NOTATIONS ET INDICATEURS	136
4.2.4	Encourager l'économie circulaire	112	4.5.1	Notations RSE	136
4.2.5	Autres enjeux environnementaux et sanitaires	113	4.5.2	Indicateurs Groupe	136
4.2.6	Mécénat et partenariats	114	4.5.3	Indicateurs Logement	138
4.3	PLACER LE CLIENT AU CŒUR DE NOS ACTIONS	115	4.5.4	Indicateurs Immobilier d'entreprise	140
4.3.1	Le dialogue au service de la relation clients et utilisateurs	115	4.5.5	Indicateurs siège social	141
4.3.2	La qualité de vie et le bien-être dans les opérations	118	4.6	MÉTHODOLOGIE ET TABLE DE CONCORDANCE	142
4.3.3	Les labels et certifications, créateurs de valeur verte	120	4.6.1	Établissement de ce document	142
4.3.4	Achats responsables et relations fournisseurs	121	4.6.2	Le système de management de la RSE	144
4.3.5	Nouveaux usages et innovation	124	4.6.3	Méthodologie et vérification	145
4.3.6	Éthique professionnelle	125	4.6.4	Table de concordance matrice de matérialité	146
4.3.7	Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles	126	4.7	RAPPORT DU VÉRIFICATEUR INDÉPENDANT	147

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

Faits marquants 2020

Entreprendre pour une ville durable

Évidence climatique, montée des inégalités, évolution des parcours de vie, intégration du numérique dans la vie quotidienne et professionnelle... les villes sont au cœur d'un monde théâtre de multiples transitions : territoriales, écologiques, sociétales et technologiques. Concentrant activités et populations – les territoires urbains concentrent aujourd'hui 80 % de la population française – les villes sont des lieux de progrès social et de développement.

Cependant, les villes sont également confrontées à de nombreux défis : lutte contre le changement climatique, adaptation aux aléas du climat (îlots de chaleur notamment), accès pour tous à des logements de qualité et aux services (commerces, transports...). Par ailleurs, les habitants et parties prenantes sont désormais plus informés, vigilants et exigeants. Ils expriment des attentes fortes en termes de qualité, mais aussi d'éthique et d'engagement dans les défis environnementaux et sociétaux.

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

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

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

En 2020, la pandémie de Covid-19 a plongé le monde dans une crise d'une ampleur inédite – expérience grandeur nature de ce que pourront être les crises climatiques du futur. Altareit a fait preuve d'agilité afin de garantir la continuité de son activité et celle de ses partenaires, et sa stratégie RSE sort renforcée de cette crise. En effet, le Groupe dispose d'atouts pour faire face à ces chocs : des métiers diversifiés, une plateforme de compétences unique, ainsi qu'un esprit entrepreneurial et résilient prononcé. La mobilisation interne des collaborateurs du Groupe a également été exemplaire.

Les résultats de cette démarche ont une nouvelle fois été salués en 2020 : le groupe Altarea a confirmé son statut de « Green Star 5* » au GRESB et maintient une note égale ou supérieure à 90/100 depuis 2016.

Villes

Le Groupe se veut partenaire d'intérêt général des villes. Il développe des solutions immobilières de haute qualité, pour créer des projets urbains désirables, à impact positif et à l'empreinte environnementale réduite.

Faits marquants 2020

- **ville bas carbone** : Altareit a poursuivi son travail sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre de ses activités. L'année 2020 a été consacrée à l'analyse approfondie des leviers disponibles pour réduire l'empreinte carbone et à la quantification financière des actions possibles en matière de réduction des émissions. Cela a permis d'établir une méthodologie et une trajectoire qui se veut compatible avec l'accord de Paris (démarche *Science Based Targets* – SBT) ;
- **nature en ville** : la présence de la nature en ville est également un facteur de bien-être pour les habitants. La pandémie de Covid-19 a accentué le rôle essentiel de l'environnement naturel dans le bien-être physique et psychique des habitants. En 2020, Altareit a poursuivi la démarche interne autour de la « nature utile » en sensibilisant les collaborateurs à la valeur ajoutée apportée aux projets et territoires par l'introduction de la nature en ville ;
- **impact positif sur les territoires** : dans le contexte exceptionnel de pandémie de Covid-19, l'emploi et le maintien de l'activité économique ont été des priorités du Groupe. Altareit a poursuivi au maximum ses activités et a maintenu son soutien très fort à l'emploi sur le territoire, en participant à la continuité des activités de ses partenaires.

Clients

Modes de vie, usages, aspirations... les attentes des clients évoluent. Ainsi, dans toutes ses activités, le Groupe est engagé dans une démarche de dialogue et d'écoute. Objectif prioritaire, la satisfaction client se matérialise notamment par la qualité de vie et le bien-être des occupants, ainsi que par une conduite exemplaire dans les opérations.

Faits marquants 2020

- **satisfaction clients** : le groupe Altarea s'est hissé à la 2^e place du classement de la relation client HCG / Les Echos. Cela récompense la rapidité et la qualité des réponses apportées aux clients, ainsi que l'accompagnement de ces derniers dans le contexte de pandémie de Covid-19. Par ailleurs, pour la 4^e année consécutive, Cogedim a été « Élu Service Client de l'Année », dans la catégorie Promotion immobilière ;
- **qualité de vie et bien-être des occupants** : le confinement imposé par la pandémie de Covid-19 a rappelé l'importance de la qualité des bâtiments pour le bien-être de ses occupants : le Groupe en a fait un engagement majeur et continue à certifier 100 % de ses logements NF Habitat ;
- **conduite exemplaire des opérations** : en 2020, le Groupe a conduit un travail majeur en matière d'achats responsables, pour aboutir à un plan d'actions ambitieux visant à améliorer ses pratiques. Cette démarche engagée et structurante participe à renforcer l'image de partenaire responsable auprès de ses partenaires et clients.

Talents

Altareit dispose de savoir-faire divers et uniques sur le marché, atouts majeurs qui lui procurent une agilité importante dans ses différents métiers. Agissant en entreprise responsable, le Groupe encourage l'accès à l'emploi des jeunes. Par ailleurs, afin de rester leader dans son domaine, Altareit soutient une vision d'entreprise apprenante, misant sur la diversité des modalités d'apprentissage.

Faits marquants 2020

- **effectifs** : Altareit compte 1 503 collaborateurs au 31 décembre 2020, en baisse de 6,7 % sur l'année. Dans un contexte de crise sanitaire, le Groupe a adopté un comportement de prudence en matière de croissance d'effectifs ;
- la politique du Groupe en matière de **recours à l'alternance** a continué à se renforcer. En 2020, Altareit a accueilli 267 alternants, contre 239 en 2019 ;
- **87 Richelieu** : en juin 2020, le Groupe a emménagé dans son nouveau siège social, le 87 Richelieu, vitrine de son savoir-faire, avec de nombreux espaces collaboratifs, d'autres dédiés à la

formation, à la santé, des espaces conviviaux et les meilleurs outils en matière de connectivité et digitalisation. 93 % des collaborateurs se déclarent très satisfaits ou satisfaits du nouveau siège ;

- **développement des compétences** : 98 % des salariés ont réalisé au moins une action de formation et près de 2 900 jours de formation ont été dispensés en 2020. Dès le mois de mars, l'Académie a accéléré le déploiement de sa plateforme digitale, pour se former à distance durant cette année atypique marquée par la pandémie de Covid-19. Par ailleurs, toujours en 2020, le Groupe a mené un travail structurant de formalisation d'un plan de formation ambitieux, pour accompagner le déploiement de la stratégie RSE du Groupe. Une des premières actions a consisté en l'organisation, d'une conférence en ligne à destination de l'ensemble des collaborateurs, ayant pour but de rappeler la démarche « Tous engagés ! » du Groupe ;
- **Top Employer** : le Groupe a initié en 2020 une démarche de benchmark et a été certifié, dès la première année, Top Employer.



La démarche RSE d'Altarea

LES CONVICTIONS

VILLES
Développer et préserver les territoires

CLIENTS
La satisfaction client au cœur des actions d'Altarea

TALENTS
L'excellence au service de la croissance

LES ENGAGEMENTS

Développer des projets urbains désirables à impact positif

Développer une ville bas carbone et résiliente

Préserver les espaces naturels et favoriser la nature en ville

Encourager l'économie circulaire

Écouter et satisfaire tous les clients

Développer une ville désirable et confortable

Augmenter la valeur verte en généralisant les certifications ambitieuses

Être exemplaire dans la conduite des métiers

Accompagner le développement des compétences

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

4.1 Une démarche RSE intégrée dans la stratégie Groupe

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

Principaux engagements et indicateurs

Groupe

Engagements	Indicateur	Résultats 2020	Résultats 2019	Tendance	Commentaire
Environnement					
Mesurer et piloter l'empreinte	Émissions de CO ₂ (scopes 1, 2 et 3)	430 492 tCO ₂ e	572 338 tCO ₂ e	↘	La forte baisse est notamment liée à la réduction d'activité due à la pandémie de Covid-19
Sensibiliser 100 % des collaborateurs au sujet du climat en 2 ans	Part des collaborateurs touchés par une action de formation climat	NA, nouvel engagement		NA	Le programme de formation / sensibilisation sera lancé début 2021
Mettre en place une stratégie d'adaptation aux risques physiques	Déploiement de plans d'actions concrets	Déploiement des outils à 100 % des équipes Logement	Création d'outils métiers	↗	Les équipes Logement sont formées et outillées, la démarche sera suivie et mesurée en 2021
Sociétal					
Développer des opérations mixtes	Nombre de grands quartiers mixtes en développement	13	11	↗	Le Groupe propose de la mixité d'usage sur toutes ses opérations significatives
Soutenir l'emploi	Nombre d'emplois soutenus en France	Plus de 40 500, en 2019		NA	Le Groupe soutient un large écosystème de fournisseurs et prestataires et contribue de manière significative à l'emploi sur tout le territoire. Le calcul n'a pas pu être actualisé en 2020 en raison de la pandémie de Covid-19, mais le Groupe a continué à soutenir l'emploi par des actions locales, un maintien des chantiers, l'ouverture de ses sites...
Sélectionner des fonciers proches des transports en commun	Part des surfaces en développement situées à moins de 500 m des transports en commun	99 %	99 %	=	La proximité aux transports reste stable depuis 2016. Cela démontre la volonté du Groupe de proposer des opérations bien connectées
Agir au service de la satisfaction clients	Place dans le classement de l'accueil client HCG / Les Echos	2 ^e place du classement	3 ^e place du classement	↗	En 2020, le Groupe est à nouveau reconnu comme référence de la relation client, avec une continuité de l'accompagnement pendant la pandémie de Covid-19
Social					
Soutenir la croissance du Groupe	Effectif total du Groupe	1 503	1 611	↘	Dans le contexte de pandémie de Covid-19, Altareit a adopté un comportement de prudence en matière de croissance d'effectif, tout en privilégiant le maintien de l'emploi et le recrutement d'alternants
Favoriser l'emploi des jeunes	Nombre d'alternants accueillis	267	239	↗	Dans un contexte de stabilité des effectifs, le Groupe a renforcé son engagement vis-à-vis des jeunes
Poursuivre l'évolution des compétences en fonction des besoins métier et développer l'employabilité des collaborateurs	Part des salariés ayant réalisé au moins une action de formation	98 %	87 %	↗	Dans le contexte de pandémie de Covid-19, les formats ont été réadaptés pour répondre aux enjeux à la fois de sécurité, de maintien des compétences et de lien social entre collaborateurs, basculant du présentiel vers l'e-learning
Favoriser/contribuer à la mobilité des collaborateurs	Part des postes pourvus en interne	48 %	NA	NA	En 2020, le Groupe a poursuivi sa politique en termes de mobilité et de promotion interne. À ce titre, un nouvel indicateur est suivi depuis cette année

Promotion

Scope	Engagements	Indicateur	Résultats 2020	Résultats 2019	Tendance	Commentaire
Environnement						
<i>Immobilier d'entreprise</i>	100 % des projets affichent un niveau élevé de performance énergétique	Part des surfaces avec une performance \geq RT - 30 %	100 %	100 %	=	Depuis 2016, 100 % des surfaces IE surperforme la RT d'au moins 30 %
<i>Immobilier d'entreprise</i>	100 % des nouveaux projets franciliens HQE « Excellent » et BREEAM® « Very Good » <i>a minima</i>	Part des nouveaux projets certifiés	100 %	100 %	=	La stratégie de certification ambitieuse est complétée par les certifications plus récentes ou innovantes afin de garantir la valeur verte d'un bâtiment
<i>Immobilier d'entreprise</i>	Encourager les réhabilitations, pour favoriser la sobriété	Part des surfaces d'Île-de-France qui sont des réhabilitations	42 %	55 %	↘	Le Groupe considère systématiquement la possibilité de mener une réhabilitation, à performance et confort égal. Le chiffre est supérieur à 40 % depuis 2015
<i>Quartiers</i>	Généraliser la certification BiodiverCity®	Part des projets visant la certification	100 %	7 projets ^(a)	NA	Le Groupe a pris cet engagement en lien avec sa signature de la charte qui l'engage à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain
Sociétal						
<i>Logement</i>	Mesurer la part d'achat local	Part des achats des chantiers qui sont locaux	83 %	73 %	↗	Altareit suit cet indicateur pour renforcer sa contribution économique locale. Il intègre désormais la filiale Pitch Promotion
<i>Logement</i>	S'engager pour la satisfaction des clients	Prix Service Client de l'Année^(b)	Élu Service Client de l'Année	Élu Service Client de l'Année	=	Le Groupe obtient ce prix pour la 4 ^e année consécutive
<i>Logement</i>	Garantir la qualité avec la certification NF Habitat	Part des opérations certifiées NF Habitat^(c)	100 %	100 %	=	Le Groupe est 100 % NF Habitat depuis 5 ans, reflet de ses efforts continus pour la qualité
<i>Immobilier d'entreprise</i>	Favoriser les opérations mixtes dans leurs usages	Part des surfaces multi-usage	78 %	83 %	↘	Le principe du Groupe est de proposer de la mixité d'usages sur toutes ses opérations significatives
<i>Quartiers</i>	Développer des lieux de vie agréables	Nombre de quartiers WELL Community Standard	Développement de 2 quartiers WELL Community Standard dont Issy Cœur de ville, 1 ^{er} projet pilote en France		=	Le Groupe renforce son expertise en matière de qualité de vie dans les quartiers

(a) La définition de l'indicateur a été mise à jour entre 2019 et 2020.

(b) Catégorie Promotion immobilière – Étude BVA Group – Viseo CI – Plus d'infos sur escda.fr.

(c) Hors copromotion, réhabilitation et résidences gérées.

4.1.1 Démarche RSE du Groupe

La démarche RSE du Groupe est fondée sur le croisement de plusieurs analyses menées sur les 5 années passées :

- une matrice de matérialité datant de 2016 (cf. 4.6.1) ;
- de l'analyse de risques conduite dans le cadre de l'élaboration de la DPEF du groupe Altarea datant de 2018 ;
- en 2020, une mise à jour des enjeux prioritaires, basée sur un travail fait auprès des principaux dirigeants du Groupe. À ce titre, 12 personnes ont été interrogées en interne sur leur perception des macro-tendances, des attentes des parties prenantes, et du positionnement du Groupe.

Pour la période 2020-2025, les enjeux RSE prioritaires identifiés sont les suivants :

FAIRE FACE À L'ENJEU CLIMATIQUE, avec un focus sur les thèmes suivants :

- réduire les émissions sur tous les métiers, et notamment sur le scope 3,
- utiliser l'économie circulaire comme levier fort de réduction des émissions et de création de valeur,
- permettre aux villes de s'adapter et d'être plus résilientes ;

RENFORCER L'IMPACT POSITIF DU GROUPE sur le territoire :

- être un partenaire responsable et créer de la valeur économique pour tous,
- travailler avec l'économie sociale et solidaire (ESS) et les circuits courts,
- être solidaire et citoyen.

DÉPLOYER LE CHANTIER ACHATS RESPONSABLES pour garantir une meilleure relation avec les fournisseurs et sous-traitants, via un focus sur les enjeux de sécurité, sociaux et environnementaux, en lien avec la démarche de décarbonation des activités du Groupe.

POUR TRANSFORMER RÉELLEMENT : FORMER, SENSIBILISER, TOUCHER L'ENSEMBLE DES COLLABORATEURS, afin d'obtenir des résultats tangibles et largement diffusés.

Le Groupe continue également sa démarche de progrès sur l'ensemble des thématiques identifiées dans sa matrice de matérialité.

La démarche « Tous engagés ! »

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

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

LA DÉMARCHE RSE

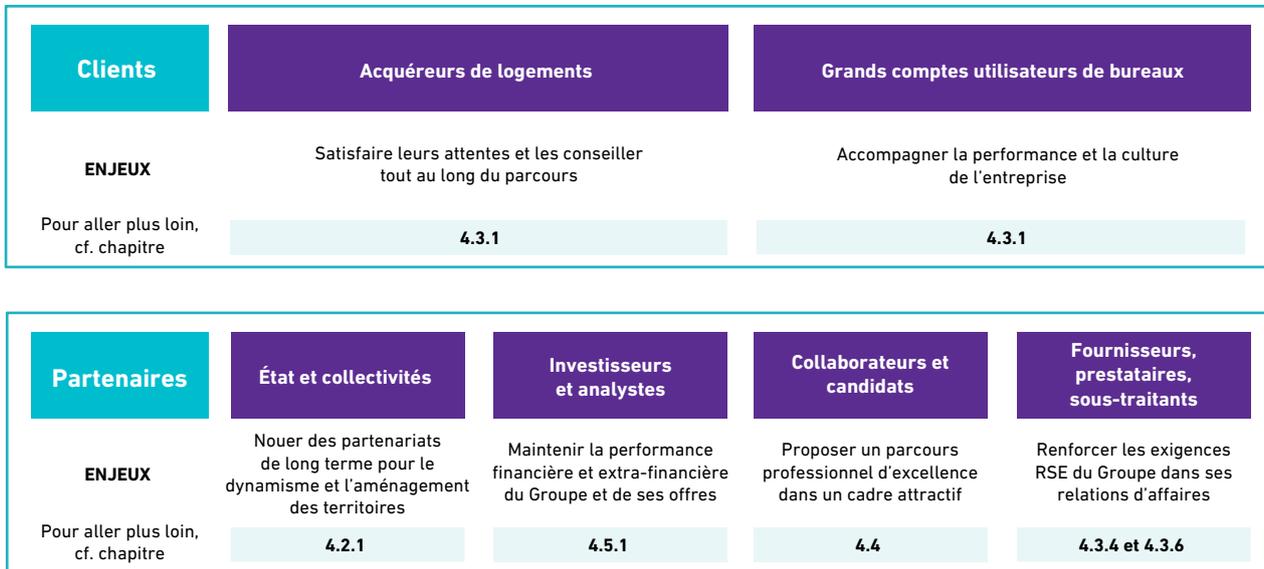


La démarche RSE d'Altarea

Relation avec les parties prenantes

Par la diversité de ses activités et de ses métiers, Altareit est en relation avec une grande variété de parties prenantes. Le schéma ci-dessous en présente les principales. Des renvois vers les paragraphes permettent d'en savoir plus sur le type de dialogue établi avec chacune d'entre elles.

CARTOGRAPHIE DES PRINCIPALES PARTIES PRENANTES D'ALTAREIT



4.1.2 Analyse de l'impact de la pandémie de Covid-19 sur les enjeux RSE

Les actions du Groupe

Altareit a fait preuve d'une grande agilité en 2020 pour garantir la continuité de son activité face aux différents confinements et contraintes imposées. Les actions se sont orientées autour de deux priorités :

- le maintien et la reprise des activités économiques dès que cela était possible ; et
- une attention majeure portée à la santé et la sécurité des collaborateurs et des partenaires du Groupe.

Concernant le maintien de l'activité économique, des actions ont été menées dans tous les métiers du Groupe. Les chantiers sont restés fermés pendant un temps très court. Ils ont rapidement repris grâce à une grande mobilisation des équipes du Groupe et une forte culture de la sécurité ancrée depuis plusieurs années. Les consignes du protocole sanitaire ont été mises en place rapidement et conjointement à la mise en place d'un process interne pour vérifier sa bonne application. L'ensemble des plans particuliers de sécurité et de protection de la santé (PPSPS) – qui régissent habituellement la gestion des risques sur chaque chantier – ont été mis à jour. En parallèle, un important dialogue avec les entreprises de chantier a permis la mise en place d'une coordination efficace pour assurer la santé des compagnons, tout en maintenant les travaux pendant les vagues de confinements successifs.

Les équipes ont fait preuve d'innovation et d'une agilité exemplaire pour maintenir les activités avec les clients : vente, relation client, prospection, etc. L'ensemble des dispositifs de dialogue ont été maintenus en distanciel dans chacune des activités avec le même degré d'exigence qu'en présentiel. Des dispositifs innovants ont été systématisés ou créés : signature électronique, configurateur de choix de prestation en ligne, etc. Cette agilité a été récompensée par le classement multisecteur HCG/Les Échos de la relation client où le Groupe se place à la 2^e place.

Par ailleurs, le Groupe s'est mobilisé pour protéger ses collaborateurs, avec des dispositions adaptées au cours de l'année :

- des protocoles sanitaires stricts dans les bureaux ;
- une facilitation du travail à distance grâce à la mise à disposition d'outils informatiques efficaces, de formation en ligne, d'outils d'aide à la prise en main du télétravail... ;
- un retour facilité au travail en présentiel (dans des conditions optimales de protection, notamment permise par le nouveau siège social) afin de limiter les risques psychosociaux liés au travail à distance.

Pour garantir la santé de tous, l'infirmerie a donné la possibilité aux collaborateurs de se faire tester au bureau.

Enfin, le Groupe a fait preuve de solidarité, en particulier au moment du premier confinement, en débloquant des fonds pour le collectif #Protège ton soignant et en encourageant les initiatives personnelles menées par ses collaborateurs.

Impact sur la démarche RSE

L'engagement et la stratégie RSE d'Altareit sortent renforcés de la pandémie de Covid-19. Face à cette crise d'une ampleur inédite, le Groupe réaffirme son engagement sur des enjeux stratégiques majeurs :

- concevoir des villes confortables et résilientes ;
- lutter contre le changement climatique ;
- prendre soin de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs et parties prenantes.

Cette crise est une expérience grandeur nature de ce que pourront être les crises climatiques du futur, et Altareit a en a pris la mesure. Le Groupe dispose d'atouts pour faire face à ces chocs : des métiers diversifiés, une plateforme de compétence unique, ainsi qu'un esprit entrepreneurial et résilient prononcé. La mobilisation interne des collaborateurs du Groupe a également été exemplaire.

4.1.3 Gouvernance et mise en œuvre de la RSE

Organisation

La direction de la RSE est intégrée à la direction du marketing stratégique, de la RSE et de l'innovation. Elle est composée de cinq collaborateurs et rattachée à un membre du comité exécutif. Le dispositif de pilotage mis en place pour faire progresser et diffuser la démarche est le suivant :

- la direction RSE conseille la gérance et le comité exécutif dans la définition de la démarche RSE et les actions à mettre en œuvre ;
- la direction RSE s'appuie sur le comité RSE qui se réunit régulièrement pour déployer ces actions. Ce réseau d'une vingtaine de référents représente toutes les activités et filiales du Groupe (Logement, Immobilier d'entreprise) et fonctions transverses (ressources humaines, innovation, finance, contrôle interne...);
- des groupes de travail *ad hoc* sont établis sur des sujets spécifiques et opérationnels avec certains référents et d'autres intervenants. En 2020, des groupes de travail ont notamment été constitués sur les sujets de la réduction de l'impact carbone des activités, d'adaptation au changement climatique ou encore des achats responsables ;
- enfin, pour être au plus près du terrain, le Groupe est en train de constituer un réseau d'ambassadeurs RSE opérationnels.

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

Participation à des organisations sectorielles

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

- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) ;
- FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) ;
- C3D (Collège des directeurs Développement Durable) ;
- Association HQE® France GBC ;
- Charte tertiaire du Plan bâtiment durable ;
- Association BBKA (Bâtiment bas carbone) ;
- CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier) ; et
- OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), association indépendante d'intérêt général qui a pour objet de promouvoir le développement durable dans l'immobilier et dont le Groupe est membre fondateur.

Le groupe Altarea s'engage

Pacte Mondial des Nations Unies

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

NOUS SOUTENONS
LE PACTE MONDIAL



Objectifs de développement durable

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

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Le détail des contributions est indiqué au paragraphe 4.1.1.

Paris Action Climat



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

Quelques exemples des engagements du Groupe dans ce cadre :

- proposer des solutions au service de la diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES) : Le Groupe s'engage à utiliser des matériaux biosourcés, et notamment le bois pour 100 % de ses opérations de logements à Paris à moyen terme. Son récent partenariat avec Woodeum témoigne de cette volonté. Le Groupe s'engage également à limiter l'apport de matériaux neufs, en privilégiant les restructurations de bâtiments et l'économie circulaire ;
- être acteur de la transition énergétique locale ;
- participer à la transition écologique du territoire, en favorisant la circulation de mobilités non carbonées. Le Groupe a par exemple pour objectif, à Paris, 0 parking sur les constructions de logements neufs.

Charte Biodivercity®

Au travers de la signature de cette charte en 2018, le groupe Altarea s'est engagé à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain.

Labels et certifications environnementales

Altareit s'engage à garantir la valeur verte des projets immobiliers à ses clients et à certifier 100 % de ses projets qualité et/ou environnement.

Service Client de l'Année

Le Groupe s'engage pour la satisfaction des clients et, pour la 4^e année consécutive, Cogedim a reçu le Prix « Élu Service Client de l'Année » dans la catégorie Promotion immobilière.



Charte de la diversité

Le groupe Altarea s'engage dans la lutte contre les discriminations et est signataire, depuis décembre 2013, de la charte de la diversité.



4.2 Agir en partenaire d'intérêt général des villes

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

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire
<i>Groupe</i>	Mettre l'accent sur les opérations mixtes dans leurs usages, intégrant immobilier d'entreprise, logements et commerces	13 opérations de grands quartiers mixtes	↗	Le Groupe propose de la mixité d'usages sur toutes ses opérations significatives, pour favoriser la proximité et l'animation des villes
<i>Immobilier d'entreprise</i>		78 % des projets d'Immobilier d'entreprise sont multi-usage	↘	
<i>Groupe</i>	Mesurer et améliorer l'empreinte emploi des activités du Groupe	40 500 emplois soutenus en France, en 2019	Non applicable	Le Groupe soutient un large écosystème de fournisseurs et prestataires et contribue de manière significative à l'emploi sur tout le territoire. Le calcul n'a pas pu être actualisé en 2020 en raison de la pandémie de Covid-19, mais le Groupe a continué à soutenir l'emploi par des actions locales, un maintien des chantiers, l'ouverture de ses sites...
<i>Logement</i>	Mesurer la part d'achat local	83 % des achats des chantiers sont locaux	↗	Altareit suit cet indicateur pour renforcer sa contribution économique locale. Il intègre désormais la filiale Pitch Promotion
<i>Logement</i>	Sélectionner des nouveaux fonciers proches des transports en commun	99 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun	=	La proximité aux transports reste relativement stable depuis 2016 pour le Logement, et progresse pour l'Immobilier d'entreprise. Cela démontre la volonté du Groupe de proposer des opérations bien connectées, favorisant la proximité et des mobilités bas carbone
<i>Immobilier d'entreprise</i>		100 % des surfaces en développement situées à moins de 500 mètres des transports en commun	=	

Altareit est un acteur majeur du développement des territoires. Aujourd'hui, en tant que développeur urbain, le Groupe façonne l'environnement de vie de millions d'usagers. Cette mission lui donne une responsabilité forte dans le devenir de ses territoires d'implantation et s'inscrit dans le contexte suivant de défis et opportunités :

- d'une part, les enjeux liés à l'environnement (changement climatique, biodiversité, ressources naturelles...), sont dorénavant une évidence et une préoccupation majeure de la société ;
- d'autre part, les phénomènes de métropolisation et de mutation des cellules familiales participent à exercer une pression foncière sur certains territoires : les villes doivent devenir plus denses et accessibles à tous pour répondre aux besoins de chacun ; et
- enfin, après des années de creusement des inégalités, la mixité (sociale, intergénérationnelle...) et la solidarité sont des composantes essentielles à la cohésion des territoires.

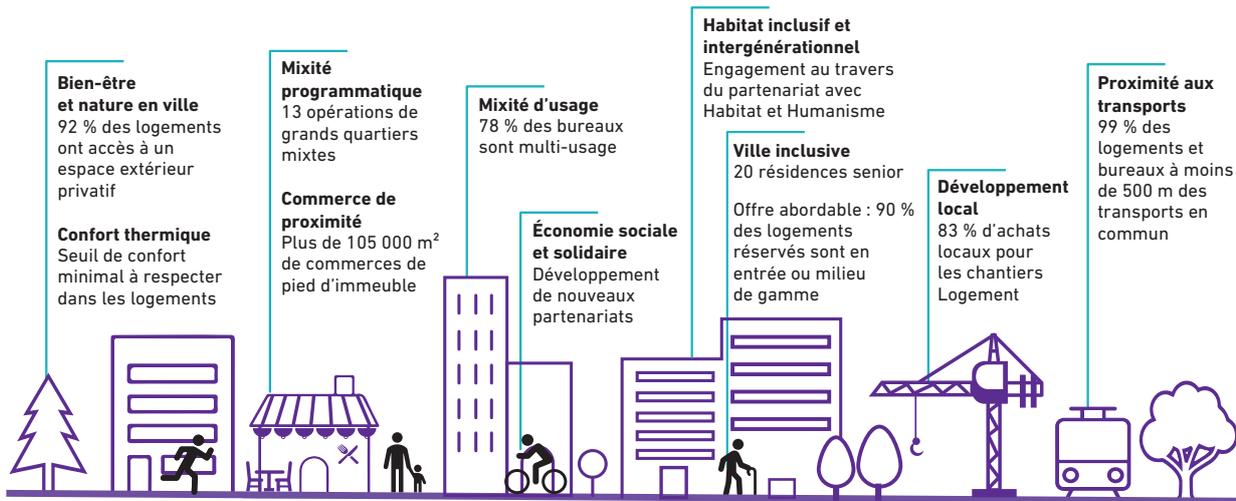
Ces tendances de fond ont été exacerbées par la crise liée à la Covid-19. Y répondre est un enjeu essentiel pour Altareit ; aujourd'hui, les collectivités sont en attente de propositions qui fassent écho à ces transformations et contribuent positivement aux territoires. La pertinence des réponses à ces nouveaux défis territoriaux est la condition de la réussite du Groupe.

Altareit s'est fixé pour mission de mettre l'intérêt général de la ville au cœur de ses projets. Ainsi, les opérations du Groupe répondent à deux enjeux clés :

- le développement de projets urbains désirables : Altareit croit en une ville dense et diversifiée, proposant un mix entre des logements, des activités tertiaires (commerces, bureaux, services...), des services publics et des espaces de loisirs. Cette proximité crée de la convivialité et de la durabilité. Elle permet de réduire les déplacements : c'est le concept de « ville du quart d'heure » qui donne une dimension plus humaine aux villes ; et
- le soutien et l'impact positif sur les territoires : les activités d'Altareit ont un impact significatif sur l'emploi et le Groupe soutient l'économie locale ainsi que les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS).

Les mutations actuelles profondes, sociales, sociétales et environnementales entraînent dans leur sillage celles des villes et des bâtiments. Altareit est convaincu que la réponse à ces mutations passe par une transformation positive des villes et des territoires.

DÉVELOPPER DES PROJETS URBAINS DÉSIRABLES À IMPACT POSITIF



4.2.1.1 Des projets urbains désirables

La densité et la mixité de la ville

Le Groupe place la mixité au cœur de son offre. Altareit conjugue l'ensemble de ses savoir-faire pour concevoir et réaliser de grands projets mixtes novateurs où se mêlent logements, bureaux, commerces, loisirs, hôtels... Ces projets sont menés en collaboration avec les collectivités, les aménageurs, les acteurs privés, les investisseurs et les particuliers. Ils permettent au Groupe de s'engager sur des problématiques de requalification urbaine complexe et d'aménagement du territoire.

Le Groupe est présent sur 13 opérations mixtes à travers la France. Il s'agit de projets de grande envergure et audacieux qui préfigurent les lieux de vie urbains de demain.

LE PROJET QUARTIER GUILLAUMET

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

- 13 hectares de surface totale, dont la moitié sera consacrée à des espaces verts aux usages variés (aire de jeux pour les enfants, agriculture urbaine, verger, etc.) ;
- 78 000 m² de logements, dont une résidence intergénérationnelle inclusive avec Habitat et Humanisme, un bailleur social et une association pour personnes en situation de handicap, ainsi qu'un programme d'habitat participatif ;
- 14 300 m² de commerces, services, bureaux, 9 000 m² d'équipements (une crèche, deux tiers-lieux, des équipements sportifs (gymnase, dojo, salle de gym, espace fitness)), 17 200 m² d'espaces sportifs de plein air (plaine de sports, terrains de tennis) et un jardin public d'1 hectare situé au cœur de l'opération ;
- 2 tiers-lieux : la Halle aux cheminées, dédiée à l'écoresponsabilité, composée d'une ferme urbaine, d'un bistrot associatif, d'un atelier de réparation, de salles de mise à disposition pour les associations locales et de jardins partagés et la Soufflerie, à dimension métropolitaine, qui accueillera des activités de loisirs culturels ;
- 20 000 m² de voiries réalisées avec des matériaux provenant de grave de béton recyclé ;
- 5 certifications visées : HQE Aménagement, BiodiverCity®, Ecojardin pour l'ensemble du projet, HQE Bâtiment Durable et label BEPOS pour les bureaux.

Les autres grands projets mixtes en cours développés par Altareit sont présentés dans le rapport d'activité (cf. chapitre 1 du document d'enregistrement universel – rapport d'activité 2020).

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

- pour répondre aux évolutions environnementales, démographiques, sociétales des collectivités et de la société en général, le groupe Altarea, qui détient Altareit, a créé Altaproximité, spécialiste du développement de commerces en pieds d'immeubles, qui concerne aujourd'hui plus de 105 000 m². Ces commerces permettent d'animer les territoires et de dynamiser les opérations de logements. Leur commercialisation intégrée par le Groupe garantit la mise en place d'un mix de commerces complémentaires pertinent pour la vie de quartier et durable grâce à un modèle économique pensé en amont ;
- 78 % des projets d'Immobilier d'entreprise sont multi-usage.

En complément de cette mixité des usages, le Groupe œuvre pour la mixité sociale et intergénérationnelle au travers d'un large panel de solutions : en proposant des logements pour tous les budgets, des résidences pour les étudiants, des résidences seniors *via* sa marque Cogedim Club® ou encore en participant à l'essor de l'habitat intergénérationnel, en partenariat avec Habitat et Humanisme.

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

La proximité aux transports

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

Pour Altareit, les axes de travail principaux liés à la mobilité concernent les déplacements des occupants des immeubles commercialisés.

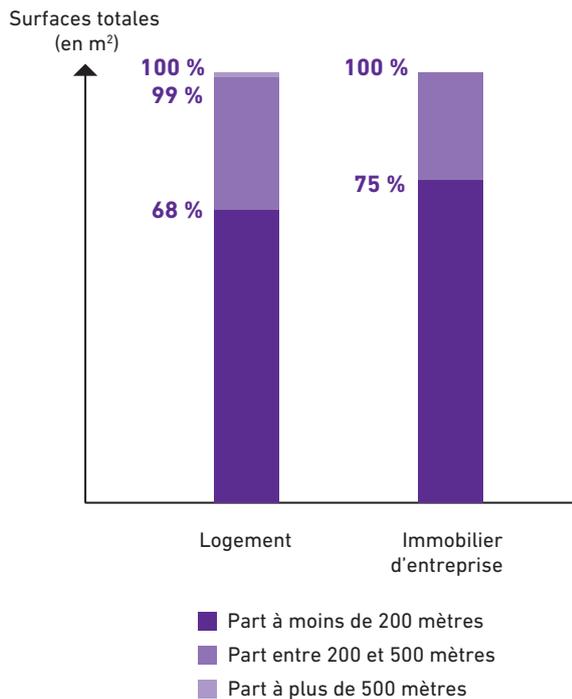
Ainsi, sur ses nouveaux projets, dans l'ensemble de ses métiers, Altareit s'engage depuis plusieurs années pour assurer une proximité avec les réseaux de transport en commun, et mettre à disposition des solutions de mobilité durables, pratiques et économiques (autopartage, parkings partagés...).

Logement et Immobilier d'entreprise

Depuis 2014, le Groupe s'est fixé comme objectif de développer ses nouveaux projets à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun. Altareit a été l'un des premiers acteurs à être transparent sur ce thème en publiant des indicateurs sur chacune de ses activités. En 2020, 99 % des surfaces développées par le Groupe sont situées à moins de 500 mètres à pied d'un arrêt de transport en commun.

Ces chiffres sont stables depuis 2017.

PROXIMITÉ DES PROJETS AUX TRANSPORTS EN COMMUN



4.2.1.2 Des projets urbains à impact positif

Altareit, un acteur fort de l'emploi sur le territoire français

Au 31 décembre 2020, le Groupe employait 1 503 collaborateurs. Il est un donneur d'ordre important avec plus de 3 milliards d'euros d'achats annuels (cf. 4.3.4) et a donc un impact fort sur l'emploi du territoire français. C'est pourquoi Altareit quantifie depuis plusieurs années sa contribution économique indirecte en matière d'emploi et de développement local.

Les activités du Groupe engendrent un volume d'achats et de prestation significatif, en particulier en matière de promotion immobilière (métiers de la construction, des études et de la maintenance). Un emploi direct d'Altareit en France permet de soutenir 23 emplois supplémentaires dans l'économie française.

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

Ainsi, au total, en 2019, plus de 40 500 emplois étaient directement soutenus par l'activité du Groupe (achats, salaires, fiscalité...).

Ces données ont été obtenues grâce à la méthodologie *Local footprint®* d'Utopies. Cette méthodologie robuste est basée sur le concept macro-économique des tableaux entrées-sorties permettant de modéliser le fonctionnement de l'économie à partir de la comptabilité nationale. Sur la base des données réelles d'achats (par zones et secteurs) et de la masse salariale collectées par les équipes du Groupe, la méthodologie permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur le territoire français et dans les métropoles d'implantation du Groupe.

Les indicateurs suivis par l'étude sont les suivants :

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

L'année 2020 ayant été marquée par la pandémie de Covid-19, la méthodologie de calcul de l'empreinte emplois habituellement retenue n'est pas pertinente pour actualiser les chiffres. Aussi, la dernière donnée disponible est celle de 2019 et elle sera mise à jour en 2021.

Cependant, dans ce contexte exceptionnel, l'emploi et le maintien de l'activité économique ont été des priorités du Groupe. Plus généralement, Altareit a poursuivi au maximum ses activités et a maintenu son soutien très fort à l'emploi sur le territoire, en participant à la continuité des activités de ses partenaires (cf. 4.1.1) :

- en matière de promotion, les chantiers n'ont fermé que quelques jours lors du premier confinement, et l'activité a repris dès que possible dans les conditions sanitaires requises ;
- enfin les sites du Groupe restant ouverts, cela a permis de maintenir les activités des prestataires intervenant sur site (restauration, ménage, gardiennage...).

La contribution au développement économique local

Altareit entend jouer un rôle dans le développement économique de ses zones d'implantation. Un recensement des actions en développement économique local réalisé en 2017, a montré que la plupart des filiales développaient des partenariats avec des acteurs du territoire, par exemple en mettant en valeur des savoir-faire locaux, en collaborant avec des acteurs innovants du territoire ou en développant le commerce de proximité. Depuis, Altareit a structuré sa démarche d'ancrage local et a poursuivi ce travail en 2020.

En 2020, 83 % des achats ont été effectués auprès d'entreprises basées dans le même département que le chantier⁽¹⁾.

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

Par ailleurs, sur les chantiers, le Groupe fait appel à de l'insertion. En 2020, 36 % des projets Immobilier d'entreprise lancés au cours des deux dernières années ont une clause d'insertion. Ce chiffre est de 100 % en Île-de-France. Ainsi, sur l'opération Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux, 100 000 heures de travail en insertion sont prévues.

Les partenariats avec des acteurs à impact positif et la contribution à l'économie sociale et solidaire

En 2020, Altareit a poursuivi son travail d'analyse de ses actifs et d'identification d'acteurs à impact positif, afin de créer des synergies avec ces derniers.

Parmi ces acteurs à impact positif, le Groupe porte une attention particulière aux structures de l'économie sociale et solidaire (ESS). Les structures de l'ESS participent à la résilience et à l'organisation des territoires car elles créent des emplois locaux, organisent des circuits courts, mettent en marche la transition écologique et retissent les liens sociaux.

Les acteurs de l'ESS sont naturellement partenaires des programmations commerciales, notamment pour la dynamisation des pieds d'immeubles. En tant que développeur des territoires, Altareit donne une place toujours plus importante aux acteurs de l'ESS dans ses activités, car ils contribuent activement à la création

de territoires agréables, résilients et autonomes. Deux exemples de projets intégrant des acteurs de l'ESS :

- en collaboration avec le Crédit Coopératif et Baluchon, Altareit a lancé la première foncière commerciale solidaire dont la première réalisation baptisée Bouillon Club à Paris ouvrira en 2021, au sein du projet New G. Cet espace servira d'incubateur de l'ESS, sur le thème de l'alimentation responsable ;
- l'opération Façade Denfert à Paris accueillera un lieu hybride tourné vers la culture et l'ESS, dont les murs seront portés par une foncière solidaire agréée ESUS.

Par ailleurs, le Groupe a :

- mené une grande campagne de sensibilisation à destination de tous les collaborateurs sur les circuits courts et l'habitat intergénérationnel. À l'occasion du mois de l'ESS, ces deux thèmes majeurs ont été mis en avant, avec présentation de solutions que peuvent apporter les structures de l'ESS et des exemples de collaborations au sein du Groupe ;
- déployé des outils pour mieux travailler avec l'ESS, en particulier un guide très complet pour faciliter le passage à l'action des collaborateurs. Il rassemble des contacts stratégiques sur les thématiques de l'agriculture urbaine, de la nature en ville, des services aux habitants, de l'urbanisme transitoire, de la mobilité douce, de l'économie circulaire et des outils pédagogiques sur l'ESS.

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

Scope	Objectif / engagement	Indicateur	Résultats 2020	Évolution 2019-2020 ^(a)	Commentaire
Groupe	Mesurer l'empreinte et disposer d'outil de pilotage de la réduction de l'empreinte	Émissions de CO ₂ scopes 1, 2 et 3	430 492 tCO ₂ e	- 25 %	La forte baisse est liée notamment à la réduction d'activité due à la pandémie de Covid-19
Groupe	Sensibiliser 100 % des collaborateurs au sujet du climat en 2 ans	Part des collaborateurs touchés par une action de formation / sensibilisation climat	NA	Nouvel objectif	Le programme de formation / sensibilisation sera lancé début 2021
Groupe	Mettre en place une stratégie d'adaptation aux risques physiques climatiques	Déploiement de plans d'actions opérationnels par métier	Déploiement d'outils sur le confort d'été à 100 % des équipes Logement	Finalisé pour le Logement	Les équipes Logement sont formées et outillées, la démarche sera suivie et mesurée en 2021
Immobilier d'entreprise	Afficher un niveau élevé de performance énergétique sur 100 % des projets	Part des surfaces avec une performance meilleure que la RT applicable	100 %	=	Depuis 2016, 100 % des surfaces IE surperforment la RT d'au moins 30 %

(a) Périmètre constant.

L'évidence climatique impose de profondes transformations dans le fonctionnement des villes, pour évoluer vers des modèles urbains plus sobres et résilients. Une responsabilité spécifique pèse sur le bâtiment et la construction qui sont parmi les secteurs les plus consommateurs d'énergie et les plus émetteurs de gaz à effet de serre en France.

Par ailleurs, les conséquences du changement climatique sont déjà perceptibles, avec une intensification des phénomènes climatiques : tempêtes, pic de chaleur, canicules renforcées en ville par le phénomène d'îlot de chaleur. Ces événements climatiques ont un impact sur les bâtiments et le confort des usagers ; ils peuvent affecter le bâti, les réseaux, les chantiers et la qualité de vie en ville.

Aujourd'hui, le Groupe a pris la mesure de ces transformations, et enrichit sa démarche bas carbone chaque année.

Le Groupe a lancé un chantier majeur de réduction de ses émissions et d'adaptation de ses opérations. Ce chantier de long terme et progressif intègre l'ensemble des métiers, et vise à établir des objectifs en matière de trajectoire carbone qui soient précis et réalistes : ambitieux mais tenables économiquement et opérationnellement.

L'année 2020 a été consacrée à l'analyse approfondie des leviers disponibles pour réduire l'empreinte carbone et à la quantification financière des actions possibles en matière de réduction des émissions. Cela a permis d'établir une méthodologie et une trajectoire qui se veut compatible avec l'accord de Paris (démarche *Science Based Targets* (SBT)).

L'année 2021 sera consacrée à leur déploiement dans les métiers, en tenant compte des contraintes économiques et des enjeux de marché (disponibilités des technologies et des filières de matériaux notamment).

Dès 2017, le Groupe avait mené un travail permettant de fixer des objectifs de réduction des émissions intégrant les scopes 1 et 2 ainsi que le scope 3, avec des réponses proportionnées à la contribution de chaque poste et adaptées à chaque métier. En 2019, le Groupe avait également renouvelé et élargi son engagement dans la charte Paris Action Climat, au niveau Or. Le Groupe s'engage ainsi à soutenir sur Paris la vision d'une ville neutre en carbone et 100 % à énergie renouvelable d'ici 2050.

Par ailleurs, l'adaptation aux effets du changement climatique est au cœur de la réflexion, avec la mise en œuvre de plans d'actions concrets de résilience climatique, en particulier pour l'activité de Logement.

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

Le Groupe est engagé avec l'initiative *Science-Based Target* (SBT) pour établir une feuille de route climat compatible avec l'accord de Paris, et contribuer à une limitation du réchauffement planétaire en dessous des 1,5 °C.

Le travail mené est de longue haleine, en particulier car il touche le secteur de la promotion immobilière pour lequel la méthodologie est en cours de définition.

À ce jour, les trajectoires ont été étudiées pour la consommation énergétique des centres commerciaux d'Altarea, les achats de matériaux, et la consommation d'énergie pour l'activité Promotion.

4.2.2.1 La démarche du groupe pour lutter contre le changement climatique

L'empreinte carbone du Groupe

(en tCO ₂ e)	2020	2019	Commentaires
Scope 1 et 2	787	843	La baisse des émissions s'explique principalement par les effets de la pandémie de Covid-19, ayant ralenti le nombre de livraisons sur l'année
Scope 3	429 705	571 494	

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

Les scopes 1 et 2 incluent les énergies consommées par le Groupe dans ses sites, ainsi que les déplacements professionnels en voiture de fonction. Cette empreinte relativement faible s'explique par les activités du Groupe (majoritairement des activités de bureau).

Le scope 3 comprend principalement l'achat de matériaux de construction et les consommations d'énergie des occupants des logements et bureaux vendus par le Groupe, estimées sur 50 ans.

Les émissions totales du Groupe se décomposent comme suit, selon l'activité et les différents postes d'émissions.

Concernant la conception, Altareit réalise régulièrement des bilans carbone® et des analyses du cycle de vie (ACV) dans les projets de réhabilitation ou dans les projets de grande ampleur, ce qui lui permet de mieux connaître l'empreinte carbone des projets.

Cette stratégie de réduction globale des émissions de gaz à effet de serre est en cohérence avec une vision de la ville bas carbone : par une conception pensée dès l'amont pour être sobre en matériaux et efficace énergétiquement, le Groupe atténue sa responsabilité sur le changement climatique. Les actions d'Altareit passent également par une étroite collaboration avec les clients, les usagers et les fournisseurs, pour diffuser les bonnes pratiques.

Enfin, le développement d'une ville favorisant la proximité contribue également à la réduction des émissions de CO₂. Les opérations du Groupe, majoritairement situées à proximité des services et transports en commun, contribuent à la réduction des transports et donc également à la réduction de l'empreinte carbone de ses clients et utilisateurs. Ce poste était précédemment inclus dans le calcul de l'empreinte Groupe, il en a été retiré cette année, pour être plus proche des méthodologies sectorielles, en lien avec la RE2020.

Réduire les émissions du scope 3

Le Groupe prend les engagements suivants :

- favoriser une construction sobre ;
- concevoir des opérations favorisant les « émissions évitées », c'est-à-dire la réduction des émissions pour ses clients.

Les solutions proposées par le Groupe sont détaillées ci-dessous.

Réduire le 1^{er} poste : les émissions liées aux matériaux de construction

50 % des émissions du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction.

Ce poste est stratégique et touche directement le cœur de métier de conception du Groupe. Les solutions pour réduire l'empreinte sont multiples et passent par une transformation réelle de la conception. Parmi elles :

- **le recours à la réhabilitation** : la filiale Histoire & Patrimoine est dédiée aux réhabilitations, et l'activité d'Immobilier d'entreprise a développé une expertise majeure en restructuration créative, comme en témoigne le 87 Richelieu, le nouveau siège du Groupe. Réutiliser la superstructure et les fondations permet de réduire de moitié les émissions ;
- **la substitution des matériaux émetteurs de CO₂ par des matériaux moins carbonés** (bois, biosourcés, béton bas carbone...) : le Groupe a un partenariat stratégique et financier avec Woodeum, avec pour ambition de développer la promotion résidentielle bas carbone à grande échelle. Par ailleurs, le Groupe développe des projets en bois ou avec des matériaux biosourcés. Par exemple, le projet URB'IN à Bordeaux est labellisé E2C2, avec des murs en ossatures bois, des menuiseries extérieures en bois, et une chaufferie collective bois. De même, le projet Façade Denfert de Cogedim à Paris 14^e a fait le choix du matériau bois en structure et façade, ainsi que d'isolants en fibre de bois et chaux-chanvre ;
- **une conception innovante des bâtiments** :
 - **améliorer leur compacité** pour consommer moins de matériaux, réduire les parkings en infrastructure...
 - **augmenter l'intensité d'usage** pour construire moins et mieux utiliser les bâtiments. Ainsi, les équipes d'Immobilier d'entreprise intègrent des flexibilités pour permettre des changements d'usages, la privatisation ou l'ouverture à l'extérieur de certains lieux sur certaines périodes par exemple (restauration, auditorium...). Les résidences pour seniors s'ouvrent également à des voyageurs d'affaires, ce qui permet d'optimiser l'usage des surfaces,
 - **augmenter la durée de vie** en anticipant les usages futurs et la réversibilité. Par exemple, Altareit propose des appartements 5 pièces pensés pour pouvoir se diviser en deux appartements. Dès la conception est intégrée la possibilité future d'avoir deux portes indépendantes, deux tableaux électriques et un mur porteur au centre pour garantir le confort acoustique.

PARTENARIAT AVEC WOODEUM : ACCÉLÉRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS BAS CARBONE

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

Réduire le 2^e poste d'émissions : la maîtrise énergétique au service de la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Les émissions liées aux consommations des futurs occupants des bureaux et logements vendus par Altareit représentent 46 % des émissions. Ce poste représente une source d'émissions évitées importante :

- **la conception des bâtiments** est le premier levier, permettant de garantir une bonne efficacité énergétique pendant la vie du bâtiment, et donc des charges réduites pour ses occupants. Le Groupe utilise l'ensemble des leviers disponibles (conception bioclimatique, travail sur l'enveloppe et l'isolation, équipements performants, outils de suivi des consommations, etc.). Un haut niveau de performance énergétique est un prérequis pour les projets développés par Altareit. L'ensemble des mesures d'optimisation énergétique mises en œuvre sont détaillées au 4.2.1.3 ;
- **le recours aux énergies renouvelables** lorsque cela est possible : en phase conception, Altareit examine les possibilités de se raccorder aux réseaux de chaleur existants et réalise des études de faisabilité d'approvisionnement en énergie sur les projets importants. Ces études permettent de comparer différentes solutions énergétiques envisageables pour couvrir les besoins d'un bâtiment et ainsi identifier la possibilité d'approvisionnement en énergie renouvelable. En 2020, 79 % des projets d'Immobilier d'entreprise ont recours aux énergies renouvelables et 27 % en produisent sur site. L'énergie produite est autoconsommée ou réinjectée dans le réseau.
Ainsi, le projet Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux utilisera la géothermie. De même, le projet Vallon Regny à Marseille est raccordé au réseau d'eaux usées comme source d'énergie renouvelable pour la production d'eau chaude sanitaire, chauffé et rafraîchi avec des panneaux photovoltaïques en autoconsommation. Le projet la Ferme de Chessy est alimenté à hauteur de 30 % en énergies renouvelables grâce à une chaufferie bois ;
- **la sensibilisation des occupants et utilisateurs** : pour compléter le dispositif, les équipes Logement diffusent systématiquement le livret « Gestes Verts » aux acquéreurs, dans le cadre de la certification NF Habitat. Ce dernier a été mis à jour en 2019 avec de nouveaux conseils et idées pratiques pour une meilleure utilisation du logement (économies d'énergie, confort d'été...). Des initiatives innovantes sont également menées, comme sur le projet High Garden à Rueil Malmaison où les consommations énergétiques seront affichées dans les halls.

ISSY CŒUR DE VILLE PILOTE DU E+C- À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

La performance environnementale est un axe fort du projet avec notamment :

- la création d'un réseau énergétique de quartier : l'ensemble du quartier est alimenté en chauffage, en froid et en eau chaude sanitaire pour les logements par un réseau énergétique privé de géothermie ;
- une énergie alimentée à plus de 70 % par des énergies renouvelables : cet important taux est atteint grâce à la mixité des programmes. La production centralisée permet de mutualiser les besoins entre les logements et les bureaux et de récupérer les énergies fatales ;
- des systèmes innovants complémentaires : stockage de froid sous forme glace et utilisation de systèmes de production d'eau chaude sanitaire via des chaudières numériques, récupérant la chaleur fatale de serveurs déportés.

L'opération Issy Cœur de Ville fait partie des huit projets pilote d'un projet de recherche dans le cadre de l'appel à projet « Vers des bâtiments responsables à l'horizon 2020 » porté par l'ADEME. Il vise à développer et tester une méthode étendant la démarche E+C- à l'échelle du quartier. Les conclusions de cette expérimentation sont attendues en 2021.

Au-delà : être un acteur de la ville bas carbone

Une simulation effectuée en 2018 indique que les déplacements des occupants des logements et bureaux vendus par le Groupe pourraient émettre 4,5 MtCO₂e sur 50 ans (non inclus dans le bilan carbone Groupe).

Pour contribuer à réduire ces émissions à la hauteur de son champ de responsabilité, Altareit conçoit des opérations permettant de réduire le recours à des mobilités fortement carbonées :

- le choix du foncier est le premier levier d'action : la stratégie de développement du Groupe le conduit à sélectionner des sites bien connectés aux réseaux de transports en commun (cf. indicateurs au 4.2.1) ;
- pour compléter le dispositif, Altareit propose des solutions complémentaires de mobilité durable. En Immobilier d'entreprise par exemple, une centaine de places de parkings pré-équipées de bornes de recharge pour véhicule électrique est développée en Île-de-France, et des mesures conservatoires sont systématiquement prises pour permettre d'en installer durant la phase d'exploitation. De même, partout en France, les opérations du Groupe proposent les solutions de mobilité les plus adaptées au territoire.

En interne, l'axe principal d'action est la baisse des émissions du parc de véhicules de fonction et le déploiement du plan de mobilité sur le nouveau siège du Groupe : un nombre limité de places de parking et un pack mobilité.

4.2.2.2 L'adaptation des projets aux impacts du changement climatique

Ces trois dernières années, le Groupe a mené des analyses approfondies des risques liés aux effets du changement climatique sur ses activités, avec une attention particulière à l'intensification des phénomènes climatiques (vagues de chaleur, inondations, sécheresses, vents violents, etc.) et leurs répercussions sur l'évolution des modes de vie et sur le bâti. Ces analyses ont pris

4.2.2.4 Conformité TCFD

Le risque climatique fait l'objet d'une attention particulière dans le Groupe, et le tableau ci-dessous présente le reporting suivant les recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD).

1. Gouvernance

Supervision des enjeux climatiques par la direction

Les sujets liés au climat sont supervisés et pilotés par un membre du Comex. La gérance échange avec ce membre du Comex et l'équipe RSE sur les sujets liés au climat à plusieurs reprises dans l'année. 5 réunions ad hoc se sont tenues en 2020.

À l'occasion de ces réunions, la gérance est :

- informée des enjeux clés, nouvelles problématiques, et nouveaux risques ;
- sollicitée sur des prises de décisions en matière de transformation de l'entreprise sur les enjeux climatiques ;
- informée, au moins une fois par an, sur l'évolution de la performance et l'atteinte des objectifs.

Organisation de l'évaluation et la gestion des risques liés au climat

Les sujets d'atténuation et d'adaptation sont intégrés dans la cartographie des risques Groupe et aux prises de décisions stratégiques qui en découlent. À titre d'exemple, les enjeux d'adaptation sont en train d'être intégrés dans les comités d'engagement en matière de promotion Logement.

L'équipe RSE, rattachée à un membre du Comex, est en charge des sujets climatiques, notamment l'analyse des risques :

- en 2019, une évaluation approfondie des risques physiques a été menée sur les zones d'implantation des opérations de promotion ;
- en 2019 également, l'analyse des risques ESG menée pour la DPEF du groupe Altarea a intégré une analyse des risques climat. Elle est mise à jour chaque année ;
- la cartographie des risques Groupe intègre le risque climatique. Cette cartographie est pilotée par la direction des risques et présentée à la gérance et au comité exécutif, et est utilisée pour déterminer des plans d'actions correctifs et préventifs ;
- enfin, en 2020, un travail spécifique a été mené sur les risques liés aux enjeux d'atténuation : l'identification des leviers de réduction des émissions a été affinée, avec de premiers chiffres financiers. L'analyse sera approfondie en 2021, avec des chiffres détaillés et une analyse des filières.

en compte deux scénarios d'évolution du climat issus du GIEC : un optimiste (RCP4.5), et un pessimiste (RCP8.5).

Le Groupe déploie actuellement sa stratégie d'adaptation, en commençant par le Logement. Pour chacun de ses territoires d'implantation, Altareit a mené une étude prospective sur l'évolution du climat localement et sur les impacts physiques des aléas climatiques sur les bâtiments, les chantiers, les modes de vie et le confort des occupants.

Sur cette base, le Groupe a conçu et déployé un plan d'actions sur l'adaptation, en associant les équipes techniques, produit, RSE, clients... Ainsi, en 2020, en Logement, un guide détaillé de solutions de confort d'été a été déployé et la démarche de confort d'été est rendue obligatoire pour toutes les nouvelles opérations.

D'ores et déjà, des programmes intègrent ces enjeux, comme par exemple le projet Crescendo à Villeurbanne, dont la conception bioclimatique offre un meilleur confort à ses occupants, notamment en été. À Grenoble, le projet Up est équipé de parois coulissantes permettant d'optimiser les apports de chaleur en hiver et de les modérer en été. Le Groupe travaille également sur la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en intégrant notamment des revêtements perméables ou encore de la végétation, source de rafraîchissement.

4.2.2.3 Sensibilisation et formation

La transformation de l'entreprise sur les sujets du climat ne se fera qu'avec la contribution de l'ensemble des collaborateurs.

Ainsi, le Groupe a travaillé en 2020 sur un programme approfondi de formations sur le sujet du climat qui sera déployé à partir de janvier 2021. Ce programme inclut des modules de sensibilisation généraux, des focus plus techniques sur des sujets précis, des partages d'expérience, des rencontres avec des acteurs du secteur et des *learning expeditions* (si la situation sanitaire le permet). Le Groupe se fixe l'objectif de toucher 100 % des salariés sur le sujet du climat sur 2021-2022 avec un de ces formats.

2. Stratégie

Risques et opportunités à court, moyen et long terme, et impact de ces risques sur la stratégie et les opérations

Le métier d'Altareit, la construction de la ville, est un métier de long terme. Chaque jour, les équipes du Groupe concilient des sujets de court terme, comme l'obtention de permis de construire ou la gestion des chantiers d'opérations immobilières, avec des perspectives de plus long terme que sont les questions de la ville de demain, des modes constructifs du futur ou des usages des habitants à l'avenir.

Le Groupe envisage donc systématiquement les conséquences de ses choix à long terme, puisque les « produits » qu'il met sur le marché – les bâtiments et quartiers – ont vocation à y rester au moins 50 ans (et éventuellement à être modifiés au bout de 10 ans, car c'est dans ce délai que se fait en général la première rénovation). Cette approche de long terme s'applique également en matière de prise en compte des enjeux climatiques.

Dans cette optique, le Groupe a identifié les risques liés au climat qui pourraient avoir un impact matériel sur ses activités, à différentes échéances. Les impacts potentiels peuvent être financiers, mais aussi physiques ou stratégiques (avec donc également des conséquences financières).

Analyse des risques

Risques liés au climat (issus de la DPEF du groupe Altarea)	Impacts possibles pour le Groupe	Mesures prises
<p>Risques de transition</p> <p>Le secteur immobilier et du BTP étant responsable d'environ 25 % des émissions en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions et les réglementations à venir (incluant taxations et normes plus strictes, comme la RE2020).</p> <p>En particulier, identification de risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ réglementaires : RE2020, taxation carbone, obligations croissantes de reporting ; ■ de marché : exigences croissantes des clients ou élus ; ■ de réputation, liés à l'impact important du secteur. 	<p>Court et moyen terme</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ augmentation des coûts de conception et construction (nouveaux matériaux et nouvelles techniques). ■ augmentation des investissements dans l'exploitation. ■ accès aux marchés et aux fonciers plus difficile en raison d'augmentation des exigences environnementales. <p>Moyen et long terme</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ baisse d'attractivité des opérations. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ démarche d'expérimentation systématique des nouvelles solutions bas carbone, et de retour d'expérience avec chiffrage (renforcé en 2021). ■ certification systématique et test des nouveaux labels arrivant sur le marché. ■ veille réglementaire. ■ veille sur les attentes des parties prenantes : collectivités, élus, clients individuels, investisseurs. ■ culture de l'agilité. ■ politique de partenariat avec des acteurs de référence en matière de bas carbone (Woodeum). ■ diversification de l'offre et des compétences (« plateforme de compétences »), avec des filiales spécialisées dans des constructions faiblement carbonées (comme la réhabilitation).
<p>Risques physiques liés à l'impact du changement climatique</p> <p>Le changement climatique provoque une aggravation des phénomènes climatiques (intempéries, vagues et pic de chaleur...) qui affectent les villes et leurs habitants.</p> <p>L'immobilier est touché par ces risques mais est également une source de solutions.</p>	<p>Court et moyen terme</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ perte de confort pour les occupants, avec un risque particulier pour les résidences seniors. ■ retard de chantiers. ■ coûts supplémentaires liés à des modes constructifs différents. <p>Moyen et long terme</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ perte de valeur pour les activités de promotion. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ cartographie des risques selon les zones d'implantation et plans d'actions ciblés : analyses approfondies des risques liés aux effets du changement climatique sur ses activités, avec une attention particulière à l'intensification des phénomènes climatiques (vagues de chaleur, inondations, sécheresses, vents violents, etc.) et leurs répercussions sur l'évolution des modes de vie et sur le bâti (selon deux scénarios du GIEC : un optimiste (RCP4.5), et un pessimiste (RCP8.5)). ■ démarche de confort d'été dans la conception des logements. ■ anticipation des coûts dans les business plans. ■ veille permanente des équipes produits pour adapter l'offre.

Focus sur les produits et services

À court terme, la RE2020 va demander un changement dans la conception des immeubles, avec une approche bas carbone, et une efficacité énergétique encore plus grande. Des éléments de confort devraient également être intégrés. Un autre risque à court terme est l'incertitude autour de la RE2020 et des modes de calculs des futures exigences. Altareit devra, comme toute la profession, s'adapter rapidement le jour où les seuils réglementaires seront fixés.

À long terme, c'est tout le secteur de l'immobilier qui devra se transformer en profondeur en concevant :

- des quartiers et immeubles bas carbone, voire neutres en carbone, producteurs d'énergie... ;
- des quartiers et immeubles résilients aux impacts physiques des évolutions climatiques.

Les réponses d'Altareit :

Altareit anticipe en multipliant les expérimentations bas carbone et monte ainsi en compétence sur l'ensemble des leviers de réduction de son empreinte : matériaux bas carbone (bois, biosourcés), recours aux énergies renouvelables, mise en place de réseaux de chaleur locaux, optimisation de la conception, modes de chauffage innovants, etc. Fort de ces expériences, le Groupe pourra rapidement s'adapter aux nouvelles contraintes.

Enfin, sur le plus long terme, afin de se transformer en profondeur, le Groupe dispose de nombreux atouts :

- une culture forte de l'expérimentation et de l'entrepreneuriat qui permet la montée en compétences des équipes locales ;
- une très forte agilité et capacité à s'adapter, comme il l'a démontré en 2020 face à la pandémie ;
- une R&D interne qui se développe, en lien entre les équipes techniques, innovation et RSE.

Focus sur la chaîne d'approvisionnement

À court terme, pour s'adapter notamment à la RE2020, Altareit devra avoir recours à de nouveaux matériaux et de nouveaux prestataires capables de livrer les bâtiments bas carbone attendus.

À plus long terme, Altareit dépend de l'évolution et de la décarbonation du secteur des matériaux de construction et des progrès technologiques en matière d'énergie pour être capable de concevoir et développer des bâtiments zéro émission.

Les réponses d'Altareit :

Altareit travaille avec ses fournisseurs sur le sujet de la conception bas carbone. Le Groupe a d'ailleurs systématisé la veille sur les solutions bas carbone disponibles sur sa chaîne d'approvisionnement, pour suivre les évolutions rapides des constructeurs.

Intégration dans la planification financière

À court terme, les transformations liées aux exigences de réduction des émissions auront un impact financier sur le bilan des opérations immobilières du Groupe.

À plus long terme, il s'agit de revoir le modèle économique, en inventant de nouveaux formats de création de valeur.

Les réponses d'Altareit :

Pour le court terme, les impacts potentiels de la RE2020 sont déjà intégrés dans les *business plans* de l'activité de promotion. Un travail important de chiffrage avec plusieurs hypothèses a été mené dès 2019 pour intégrer les exigences de construction bas carbone dans la planification financière.

Sur le plus long terme, l'équipe innovation travaille sur l'établissement de nouveaux *business models*, compatibles avec les enjeux climatiques, notamment autour des sujets d'intensité d'usage et de flexibilité des bâtiments.

Lien entre climat et création de valeur

Altareit a pris la mesure des enjeux climatiques, et des attentes des parties prenantes (investisseurs, citoyens, élus). La *licence to operate* du Groupe dépendra grandement dans les années à venir de sa capacité à produire des opérations bas carbone et résilientes. De même, l'accès aux capitaux pourrait être facilité pour des opérations bas carbone. De fait, le climat et la création de valeur de l'entreprise sont déjà étroitement liés.

Les multiples expérimentations du Groupe sur le territoire visent à le préparer à répondre aux nouvelles exigences du marché en matière de climat, que ce soit en matière de réduction de l'empreinte ou de conception de bâtiments adaptés aux nouvelles conditions climatiques.

Enfin, le Groupe est en veille permanente sur le sujet des financements verts. Il prend déjà les enjeux du climat en compte dans ses politiques d'acquisition ou de désinvestissement : par exemple, le Groupe a créé dès 2019 un partenariat stratégique avec Woodeum, acteur majeur de la construction bois, pour anticiper les attentes en matière de construction bas carbone.

Résilience de la stratégie vis-à-vis des scénarios climatiques

Altareit a conscience des défis majeurs liés à la transition climatique et des transformations que cela va impliquer. Toutefois, le Groupe a les atouts nécessaires pour affronter les évolutions à venir : acquisitions de compétences en continu sur le sujet du bas carbone, sensibilisation des équipes, agilité très forte, anticipation financière. La stratégie du Groupe semble donc compatible avec les différents scénarios climatiques, même si cela impliquera des transformations des métiers à moyen terme. Dans tous les cas, le marché du Groupe est immense, quels que soient les enjeux climatiques (besoin de se loger, de travailler, de consommer...). Ce marché n'est pas menacé par les enjeux climatiques ; en revanche, le Groupe met tout en œuvre pour que son accès à ce marché soit garanti par son agilité et sa capacité à anticiper les chocs climatiques de demain, ce qui fait la résilience de sa stratégie.

3. Gestion des risques

Processus d'identification et de gestion des risques liés au climat et intégration aux processus risques du Groupe

Les risques climatiques sont intégrés à la cartographie des risques Groupe, remaniée tous les 3 ans. Cette cartographie couvre l'ensemble des métiers du Groupe ainsi que les fonctions corporate. À ce titre, les risques climatiques font l'objet d'une qualification détaillée, et d'une évaluation par occurrence et par impact (impact financier, juridique, d'image...). Les managers du Groupe sont sollicités sur l'évaluation de ces risques, et la restitution est présentée en comité exécutif et à la gérance. Les décisions de gestion de ces risques sont ainsi prises par le comité exécutif, qui détermine les politiques et actions à mettre en œuvre. Le détail de cette cartographie n'est pas public.

Cette cartographie se concentre sur les risques actuels (réglementaires, physiques, de marché...). Par ailleurs, l'équipe RSE mène une veille sur les risques émergents (limites d'émissions, risques connexes autour de l'accès aux matériaux ou liés à la biodiversité...). Ces sujets sont intégrés à la DPEF du groupe Altarea, mais pas à la cartographie des risques tant qu'ils sont émergents.

4. Indicateurs et objectifs

Les indicateurs suivis sont détaillés dans le présent chapitre et dans le chapitre 4.5 Performance. Ils intègrent un bilan carbone sur les scopes 1, 2 et 3 pour tous les métiers, et des indicateurs spécifiques liés à la performance énergie ou climat des opérations... La présentation intègre un historique jusqu'à 2010. Les méthodologies suivies sont présentées dans le chapitre 4.6.

Les objectifs associés à ces indicateurs sont présentés en regard de chaque indicateur et dans le tableau de synthèse en début de ce chapitre.

Le Groupe s'est engagé dans la fixation de *science-based targets* afin d'être conforme à l'objectif de maintien du réchauffement en dessous de 1,5 °C.

Enfin, le Groupe souhaite intégrer ces indicateurs dans son accord d'intéressement, et en a informé les partenaires sociaux, le processus est en cours. Depuis 2019, la notation obtenue par le groupe Altarea au GRESB, qui comprend un volet important lié aux indicateurs climat a un impact significatif sur la rémunération variable de la gérance.

4.2.2.5 La maîtrise énergétique des activités du groupe

Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, la conception et l'exploitation de bâtiments performants en matière énergétique sont essentielles. Le Groupe développe des solutions économes en énergie également pour des raisons économiques, à la fois pour ses acquéreurs et les utilisateurs.

Un haut niveau de performance énergétique est un prérequis pour les projets développés par Altareit. Depuis le 1^{er} janvier 2013, la production du Groupe est soumise à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Cette réglementation, une des plus ambitieuses d'Europe, vise à généraliser le bâtiment basse consommation (BBC). La réglementation environnementale 2020 (RE2020) remplacera à terme la RT 2012, passant d'une approche thermique à une approche environnementale plus complète.

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

Logement

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

En 2020, 46 % des projets Logement en cours de développement bénéficient d'un label énergétique. Certains projets dépassent même les ambitions globales du Groupe. À titre d'exemple, l'opération Positiv à Valleiry est engagée dans une démarche de bâtiment à énergie positive avec le label BEPOS Effinergie 2017, équivalent du niveau E3C1 de la future réglementation environnementale.

46 % des projets Logement bénéficient d'un label énergétique

Pour les opérations faisant l'objet d'une réhabilitation, la performance énergétique est systématiquement améliorée. Les labels énergétiques étant peu applicables aux réhabilitations à fortes contraintes patrimoniales, le Groupe vise une performance énergétique supérieure dans la mesure du possible. En 2020, 18 % des projets Logement en cours de réhabilitation présentent des exigences de performance énergétique globale dépassant celles de la réglementation.

Immobilier d'entreprise

Sur l'ensemble de ses projets en développement, le Groupe cherche à atteindre un niveau de consommation énergétique supérieur à celui de la réglementation thermique applicable au projet. En 2020, 100 % des projets Immobilier d'entreprise ont atteint cet objectif.

Sur les projets de sa marque Altarea Entreprise, le Groupe s'est fixé pour objectif de dépasser les exigences réglementaires en matière de consommation énergétique d'au moins 30 %. En 2020, cet objectif est dépassé avec un gain moyen de 50 % (en surface).

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

En 2020, l'ensemble des projets hôteliers du Groupe dépassent les exigences de la réglementation thermique applicable avec un gain moyen de 15 % (en surface).

Ces chiffres sont stables par rapport à 2019, témoignant de l'engagement continu du Groupe.

Afin d'anticiper les réglementations futures, le Groupe lance des opérations test sur les nouveaux labels. Sur l'opération Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux, le Groupe participe à l'expérimentation E+C-. Sous forme de label d'État, cette expérimentation vise à préfigurer les seuils de la RE2020. Les trois immeubles d'Immobilier d'entreprise visent également le label BEPOS Effinergie 2013, conçu pour valoriser les bâtiments qui produisent autant d'énergie qu'ils en consomment pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation et l'éclairage.

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

4.2.3 Préserver les espaces naturels et favoriser la nature en ville

Scope	Objectifs / engagements	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire
Quartiers	Systématiser les diagnostics écologiques sur les nouveaux projets	100 % des projets ont un diagnostic écologique	Nouvel objectif	Le Groupe fait systématiquement appel à un écologue afin de favoriser une biodiversité urbaine utile et de qualité
Quartiers	Généraliser la certification BiodiverCity®	100 % des projets visent BiodiverCity®	NA	Le Groupe a pris cet engagement en lien avec sa signature de la charte qui l'engage à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain

La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, la protection de la biodiversité y compris en milieu urbain sont des enjeux majeurs du territoire. Dans un contexte d'extinction des espèces et de dégradation des milieux naturels, la pression réglementaire locale et nationale est croissante, tout comme les attentes de la société civile.

La présence de la nature en ville est également un facteur de bien-être pour les habitants. La pandémie de Covid-19 a accentué le rôle essentiel de l'environnement naturel dans le bien-être physique et psychique des habitants.

Altareit structure sa démarche autour de la notion de « nature utile », selon laquelle la dimension nature d'un projet immobilier ne peut être uniquement esthétique mais doit offrir des externalités positives complémentaires : accueil pérenne de biodiversité, sentiment de bien-être, pouvoir rafraîchissant...

L'action du Groupe s'organise autour des principes suivants :

- préserver les espaces naturels et éviter l'artificialisation et l'imperméabilisation grâce à la sobriété foncière et la pleine terre ;
- protéger la biodiversité existante et développer des espaces végétalisés qualitatifs et connectés entre eux grâce à la généralisation du recours à des écologues ;
- utiliser la végétation pour prévenir les effets du changement climatique, en particulier les inondations locales et les effets d'îlots de chaleur en ville ;
- favoriser la nature en ville pour le bien-être et le confort des clients et usagers.

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

Enfin, le Groupe a signé en mars 2018 la charte BiodiverCity® auprès du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI) qui l'engage à préserver la biodiversité des villes et à intégrer le vivant dans tout projet urbain.

LA DÉMARCHE GROUPE POUR UNE NATURE UTILE

En 2020, le Groupe a donné un nouvel élan à sa démarche fondée autour de la notion de « nature utile ». Les équipes d'Altareit, en partenariat avec les étudiants du Master Cycle d'Urbanisme de l'École urbaine de SciencesPo, ont approfondi la méthode et organisé des sessions pédagogiques à destination de l'ensemble des collaborateurs.

Il était question de parler de l'introduction de la nature en ville et de la valeur apportée au projet et au territoire. À cette occasion, 100 % des collaborateurs ont pu se former aux enjeux de la nature en ville et à la méthodologie développée en interne.

Lutte contre l'artificialisation

L'activité d'Altareit est principalement localisée dans les espaces déjà urbanisés. Le Groupe privilégie la densification des villes et la requalification urbaine plutôt que l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, comme en témoigne le nombre de projets de réhabilitations ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement.

La filiale Histoire & Patrimoine est spécialisée depuis plus de 15 ans dans la réhabilitation d'immeubles anciens, dans toute la France. Par ailleurs, en 2020, 42 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens du Groupe sont des réhabilitations.

La requalification urbaine permet une sobriété foncière et représente une opportunité de réintroduire la nature en ville. Le Groupe y veille en étant particulièrement attentif à la qualité des espaces verts créés, notamment de la pleine terre, et à limiter l'imperméabilisation.

Protection de la biodiversité

Le Groupe porte une attention particulière au maintien ou à la valorisation de la faune et de la flore présente. Le sujet de la biodiversité est systématiquement pris en compte dans l'ensemble des projets grâce à la stratégie de certification ambitieuse du Groupe.

Sur les projets de grande ampleur, où les exigences réglementaires sont déjà importantes, le Groupe va systématiquement plus loin, en approfondissant les études et actions menées. Le recours à un écologue indépendant est systématique dans les projets de quartier et a également été généralisé pour les projets faisant l'objet d'une certification BREEAM®. Sur chacun de ces projets, l'écologue réalise un diagnostic écologique permettant d'identifier les zones préexistantes à fort enjeu écologique du site ou celles à reconstituer. Ce travail permet d'organiser le projet autour de ces zones, tout en veillant à conserver ou créer un lien avec les espaces écologiques environnants le site. La création de corridors écologiques est une réponse à la création et au soutien d'une biodiversité urbaine qualitative et pérenne. Les préconisations de l'écologue sont ensuite insérées dans le cahier des charges transmis à la maîtrise d'œuvre afin de préserver la trame écologique.

Ainsi, 100 % des projets de plus de 500 logements ont un diagnostic écologique. Pour aller plus loin, le Groupe a signé un contrat-cadre avec un prestataire indépendant fin 2019 afin d'accélérer la réalisation de diagnostics écologiques dans les projets de moindre envergure. En 2020, 72 diagnostics écologiques ont été réalisés.

Enfin, le label BiodiverCity® peut intervenir en complément des certifications environnementales telles que HQE et BREEAM®. Son référentiel comporte des exigences plus approfondies dans la prise en compte de la biodiversité sur un projet immobilier. En 2020, ce label est recherché sur plusieurs projets Immobiliers d'entreprise en Île-de-France et sur 100 % des projets de quartiers. Le Groupe expérimente également la version pilote BiodiverCity® quartier sur le projet Issy Cœur de Ville.

Lutte contre les effets du changement climatique

Dans le cadre de ses actions de protection des espaces naturels et de la biodiversité, le Groupe oriente ses choix vers des solutions qui contribuent également à la lutte contre les effets du changement climatique.

Avec un plan efficace de gestion des eaux pluviales, les espaces végétalisés, en particulier la pleine terre, permettent de limiter les déversements dans les réseaux. Par ailleurs, la végétation permet de limiter les îlots de chaleur urbains grâce à son pouvoir rafraîchissant.

À titre d'exemple, le projet Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux possède plus de 11 000 m² de surfaces végétalisées, dont 3 300 m² de pleine terre. Avec un coefficient d'imperméabilisation amélioré de plus de 75 %, le risque de montée des eaux en cas de forte pluie est maîtrisé. D'autre part, l'importante végétation du projet offre un pouvoir rafraîchissant lors de fortes chaleurs.

Nature en ville et bien-être

Altareit est convaincu que la présence de la nature en ville est un facteur important de bien-être pour ses habitants et usagers. Le Groupe travaille la notion de design biophilique dans ses projets (cf. 4.3.2).

L'équilibre entre construction et espaces verts permet de faire passer la lumière naturelle et d'offrir des vues agréables, augmentant ainsi le confort ressenti par les usagers. La pandémie de Covid-19, avec ses confinements successifs, a renforcé l'importance de cet équilibre dans la ville. Le Groupe porte une attention particulière au lien avec l'extérieur depuis plusieurs années dans le cadre de sa démarche qualité. En 2020, 92 % des logements disposent d'un accès à un espace extérieur privatif (cf. 4.3.2).

Enfin, installer des espaces de détente et favoriser la présence de petits animaux permet de renforcer les dimensions conviviales et pédagogiques d'un quartier.

PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ À TOULOUSE

Une place importante est dédiée à la nature sur le projet de l'ancien Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT) à Toulouse.

Le travail collaboratif mené avec l'écologue permettra de réduire l'imperméabilisation du site de 17 % et de dédier la moitié de la surface du quartier à de la pleine terre. Des habitats et passages pour petits animaux seront installés pour protéger la faune locale. Cette dernière sera également préservée lors des travaux grâce à un calendrier de chantier adapté et l'installation de gîtes de substitution.

Enfin, le plan de végétalisation du quartier permettra de lutter contre les îlots de chaleur afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants et usagers.

4.2.4 Encourager l'économie circulaire

Scope	Objectif / engagement	Indicateur	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire
Immobilier d'entreprise	Favoriser les réhabilitations, pour réduire la consommation de ressources et les émissions de gaz à effet de serre	Part des surfaces de bureaux d'Île-de-France qui sont des réhabilitations	42 %	↘	Le Groupe considère systématiquement la possibilité de mener une réhabilitation, à performance et confort égal, plutôt qu'une démolition-reconstruction complète. Bien qu'en baisse depuis 2018, le chiffre est supérieur à 40 % depuis 2015

Le secteur de la construction (bâtiment et travaux publics) est à l'origine de 70 % de la production de déchets en France⁽¹⁾. Partant de ce constat, le Groupe a engagé une réflexion de long terme sur une meilleure gestion et utilisation des ressources naturelles, la réutilisation ou la limitation des déchets, ainsi que sur l'intégration de pratiques d'écoconception (recours à des filières alternatives, allongement de la durée de vie des bâtiments, intensification de leur usage...).

L'économie circulaire, qui s'oppose à l'économie linéaire (produire, consommer, détruire), est une approche vertueuse pour valoriser les ressources et réduire l'impact environnemental de l'immobilier et ce, tout au long du cycle de vie d'un bâtiment :

- conception : il s'agit de l'étape la plus importante car l'objectif est de trouver une solution équilibrée entre l'impact environnemental des ressources utilisées (réhabilitation, matériaux recyclés, réemploi, etc.) et la capacité du bâtiment à éviter toute obsolescence prématurée (performance énergétique, architecture évolutive et réversible, facilité de déconstruction, etc.) ;
- construction : il s'agit de réduire la production de déchets de chantier, de les trier, de les valoriser et de privilégier les matériaux recyclés ou locaux ;
- exploitation : il est également question de réduire les consommations et la production de déchets, trier et valoriser les déchets résiduels, mais aussi d'augmenter la durée de vie du bâtiment en intensifiant et diversifiant son usage pour pérenniser sa valeur économique ;
- fin de vie : l'enjeu est d'augmenter la durée de vie du bâtiment en changeant son usage. Lorsqu'une évolution n'est pas possible, un diagnostic permet d'évaluer la solution la plus pertinente entre réhabilitation ou démolition.

Altareit s'engage à construire des bâtiments performants et à adopter les principes et les meilleures pratiques de l'économie circulaire à chaque étape de ses projets.

Actif en zone urbanisée, Altareit est confronté aux enjeux de densité et d'ancienneté du tissu urbain. Le Groupe privilégie systématiquement

la réhabilitation, moins consommatrice de matériaux et productrice de déchets qu'une démolition-reconstruction complète. Si le Groupe réalise une démolition, il veille à réutiliser les matériaux *in situ*, dans la mesure du possible, ou à les mettre à disposition d'autres acteurs sur des plateformes d'échange de matériaux. Enfin, le Groupe intègre dès la conception des projets une démarche de certification, qui permet de généraliser les bonnes pratiques telles que les chartes chantiers propres par exemple, qui limitent les nuisances liées au chantier (sonores, vibratoires, etc.) et fixent les conditions de tri et de valorisation des déchets.

D'autre part, le modèle multi-activité du Groupe permet de proposer des opérations mixtes au niveau des quartiers, mais aussi au niveau de chaque immeuble, pour les rendre flexibles et évolutifs dans le temps et réduire ainsi le risque d'obsolescence.

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

Des actions spécifiques à chaque activité (Logement, Immobilier d'entreprise) à chaque étape du projet et tout au long du cycle de vie du bâtiment sont également mises en place.

LE BOOSTER DU RÉEMPLOI

Lancé en 2019, il s'agit d'un regroupement de donneurs d'ordre (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises...) rassemblés pour organiser, structurer et massifier l'offre et la demande des matériaux de réemploi dans l'immobilier.

Le Groupe a rejoint cette initiative en 2020 avec le projet d'Immobilier d'entreprise #Community à Mérignac dans lequel une partie du faux plancher installé sera de seconde main.

D'autres projets du Groupe sont en cours d'identification pour rejoindre cette initiative.

(1) « Déchets, chiffres-clés » publié en avril 2018 – Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). Production de déchets en France de 324,5 millions de tonnes en 2015.

Logement

Réhabilitation

Parmi les marques du Groupe, Histoire & Patrimoine est spécialisée dans la réhabilitation et la restauration de biens immobiliers résidentiels anciens partout en France depuis plus de 15 ans. Les façades et la structure porteuse des bâtiments sont systématiquement conservées, sauf désordre structurel avéré. En 2020, cette activité représente près de 160 000 m² en cours de réhabilitation ou réhabilités dans l'année.

Matériaux recyclés ou locaux

Lorsqu'un bâtiment ne peut être réhabilité, le Groupe mène une démolition-reconstruction en veillant à valoriser les déchets issus de la démolition. Ils sont réutilisés, dans la mesure du possible *in situ* ou mis à disposition sur des plateformes d'échange de matériaux.

Le recours à des matériaux recyclés et/ou locaux permet également de réduire l'impact environnemental d'une opération. En 2020, 83 % des achats des chantiers sont locaux (cf. 4.2.1).

LA DÉMOLITION DU CENTRE BOBIGNY2

Bobigny Cœur de ville est un projet de quartier situé à Bobigny qui prendra place sur le site de l'ancien centre commercial Bobigny2, datant des années 70.

Les études préalables n'ont pas permis de retenir la réhabilitation, car la forme des bâtiments commerciaux était peu flexible et non adaptée à une reconversion.

Le Groupe a réalisé à la fois un diagnostic déchets et un diagnostic ressources afin de définir une politique efficace de valorisation des matériaux de démolition.

Ces diagnostics ont permis d'identifier un potentiel de réemploi, de réutilisation ou de recyclage des déchets de démolition de 92 %. Le Groupe a retenu cette orientation et réutilisera également 10 000 tonnes de béton *in situ* pour la réalisation du futur quartier.

Chantiers à faibles déchets

Le Groupe généralise progressivement les chartes chantiers propres à l'ensemble des projets Logement. Elles imposent notamment des mesures visant à limiter la production de déchets à la source, à identifier les déchets sur site, à assurer un suivi jusqu'à leur destination finale, et à réaliser une valorisation effective et efficace des déchets. En 2020, 95 % des projets Logement (en nombre de logements) sont concernés par une charte chantier propre. Sur certains chantiers, il est également demandé aux fournisseurs de limiter l'emballage des produits afin de réduire les déchets de chantier.

Intensification de l'usage et réversibilité

En phase conception comme en phase exploitation, le Groupe recherche l'intensification de l'usage pour limiter la sous-utilisation des espaces. Ainsi, les espaces de stationnement de certaines résidences, comme ceux prévus sur l'opération Les 5 jardins à Villemonble, pourront être accessibles au public lorsqu'ils ne seront pas utilisés par les résidents.

Immobilier d'entreprise

Réhabilitation et matériaux recyclés

Le Groupe a développé une expertise unique permettant à ses immeubles réhabilités d'atteindre des performances énergétiques et de confort aussi élevées que celles de ses projets neufs. Les réhabilitations représentent 42 % des projets Immobilier d'entreprise en Île-de-France (en surface), un chiffre supérieur à 40 % depuis 2015.

42 % des projets Immobilier d'entreprise en Île-de-France sont des réhabilitations

L'impact environnemental est aussi réduit grâce au recours à des matériaux de construction réutilisés, recyclés et/ou locaux. À titre d'exemple, l'isolant du 87 Richelieu, le siège social du Groupe livré en 2020, a été fabriqué à base de fibres de coton recyclé.

Chantiers à faibles déchets

En phase chantier, le Groupe veille à respecter l'objectif de recyclage de 70 % des déchets du BTP à horizon 2020 fixé par la loi de transition énergétique. En 2020, les projets Immobilier d'entreprise affichent un objectif de valorisation des déchets de chantier *a minima* de 70 %. L'objectif est dépassé car les projets livrés en 2020 affichent un taux réel de valorisation de 97 %, dont 94 % matière (en tonne).

97 % des déchets des chantiers Immobilier d'entreprise sont valorisés dont 94 % matière

Intensification de l'usage et réversibilité

Grâce au savoir-faire multi-activités du Groupe, 78 % des projets Immobilier d'entreprise sont multi-usage : bureaux, commerces, équipements, services, etc. Par exemple, une partie des espaces en rez-de-chaussée du 87 Richelieu, le siège social du Groupe livré en 2020, peuvent être utilisés comme espaces de travail, commerces, salles d'exposition... En développant des espaces adaptables et évolutifs, le Groupe réduit l'obsolescence des bâtiments.

78 % des projets Immobilier d'entreprise sont multi-usage

4.2.5 Autres enjeux environnementaux et sanitaires

Les éléments sont à retrouver dans le chapitre Gestion des risques (chapitre 5 du document d'enregistrement universel), au paragraphe « Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance ».

4.2.6 Mécénat et partenariats

La politique de mécénat Groupe poursuivie

La politique de mécénat d'Altarea s'applique à Altareit. En 2020, le Groupe a poursuivi la diffusion et l'application de sa politique de mécénat et sponsoring, en accord avec sa volonté d'avoir un impact positif sur les territoires autour des trois grandes thématiques qui renforcent notamment les liens du Groupe localement :

- la contribution au développement économique des territoires, par le renforcement des liens entre le Groupe et le tissu local (associations, acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS)...), pour accroître l'impact positif de ses activités sur l'économie locale, notamment en matière d'emploi (cf. 4.2.1) ;
- les actions sociales : utiliser les compétences du Groupe au service des plus démunis pour favoriser, par exemple, l'accès au logement, et soutenir les associations créatrices de lien social localement ;
- le soutien à la culture et à la création artistique, en promouvant l'accès à l'art pour un public élargi, et l'ancrage des projets immobiliers du Groupe dans leur environnement culturel.

La stratégie mécénat et sponsoring du Groupe est encadrée par une procédure interne, établie notamment avec la direction du contrôle interne, et diffusée aux collaborateurs.

Contribution au développement économique des territoires

Le Groupe a poursuivi son mécénat auprès de la Fondation Palladio, dont il est membre fondateur. La Fondation Palladio réfléchit autour de l'enjeu de la construction de la ville de demain et de ses lieux de vie. Une interview de son fondateur a été réalisée à l'occasion de la semaine du développement durable sur le sujet de la ville résiliente.

Altarea est également partenaire des Rencontres Économiques, rendez-vous de réflexion sur le monde économique.

Actions sociales – Partenariat historique poursuivi avec Habitat et Humanisme

Altarea a poursuivi son partenariat historique depuis 2007 avec Habitat et Humanisme. Il est désormais axé sur l'habitat inclusif et intergénérationnel. À travers cette action, le Groupe affirme son engagement pour une ville plus inclusive et sa contribution dans l'habitat des plus fragiles.

Ce partenariat permet également de renforcer les liens locaux entre les associations Habitat et Humanisme et les différentes filiales du Groupe.

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

- la participation au financement de 17 résidences sociales (pensions de famille et maisons intergénérationnelles), représentant 376 logements ;
- le financement depuis 9 ans de trois postes de cadres d'Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France et interventions de mécénat de compétences pour amplifier leur action ;

- l'implication des collaborateurs d'Altarea à la vie du partenariat avec, en 2020, la participation à la sélection d'un projet à soutenir sur la plateforme de *crowdfunding* de l'association. C'est le projet de l'aménagement de la salle commune d'une résidence intergénérationnelle à Strasbourg qui a remporté le plus de votes internes. Ce projet a été mis en ligne sur la plateforme de *crowdfunding* d'Habitat et Humanisme, et les dons seront abondés par le Groupe.

Soutien à la culture et accès à la culture pour tous

Altarea s'attache à promouvoir en permanence les talents de toutes formes d'expressions artistiques (sculpture, peinture, musique...). En 2019, le Groupe a fait un don à la Fondation du Patrimoine pour la reconstruction de la cathédrale Notre-Dame de Paris à la suite de l'incendie qui a détruit la toiture, la charpente du XIII^e siècle, la flèche de Viollet-le-Duc et plusieurs voûtes. Le Groupe a également abondé les dons de ses collaborateurs.

Des initiatives solidaires locales

Engagées localement, les équipes d'Altarea mènent de nombreuses initiatives solidaires sur le territoire.

En 2020, une partie de ces actions était liée à la crise sanitaire. Altarea a souhaité contribuer à l'effort de solidarité nationale, en engageant des actions au service des personnes les plus fragiles, des soignants et de ses clients. Ces initiatives ont eu lieu grâce à la mobilisation et l'engagement des collaborateurs localement au plus près des populations. Le Groupe a encouragé et félicité ces initiatives solidaires.

Au sein de ses 19 résidences Cogedim Club®, le personnel, accompagné de collaborateurs volontaires du Groupe, s'est mobilisé pour apporter le soutien moral et logistique nécessaire pendant la pandémie. L'opération « un sourire pour nos aînés », qui consiste à envoyer un dessin ou un texte aux personnes âgées confinées a été relayée auprès des collaborateurs et a permis d'apporter chaleur humaine et soutien moral aux résidents confinés.

Ces initiatives solidaires et locales ont donné naissance à une campagne de portraits de collaborateurs sur les réseaux sociaux pour rendre hommage aux équipes qui se sont mobilisées pendant la pandémie et le confinement.

Par ailleurs, au siège du Groupe à Paris, une collecte a été organisée en fin d'année pour les Restos du Cœur.

Des actions de mécénat en réponse à la pandémie

Le Groupe a adapté son soutien historique à Habitat et Humanisme en venant en aide aux personnes les plus fragiles touchées par cette crise sanitaire. Le Groupe a ainsi financé le logement en urgence, pendant le confinement, de 54 personnes en situation précaire, dans un hôtel du 20^e arrondissement parisien.

Par ailleurs, Altarea a soutenu le fonds de solidarité initié par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), en versant un don au collectif #Protège ton soignant. Ce don a permis de fournir du matériel médical aux hôpitaux en France, de livrer de la nourriture au personnel soignant et d'aider les personnes travaillant dans des conditions difficiles dues à la crise sanitaire.

4.3 Placer le client au cœur de nos actions

4.3.1 Le dialogue au service de la relation clients et utilisateurs

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire
Groupe	Agir au service de la satisfaction clients dans tous les métiers	2^e place du classement de la relation client HCG / Les Echos	↗	En 2020, le Groupe est à nouveau reconnu comme référence de la relation client : rapidité et qualité des réponses apportées aux clients et continuité de l'accompagnement pendant la pandémie de Covid-19
Logement	S'engager pour la satisfaction des clients	Élu Service Client de l'Année pour la 4^e année consécutive^(a)	=	Ce prix récompense les efforts réalisés depuis plusieurs années en faveur des clients
Logement	Garantir la qualité : 100 % des opérations certifiées NF Habitat ^(b)	100 % des opérations certifiées NF Habitat	=	Le Groupe est 100 % NF Habitat depuis 5 ans, reflet de ses efforts continus pour la qualité
Résidences services	Établir un dialogue formalisé avec les résidents pour améliorer les prestations	Au moins 1 rencontre mensuelle avec les résidents dans chacune des résidences^(c)	=	En 2020, les dispositifs de dialogue continu ont été adaptés et renforcés compte tenu de la pandémie de Covid-19

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

(b) Hors copromotion, réhabilitation et résidences gérées.

(c) L'année 2020 ayant été marquée par la crise Covid-19, les dispositifs d'échange avec les résidents et leurs familles ont tous évolué en distanciel. Un important dispositif de suivi quotidien des résidents a été mis en place.

Évolution de la structure des ménages, nouvelles formes de travail et de mobilité, développement de l'économie collaborative... les mutations sociétales et technologiques transforment les modes de vie et les usages des clients. Ils sont à la recherche de solutions sur-mesure et souhaitent une relation privilégiée avec leur interlocuteur, tout au long de leur parcours d'achat.

Altareit s'engage à faire évoluer ses offres pour qu'elles continuent de répondre à leurs besoins et attentes. Pour cela, le Groupe renforce sa relation avec ses clients. Dans chacune des activités, des dispositifs de dialogue et d'évaluation de la satisfaction ont été formalisés : enquêtes et études, interactions en réel ou en numérique... La satisfaction des clients est l'objectif prioritaire d'Altareit, qui met son excellence et sa créativité à leur service.

TOUS ENGAGÉS POUR LA SATISFACTION CLIENT

La satisfaction clients guide l'action du Groupe. En 2018, le Groupe a créé et déployé un large dispositif de formation à destination des collaborateurs. Initialement créé pour l'activité Logement, le dispositif a été déployé aux autres activités du Groupe. L'objectif est de sensibiliser et d'insister régulièrement sur le rôle de chacun dans la satisfaction du client.

Du développement au SAV, en passant par les fonctions transverses, plus de 1 000 personnes ont été formées et sont réparties avec des fiches actions pour chaque étape du parcours clients.

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19. Malgré les épisodes de confinements successifs, les dispositifs de dialogue avec les clients ont été maintenus en distanciel dans chacune des activités avec le même degré d'exigence qu'en présentiel. À titre d'exemple, un configurateur de choix en ligne a été mis en place pour les acquéreurs de logements afin d'assurer le suivi du choix de leurs prestations (revêtement de sol, équipements de salle de bains, etc.).

Logement

Le pôle clients s'occupe de la satisfaction des clients à chaque étape de leur parcours d'acquéreurs. Des processus internes sont dédiés au dialogue et au suivi de la satisfaction à chaque étape.

Le dialogue avec les clients

Le parcours clients est basé sur une relation humaine et personnalisée à chaque étape du projet avec plusieurs dispositifs :

- un interlocuteur privilégié pendant plus de 10 ans : le responsable de la relation clients accompagne le client de la signature chez le notaire à la livraison. À la remise des clés, un responsable SAV, également unique, prend le relais pendant près de 10 ans et assure une continuité dans l'accompagnement du client dans la gestion des garanties. Chaque client est ainsi accompagné pendant 13 ans environ ;

- un espace en ligne personnalisé : dès la réservation du logement, l'acquéreur peut se connecter à son espace en ligne pour consulter des informations sur les différentes étapes du parcours d'achat et obtenir des réponses à ses questions *via* des fiches pratiques ou des FAQ (par exemple : personnalisation, avancement du chantier, visites...);
- le réseau national des Store Cogedim : le Store Cogedim est un lieu dédié à l'accompagnement des clients dans la personnalisation de leur logement. Il permet aux clients et aux visiteurs de découvrir des appartements reproduits à taille réelle, une salle de choix des matériaux et équipements, des packs de personnalisation et des expériences digitales immersives... Il facilite la projection des clients dans leur futur logement. Depuis 2016, plusieurs Store Cogedim ont ouvert à Paris, Bordeaux, Toulouse, Marseille, Lyon et Nantes ;
- les comités clients : grâce à ce dispositif complémentaire, le Groupe suit au plus près les attentes de ses clients en les invitant à faire évoluer le parcours clients (cf. encadré ci-après).

LES COMITÉS CLIENTS

Début 2020, le Groupe a mis en place un nouveau dispositif : les comités clients. Plusieurs clients signataires d'une même opération sont invités à participer à des comités de suivi de leur opération.

Plusieurs fois au cours de leur parcours, ces clients sont reçus par les responsables du projet de leur opération (responsable relation client, responsable de programme, etc.) qui leur expliquent le parcours client classique : étapes, délais, produits, services... Ils sont invités à exprimer leurs attentes en termes de processus, mais également de produits et services. Ce dispositif complémentaire au parcours clients permet au Groupe de faire évoluer son offre en fonction des nouvelles attentes de ses clients.

Par ailleurs, le Groupe est associé à Sourdline, premier centre d'appels dédié aux sourds et malentendants. Le client peut ainsi échanger avec chacun des interlocuteurs du parcours clients grâce à la présence d'un interprète *via* webcam, tchat ou en présentiel.

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

La mesure et le suivi de la satisfaction clients

Le Groupe réalise annuellement une étude de mesure de la satisfaction de ses clients à deux moments clés de leur parcours d'achat : dans les six mois après la signature de l'acte d'achat et six mois après la livraison du logement. Le but est de mieux comprendre les attentes des clients et les éventuels dysfonctionnements rencontrés pendant le parcours d'achat. Les questions portent sur un large spectre de sujets allant de la confiance du client au moment de l'achat au taux de recommandation en fin de parcours.

Le taux de recommandation est considéré comme l'indicateur traduisant le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander Cogedim ou réaliser un nouvel achat. Le Groupe s'est fixé comme objectif d'atteindre 70 % de taux de recommandation pour chacune des directions régionales. En 2020, la démarche porte ses fruits avec une progression de 13 points depuis 2015.

En complément, le pôle clients suit les avis spontanés de ses clients sur la plateforme Immodvisor. Cet outil indépendant recense et vérifie les avis déposés par les clients. En 2020, plus de 1 500 avis ont été vérifiés. Ils affichent un taux de satisfaction de 89 %. Ce résultat est stable.

Enfin, des enquêtes mystères sont également réalisées sur l'ensemble du territoire, avec des tests à la fois sur les visites physiques dans les bureaux de vente, mais aussi sur les échanges par courrier ou *via* les réseaux sociaux.

DES EFFORTS RÉCOMPENSÉS

Pour la quatrième année consécutive, le Groupe obtient la récompense « Élu Service Client de l'Année 2021 »⁽¹⁾ pour sa marque Cogedim, dans la catégorie Promotion immobilière. Ce prix évalue la qualité de la relation clients avec des enquêtes mystères (téléphone, e-mail ou formulaire, sites Internet et réseaux sociaux).

En janvier 2021, le Groupe gagne une place supplémentaire et arrive 2^e du classement 2021 de la relation client Les Échos réalisé par le cabinet HCG. Ce classement multisecteur met à l'épreuve les services clients des 200 principales sociétés implantées en France en testant l'ensemble de leurs canaux : téléphone, courrier, e-mail, site Internet et réseaux sociaux.

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

Résidences Cogedim Club®

Altareit développe et gère des résidences seniors Cogedim Club® conçues pour répondre aux besoins spécifiques des seniors. Pour s'adapter au mieux à leurs attentes, le Groupe a mis en place plusieurs dispositifs mêlant études marketing, questionnaires de satisfaction et analyses de terrain.

En complément des études marketing du secteur, le Groupe mène des études indépendantes sur les besoins des clients des résidences seniors : les enquêtes « La résidence seniors de demain ». Lancées en 2020, ces études s'adressent aux résidents Cogedim Club®, leurs familles ainsi que toute personne intéressée par ce service. Environ six thématiques sont observées au cours de l'année. À titre d'exemple, la dernière étude de 2020 a porté sur le thème de l'ergonomie au service du bien-être et de la santé. D'autres enquêtes suivront sur : la connexion avec la ville, le développement durable, la nutrition, les services et animations...

Par ailleurs, chacune des résidences dispose d'une équipe dédiée à l'écoute des résidents au quotidien. Une fois par mois, une rencontre en plénière⁽¹⁾ entre les locataires résidents est organisée dans chacune des résidences afin de mieux prendre en compte leurs attentes et leurs besoins. Les sujets suivants sont abordés : vie dans les appartements et parties communes, restauration, services et satisfaction globale.

Les résidents en courts séjours sont également interrogés *via* des questionnaires de satisfaction.

Ces dispositifs *in situ* permettent de comprendre le niveau de satisfaction des résidents et le niveau d'utilisation des équipements et d'identifier les souhaits d'évolution. Une réunion semestrielle est organisée avec la direction de Cogedim Club® et permet d'échanger sur les axes d'améliorations ou d'évolutions nécessaires en accord avec les occupants des résidences. Les informations recueillies servent également à faire évoluer le cahier des charges des futurs Cogedim Club®.

GESTION DE CRISE DANS LES RÉSIDENCES SENIORS

L'ensemble des dispositifs de dialogue ont été adaptés et renforcés depuis le début de la pandémie de Covid-19. Les équipes de résidence ont mis en place un important dispositif sanitaire et se sont mobilisées à 100 %, parfois épaulées par des collaborateurs du siège venus donner de leur temps. Le fonctionnement global des résidences a été revu afin de préserver la santé des résidents, tout en leur assurant un lien régulier avec leurs proches et en maintenant une qualité de service au quotidien : portage des repas dans les logements, courses, activités en visioconférence, lettres de loisirs quotidiennes, kits de correspondance, ou encore mise en place d'antennes psychologiques.

Le fonctionnement en réseau, coordonné depuis le siège, a permis la remontée rapide de bonnes pratiques locales pour un déploiement général.

Chaque résident est accompagné quotidiennement afin de suivre son état de santé, assurer son suivi psychologique et suivre la satisfaction liée aux nombreuses adaptations nécessaires des services, de la restauration, des activités... (cf. 4.3.2).

Immobilier d'entreprise

Dans un contexte où les modes de travail et les attentes des collaborateurs vis-à-vis de leur environnement de travail évoluent rapidement, le Groupe est à l'écoute de ses partenaires et utilisateurs.

Altareit propose une offre sur-mesure en imaginant des bureaux qui favorisent la productivité des équipes, le confort et le bien-être des salariés. En 2017, Altareit a mené une campagne de 18 entretiens auprès de directions immobilières de grandes entreprises afin d'évaluer leurs besoins et attentes. Les sujets abordés ont notamment traité des attentes des grands comptes et de leur perception des relations bailleurs-utilisateur. Cela a permis d'aboutir à la caractérisation d'un immeuble intégrant au mieux leurs besoins.

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

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

(1) Dispositif adapté en distanciel compte tenu de la pandémie de Covid-19.

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

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire
Quartiers	Développer des lieux de vie agréables	Développement de 2 quartiers WELL Community Standard dont Issy Cœur de ville, 1^{er} projet pilote en France	=	Grâce à ces projets, le Groupe a la volonté de renforcer son expertise en matière de qualité de vie dans les quartiers
Logement	Certifier NF Habitat 100 % des projets ^(a) .	100 % des projets certifiés ou en cours de certification	=	Le Groupe est engagé depuis 2016 dans la certification NF Habitat, gage de qualité et performance environnement et confort
Immobilier d'entreprise	Intégrer des démarches bien-être aux projets	89 % des grands projets Immobilier d'entreprise visent un label sur le bien-être	↗	Le Groupe adresse systématiquement le sujet du bien-être dans ses projets avec une approche sur-mesure

(a) Hors copromotion, réhabilitation et résidences gérées.

La qualité de vie et le bien-être dans les opérations sont à la fois des facteurs de lien social pour les usagers et d'attractivité pour les collectivités qui ont pour racines un aménagement urbain durable. Ce dernier repose sur la recherche d'un équilibre dans la mixité des projets (au niveau du quartier ou de l'immeuble) en termes d'habitat, de lieux de travail, de commerces, de services, de culture et de loisirs dans le respect de l'environnement dans lesquels ils sont implantés.

L'aménagement intérieur des bâtiments est également clé avec des exigences croissantes des clients en matière de confort, sécurité, santé, qui passent notamment par la température, l'acoustique, la qualité de l'air, la luminosité, les usages, l'esthétique...

Enfin, chaque activité a ses propres enjeux :

- en Logement, le confort d'usage et la qualité des équipements participent à garantir le maintien dans la durée de la valeur patrimoniale du bien pour les investisseurs ;
- en Immobilier d'entreprise, le confort et le bien-être sont des axes forts d'attractivité pour les collaborateurs, investisseurs et utilisateurs.

Dans toutes ses opérations immobilières, Altareit accorde une attention particulière à la qualité de vie en ville, en allant au-delà des réglementations applicables pour proposer une valeur ajoutée à l'utilisateur. Il déploie ainsi des dispositifs pour améliorer l'expérience clients sur le thème du bien-être, en s'appuyant sur des certifications externes (WELL, par exemple) et sur des exigences internes.

Le Groupe se concentre sur trois composantes du confort et du bien-être dans chaque activité et pour chaque projet :

- qualité de la localisation : le Groupe fait le choix de la proximité et de la densité. Ses projets sont situés à moins de 500 mètres d'un transport en commun pour favoriser l'accès et la mobilité des usagers ;
- qualité intrinsèque du bâtiment : qualité de l'air, acoustique, lumière, esthétique... mais aussi qualité d'usage du bâtiment et flexibilité, pour qu'il puisse s'adapter aux usages d'aujourd'hui et de demain ;

- services complémentaires apportés par le projet pour compléter l'offre déjà présente localement. Altareit utilise ses compétences et son savoir-faire multiproduit pour développer par exemple une crèche, des commerces d'alimentation de qualité, une offre de loisirs... Le Groupe porte également une attention particulière à la place de la nature en ville, reconnue comme source de bien-être par les usagers en développant notamment des immeubles ouverts sur l'extérieur et des espaces de détente végétalisés.

Grands projets mixtes

Grâce à son positionnement unique multi-activités, le Groupe conjugue l'ensemble des compétences et services pour concevoir de grands projets urbains mixtes mêlant logements, commerces, bureaux... En travaillant avec les collectivités, les aménageurs et autres acteurs privés, le Groupe développe des quartiers équilibrés et adaptés aux besoins des habitants et usagers. Le Groupe veille à offrir un panel de services à la fois diversifié à l'échelle du projet et complémentaire à l'offre déjà présente à proximité.

Travailler à l'échelle d'un quartier permet également à Altareit de proposer des espaces publics de qualité mêlant espaces verts et espaces récréatifs. Le Groupe porte une attention particulière à la place de la nature en ville (cf. 4.2.3).

ISSY CŒUR DE VILLE : QUARTIER PILOTE WELL

Le projet Issy Cœur de Ville consiste en la requalification d'un terrain d'environ trois hectares en plein centre-ville d'Issy-les-Moulineaux en un nouveau quartier mixte.

Entièrement piéton et articulé autour d'une forêt urbaine, ce quartier a de fortes ambitions en termes de qualité de vie pour la ville et ses usagers. Le quartier sera doté au total d'1,3 hectare d'espaces paysagers en patios et en jardins suspendus, en jardinière et en pleine nature, partagés ou privés.

Il est le premier projet pilote en France du label WELL Community, standard de référence sur le sujet de la santé et du confort à l'échelle d'un quartier.

Logement

Le Groupe développe des immeubles résidentiels sains et confortables favorisant le lien social et la convivialité. Il s'appuie sur les démarches de certification NF Habitat et HQE™ et sur son équipe d'architectes d'intérieur. Le Groupe porte également une attention particulière au lien avec l'espace extérieur, à la qualité de l'air intérieur ainsi qu'aux solutions naturelles de ventilation, d'éclairage et de rafraîchissement.

NF Habitat et confort d'usage

Le référentiel NF Habitat permet de dépasser les exigences réglementaires standard sur les questions de santé et sécurité, et vise notamment à rendre les lieux agréables à vivre, pratiques et confortables, avec des exigences en matière de qualité acoustique, confort visuel, proximité des services et des transports en commun... (cf. 4.3.3). En 2020, 100 % des projets Logement sont certifiés ou en cours de certification NF Habitat.

Par ailleurs, les plans des appartements sont vérifiés par l'équipe d'architectes d'intérieur du Groupe pour garantir leur praticité : circulation aisée, aménagements « pratiques » grâce à la position adéquate des prises électriques, espaces suffisants pour accueillir les meubles...

Enfin, une attention particulière est aussi apportée au lien avec l'extérieur. En 2020, 92 % des logements disposent d'un accès à un espace extérieur privatif (balcons, terrasses et jardins) d'une taille moyenne de 18 m². Plus particulièrement, les balcons sont d'une taille moyenne de 5 m².

92 % des logements disposent d'un accès à un espace extérieur privatif

Solutions naturelles de confort

Les solutions naturelles ou passives relatives à la ventilation, l'éclairage et le rafraîchissement passent en premier lieu par la qualité du plan de masse, les orientations et l'épaisseur des bâtiments. Une liste d'intentions architecturales encadre le travail des architectes lors de la conception des opérations. À titre d'exemple, l'opération Akoya située au Grau du Roi privilégie la ventilation naturelle avec 100 % des logements bi-orientés dont 90 % traversants.

Dans un contexte de changement climatique, le Groupe a initié un travail complémentaire pour maintenir le confort d'été dans les logements. Ce travail a abouti en 2020 avec la mise en place d'un seuil de confort minimal à respecter en combinant 15 solutions passives listées dans un guide interne (cf. 4.2.2.2).

Qualité de l'air intérieur

L'enjeu de la qualité de l'air est majeur en immobilier résidentiel. Altareit aborde la problématique de manière globale : en imposant des critères sanitaires dans le choix des matériaux et la mise en

service d'équipements et en accompagnant les acquéreurs dans une démarche d'occupation saine et responsable. 100 % des produits et matériaux sont *a minima* étiquetés A.

À titre d'exemple, Altareit déploie le label IntAIRieur sur plusieurs projets, notamment Cours des Arts à Mougins. Ce nouveau dispositif engage l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier à respecter des consignes pour préserver la qualité de l'air intérieur des logements en construction. Une fois le projet finalisé, deux guides seront remis aux utilisateurs : un aux occupants et un au gestionnaire. Ces documents les guideront dans l'utilisation du bâtiment au quotidien et lors des opérations de maintenance.

Résidences Cogedim Club®

Dans le cadre de ses résidences Cogedim Club® destinées aux seniors, le Groupe a adapté l'offre à leurs besoins spécifiques en favorisant tout particulièrement la qualité du lien social, un des principaux critères de sélection pour les futurs résidents.

L'offre des résidences conjugue des logements adaptés, un programme d'animations variées et une localisation en centre-ville à proximité des transports, des commerces, des services de santé et d'une offre culturelle. Des activités sont organisées avec les structures locales telles que les écoles pour promouvoir le lien intergénérationnel.

Compte tenu de la pandémie Covid-19, le programme d'activités a été complètement revu afin de conserver un programme diversifié et adapté au public sénior, pour qui le lien social est primordial, tout en respectant des consignes sanitaires strictes. À titre d'exemple, malgré l'annulation de la fête des lumières à Lyon, la résidence Cogedim Club® locale a organisé une illumination de la résidence avec des lampions apportés par les écoliers de l'école à proximité.

En matière de qualité, les équipements et le mobilier des logements sont soigneusement sélectionnés avec les fournisseurs pour s'adapter aux contraintes de l'avancée en âge (sols, niveau des assises et literies, aménagement des sanitaires). Ils sont conformes aux recommandations d'un ergonomiste.

LE PROGRAMME « GRANDS-PARENTS & RÉSIDENTS »

Ce programme permet aux résidents et à leurs familles de se retrouver lors d'ateliers autour de la littérature et de la transmission. Une *newsletter* mensuelle donne également des nouvelles des résidents à leurs proches.

Ce programme a été adapté en 2020 compte tenu de la pandémie de Covid-19. Chaque jour, en période de confinement, les résidents ont reçu des lettres avec des idées d'activités adaptées au confinement, comme la calligraphie chinoise, des énigmes et quiz de culture générale, ainsi que des microcours de sport. Les lettres sont consultables depuis le site internet de Cogedim Club® pour que ces activités puissent être partagées avec les proches des résidents.

Enfin, le Groupe déploie progressivement le label VISEHA dans ses résidences. Ce label atteste la qualité des services offerts dans les résidences pour seniors (cf. 4.3.3).

Immobilier d'entreprise

Dans un monde du travail de plus en plus marqué par le télétravail et le nomadisme, le lieu de travail se doit d'être accueillant, confortable et propice à la convivialité. Altareit développe des espaces de travail de très haute qualité en plaçant le bien-être au cœur de ses projets. Le Groupe accompagne chacun de ses clients sur cette thématique avec une attention particulière sur la flexibilité et le design biophilique.

Démarche systématique autour du bien-être

La thématique du bien-être est intégrée depuis de nombreuses années au travers notamment des certifications BREEAM® ou HQE.

Pour les plus grands immeubles⁽¹⁾, le Groupe propose systématiquement d'aller plus loin avec un label bien-être tel que WELL ou Osmoz. Ces standards, respectivement américain et français, positionnent l'utilisateur et la santé au cœur des projets immobiliers. Les thématiques couvertes vont de la qualité de l'environnement physique (air, lumière...) à la convivialité et aux interactions sociales. En 2020, 89 % des grands projets Immobilier d'entreprise visent un label sur le bien-être.

89 % des grands projets Immobilier d'entreprise visent un label sur le bien-être

Nouveaux modes de travail

Pour répondre aux nouveaux usages en Immobilier d'entreprise, le Groupe développe des espaces intérieurs moins cloisonnés, plus flexibles, laissant une large place à la lumière naturelle et à la végétalisation. Chaque étage du projet Bridge, futur siège social d'Orange à Issy-les-Moulineaux, est ainsi doté de balcons végétalisés et de jardins en toiture-terrasse accessibles pour des réunions ou des moments de détente.

Pour accompagner la digitalisation des activités et des communications, le Groupe offre des conditions optimales de connectivité numérique en s'appuyant sur les référentiels les plus exigeants tels que WiredScore et Ready2Services (cf. 4.3.5).

Design biophilique

La conception biophilique consiste à intégrer des éléments provenant de la nature dans le bâti. Des études récentes prouvent que le design imitant la nature a un impact positif sur la santé, la créativité et la réduction du stress.

Le Groupe explore cette approche dans le cadre de ses projets en réalisant des audits d'intégration du design biophilique dans le bâtiment (notamment connexion visuelle ou auditive avec la nature, éclairage respectant le rythme circadien, présence d'eau, formes et motifs inspirés de la nature, présence d'espaces « cocons » pour s'isoler...).

Cette démarche a été menée sur le 87 Richelieu, le nouveau siège du Groupe, inauguré mi-2020. Les collaborateurs du Groupe bénéficient de 2 000 m² d'espaces végétalisés extérieurs en plein 2^e arrondissement de Paris, le plus grand espace vert privé de l'arrondissement. À l'intérieur, chaque étage dispose de sa propre palette végétale totalisant plusieurs centaines de plantes, dont certaines ont des propriétés dépolluantes.

4.3.3 Les labels et certifications, créateurs de valeur verte

Scope	Objectif / engagement	Indicateur	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire
Logement	100 % des nouveaux projets NF Habitat ^(a)	Part des nouveaux projets certifiés	100 %	=	Les objectifs sont atteints. La stratégie de certification ambitieuse est complétée par les certifications plus récentes ou innovantes afin de garantir la valeur verte d'un bâtiment.
Immobilier d'entreprise	100 % des nouveaux projets franciliens HQE « Excellent » et BREEAM® « Very Good » a minima	Part des nouveaux projets certifiés	100 %	=	

(a) Hors copromotion, réhabilitation et résidences gérées.

La montée en puissance des exigences des clients en matière de confort et d'usages ainsi que le durcissement des réglementations environnementales ont fait émerger la notion de valeur verte dans le secteur de l'immobilier. Elle représente la capacité d'un bâtiment à éviter une obsolescence réglementaire ou d'usage et est, ainsi, un gage de sa pérennité et de sa valeur patrimoniale dans le temps. Pour maintenir ou faire progresser la valeur verte d'un bâtiment, les certifications et labellisations sont petit à petit devenues des standards de marché.

Altareit s'est engagé dans une stratégie de certification durable ambitieuse, innovante et spécifique à chacune de ses activités. Les labels ou certifications sont ainsi choisis en fonction de :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque typologie de projet, tout en cherchant à surperformer les normes du marché ;
- la volonté forte de proposer les labels et certifications les plus récents, ambitieux et innovants sur des sujets plus larges que la performance environnementale (WELL, BiodiverCity®, WiredScore...) afin de garder un temps d'avance dans l'ensemble des activités.

(1) À partir de 15 000 m² de surface de plancher

Logement

Certification NF Habitat et sa démarche HQE

Dès 2016, le Groupe s'est engagé dans la certification NF Habitat et sa démarche HQE.

L'ensemble des logements du Groupe est certifié NF Habitat. Cette certification est une référence sur les qualités essentielles des logements et des parties communes de l'immeuble. Elle se traduit par des bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr et agréable à vivre, des dépenses maîtrisées mais aussi un respect de l'environnement.

En matière de performance environnementale ou énergétique, le Groupe va encore plus loin en visant sur plus de la moitié de sa production la certification NF Habitat HQE™ (qui va au-delà du NF Habitat en matière environnementale) ou encore un label environnemental complémentaire, tel que E+C- ou biosourcé. En 2020, 49 % des projets Logement du Groupe sont concernés par la certification NF Habitat HQE™ ou un label environnemental.

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

49 % vont plus loin avec une certification ou label environnemental additionnel

Certains projets peuvent bénéficier de démarches de certification complémentaires. L'opération Cœur de ville à Bobigny, déjà engagée dans la labellisation Écoquartier initiée par la collectivité, est pilote du nouveau référentiel HQE Performance. Le Groupe participe ainsi à la définition des nouveaux standards de référence en termes d'aménagement urbain durable.

Label VISEHA et résidences Cogedim Club®

Pour améliorer la lisibilité en matière de qualité des services proposés dans les résidences services seniors, les professionnels du secteur, dont le Groupe, ont créé le label VISEHA, Vie Seniors & Habitat. Il repose sur 13 critères concernant les aspects immobiliers et les services proposés par les résidences, ainsi que sur des prérequis relatifs à la santé financière et la fiabilité de l'opérateur, afin d'assurer la pérennité des résidences.

En 2020, deux résidences sont labellisées. Il s'agit de Terre de Seine à Suresnes et Villa d'Helios à Montpellier. Ce label continuera d'être déployé progressivement aux autres résidences seniors du Groupe qui répondent aux critères.

Immobilier d'entreprise

Tous les projets d'Immobilier d'entreprise bénéficient d'une démarche systématique de certification, HQE et/ou BREEAM®, respectivement standard français et standard européen en matière de performance environnementale des immeubles. En 2020, 100 % des projets Immobilier d'entreprise sont certifiés HQE et/ou BREEAM®.

En Île-de-France, qui représente près de 60 % de la production nationale, l'ambition est plus importante avec une double certification systématique à haut niveau de performance. En 2020 :

- 100 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens bénéficient d'une double certification HQE et BREEAM® ;
- 100 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens bénéficiant d'une certification HQE obtiennent un niveau « Excellent » ou supérieur, dont 85 % atteignent un niveau « Exceptionnel » ;
- 100 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur, dont 65 % atteignent un niveau « Excellent ».

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

Par ailleurs, en 2020, 100 % des opérations d'hôtellerie et de logistique s'appuient sur une certification HQE et/ou BREEAM®. L'hôtel Hilton, situé Place du Grand Ouest à Massy et livré en octobre 2019, a obtenu la certification HQE niveau « Excellent ».

Ces chiffres sont stables par rapport à 2019.

Certains projets bénéficient également de certifications et labels thématiques comme BiodiverCity® (biodiversité) pour l'opération Issy Cœur de Ville et le label WELL (bien-être) pour l'opération Bridge (cf. 4.2.3 et 4.3.2).

4.3.4 Achats responsables et relations fournisseurs

Le Groupe est un donneur d'ordre important avec plus de 3 milliards d'euros d'achats annuels. La très grande majorité des achats du Groupe est liée à la construction, dont plus d'un tiers est du gros œuvre, le reste se répartissant sur l'ensemble des postes du bâtiment (électricité, chauffage/ventilation/climatisation, plomberie, etc.). Le reste est principalement composé des frais généraux du Groupe.

L'impact sociétal de ces achats est fort, en raison de leur volume et de la variété des secteurs économiques concernés. De ce fait, Altareit mène des actions en matière d'achats responsables sur l'ensemble de ses métiers. Par ailleurs, afin d'enrichir sa réflexion à ce sujet et de partager les bonnes pratiques sectorielles, le Groupe participe au groupe de travail sur les Achats responsables de l'observatoire de l'immobilier durable (OID).

Une démarche Groupe

En 2018, Altareit a lancé une démarche de structuration et d'optimisation des achats, menée par la direction de la performance et la direction de la RSE. Cette démarche englobe l'ensemble des sociétés et des achats du Groupe. Elle vise à garantir l'intégration d'une approche RSE adaptée à chaque type de produits ou prestations.

La démarche, élaborée de concert avec les différentes directions métiers et les filiales du Groupe, prévoit :

- des actions généralisées (déploiement d'une charte d'achats responsables Groupe) ;
- des actions ciblées par type d'achats (clauses RSE dans les appels d'offres et dans les contrats, actions de formation, évaluations des fournisseurs, audits...) ; et
- un travail pour tisser avec les fournisseurs une relation responsable et durable.

La charte d'achats responsables

Une charte d'achats responsables portant sur des exigences sociales, de santé/sécurité, de lutte contre la corruption, de respect des données personnelles et de prise en compte des enjeux environnementaux a été rédigée en 2019 et mise à jour cette année. Depuis 2020, elle s'applique progressivement à l'ensemble des achats du Groupe, notamment aux activités de promotion. En effet, une clause en ce sens a été ajoutée lors de la mise à jour du cahier des clauses générales, systématiquement utilisé pour les marchés de travaux.

L'équipe RSE a organisé des sessions de sensibilisation aux achats responsables et de formation sur les objectifs et l'utilisation de la charte pour l'ensemble des filiales du Groupe, afin d'accompagner son déploiement. Par ailleurs, une note accompagne la charte, pour l'expliquer aux fournisseurs et sous-traitants. Elle permet de comprendre le contenu et les objectifs de la charte, et de savoir en parler aux différentes parties prenantes.

Enfin, la charte est accessible à tous sur le site Internet du groupe Altarea.

Des actions ciblées, par type d'achats

La mise en œuvre d'actions ciblées par type d'achats a débuté par une cartographie détaillée des achats du Groupe, afin de mieux les comprendre. Ce travail s'est poursuivi par une identification des risques majeurs (sociaux, environnementaux...) associés aux achats.

En 2020, en lien étroit avec les directions concernées, la direction RSE a affiné son travail d'analyse des points de risque. Pour chaque risque et chaque métier, l'équipe RSE a analysé les pratiques d'achat, recensé les dispositifs de gestion des risques déjà existants, les bonnes pratiques, et fixé un plan d'actions à trois ans.

Promotion

La sécurité sur les chantiers

La sécurité de l'ensemble des intervenants sur les chantiers est une priorité majeure d'Altareit. Dans le contexte de pandémie de Covid-19, le Groupe a su faire preuve d'agilité pour poursuivre ses activités, tout en assurant la sécurité des collaborateurs et intervenants sur les chantiers (processus strict de redémarrage de l'activité, contrôle des règles sanitaires sur les chantiers, adaptation du protocole de levée des réserves chez l'acquéreur en période de pandémie...).

Au-delà des circonstances sanitaires de 2020, les sujets de sécurité sont traités à différents niveaux : contractuellement, par des actions terrains, de la sensibilisation ou encore des audits internes et externes.

D'un point de vue contractuel, l'enjeu de la sécurité fait l'objet de nombreuses clauses dans les contrats. Elles portent notamment sur les obligations et responsabilités des différents intervenants pour garantir la sécurité de tous sur les chantiers.

Plus opérationnellement, sur les chantiers, le Groupe s'appuie sur la maîtrise d'œuvre d'exécution et le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS) qui est responsable de la gestion de la co-activité des entreprises sur le plan de la sécurité sur le chantier. Une attention particulière est portée par le Groupe afin que les moyens accordés au CSPS soient systématiquement en adéquation avec le haut niveau d'exigence requis. Des préventeurs interviennent également sur les projets de grande ampleur.

Au niveau de la responsabilité partagée, Altareit mène des actions pour accompagner les entreprises à de meilleures pratiques (campagnes de sensibilisation, rappel des bonnes pratiques de sécurité par des affichages dédiés, etc.).

Par ailleurs, depuis 2019, un dispositif d'audit approfondi est mené afin d'améliorer durablement le management de la sécurité sur les chantiers. Ce dispositif permet d'identifier des actions à mettre en place. Ainsi, par exemple, les contrats de mission de maîtrise d'œuvre d'exécution et de sécurité et protection de la santé ont été mis à jour pour intégrer les recommandations de la Caisse Régionale d'Assurance Maladie d'Île-de-France (CRAMIF) et de la CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail). Le Groupe a participé à la création d'un club à la CRAMIF dédié au sujet de la sécurité pour les maîtres d'ouvrage

Enfin, en termes de *reporting*, les données sont maîtrisées dans le périmètre de responsabilité directe du Groupe et permettent de suivre les pratiques sur les chantiers, dans une logique d'amélioration continue. Sur l'activité Logement, un important *reporting* permet la remontée des données relatives aux accidents de chantier au niveau national. En Immobilier d'entreprise, les données sont suivies au niveau local ; en 2020, sur cette activité, le taux de fréquence des accidents de chantier est de 10,8 (pour une moyenne sectorielle à 28,1) et le taux de gravité est de 0,3 (contre 2,4 pour le secteur).

La lutte contre le travail illégal

La lutte contre le travail illégal est un autre enjeu majeur du secteur de la construction, identifié comme prioritaire pour le Groupe. Ainsi, Altareit a mis en place de nombreux process et actions à différents niveaux pour lutter contre ces pratiques.

Tout d'abord, à l'image des exigences liées à la sécurité, le sujet de lutte contre le travail illégal fait l'objet de nombreuses clauses strictes présentes dans les contrats. Ces clauses portent notamment sur les exigences contractuelles, sociales et fiscales relatives à l'emploi de personnel. Elles portent également sur le recours à la sous-traitance ou encore sur les obligations d'affichage destiné à informer tous les intervenants sur site de la réglementation applicable et de leurs droits. Ces documents sont au besoin traduits pour être accessibles au plus grand nombre.

Par ailleurs, le Groupe fait appel au prestataire extérieur reconnu « Attestation Légale » pour collecter, archiver et gérer l'ensemble des attestations réglementaires des entreprises, nécessaires à la signature des marchés et à l'agrément des différents sous-traitants. Ces vérifications permettent d'identifier d'éventuels prestataires à risque et, ainsi, de recourir uniquement à des partenaires aux pratiques en accord avec les exigences d'Altareit.

Sur le terrain, des systèmes nominatifs de contrôle d'accès sur les chantiers participent à lutter contre le travail illégal. Enfin, des audits aléatoires, réalisés par un organisme indépendant, visent à s'assurer que le personnel intervenant sur le chantier est bien celui préalablement déclaré et autorisé.

Les nuisances de chantier

Une charte chantier faibles nuisances, annexée aux marchés de travaux impose, dans un cadre contractuel, le respect d'engagements relatifs à l'ensemble des nuisances pouvant survenir sur un chantier, à la fois pour les activités de promotion Logement ou Immobilier d'entreprise :

- réduction des nuisances causées aux riverains (poussières, boues, bruits, livraisons et stationnement de véhicules, changement du plan local de circulation, abords du chantier, etc.) ;
- réduction des risques de pollution des eaux du sol et de l'air lors du chantier ;
- tri et réduction des déchets de chantier mis en décharge ;
- protection de la nature et de la biodiversité ; et
- maîtrise des ressources en eau et énergie.

Par ailleurs, la charte chantier impose également des exigences relatives aux aspects sociaux et organisationnels du chantier (accès sécurisé au site, etc.).

Le dispositif de suivi des exigences

Des contrats-cadres nationaux ont été signés avec des prestataires bureaux de contrôle technique, CSPS et AMO Environnement, dans le but de s'assurer, notamment, du respect de la sécurité et de la bonne application de la charte chantier à faibles nuisances, en particulier au travers d'audits en phase chantier.

Les certifications

La stratégie de certification ambitieuse et systématique de l'ensemble des projets permet de généraliser des critères RSE tout au long du cycle de vie du bâtiment : conception durable, qualité environnementale et sanitaire des matériaux, pratiques responsables en phase chantier, *commissionning*, etc. En phase marché, des contrats type (architecte, bureau d'études pluridisciplinaires et maîtrise d'œuvre) contractualisent ces objectifs de développement durable d'un projet.

L'évaluation et l'amélioration continue des fournisseurs des équipements des logements Cogedim

En 2017, Altareit a lancé une démarche d'évaluation de ses fournisseurs via la plateforme Ecovadis, pour mesurer leur niveau d'avancement en matière de RSE. Au travers de cette démarche, le Groupe souhaite accompagner ses fournisseurs dans leur progression sur les enjeux environnementaux et sociaux, afin de réduire les zones de risques liés à sa chaîne d'approvisionnement.

À ce jour, les évaluations portent sur les fournisseurs des équipements des logements Cogedim (produits sanitaires, équipements électriques, chauffages...). Elles sont obligatoires pour les nouveaux fournisseurs depuis 2019 et une campagne globale de réévaluation a été lancée en 2020.

Corporate

Le 87 Richelieu

Pour la construction et l'aménagement de son nouveau siège, le 87 Richelieu, le Groupe a sélectionné les matériaux selon des exigences de haut niveau en termes de performances environnementales et sanitaires. Par exemple :

- l'isolant des murs est fait de jeans recyclés et est d'origine locale ;
- le Groupe a été vigilant pour minimiser la pollution de l'air engendrée par le nouveau mobilier ;
- l'origine des plantes a été étudiée et les terreaux utilisés sont biologiques.

Par ailleurs, pour l'exploitation du bâtiment, le Groupe a intégré des critères et d'ambitieux exigences RSE dans le choix de la majorité de ses partenaires, *facility management* et restauration notamment. Quelques applications concrètes :

- l'utilisation de produits chimiques pour l'entretien des locaux est réduite au minimum ;
- des entreprises adaptées (comptant au moins 80 % de personnes en situation de handicap) entretiennent les espaces extérieurs et s'occupent de la valorisation des déchets ;
- les tenues des agents d'entretien sont en coton Oeko-Tex® et leur matière est valorisée en fin de vie.

Les goodies

Le précédent contrat ayant pris fin, le Groupe a, en 2020, négocié un nouveau contrat-cadre pour l'achat de *goodies*. Distribués aux différentes parties prenantes (institutionnels, clients finaux, collaborateurs...), les *goodies* doivent être le reflet de l'engagement du Groupe en termes de développement durable. C'est pourquoi une attention particulière a été portée à la performance RSE des différents candidats, tout au long du processus de sélection : exigences RSE dans le cahier des charges, approfondissement des réponses apportées à ces exigences dans le dossier de candidature lors de l'oral, intégration de critères RSE dans la note finale, etc. Le prestataire retenu à l'issue de ce processus affiche un fort engagement en termes de RSE (origine, conditions de fabrication et conception des produits, impact carbone, recours aux entreprises adaptées...). Le contrat étant dorénavant effectif, des comités de suivi sont à présent prévus afin de suivre la performance RSE de ces achats.

Une relation responsable et durable avec les fournisseurs

Dans un contexte de concurrence accrue sur le marché de la construction, un enjeu majeur du Groupe est d'établir une relation durable avec ses fournisseurs. Pour ce faire, en complément du dialogue permanent dans le cadre des opérations, différentes actions sont mises en place, pour nourrir cette relation partenariale de confiance.

Règlement fournisseur

En 2020, Groupe a lancé une solution de *reverse factoring* (ou affacturage inversé), en partenariat avec un établissement bancaire. Ce programme a pour vocation de soutenir les fournisseurs dans leurs problématiques de financement et de trésorerie, notamment dans le contexte de pandémie de Covid-19. Déployée en 2020 aux fournisseurs de Cogedim, cette solution sera étendue en 2021 à de nouvelles entités du Groupe.

Par ailleurs, le confinement du printemps a accéléré le processus de dématérialisation du traitement des factures, participant à fluidifier les process de paiement.

Dépendance économique

Altareit réalise plus de la moitié de ses achats de construction avec plusieurs acteurs très importants du secteur, ce qui limite le potentiel de dépendance économique. Par ailleurs, le Groupe a mis en place une démarche de contrôle de la dépendance économique sur d'autres typologies d'achats.

4.3.5 Nouveaux usages et innovation

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire
Immobilier d'entreprise	Renforcer la connectivité numérique des projets	99 % des projets franciliens visent un label sur la connectivité numérique		Le Groupe continue d'offrir une performance de long terme à ses clients en matière technologique

L'immobilier développe des biens qui impactent la ville durablement. Or, les pratiques et les attentes des habitants et usagers des villes ont profondément changé et continuent d'évoluer rapidement. Altareit doit ainsi adapter son offre au nouveau parcours résidentiel des Français, aux nouvelles manières de travailler, aux acteurs du digital, aux nouvelles formes de consommation... L'enjeu est de garantir aux investisseurs et usagers que les immeubles ou quartiers construits soient pratiques, connectés et végétalisés pour s'adapter aux nouveaux usages et conserver leur attractivité à long terme.

Une équipe de développement dédiée aux projets innovants

Altareit dispose d'une direction de l'innovation qui facilite l'émergence de nouveaux produits et services pour améliorer le quotidien des urbains et la performance du Groupe. Cette direction poursuit les objectifs suivants :

- développer de nouveaux services et offres immobilières pour mieux satisfaire les clients ;
- mettre en œuvre des nouveaux outils internes augmentant la productivité du Groupe ;
- stimuler la culture d'innovation des équipes au service de la transformation des métiers d'Altareit.

L'équipe innovation, composée de cinq personnes, est à la fois une cellule de veille qui identifie les innovations prometteuses et un dispositif d'accompagnement sur leur déploiement dans le Groupe. Elle organise des événements présentant les innovations spécifiques à l'immobilier, met à disposition des outils digitaux et met en relation les collaborateurs avec des structures innovantes externes.

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

Développer de nouvelles offres de produits et services immobiliers

OFFRE DE COLIVING PLAN A

Création d'une nouvelle offre de logement à loyer abordable

Après une première expérimentation de *coliving* à Montreuil, le Groupe a décidé de s'appuyer sur cette expérience pour développer une offre de *coliving* appelée Plan A. Cette offre permet par la mutualisation des surfaces de construire des logements meublés à loyer abordable dans les grandes métropoles de France. Pour assurer la gestion de ces habitats partagés, le Groupe travaille notamment avec la *start-up* FlatnYou spécialisée dans ce type de gestion et qui bénéficie déjà de la confiance de la Caisse des Dépôts Habitat. Altareit a également remporté un projet à Tours qui intégrera 15 logements Plan A destinés à être loués par les étudiants internationaux. D'autres consultations intègrent également l'offre Plan A.

Pour garantir une performance technologique à long terme dans ses bâtiments, Altareit a été un des premiers groupes à s'investir sur les labels WiredScore et Ready2Services (R2S). WiredScore évalue la qualité de connectivité Internet, l'infrastructure et le potentiel de connectivité du bâtiment. R2S a une approche complémentaire qui vise à rendre le bâtiment compatible avec les technologies et usages futurs.

LABEL READY2SERVICES (R2S)

Le label R2S a pour ambition d'accompagner la révolution numérique du bâtiment pour le rendre adaptatif, agréable à vivre, serviciel et interopérable. Il propose une réflexion innovante fondée sur l'évolutivité et l'ouverture des systèmes pour lutter contre l'obsolescence, optimiser l'exploitation et rendre des services accessibles aux occupants. Son référentiel indique que le bâtiment doit être raccordable à n'importe quel réseau extérieur et accueillir les nouveautés de demain en utilisant des protocoles de communication qui communiquent entre eux.

Le 87 Richelieu, siège social du Groupe à Paris, est labellisé WiredScore et R2S. En 2020, 99 % des projets Immobilier d'entreprise franciliens (en surface) visent un label sur la connectivité numérique tels que WiredScore ou R2S.

99 % des projets Immobilier d'entreprise en Île-de-France visent un label sur la connectivité numérique

L'APPLICATION SERVICES DU 87 RICHELIEU

Le Groupe a développé pour son nouveau siège une application immeuble permettant aux collaborateurs d'accéder à l'ensemble des services disponibles au sein du bâtiment. Cette application a pour ambition d'accompagner au mieux les collaborateurs dans leur nouvel environnement de travail, améliorer leur efficacité et favoriser leur bien-être au quotidien. Elle compte plus de 50 % d'utilisateurs actifs chaque jour depuis son lancement.

Enfin, pour garantir la valeur dans le temps de ses immeubles, le Groupe travaille sur l'augmentation de l'intensité d'usage des bâtiments et la conception d'espaces adaptables (cf. 4.2.2).

Proposer des projets innovants grâce à une logique d'open innovation

Altareit intègre sa démarche d'innovation aux métiers et l'enrichit de collaborations externes. L'équipe innovation identifie et sélectionne les partenaires potentiels pour les intégrer aux activités du Groupe.

Issy Open Design

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

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

In fine, cette démarche a pour objectifs de :

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

Lors de la première phase d'idéation, « Issy Open Design » a rassemblé 1 035 participants qui ont proposé 452 projets. Suite à la seconde phase d'approfondissement menée avec une cinquantaine de projets, le jury transverse représentant les activités du Groupe a retenu 10 Lauréats qui viendront intégrer la programmation du lieu et nourrir son concept : à la fois des projets d'entrepreneurs, de l'économie sociale et solidaire (ESS), d'associations et d'acteurs locaux. Une équipe d'étudiants de Centrale-Supélec a également été récompensée pour la qualité de leur projet.

À la fois lieu de vie pour les Isséens, petits et grands, et atelier de travail XXL dédié à l'écosystème de l'innovation, ce point d'ancrage en cœur de ville proposera un espace de *showroom*-expo, une expérience immersive, des espaces événementiels et créatifs ouverts à tous.

Kelfoncier

Le Groupe a renforcé l'utilisation par les développeurs immobiliers de l'outil Kelfoncier qui leur permet d'agrèger sur une seule carte toutes les informations du territoire qui pourraient être pertinentes dans leurs projets (PLU, permis de construire, prix de vente dans le neuf, statistiques INSEE, points d'intérêts...). Ainsi, au 4^e trimestre 2020, ce sont plus de 2 800 connexions par mois qui ont été enregistrées, contre 1 850 par mois au 1^{er} trimestre 2020.

Digitalisation de la gestion locative

Altarea Gestion Immobilière (AGI) a signé un partenariat avec la *start-up* Flatbay qui développe un outil de gestion locative. Grâce à cet outil, AGI a digitalisé la mise en location des appartements dont elle possède un mandat de gestion. Cela permet de multidiffuser les annonces, de collecter les dossiers des locataires, de faire signer les baux et tout ceci de façon numérique. Cet outil a, dans un premier temps, été testé en mars sur l'agence de Nantes, ce qui lui a permis d'assurer une continuité de service durant le 1^{er} confinement, puis a été déployé dans l'ensemble des agences d'AGI entre juillet et novembre 2020.

Implémenter des solutions et outils innovants accélérateurs de business

L'équipe innovation établit des dossiers d'opportunité évaluant les conséquences techniques, financières et juridiques des projets et produits innovants identifiés. L'objectif est à la fois de sélectionner les innovations les plus adaptées et les plus simples à mettre en œuvre, de lever les premiers freins et de faciliter leur déploiement.

Pour faciliter la mise en relation des équipes opérationnelles de développement avec des projets innovants externes à l'entreprise, l'équipe innovation a lancé Altawiki, outil collaboratif répertoriant aujourd'hui plus de 120 projets (incluant les dossiers de concours gagnés et perdus), et plus de 1 400 partenaires et fournisseurs innovants du Groupe. La plateforme recense plusieurs centaines de *start-up* et structures de l'ESS qui contribuent à façonner la ville de demain. Cette plateforme permet notamment de les mobiliser facilement pour répondre à des concours ou s'intégrer aux projets en développement.

Enfin, 100 % des projets Immobilier d'entreprise d'Altareit en Île-de-France sont développés avec la méthode *Building information modeling* ou BIM. Cette méthode implique une modélisation virtuelle des caractéristiques physiques et fonctionnelles d'un bâtiment. La maquette numérique permet de mieux maîtriser les coûts de construction et de faciliter l'exploitation du bâtiment.

4.3.6 Éthique professionnelle

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire
Groupe	Poursuivre le renforcement du programme de lutte anticorruption	Communication de la direction générale sur le sujet	Poursuite de la démarche	Les travaux de renforcement se poursuivront sur l'exercice 2021
Groupe	Former et sensibiliser les collaborateurs les plus exposés sur la lutte contre la corruption, le blanchiment d'argent (LCB-FT) ou la fraude	E-learning anticorruption : 590 collaborateurs formés E-learning LCB-FT : 84 collaborateurs formés Fraude : 3 sessions de sensibilisation pour les directions comptables	Poursuite de la démarche	Par ailleurs, des campagnes de communication ont été réalisées tout au long de l'année 2020 sur la cybersécurité, la fraude et la conformité (affichages, articles dans l'intranet, mails)

Valeurs et éthique

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux d'Altareit se doit de respecter les principes établis par la charte éthique, annexe des règlements intérieurs. Tout manquement à ces dispositions peut ainsi constituer une faute disciplinaire passible de sanction. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe systématiquement au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altareit et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs, ainsi que les bonnes pratiques de fonctionnement interne :

- respect de la confidentialité ;
- règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées ;
- devoir de loyauté et conflits d'intérêts ;
- respect de la loi et des règlements en vigueur ;
- respect de l'environnement et du principe d'intégrité ;
- interdiction des pratiques prohibées et corruption.

Afin de faire adhérer les nouveaux collaborateurs aux règles, valeurs et principes dictés par le Groupe et garantir une parfaite connaissance de la manière dont ils doivent être appliqués, une formation systématique a été déployée lors des journées d'intégration. Les questions traitées portent sur le règlement intérieur, la charte informatique, la charte éthique et les aspects de sûreté et sécurité.

Tout collaborateur qui aurait des difficultés, dans une situation particulière, à discerner le comportement à appliquer, est invité à en référer à sa hiérarchie ou si besoin au responsable de la déontologie nommé par la gérance. La consultation et les avis du déontologue sont confidentiels tels que le garantit la charte éthique.

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

La direction générale d'Altareit a réaffirmé son engagement dans la démarche de conformité du Groupe et dans la mise en place d'une politique de tolérance zéro vis-à-vis des mauvaises pratiques et de rejet total de la corruption et du trafic d'influence sous toutes ses formes.

Cette démarche se traduit notamment par la mise en place :

- d'une cartographie des risques de corruption ;
- de formations dédiées sous forme d'e-learning ;
- d'un processus d'évaluation de l'intégrité des tiers (« KYC ») ;
- de clauses antiblanchiment et anticorruption intégrées dans l'ensemble des contrats ;
- d'un déontologue et d'un déclarant et correspondant TRACFIN (organisme du ministère de l'Économie et des Finances, chargé de la lutte contre la fraude, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme) pour l'ensemble du Groupe.

La politique de lutte contre la corruption du Groupe est retranscrite dans sa charte éthique. Son objet principal est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter, et également de guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique et de conflits d'intérêts se posant à eux. Sont par exemple prohibés

le recours à titre personnel à la réalisation de travaux par des entreprises ou prestataires en relation avec le Groupe, sauf accord du déontologue. Les principes suivants doivent s'appliquer de manière réciproque dans les relations avec les autorités et la clientèle : tout acte susceptible d'être interprété comme une tentative de corruption est à proscrire et à signaler. Tout versement ou acceptation de sommes illicites est formellement interdit dans la conduite des opérations du Groupe. En cas de doute sur la légitimité d'un paiement ou d'un versement, le déontologue doit être immédiatement sollicité pour avis.

Afin d'accompagner le bon déploiement de l'ensemble de la démarche d'éthique professionnelle du Groupe, des campagnes de sensibilisation aux infractions concernant les manquements au devoir de probité ont été menées auprès des collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés, et devraient être reconduites en 2021. Ainsi, avec l'aide de cabinets d'avocats spécialisés, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêts, trafic d'influence, favoritisme et risques pénaux pouvant y être associés, notamment dans les relations avec la sphère publique, sont mises en place. Cette sensibilisation se poursuit également par le biais de messages délivrés aux collaborateurs par les cadres dirigeants lors d'évènements tels que séminaires, comités, et lors des journées d'intégration des nouveaux entrants.

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

Conformément à ce que prévoit la loi et afin d'afficher une plus grande transparence dans les relations et les intérêts entre les entreprises et les agents publics, le Groupe s'est enregistré sur le répertoire numérique de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) depuis 2018. Une déclaration d'activités de représentants d'intérêts est ainsi déposée chaque année.

Altareit fait appel à de nombreuses entreprises externes dans le cadre de ses activités. Leur sélection est régie par des dispositifs formalisés et généralement encadrés d'appels d'offres (pas de monopole d'un prestataire, recours limités aux contrats pluriannuels...). Lors de la dernière actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2019, le risque de fraude, tout en restant limité, a été évalué légèrement à la hausse en termes d'impact. Ceci s'explique notamment par la couverture médiatique toujours plus importante des cas de fraude et par l'augmentation des tentatives de « fraudes au président » et de « fraudes au changement de RIB » dont le Groupe a été la cible. Afin de garantir que ces tentatives frauduleuses n'aboutissent pas, des messages de sensibilisation aux populations les plus exposées sont diffusés régulièrement, et des formations sont délivrées aux services comptables et financiers.

À la date de dépôt du présent document, aucun cas de non-conformité avec les politiques internes n'a été identifié et aucune amende n'a été payée sur le sujet de la corruption.

Enfin, de par ses activités de gestion pour compte de tiers et de transactions, le Groupe est assujéti à la 5^e Directive (lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme). Ainsi, la direction juridique veille à ce que des clauses spécifiques à la législation antiblanchiment soient intégrées aux contrats concernés. Les procédures liées à la connaissance client ont été renforcées en 2020. Tout versement ou paiement dont l'origine des fonds ne serait pas justifiée fait l'objet d'une analyse approfondie et d'une information au déclarant TRACFIN qui se charge de la déclaration de soupçon le cas échéant auprès de TRACFIN.

4.3.7 Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles

Les éléments relatifs à la sécurité des biens, des personnes et des données personnelles sont décrits au chapitre Gestion des risques (chapitre 5 du document d'enregistrement universel), paragraphe Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise.

4.4 Les talents au service de la croissance d'Altareit

Altareit dispose de savoir-faire divers et uniques sur le marché, sa « plateforme de compétences » constitue un de ses atouts majeurs et lui donne une agilité importante dans ses différents métiers.

Depuis des années, Altareit veille au développement et au bien-être de ses collaborateurs, et leur offre un cadre de travail de qualité. En 2020, cela s'est concrétisé par l'emménagement dans le nouveau siège social du Groupe, le 87 Richelieu, vitrine de son savoir-faire en matière d'immobilier d'entreprise et véritable lieu de rencontre, de partage, d'échanges transversaux pour les collaborateurs. Ce siège répond aux enjeux du travail d'aujourd'hui et demain, avec de nombreux espaces collaboratifs, des espaces dédiés à la formation, à la santé, des espaces conviviaux, et les meilleurs outils en matière de connectivité et digitalisation. 93 % des collaborateurs se déclarent très satisfaits ou satisfaits du nouveau siège Richelieu.

Dans un Groupe qui place l'humain au centre de sa réussite passée, actuelle et future, la DRH est positionnée comme élément structurant, en multimarques, de la politique générale de l'entreprise. À travers une organisation combinant proximité et expertise mutualisée au service des marques, la DRH mène une politique moderne et innovante pour une expérience collaborateurs toujours plus engageante. Elle est guidée par des enjeux aussi bien organisationnels, managériaux, sociaux et sociétaux, mais également de rétention et d'attractivité, pour être leader dans ses pratiques et rester un employeur de référence sur son marché.

Pour rester leader dans son domaine, Altareit a déployé depuis plusieurs années une Académie de formation qui permet l'échange de bonnes pratiques et à travers des démarches apprenantes et innovantes d'enrichir et de partager les connaissances, et de maintenir les collaborateurs à la pointe de leurs expertises métiers et des savoir-être requis dans leur métier.

2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, ce qui a exigé une très forte adaptabilité de la part de tous les collaborateurs qui ont

fait preuve d'un grand engagement pendant toutes les périodes de confinement-déconfinement. Altareit s'est organisé très rapidement pour permettre de maintenir des conditions de travail sûres et efficaces pour tous :

- d'une part des outils de télétravail ont été déployés (via l'Académie digitale, kits du télétravail et de l'apprenant, newsletter dédiée, intervention régulière des dirigeants en visio, proximité RH et managers, etc.) ;
- d'autre part, pour permettre de maintenir le lien social et de limiter les risques psychosociaux liés à l'isolement, le retour au bureau en présentiel a été autorisé, dans le respect des recommandations du Gouvernement : distribution de gel hydroalcoolique et de masques, formation obligatoire aux gestes barrières, informations aux comités sociaux et économique (CSE), etc.

C'est l'implication sans faille des équipes, ainsi que la responsabilisation des managers, qui ont permis à Altareit de faire face à cette crise inédite. Pour preuve, les chantiers sont restés arrêtés peu de temps pendant le 1^{er} confinement, les centres commerciaux ont géré efficacement les périodes d'ouverture/fermeture. Les activités RH ont continué, en forte proximité des équipes et en maintien des compétences avec le déploiement d'une plateforme de formation en ligne, l'Académie Digitale, auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Enfin, face à une crise économique majeure touchant en particulier les populations jeunes, Altareit a plus que jamais maintenu l'embauche d'alternants et stagiaires. Altareit développe également la mobilité interne avec des dispositifs importants (newsletters, conférences de présentation des métiers etc.), afin de placer les meilleures compétences au meilleur poste, d'offrir des opportunités de carrière motivantes et d'être prêt à faire face aux transformations de son marché et de la ville.

4.4.1 Une organisation au service du *business*

Évolution des structures d'Altareit

Altareit regroupe 1 503 collaborateurs fin 2020, repartis sur l'ensemble des pôles d'expertise d'Altareit, de la promotion de logement et de bureau ou encore de résidences de service.

En 2020, l'ambition d'Altareit a été de poursuivre la modernisation managériale à travers un programme ambitieux dans lequel les managers ont plus que jamais un rôle décisif à jouer pour accompagner la transformation de l'entreprise à travers une responsabilité financière, budgétaire, environnementale, organisationnelle et managériale pleine et entière sur leur périmètre de responsabilité.

Modernisation des fonctions supports centrales

Altareit poursuit la structuration de ses fonctions supports et leur mutualisation afin qu'elles accompagnent l'ensemble des métiers opérationnels avec une efficacité optimale, en plaçant au cœur de ses préoccupations la satisfaction de ses collaborateurs.

Dans ce contexte, en 2020, de nombreuses initiatives ont été prises. Les équipes comptables et consolidation du Groupe ont été

regroupées, le système d'information ressources humaines (SIRH) continue d'étendre ses fonctionnalités aux filiales (portail congés / demande d'acompte...).

L'année 2021 contribuera à l'amélioration de l'expérience du collaborateur avec la mise en place de la dématérialisation. Un portail RH sera proposé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe rassemblant plusieurs sujets : coffre-fort électronique, demande de document...

À cela, Altareit prévoit de repenser la fixation et le suivi des objectifs au fil de l'eau avec la mise en place de la « conversation continue » entre le collaborateur et son manager. L'année 2020 a été riche d'enseignements sur le besoin d'échanges, l'un d'entre eux est, le besoin de rester agile en matière de fixation et de revue des projets/objectifs, donner du feedback permanent entre le collaborateur et son manager.

Toutes ces actions de modernisation fournissent au quotidien un support toujours plus efficace aux opérationnels. Pour y parvenir, Altareit s'appuie sur les apports de la digitalisation, et sur un programme global de pilotage de la « Performance » qui se poursuit afin de renforcer l'efficacité de l'organisation, des méthodes et des processus.

Évolution des effectifs du groupe

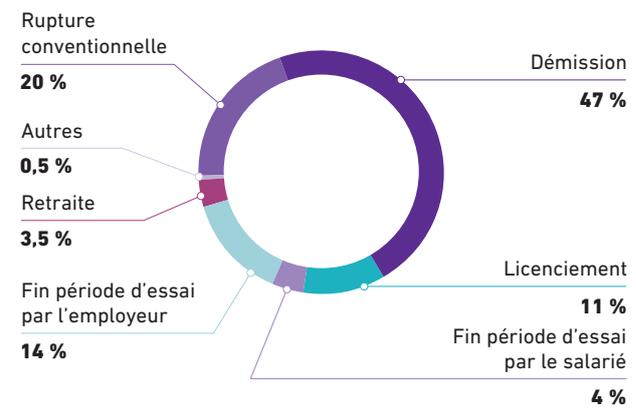
Scope	Objectif / engagement	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire de tendance
Altareit	Garantir la rétention de nos talents	Un taux de départ de 13,3 %	↘	Cette baisse traduit à la fois des différentes mesures de rétention mais aussi de l'impact de la crise sanitaire sur le dynamisme du marché de l'emploi
Altareit	Systématiser les entretiens de départ	Formalisation d'un « Exit Form » et mise en œuvre des entretiens de suivi	↗	La généralisation de ces entretiens permet aujourd'hui de partager une synthèse qualitative au management des différents pôles d'expertise

Dans le contexte de crise sanitaire avec de forts impacts économiques, l'accent a été mis sur la gestion de nos compétences en interne. Altareit a adopté une certaine prudence vis-à-vis des recrutements externes, ce qui se traduit par une réduction de moitié de nos embauches.

Pour autant, Altareit a recruté 171 collaborateurs externes en CDI, confirmant son attractivité et ses atouts dans un marché très concurrentiel. Fin 2020, 97 % des collaborateurs sont en CDI, Altareit maintient son engagement en faveur des emplois pérennes. Les enjeux d'attraction et de rétention des Talents concernent donc essentiellement les CDI.

Bien que marquée par l'impact de la Covid-19, l'année 2020 a été impactée au niveau des recrutements mais aussi des départs. En 2020, le taux de départ au sein d'Altareit atteint 13,3 %, renforçant ainsi la stabilité des compétences.

CAUSES DE DÉPART DES COLLABORATEURS



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

4.4.2 Recrutement des talents, diversité et égalité des chances

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire de tendance
Altareit	Favoriser l'emploi des jeunes	Les alternants représentent 11,1 % de l'effectif total	↗	Dans un contexte de stabilité des effectifs, le Groupe a renforcé son engagement vis-à-vis des jeunes

Altareit promeut des valeurs de mixité et de diversité dans sa politique de recrutement et dans la gestion des carrières de ses collaborateurs en étant attentif à tous les facteurs potentiels de discrimination (genre, âge, situation de handicap). Un dialogue social de qualité ainsi que le respect des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail complètent cette politique de diversité et d'égalité des chances.

Politique de recrutement

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

Depuis décembre 2013, Altareit est signataire de la Charte de la Diversité et tout nouveau collaborateur est sensibilisé à cet engagement (livret d'accueil, séminaire d'intégration). Un référent Diversité pilote et anime la politique d'Altareit sur ses différents axes : la parité entre les femmes et les hommes, les actions en direction des jeunes et des seniors, la prise en compte du handicap, la diversité socioprofessionnelle.

La direction Talents & Carrières développe des liens de proximité avec les étudiantes et étudiants en s'associant avec des partenaires emplois présents au sein des grandes écoles et universités. La politique « École » passe aussi par une communication sur les métiers d'Altareit via des articles dans la presse étudiante ou par sa présence sur de nombreux forums.

En 2020, Altareit a participé à quelques forums étudiants en présentiel lors des premiers mois. Altareit a ensuite participé au forum virtuel de notre partenaire Sciences politiques avec lequel les projets étudiants du Master de la Ville Urbaine ont été renouvelés pour la troisième année consécutive. Ces échanges entre professionnels et étudiants facilitent la concrétisation des idées et l'apport de solutions nouvelles. Le projet des étudiants de la promo 2019-2020 portait sur la conciliation entre 'le besoin de se loger et le besoin de nature'. Une restitution de leur travail a été organisée pour transmettre à tous les collaborateurs intéressés les résultats concrets de cette réflexion. Ce colloque virtuel a eu un grand succès. Une nouvelle promo a été initiée pour prolonger la recherche sur cette thématique.

Promotion de la parité professionnelle

Altareit a toujours eu la volonté d'offrir les mêmes possibilités aux femmes et aux hommes dans tous les aspects de leur vie professionnelle.

Il considère l'égalité professionnelle comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Chaque entité a donc renouvelé et densifié des plans d'action sur l'égalité professionnelle, confirmant la volonté et l'engagement d'Altareit à maintenir voire développer des actions en faveur de la mixité dans toutes les actions. Elle constitue un enjeu de performance et est vecteur de richesse.

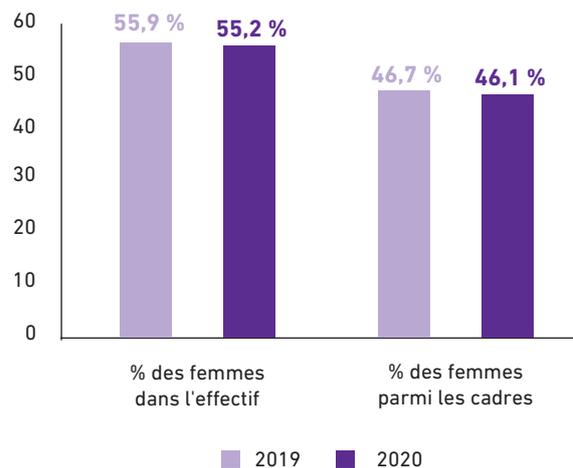
UN ENGAGEMENT EN MATIÈRE DE DIVERSITÉ ÉTENDU

Altareit a reconduit ses partenariats avec :

- « Nos quartiers ont des talents » pour renforcer l'action d'Altareit sur le désenclavement des territoires ;
- « Elles bougent » pour contribuer à une mixité future dans les professions de l'immobilier en donnant envie aux lycéennes de rejoindre des parcours techniques.

À cela s'ajoute des aides versées à des associations telles que la Cravate Solidaire, via la taxe d'apprentissage.

REPRÉSENTATIVITÉ DES FEMMES DANS LE GROUPE



En 2020, Altareit a participé au forum de l'association « Elles Bougent » en tenant un stand et en animant un atelier sur la place des femmes et les postes à responsabilités.

Accès à l'emploi des jeunes et des seniors

ALTAREIT ENGAGÉ POUR SES « GRAINES DE PROMOTEURS »

À travers de nouveaux partenariats tels que :

- Tous en Stage pour permettre aux collégiens de 3^e issus de ZEP de découvrir une palette de métiers et pour Altareit de promouvoir les métiers de l'immobilier auprès d'un jeune public ;
- Des aides versées aux associations « Viens Voir Mon Taf » ; et
- « C' possible » pour lutter contre le décrochage scolaire, complètent ce dispositif.

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

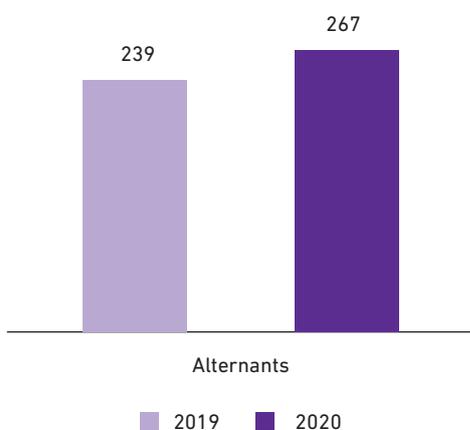
Au 31 décembre 2020, les collaborateurs d'Altareit de plus de 50 ans et de moins de 30 ans représentent un tiers des effectifs d'Altareit : respectivement 15 % et 18 % de l'effectif global. 14 salariés de plus de 50 ans ont été embauchés en CDI en 2020 (contre 29 en 2019).

La politique d'Altareit en matière d'alternance se renforce encore cette année. En 2020, Altareit a accueilli 267 alternants, contre 239 en 2019. En complément des kits d'information, Altareit a mis en place un séminaire d'intégration pleinement dédié aux stagiaires et alternants. L'objectif est de leur transmettre toutes les clés pour réussir dans leur mission. Un système de parrainage, les « buddies », ainsi qu'un temps d'échange avec Karine Marchand, DRH du Groupe, complètent cette démarche.

11 alternants ou stagiaires se sont vus proposer un contrat à durée déterminée à la suite de leur stage et 12 un contrat à durée indéterminée. Altareit entend jouer un rôle sociétal en formant ces jeunes collaborateurs autant sur le savoir-faire que sur le savoir-être en entreprise afin de faciliter leur insertion dans la vie professionnelle.

Le Groupe est partenaire d'Engagement Jeunes, plateforme de partage des profils de jeunes entre les entreprises (grands groupes et PME).

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ALTERNANTS



L'ensemble de ces actions a contribué à l'obtention, dès sa première année de participation, du label Happy Trainees et engagement jeunes. Cette gratification a été renouvelée pour la 3^e année consécutive en 2020. Altareit figure ainsi parmi les meilleures entreprises où effectuer un stage ou une alternance.

Politique handicap

En 2020, 16 collaborateurs sont déclarés travailleurs handicapés.

Par ailleurs, le recours aux ESAT (Établissements et Services d'Aide par le Travail) s'est maintenu via une diversité de prestations de services (achat de fournitures).

Une campagne de communication interne ainsi que des ateliers de sensibilisation sur les handicaps non visibles ont été renouvelés à l'occasion de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (affiches, modules dédiés et quiz sur l'Académie digitale...).

Dialogue avec les représentants du personnel

La qualité du dialogue social est toujours au cœur des priorités de la politique sociale du Groupe. Avec la pandémie de la Covid-19, les différents confinements et déconfinements ont nécessité des échanges réguliers avec les élus et les services de santé au travail pour adapter au mieux les conditions de travail des collaborateurs et leur organisation du travail. Chaque décision fait l'objet de concertation avec les CSE et les CSSCT lorsqu'elles existent, avec un pilotage au niveau du Groupe. Chaque CSE a été régulièrement informé et consulté sur les projets de mise en place de nouvelles organisations et les nouveaux projets.

En collaboration avec les membres des CSE, l'infirmier et le médecin du travail, la DRH a mis à jour sa politique de prévention des risques physiques et psychosociaux en mettant à jour ses Documents uniques et en renforçant sa politique de bien-être et de qualité de vie au travail. Des référents harcèlement ont été mis en place au sein de chaque CSE ainsi qu'au sein de la DRH Altareit.

En outre, le travail d'harmonisation a été poursuivi au sein du Groupe avec l'UES Pitch Promotion qui est à son tour couverte par le Socle social de Altareit. Ce premier travail d'harmonisation des règles sociales en vigueur au sein d'Altareit ayant été réalisé en 2020, la DRH souhaite désormais mettre à jour son Socle Social Commun en 2021 pour que les salariés du d'Altareit bénéficient toujours des meilleurs avantages sociaux et permettre toujours plus facilement les mobilités intragroupe.

La DRH poursuit sa volonté d'harmonisation au-delà d'une politique en matière de relations sociales et de conclusions d'accords collectifs / plans d'actions similaires au niveau du Groupe (Intéressement, PEE, Égalité professionnelle). Ainsi, la direction souhaite mettre en place un comité des activités sociales et culturelles interentreprises (CASC) pour que l'ensemble des collaborateurs bénéficient d'œuvres sociales communes. Les CSE ont été informés de ce projet et les Secrétaires ont tous été conviés à une première réunion pour déterminer et coconstruire avec la Direction ses conditions de mise en place et de son futur fonctionnement.

Le respect des 8 conventions de l'OIT

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

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

Altareit se conforme également aux principes régissant les entreprises dans le domaine des droits de l'enfant. Enfin, la charte éthique d'Altareit rappelle les droits et les devoirs réciproques des collaborateurs et de l'entreprise et souligne le principe de respect des lois et réglementations. Elle est disponible sur l'intranet et jointe au dossier d'accueil des nouveaux embauchés.

4.4.3 Rémunération et partage de la valeur

La politique de rémunération demeure offensive et ciblée avec un budget d'augmentation alloué de 2,5 millions d'euros sur les salaires de base. Elle récompense aussi les performances individuelles et

collectives en reconduisant les niveaux de primes de performance de 2019 et renforce le dispositif « Tous En Actions ! » pour un actionariat salarié original et attractif.

Politique salariale

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire de tendance
Altareit	Développer le partage de la valeur ajoutée	672 collaborateurs détiennent des actions du Groupe	NA	L'augmentation de capital réservée aux salariés a été davantage plébiscitée cette année (68 %)

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

Le Groupe renforce ses engagements sociaux et sociétaux au travers de sa campagne qui cible plusieurs populations. Un budget a été dédié aux salaires de base inférieurs à un certain montant pour compenser l'évolution du coût de la vie. Les trentenaires avec moins de 5 ans d'ancienneté ont eux aussi bénéficié d'une attention particulière. Comme les années précédentes, une enveloppe dédiée à l'égalité femme/homme est pilotée en central afin de rectifier si besoin des déséquilibres ponctuels. Enfin, la plus grosse part du budget d'augmentation est consacrée aux collaborateurs méritants, évolutifs et aux promotions.

Afin d'associer les salariés à la réussite du Groupe, le plan général d'attribution d'actions gratuites sur 3 ans a été reconduit.

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

Au 31 décembre 2020, 45 % de l'effectif est actionnaire du Groupe.

L'année 2020 a été marquée par le renouvellement de l'opération d'augmentation de capital réservée aux salariés. Ce support d'actionariat salarié a permis aux collaborateurs du Groupe de bénéficier d'une décote sur le prix de référence des actions Altarea ; d'un abondement de l'entreprise ; des dividendes éventuels liés aux actions Altarea réinvestis dans le FCPE (Fonds commun de placement d'entreprise), augmentant ainsi la valeur de leurs parts. Ce dispositif a été massivement plébiscité par les collaborateurs de toutes les filiales.

Une politique de prime reconnaissant les réussites

L'attribution des primes est un acte managérial reconnaissant les réalisations effectives et reflétant l'atteinte des objectifs individuels.

Tout en prenant en compte les engagements contractuels et l'évolution des effectifs, le volume moyen des primes de performance attribuées en 2020 (au titre de 2019) a été maintenu par rapport à l'an passé.

L'équité salariale

Au-delà de la promotion de la parité, Altareit est attaché au respect de l'équité salariale entre les femmes et les hommes.

À ce titre, conformément à la loi avenir professionnel et son décret d'application, les entités qui composent Altareit ont mesuré les indicateurs définis par l'Index de l'« égalité femmes/hommes ».

Les notes obtenues au titre des résultats au 31 décembre 2020 sont les suivantes :

- unité Économique et Sociale Cogedim : 82/100 ;
- unité Économique et Sociale Histoire & Patrimoine : 82/100 ;
- unité Économique et Sociale Pitch Promotion : 89/100 ;
- Cogedim Services Exploitation : 94/100.

Les entités du Groupe ont publié ces scores au 1^{er} mars 2021.

Il est à noter que la multitude de métiers qui compose Altareit fait qu'il existe une dispersion des niveaux de rémunération selon les activités. Ces notes ont par conséquent une valeur indicative. De plus, la rémunération des cadres peut être, selon la nature de la fonction exercée et du niveau de responsabilité, complétée d'une part variable.

Altareit proroge, lors de ses campagnes salariales, l'intégration d'un budget dédié au rattrapage des écarts de rémunérations entre les femmes et les hommes sur des postes équivalents.

UNE POLITIQUE D'ACTIONNARIAT SALARIÉ ORIGINALE ET AMBITIEUSE



4.4.4 Management des talents et des compétences

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire de tendance
Altareit	Poursuivre l'évolution des compétences en fonction des besoins métier et développer l'employabilité des collaborateurs	98 % de salariés ont bénéficié d'au moins une action de formation	➔	Le déploiement accéléré et massif de l'Académie Digitale et ses nombreux modules de formation a fortement contribué à ce score
Altareit	Favoriser/Contribuer à la mobilité des collaborateurs	48 % des postes pourvus au travers de la mobilité et promotion interne	➔	Le redimensionnement des équipes dans le cadre du projet de responsabilité managériale a été un accélérateur de mobilité

L'Académie « Développeur de Talents » : une digitalisation anticipée et accélérée

Le modèle de « learning & development » porté par l'Académie créée en 2017 mise sur la diversité des modalités d'apprentissage : présentiels, distancielles, expérientielles. Cette approche hybride, soutenue par une vision d'entreprise apprenante, avait été anticipée bien avant la crise sanitaire pour répondre aux enjeux de développement des compétences et donc d'attractivité et de rétention de nos talents.

Agilité oblige, face au contexte de pandémie, les formats présentiels ont été réadaptés pour répondre aux enjeux à la fois de sécurité, de maintien des compétences et de lien social entre collaborateurs : les tours de France annuels animés par nos experts internes ont été transformés en web conférences interactives régulières sur des thématiques métiers d'actualité, les formations aux soft skills par des classes virtuelles réalisées en séquentiel pour une pédagogie efficace.

Dès mars 2020, l'Académie a déployé sa plateforme digitale à l'ensemble des collaborateurs d'Altareit, avec un large choix de modules à la carte permettant de se former à distance. Les collaborateurs y retrouvent tous les axes stratégiques du plan de développement des compétences d'Altareit : culture & stratégie du Groupe, cœur de métier, soft skills & management, digital skills. Un 5e axe a été créé, celui de la santé, de la sécurité et du bien-être en lien avec Altawellness, l'offre d'Altareit qui regroupe toutes les actions en matière de qualité de vie au travail. Des modules obligatoires sur les gestes barrières, le port et l'utilisation du masque, ou la réalisation d'entretiens post-confinement ont assuré un socle commun de bonnes pratiques. Il s'agit d'une plateforme collaborative permettant d'échanger entre apprenants dans des forums de discussion et de participer à des communautés (manager, métiers, formateurs internes...).

L'Académie Digitale a permis d'accompagner la totalité des collaborateurs pendant cette année atypique marquée par la Covid-19, à travers des kits et des modules dédiés spécifiquement à la collaboration, au management et à l'apprentissage à distance.

Pré et postconfinements, la salle de l'Académie du nouveau siège a permis d'accueillir nos stagiaires dans le respect absolu des gestes barrières.

LES JEUDIS DE L'ACADÉMIE

Pour cultiver le plaisir d'apprendre, Altareit a proposé un rendez-vous hebdomadaire apprenant, en distanciel, ouvert à tous les collaborateurs, les « Jeudis de l'Académie ». Cette « pause apprenante » a rassemblé plus de 150 collaborateurs sur des thématiques d'actualité, sociologique ou philosophique pour prendre de la hauteur ! En lieu et place de nos promenades urbaines présentiels, une urban expedition virtuelle a même été expérimentée pour la plus grande satisfaction des participants.

Une dynamique apprenante soutenue

L'ACADÉMIE AU SERVICE DES ENJEUX RSE

En 2020, l'Académie Formation a déployé un module à disposition de tous, sur la démarche RSE d'Altareit. Ce module associé à un format live qui a réuni de nombreux collaborateurs.

En 2021, un programme d'envergure sera déployé, portant notamment sur le changement climatique.

Cette agilité a permis de garder le cap en matière de formation avec près de 2 900 jours de formation comptabilisés en 2020 et une progression de + 24 % de la part des salariés ayant réalisé au moins une action de formation comparativement à 2019. La mise à disposition d'une plateforme digitale accessible à l'ensemble des salariés a en effet permis une démocratisation des contenus apprenants pour favoriser la transversalité, encourager une culture de l'apprentissage et soutenir les démarches de mobilité interne.

L'investissement formation pour Altareit a représenté 3 % de la masse salariale couvrant depuis 2020 toute la politique d'apprentissage. Un investissement toujours significatif pour financer des actions d'envergure : thématiques « Cœur de métier » qui restent majoritaires, parcours managériaux, formations certifiantes, ou encore l'accompagnement des jeunes en contrats d'alternance.

La démarche d'intégration n'est pas en reste puisque 100 % des nouveaux collaborateurs ont eu accès au module d'onboarding sur l'Académie Digitale, 54 collaborateurs ont pu bénéficier d'un séminaire en présentiel précédant le premier confinement et 105 collaborateurs ont été invités à suivre un séminaire d'intégration digitalisé.

Mobilités et promotions

Altareit a continué sa politique engageante en termes de mobilité et de promotion interne en 2020.

La mobilité et la promotion en chiffres :

En 2020, 48 % des postes ont été pourvus par l'interne. Altareit a eu 153 collaborateurs concernés pour 161 mobilités et promotions.

En 2020 Altareit a pourvu 22 % de ses postes ouverts au travers de mobilité métier ; géographique ; interservice ; société. 48 mobilités ont été réalisées pour 171 recrutements externes. À cela s'ajoutent les 113 collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion.

Pour animer cette politique de mobilité interne, Altareit mène des actions individuelles et collectives.

Les collaborateurs expriment auprès de leur manager lors de l'entretien professionnel leur projet et souhait de mobilité. Ces informations sont récoltées et étudiées. Les comités de Mobilité RH sont mensuels et organisés entre les DRH filiales. Leur objectif

est de suivre les mouvements et d'envisager les connexions entre les projets des collaborateurs et les postes à pourvoir.

Pour promouvoir les métiers auprès des collaborateurs, Altareit a souhaité rééditer le forum des métiers et de la mobilité interne qui a eu lieu en juin 2019. Une version à distance a été développée pour faciliter les échanges malgré les conditions sanitaires.

Les collaborateurs reçoivent une à deux fois par mois une newsletter ALTAJOBS rappelant les actualités du Groupe en termes de métiers et de mobilité. Une dizaine de Témoignage ont été proposés aux collaborateurs depuis septembre 2020. Des sessions de partage d'expériences avec des collaborateurs qui ont vécu un changement de métier et / ou une mobilité géographique ont été également créées.

Ce dispositif a eu un franc succès avec plus de 250 inscrits à ces sessions. Des formats courts animés sur Teams qui se veulent intimistes, agréables et spontanés. Deux motivations principales pour s'y inscrire : mieux connaître Altareit ou mieux connaître un métier à travers le descriptif fait par un manager en cours de recrutement sur un poste qui suscite de l'intérêt.

Pour rappeler à chacun les bonnes pratiques en termes de mobilité, une formation accessible via l'Académie Digitale d'Altareit a été développée. Ce module de 20 minutes donne les bons conseils aux collaborateurs intéressés pour accélérer sa carrière au sein d'Altareit.

4.4.5 Sécurité, santé et bien-être des salariés

Scope	Objectif / engagement	Résultats 2020	Évolution 2019-2020	Commentaire de tendance
Altareit	Poursuivre le développement de l'offre Altawellness	Une offre renforcée dans le contexte de crise sanitaire	↗	Une nouvelle approche plus agile a été mise en place avec notamment un mix présentiel/distanciel
Altareit	Maîtriser l'absentéisme	Le taux d'absentéisme 2020 est de 2,98 %	↗	Le taux d'absentéisme reste inférieur à 3%

UNE ATTENTION RENFORCÉE POUR SES COLLABORATEURS

Dans ce contexte inédit, Altareit a investi dans un nouveau service d'accompagnement social et parental permettant d'être accompagné sur des problématiques personnelles : parents proches dépendants, divorce, surendettement, maladie... Ce service, anonyme, a connu une vraie adhésion des collaborateurs dès sa mise en place en juin 2020.

La santé et la sécurité des collaborateurs ont représenté la priorité absolue de cette année 2020.

Dès le début de la crise sanitaire, Altareit s'est organisé pour appliquer de manière stricte les mesures préconisées par le Gouvernement, avec la mise à disposition de masques, gel hydroalcoolique et la réorganisation des espaces et des flux pour respecter la distanciation sociale. Le télétravail a été privilégié, sous la responsabilité des managers.

Altareit est même allé au-delà des recommandations, en mobilisant un infirmier à temps plein sur notre siège et en réalisant des tests PCR à ses collaborateurs sur la base du volontariat et dans le respect absolu de la confidentialité.

Autre priorité en 2020 : préserver le bien-être psychique et l'engagement de nos salariés, confrontés à des conditions de travail inédites. Pour cela, la direction des Ressources Humaines a régulièrement communiqué à l'ensemble des collaborateurs à travers plusieurs notes détaillant l'application des mesures décidées au sein d'Altareit pour assurer la santé et la sécurité des collaborateurs. Des guides et tutoriels ont également vu le jour sur des sujets tels que le télétravail ou encore les risques liés à l'isolement. En sortie de confinement, un « guide pratique des mesures sanitaires » a été formalisé et diffusé à l'ensemble des

collaborateurs précisant le protocole en vigueur sur les différents sites d'Altareit pour des conditions de travail hautement sécurisées, pour un retour au bureau progressif réalisé dans des conditions d'hygiène et de sécurité exemplaires. Enfin, la DRH a déployé pour l'ensemble de ses managers un entretien de « reprise » obligatoire afin d'échanger sur les conditions de confinement, organiser le retour en présentiel et définir les priorités à court terme et actions prioritaires.

La marque Altawellness

En septembre 2018, Altareit a créé la marque ALTAWELLNESS, démarche destinée à prendre en compte le collaborateur dans sa globalité et lui proposer des solutions à portée de main pour prendre soin de sa santé physique et psychologique.

Elle se traduit notamment par la mise à disposition de plateformes de services et par des modules en ligne accessibles à tous sur l'Académie Digitale, des animations présentiels favorisant le partage d'expériences et des formats « Live » en distanciel, et des événements tels que « la semaine de la QVT » reconduite en 2020.

Le programme AltaWellness a été significativement renforcé pour faire face à la crise sanitaire :

- webinars hebdomadaires animés par des experts de la santé (lutte contre la sédentarité, nutrition, gestion du stress...);
- sessions quotidiennes de sport, culture et bien-être en distanciel pour continuer à partager de bons moments entre collègues ;
- la possibilité d'accéder à des conditions préférentielles à des services à la personne pour faciliter notamment le quotidien des parents grâce à un réseau de bénévoles assurant du soutien scolaire à distance.

La santé au travail

Les activités d'Altareit ne présentent pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel.

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 régulière du document unique d'évaluation des risques professionnels, la sensibilisation liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle, auprès des salariés intervenant sur les chantiers.

La DRH met également en place au niveau d'Altareit des recommandations au niveau des postures et des espaces de travail en lien avec le médecin du travail et les commissions hygiène et sécurité des CSE.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

Avec le déménagement de l'ensemble des sièges sociaux du groupe Altarea, Altareit a voulu ancrer son engagement en créant un espace santé. À ce jour, un infirmier et un médecin du travail sont présents sur le Siège pour offrir aux collaborateurs un accès aux soins de 1^{re} nécessité, mener des actions de prévention, écouter et informer. Ils réalisent également les visites médicales.

En 2020, ce pôle a joué un rôle décisif dans la période de crise sanitaire. Espace privilégié recevant et rassurant les collaborateurs sur les mesures prises par Altareit en matière de prévention des risques (y compris pour les salariés en régions), il s'est également chargé de la réalisation des tests PCR depuis septembre. Des séances d'accompagnements individuels et des ateliers de bien-être notamment pour lutter contre l'anxiété et l'isolement liés aux différents confinements ont été régulièrement proposées. Une ligne d'écoute psychologique a été mise à disposition de tous dès le premier confinement.

L'installation dans le nouveau siège commun

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

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

Toutes les filiales d'Altareit sont réunies, tout en conservant l'identité de chacune. Les fonctions supports tiennent une place centrale, les systèmes d'information sont harmonisés.

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

Les collaborateurs d'Altareit ont été impliqués dans la conception du bâtiment, grâce à de nombreux ateliers de coconstruction des futurs espaces de travail et services ou le choix des mobiliers, mis au vote des salariés.

Cette installation a été réalisée dans les conditions optimales de sécurité pour tous : nomination d'un référent Covid-19, arrivées progressives et séquencées par direction, application des gestes barrières et des principes de circulation, nettoyage renforcé des locaux...

Charte télétravail

À la frontière entre l'efficacité, la conciliation de la vie privée et la vie professionnelle et de la démarche RSE, une charte sur le télétravail existe au sein d'Altareit depuis 2018. Le télétravail s'inscrit pleinement dans une démarche de QVT, en lien avec la démarche RSE et les préoccupations de développement durable.

L'année 2020 a été marquée par la généralisation du télétravail lié à la crise. L'entreprise a su s'adapter en faisant preuve d'agilité dans l'exécution du travail à distance. Des réflexions de fond ont été menées en groupes de travail (DRH, Youth comity) en lien avec les managers (interviews menées...). Un certain nombre d'outils ont été mis à la disposition des managers et des collaborateurs avec notamment le kit du télétravailleur, les modules de formation sur comment manager à distance.

Autres actions

La politique des congés exceptionnels liés aux événements de la vie privée est prévue dans le cadre du socle social commun. Des règles plus favorables que les conventions collectives sont ainsi accordées aux collaborateurs dans les moments importants de la vie.

La parentalité est également une thématique importante chez Altareit. Au-delà des nombreuses actions déjà existantes (temps partiel choisi, congé de naissance ou d'adoption, congé de solidarité familiale, congé parental d'éducation, congé pour enfant malade...), les conditions des congés maternité et paternité ont été améliorées. Depuis 2018, le maintien de la rémunération brute des collaborateurs est assuré sans condition d'ancienneté pour le congé maternité et après un an d'ancienneté pour le congé paternité. Des mesures d'accompagnement complémentaires ont été mises en place dans le cadre de la crise sanitaire à travers un nouveau service d'accompagnement social et parental permettant d'être conseillé sur des problématiques personnelles.

Enfin, des mesures pour une gestion maîtrisée des outils technologiques de l'information et de la communication mises à la disposition des salariés sont réaffirmées. Notamment sur le respect de la vie personnelle. Chaque collaborateur bénéficie d'un droit à la déconnexion en dehors des horaires d'ouverture de l'établissement dans lequel il accomplit régulièrement son travail dans le respect d'un temps minimum de repos quotidien et hebdomadaire prévus par la loi, hors circonstances exceptionnelles.

Altareit a réaffirmé son attachement au droit à la déconnexion via l'adoption d'une Charte du droit à la déconnexion pour l'ensemble de ses entités.

Absentéisme

L'absentéisme fait chaque année l'objet d'une revue exhaustive et détaillée, procédant par une analyse de chaque motif par entité. Il a fait l'objet en 2020 d'un suivi encore plus important du fait de la crise sanitaire.

Le taux d'absentéisme reste inférieur à 3 % et est en légère augmentation par rapport à l'année précédente.

4.4.6 Une politique RH & managériale plébiscitée en interne et reconnue en externe

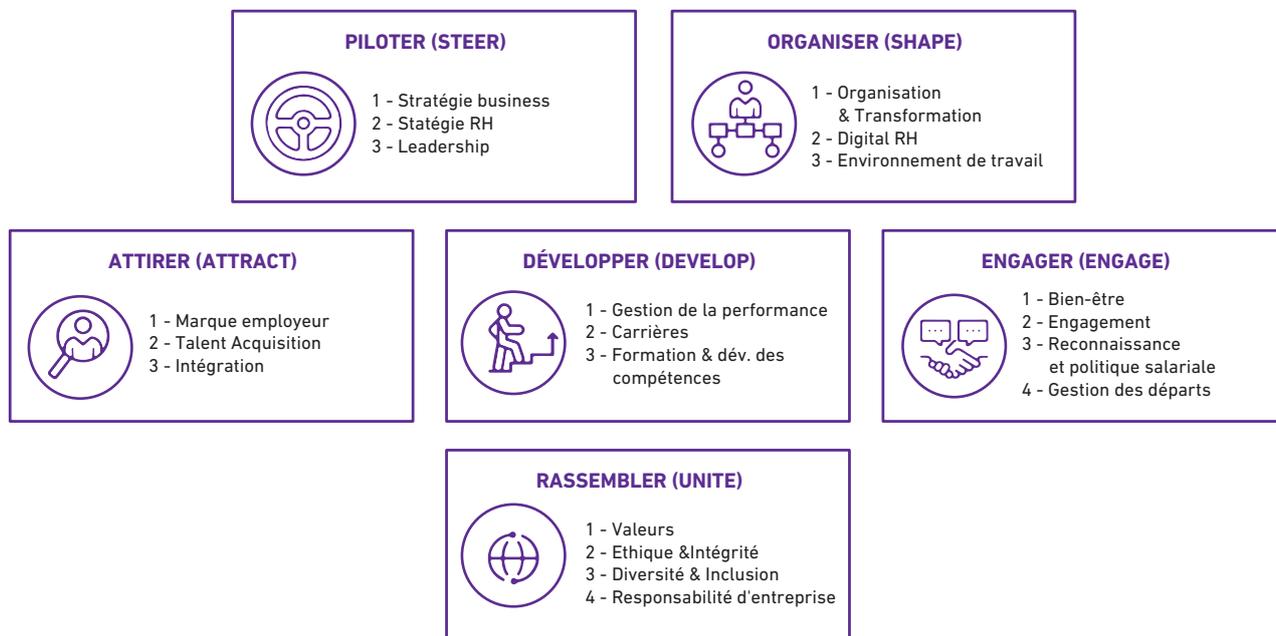
Top employer 2021

Le Groupe a initié en 2020 une démarche de Benchmark de ses pratiques RH et managériales. Altareit a obtenu dès la première année le label TOP EMPLOYER 2021.



Depuis plus de 25 ans, le Top Employers Institute évalue les pratiques des entreprises en matière de ressources humaines et de management. Observateur unique et indépendant, l'Institut a certifié depuis sa création de plus de 1 500 organisations présentes dans 120 pays. Les organisations certifiées « Top Employers » s'engagent à fournir le meilleur environnement de travail possible à leurs collaborateurs à travers des pratiques de ressources humaines innovantes privilégiant le capital humain.

Le Top Employers Institute a évalué et noté l'ensemble des programmes qu'Altareit propose à ses collaborateurs. Son enquête a couvert 6 grands domaines RH, répartis en 20 thématiques telles que la stratégie de gestion des talents, l'environnement de travail, le Talent Acquisition, la formation et le développement des compétences, le bien-être au travail, ou encore la diversité et l'inclusion.



Happy Trainees 2021

En parallèle à ce nouveau label, Altareit a continué à interroger les Jeunes Talents (Alternants, Stagiaires) sur leurs expériences au sein du Groupe. Cette enquête confidentielle est menée par notre prestataire Choose my Company. Altareit s'est vu décerner pour la troisième année consécutive le label Happy Trainees grâce aux avis des alternants et stagiaires.

87,2 % des jeunes considèrent progresser et apprendre chez Altarea
91,9 % recommandent Altarea pour y faire une alternance ou un stage
86 % trouvent que l'organisation du travail respecte leur équilibre vie pro / perso



4.5 Performance RSE : notations et indicateurs

4.5.1 Notations RSE

La performance RSE du groupe Altarea est régulièrement évaluée par des agences de notation extra-financière. Ces évaluations sont réalisées au niveau Groupe et intègrent les activités d'Altareit, qui représentent une part significative du Groupe et donc de la démarche RSE. L'analyse des résultats obtenus lui permet d'améliorer sa performance de façon continue.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Depuis 2011, le Groupe participe de manière volontaire au *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), *benchmark* de référence du secteur immobilier en matière de développement durable avec 1 229 sociétés et fonds évalués en 2020 dans le monde.

En 2020, le Groupe a confirmé son statut de « Green Star 5* » et maintient une note supérieure à 90/100 depuis 2016. Ce classement atteste de sa performance dans la durée. Par ailleurs, le Groupe obtient la note A en transparence, un gage de qualité des publications institutionnelles, de fiabilité et d'exhaustivité du *reporting* RSE.

ISS-ESG

ISS-ESG est l'une des principales agences de notation extra-financière dans le monde. En 2019, elle a à nouveau attribué le statut Prime au Groupe.

Indice Gaïa – Ethifinance

L'indice Gaïa est composé de 70 sociétés apportant des garanties remarquables sur leur gestion des risques ESG. Le Groupe est intégré à cet indice depuis 2017.

4.5.2 Indicateurs Groupe

Principaux indicateurs environnementaux

Empreinte carbone Groupe

(en tCO ₂ e)	2020	2019	Commentaires
Scope 1 et 2	787	843	La baisse des émissions s'explique principalement par les effets de la pandémie de Covid-19, ayant ralenti le nombre de livraisons sur l'année.
Scope 3	429 705	571 494	

Principaux indicateurs sociaux

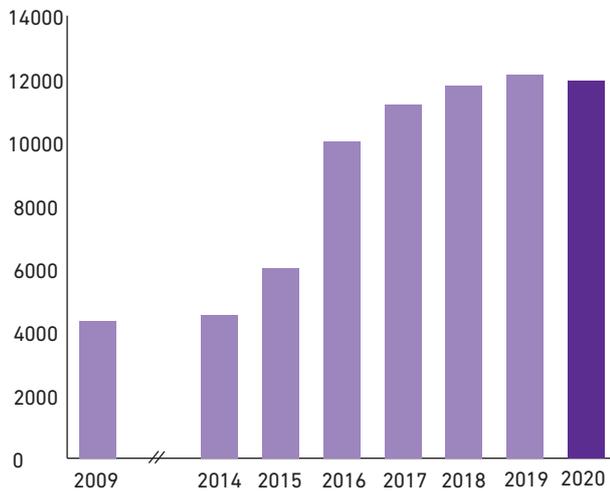
		Unité	2019	2020
EFFECTIF TOTAL	EFFECTIF TOTAL EN FIN DE MOIS	nb	1611	1503
Répartition par contrat	Nombre de salariés en CDI	nb	1545	1457
	Nombre de salariés en CDD	nb	66	46
	Part des femmes dans l'effectif total	%	56 %	55 %
Répartition par pays	Part des salariés en France	%	100 %	100 %
	Part des salariés en Italie	%	0 %	0 %
	Part des salariés en Espagne	%	0 %	0 %
Répartition par tranche d'âge	- de 30 ans	%	19 %	18 %
	de 30 à 50 ans	%	64 %	67 %
	+ de 50 ans	%	17 %	15 %
Répartition par statut	Part de salariés cadres	%	73 %	76 %
	Part de salariés non-cadres	%	27 %	24 %

		Unité	2019	2020
Embauches	Nombre d'embauches CDI	nb	349	171
	Part de salariées femmes embauchées en CDI	%	58 %	53 %
	Part de cadres embauchés en CDI	%	68 %	71 %
	Nombre d'embauches CDD	nb	67	104
	Nombre d'embauches alternants	nb	90	142
Départs	Nombre de départs des salariés en CDI hors mobilité et transferts administratifs	nb	238	201
	Taux départ total	%	15,9 %	13,3 %
	Taux départ non-cadres	%	19,2 %	14,5 %
	Taux départ cadres	%	14,8 %	12,9 %
Motifs départs	Part de démissions	%	52 %	47 %
	Part de licenciements	%	10,5 %	11 %
	Part de ruptures conventionnelles	%	17 %	20 %
	Part de départs en retraite ou en préretraite	%	3 %	3,5 %
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employeur	%	10,5 %	14 %
	Part de fins de la période d'essai à l'initiative de l'employé	%	7 %	4 %
Organisation temps de travail	Nombre de CDI / CDD en ETP	nb	1543,4	1491,5
	Effectif moyen fin de mois CDI	nb	1501,08	1512,4
	Nombre d'heures théoriques travaillées hors heures supplémentaires	nb	2 469 440	2 386 400
	Taux de turn-over	%	19,6 %	12,3 %
Égalité H / F	Part des femmes parmi les cadres	%	46,7 %	46,1 %
	Part des femmes parmi le comité manager	%	25,5 %	26,7 %
Handicap	Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	8	16
Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires période	nb	62	51
	Nombre de contrats d'alternance période	nb	239	267
Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel	nb	74	56
	Part des collaborateurs couverts par une convention collective	%	100 %	100 %
Rémunération fixe	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs – hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	48 611 €	59 810 €
	Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres – hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	22 335 €	33 200 €
	Rémunération moyenne annuelle brute des cadres – hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	62 075 €	67 517 €
Formation	Dépenses totales en formation	€	2 894 901 €	3 386 339 €
	Dépenses moyennes de formation par effectif formé	€	2 371 €	2 234 €
Promotions	Nombre de salariés promus dans l'année	nb	102	113
	Pourcentage de salariés promus dans l'année	%	6,6 %	7,5 %
Mobilités	Nombre de salariés ayant bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilités	nb	110	48
	Pourcentage de salariés ayant bénéficié d'une ou plusieurs formes de mobilité	%	6,8 %	3,2 %
	Part des mobilités sur les postes pourvus	%	24,0 %	21,9 %
Absentéisme / Accidentologie	Taux d'absentéisme hors congés maternité/paternité/autres causes	%	2,5 %	2,98 %
	Nombre de maladie professionnelle	nb	0	1
	Nombre d'accidents du travail (avec arrêt de travail hors accidents de trajet)	nb	6	7
	Taux de fréquence des accidents de travail	-	2,43	2,93
	Taux de gravité des accidents de travail	-	0,08	0,12

4.5.3 Indicateurs Logement

Évolution du périmètre

NOMBRE DE LOTS RÉSERVÉS DANS L'ANNÉE



Principaux indicateurs environnementaux

Part des logements avec une certification ou label environnemental⁽¹⁾

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Objectif	2020
20 %	41 %	59 %	68 %	68 %	53 %	45 %	46 %	50 %	49 %	55 %	> 25 %	49 %

La part des logements avec une certification ou un label environnemental est stable malgré la forte augmentation de l'activité et l'intégration de nouvelles filiales.

Part des logements avec une performance énergétique supérieure à la réglementation applicable⁽¹⁾

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
42 %	71 %	86 %	89 %	61 %	43 %	29 %	41 %	35 %	54 %	46 %

Depuis l'entrée en vigueur de la RT2012 le 1^{er} janvier 2013, la part des logements avec une performance énergétique supérieure est stable malgré la forte augmentation de l'activité et l'intégration de nouvelles filiales.

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

(2) Hors Histoire & Patrimoine.

Principaux indicateurs sociétaux

Part des logements certifiés qualité (NF Habitat)⁽¹⁾

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Objectif	2020
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Le Groupe est engagé de longue date dans le développement de logements de qualité. Il est engagé depuis 2009 dans la certification NF Habitat, certification de référence en matière de qualité des logements en France.

Part des logements à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun

2014	2015	2016	2017	2018	2019	Objectif	2020
99 %	96 %	97 %	98 %	99 %	99 %	> 95 %	99 %

La proximité aux transports en commun est un prérequis pour les projets du Groupe. Les logements du Groupe affichent une excellente proximité aux réseaux de transport en commun depuis 2015.

Part des achats pour des chantiers de logements réalisés localement⁽²⁾

2017	2018	2019	Objectif	2020
66 %	77 %	73 %	> 70 %	83 %

Le Groupe est attentif à sa contribution à l'économie locale et quantifie la part des achats réalisés auprès d'entreprises proches des chantiers.

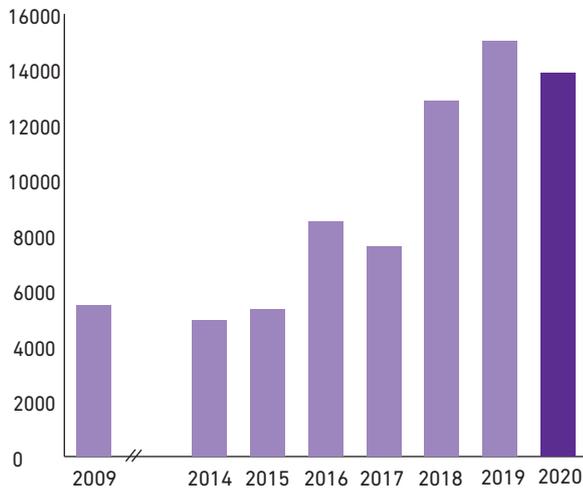
(1) Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées.

(2) Hors Histoire & Patrimoine.

4.5.4 Indicateurs Immobilier d'entreprise

Évolution du périmètre

PORTEFEUILLE IMMOBILIER D'ENTREPRISE AU 31/12 (en m²)



Principaux indicateurs environnementaux

Part des projets avec une certification environnementale

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	objectif	2020
Au moins une certification environnementale	42 %	76 %	90 %	97 %	97 %	97 %	98 %	97 %	100 %	100 %	100 %	-	100 %
Double certification BREEAM®/HQE	-	-	-	-	23 %	29 %	52 %	57 %	100 %	100 %	100 %	-	100 %
HQE a minima Excellent et BREEAM a minima Very Good	-	-	-	-	-	-	-	-	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Le Groupe a été très engagé dès la création des principales certifications environnementales. Dès 2010, une part importante des projets était déjà certifiée. Depuis 2017, 100 % des projets sont doublement certifiés HQE et BREEAM à niveaux élevés.

Part des projets avec une performance énergétique supérieure à la réglementation applicable

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	objectif	2020
Niveau THPE, BBC, Plan Climat ou équivalent RT 2012	77 %	90 %	94 %	91 %	-	-	-	-	-	-	-	-
Niveau ≥ RT-30 %	-	-	-	-	86 %	89 %	99 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Un haut niveau de performance énergétique est un prérequis pour le Groupe. La totalité des projets surperforme la RT d'au moins 30 %. Ceci permet d'anticiper les prochaines réglementations, notamment la RE2020.

Part des projets avec des énergies renouvelables (ENR)

	2019	2020
Part des projets ayant recours aux ENR	86 %	79 %
Part des projets produisant des ENR (autoconsommées ou réinjectées dans le réseau)	38 %	27 %

Le Groupe veille à réduire le poids carbone de ses projets en ayant recours aux énergies renouvelables lorsque cela est possible.

Part des projets franciliens réhabilités

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
20 %	40 %	47 %	66 %	66 %	55 %	42 %

Le Groupe a développé un savoir-faire sur la restructuration créative, avec une part des projets réhabilités en Île-de-France supérieure à 40 % depuis 2015.

Principaux indicateurs sociétaux

Part des projets à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun

2014	2015	2016	2017	2018	2019	Objectif	2020
94 %	95 %	92 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

La proximité aux transports en commun est un prérequis pour les projets du Groupe. 100 % des projets sont situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun depuis 2017.

Part des projets multi-usage

2017	2018	2019	Objectif	2020
78 %	81 %	83 %	> 75 %	78 %

Le Groupe propose de la mixité d'usage sur la majorité de ses projets.

Part des projets franciliens visant un label sur la connectivité numérique

2017	2018	2019	Objectif	2020
71 %	87 %	90 %	100 %	99 %

Le Groupe s'engage à garantir une performance technologique de long terme dans ses bâtiments afin de répondre aux besoins liés à la digitalisation du monde du travail.

Part des projets franciliens certifiés WELL

2017	2018	2019	2020
82 %	87 %	86 %	89 %

Le Groupe suit cet indicateur mais n'en fait plus un objectif, il recherche des dispositifs *ad hoc* pour les besoins de ses clients en matière de bien-être.

4.5.5 Indicateurs siège social

En 2020, le Groupe a emménagé dans un nouveau siège social, le 87 Richelieu, courant juin. Les contrats d'exploitation incluent des clauses RSE ambitieuses sur la gestion du bâtiment et le suivi des consommations et des déchets, avec notamment une politique zéro plastique. La présence dans ce bâtiment ne porte que sur une partie de l'année, et la pandémie de Covid-19 a réduit la présence des équipes au siège. Les chiffres ci-dessous présentent donc les consommations 2020 du 87 Richelieu, mais sont peu représentatives. Le ratio par ETP suivi chaque année n'est de ce fait pas présenté ici. Un suivi plus fin sera établi à l'avenir.

	2020	Commentaires
Consommations d'électricité 87 Richelieu	1 306 MWh	La consommation porte sur juin-novembre 2020, le Groupe ayant emménagé dans son nouveau siège en juin.

4.6 Méthodologie et table de concordance

4.6.1 Établissement de ce document

Le groupe Altea publie pour la troisième année sa déclaration de performance extra-financière (DPEF). Altareit, non soumis à cette obligation, fait la démarche volontaire de publier un rapport de performance RSE.

L'identification et la cotation des risques extra-financiers

Pour identifier ses risques extra-financiers, le groupe Altea a mobilisé des ressources existantes : l'analyse de matérialité (cf. ci-après), la cartographie des risques Groupe (mise à jour en 2019) et les grandes tendances développées dans le rapport stratégique intégré. Les risques analysés sont les risques bruts, avant les mesures d'atténuation prises par le Groupe.

À la suite du recensement exhaustif des risques et enjeux du Groupe, un travail de regroupement et de hiérarchisation a été mené pour créer des grandes familles de risques, écarter les risques non significatifs ou non pertinents et conserver les plus importants pour l'entreprise. Ce travail a été réalisé conjointement avec les différentes parties prenantes internes (la direction RSE, la direction des ressources humaines, la direction des risques et du contrôle interne).

Les risques issus de cette sélection ont ensuite été cotés sur la base de l'échelle d'évaluation utilisée par la direction des risques et du contrôle interne pour la cartographie des risques du Groupe (cotation de la probabilité d'occurrence et de la gravité).

À chacun de ces risques, des politiques et indicateurs adaptés ont été associés.

Les risques et leur cotation ont été présentés par la direction RSE :

- à la direction financière, permettant ainsi de prolonger le travail commun sur le modèle d'affaires ; et
- au comité RSE du Groupe qui regroupe un représentant de chaque métier.

Ces échanges ont permis d'enrichir et amender la liste des risques et politiques identifiés.

Enfin, le document de synthèse intégrant les risques et leur cotation a été présenté à la gérance, dans le cadre d'un échange sur les enjeux extra-financiers du Groupe, pour valider auprès du comité exécutif cette analyse et confirmer son lien très fort avec la stratégie du Groupe.

Au cours du processus, la liste de risques a également été présentée à l'organisme tiers indépendant qui vérifie la DPEF du Groupe.

Matrice de matérialité RSE

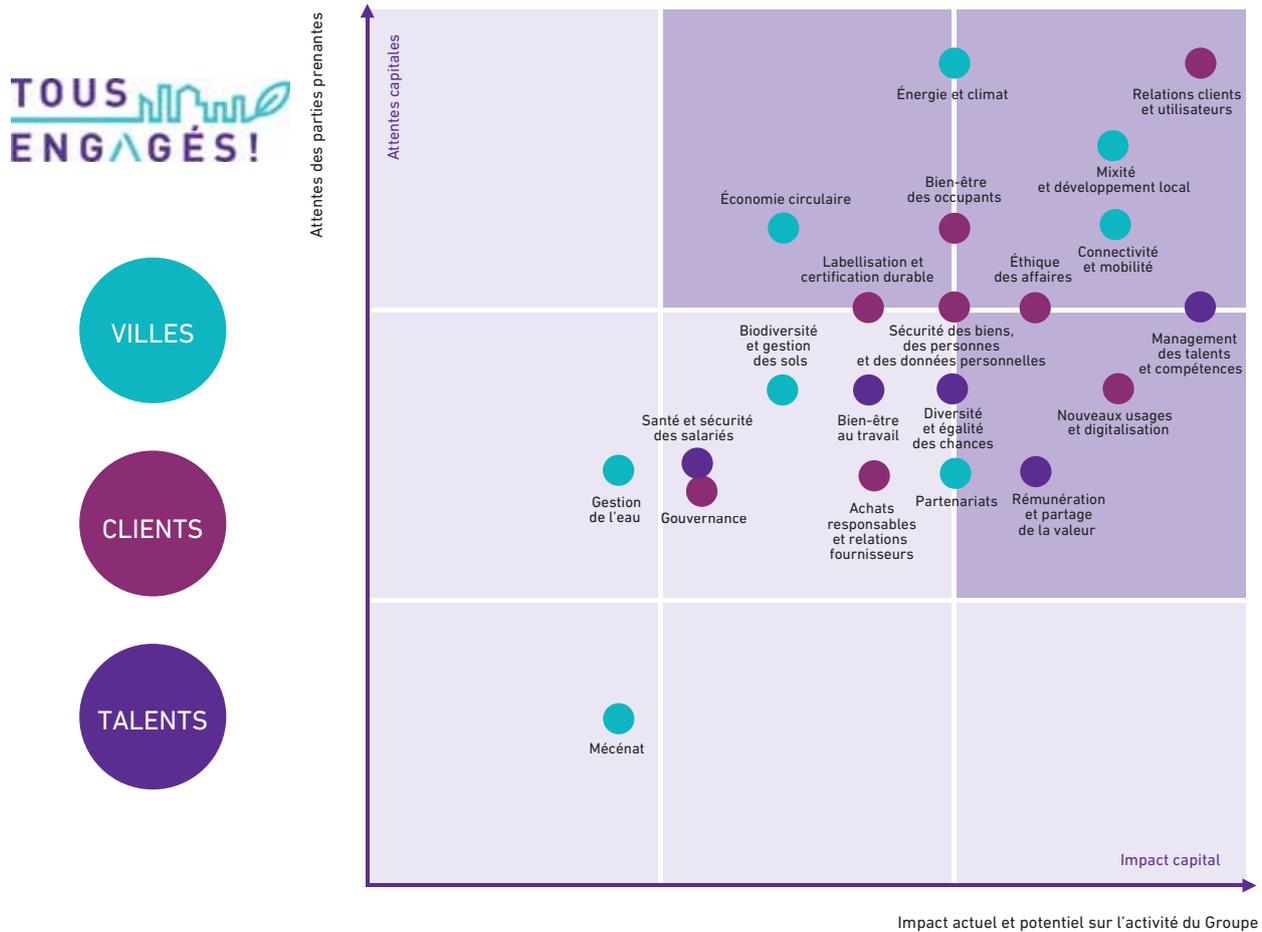
La matrice de matérialité du Groupe, datant de 2016, a participé au déploiement de la démarche RSE du Groupe et a été utilisée pour identifier les risques dans le cadre de l'établissement de la DPEF, en 2018 (cf. paragraphe précédent). Elle est basée sur une analyse détaillée de l'environnement réglementaire et des tendances, des entretiens menés auprès de 13 parties prenantes externes (investisseurs, clients, enseignes, collectivités...) et une consultation du comité RSE en interne (cf. 4.1.3).

Cette matrice positionne 21 enjeux RSE identifiés sur deux axes :

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

Parmi ces 21 enjeux, 14 enjeux matériels ont été identifiés. Les deux approches de matérialité et de risques se complètent et permettent une vision globale des enjeux extra-financiers du Groupe. Par ailleurs, ces enjeux ont été complétés et mis à jour en 2020 car ils avaient évolué de manière significative (cf. 4.1)

MATRICE DE MATÉRIALITÉ



4.6.2 Le système de management de la RSE

Déploiement de la démarche RSE : système de management général (SMG)

Pour diffuser les bonnes pratiques à l'ensemble de ses activités, Altareit a mis en place des systèmes de management adaptés à chaque métier, qui constituent dans leur ensemble le système de management général (SMG) du Groupe. Sa mise en place facilite l'accès aux exigences des référentiels de certifications qualitatives ou environnementales et permet une progression des compétences des collaborateurs.

SYSTÈME DE MANAGEMENT GÉNÉRAL GROUPE

Promotion Logement	Promotion Immobilier d'Entreprise
<p>Guide des bonnes pratiques Logement</p> <p>NF Habitat NF Habitat HQE™</p>	<p>SME projets tertiaires</p> <p>BREEAM® HQE</p>
<p>Outils complémentaires : formations sur les évolutions réglementaires et les certifications, guide biodiversité, guide ESS, référentiel bien-être, etc.</p>	

Système de management environnemental (SME) relatif aux certifications

Promotion Logement

Le Groupe a intégré dans le « Guide des bonnes pratiques Logement » la démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations. Ainsi, depuis 2016, l'ensemble de la production de logements est certifiée NF Habitat⁽¹⁾. Pour certaines de ses réalisations, le Groupe dépasse les exigences liées à NF Habitat et s'engage dans la démarche environnementale supérieure HQE, donnant des bénéfices supplémentaires aux résidents, comme plus de confort d'usage, plus de luminosité dans les espaces ou encore davantage de performance thermique.

Promotion Immobilier d'entreprise

Depuis 2010, le Groupe a implémenté « SME Projets Tertiaires » pour offrir à chaque développeur et opérationnel un outil de travail recensant la totalité des exigences des certifications HQE, *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* (BREEAM®) ou *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED®) à chaque étape du projet, et les accompagner dans le développement et la réalisation des opérations Immobilier d'entreprise du Groupe.

Outils complémentaires aux SME

Formations

De manière générale, les collaborateurs suivent régulièrement des formations, à l'initiative des différentes directions du Groupe, en particulier à chaque évolution réglementaire. En 2020, le Groupe a mené un travail structurant de formalisation d'un plan de formation ambitieux, pour accompagner le déploiement de la stratégie RSE du Groupe.

Son contenu a été élaboré à partir des priorités RSE du Groupe et des besoins exprimés par les collaborateurs. Il reprend les enjeux RSE majeurs du Groupe : le changement climatique, l'économie circulaire et l'impact socio-économique positif sur les territoires.

Le plan prévoit des formats diversifiés pour adresser au mieux les sujets retenus avec des méthodes pédagogiques attrayantes et innovantes, adaptées à tous, du plus généraliste au plus expert. Par exemple, pour répondre aux contraintes de temps des collaborateurs, le plan inclut des modules *e-learning* très courts. Des *learning expeditions* seront également organisées pour inspirer les collaborateurs.

En 2020, une des premières actions a consisté en l'organisation, lors du premier confinement, d'une conférence en ligne, à destination de l'ensemble des collaborateurs, ayant pour but de rappeler la démarche « Tous engagés ! » du Groupe.

Actions de sensibilisation

Le Groupe multiplie également les actions de sensibilisation à la RSE. Le déménagement du siège au 87 Richelieu a permis de mettre en place des formats conviviaux et collaboratifs, malgré le contexte de la pandémie de Covid-19. Les espaces ont été pensés pour développer la transversalité entre toutes les équipes.

La direction RSE a profité de la semaine du développement durable pour interpeller les collaborateurs sur le thème d'actualité de la résilience. Elle a organisé une conférence sur le thème de « la ville dans le monde d'après », accessible au siège et en visio, en partenariat avec les Rencontres Économiques du Cercle des Économistes. Des intervenants de référence ont participé, tels que l'architecte Winy Maas et le Professeur Carlos Moreno.

Par ailleurs, le Groupe a mené en 2020 une campagne de sensibilisation à destination de tous les collaborateurs, comme chaque année à l'occasion du mois de l'ESS. Sur deux thèmes majeurs pour le Groupe – les circuits courts et l'habitat intergénérationnel – des solutions que peuvent apporter les structures de l'ESS et des exemples de collaborations au sein du Groupe ont été partagés.

Outils et guides thématiques

Chaque année, la direction RSE réalise et diffuse des outils et guides pour sensibiliser les collaborateurs aux différents thèmes du développement durable et faciliter leur prise en compte. Par exemple :

- une grille présentant des leviers d'action en faveur de l'économie circulaire sur un projet immobilier ;
- des outils approfondis sur les solutions de confort d'été devant être mises en place sur les projets ;
- un guide sur les multiples certifications et labels présents sur le marché qui renseigne, par thématique, les collaborateurs sur les essentiels et les contraintes techniques et financières ;
- un guide ayant pour but d'informer sur les moyens de développer et valoriser la biodiversité dans les projets de quartiers (développements de logements, bureaux, hôtels et projets mixtes) ;
- enfin, un guide dédié à l'économie sociale et solidaire (ESS), informe sur le monde de l'ESS et inclut une cartographie et les coordonnées des acteurs mobilisables sur les projets du Groupe (cf. 4.2.1).

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

4.6.3 Méthodologie et vérification

Vérification

Altareit fait appel à un organisme tiers indépendant afin d'effectuer la vérification de la sincérité des informations suivantes : indicateurs clés de performance et actions.

Exhaustivité des périmètres de reporting et référentiels utilisés

Le reporting couvre la quasi-totalité de l'activité économique de promotion d'Altareit, ainsi que de son siège social. Les taux de couverture du reporting RSE permettent d'apprécier son exhaustivité par rapport au reporting financier.

EXHAUSTIVITÉ DU REPORTING EXTRA-FINANCIER D'ALTAREIT

	ENVIRONNEMENT		SOCIAL
ACTIVITÉ	LOGEMENT	IMMOBILIER D'ENTREPRISE	CORPORATE
RÉFÉRENTIEL	Définition interne (chapitre « Méthodologie et vérification »)		GRI CRESS
PÉRIODE	1 ^{er} octobre N-1 au 30 septembre N et en date du 30 septembre N pour les logements neufs		1 ^{er} janvier au 31 décembre année N
PÉRIMÈTRE	317 opérations 25 096 logements	50 opérations 632 615 m ² SHON ou SDP	1 503 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 %

Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

Altareit s'est basé sur des référentiels nationaux et internationaux reconnus pour établir ses référentiels internes de reporting et sa communication extra-financière.

Le reporting extra-financier du Groupe est compatible avec les « Best Practices Recommendation on Sustainability Reporting » de l'European Public Real Estate Association (EPRA), parues en septembre 2011 et au supplément sectoriel GRI G4 Construction & Real Estate Sector Supplement (CRESS).

Période de reporting

Altareit a fait le choix, dès que cela était possible, de baser son reporting extra-financier sur la même période que le reporting financier.

Concernant l'activité de promotion, la longueur des processus de calcul impose une période de reporting décalée pour les données environnementales ainsi que les données sociétales liées aux achats de biens et services du Groupe (en particulier les emplois indirects et induits).

Lors de la collecte, sur la période de reporting, de données plus précises pour les années antérieures, les indicateurs sont recalculés avec ces nouvelles données.

Précisions sur le périmètre de reporting social

Le périmètre de reporting social inclut l'ensemble des entités juridiques du Groupe avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle.

Précisions sur le périmètre de reporting environnemental

Corporate

Le périmètre de reporting corporate comprend les données environnementales du siège social d'Altareit, situé au 87, rue de Richelieu, à Paris, dans lequel les équipes parisiennes ont emménagé en juin 2020.

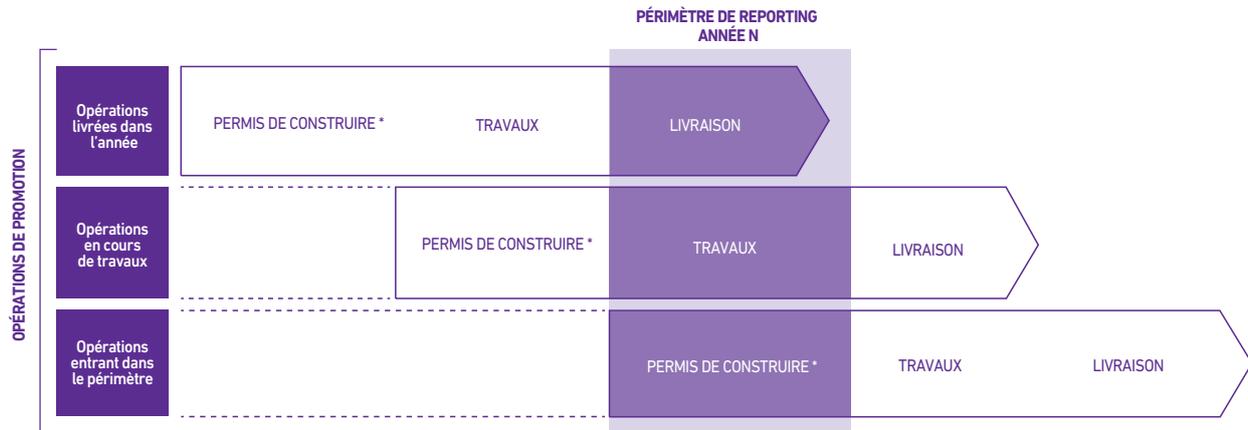
Promotion

Le périmètre de reporting pour l'activité de promotion comprend les opérations qui, pendant la période de reporting :

- ont obtenu un permis de construire (sauf pour les opérations logements neufs, pour lesquelles il s'agit de l'acquisition du terrain) ;
- sont en cours ;
- ont été livrées.

Le schéma ci-dessous récapitule le mode d'entrée et de sortie des opérations pour chacune des activités (Logement, et Immobilier d'entreprise).

SYNTHÈSE DES MÉTHODES DE PRISE EN COMPTE DES NOUVEAUX PROJETS DANS LE PÉRIMÈTRE DE REPORTING



* L'acquisition du terrain pour les opérations logements neufs.

Lors de l'acquisition d'une structure externe, son activité est intégrée progressivement au reporting. Severini, récemment intégré au Groupe intégrera progressivement le reporting à l'avenir. Ses opérations représentent moins de 2 % du total Groupe.

Pour faciliter la compréhension des indicateurs portant sur l'activité Promotion, le Groupe a fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification et label, bien que les dates clés d'obtention de la certification soient variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification.

4.6.4 Table de concordance matrice de matérialité

Le tableau ci-dessous permet de retrouver les enjeux identifiés dans la matrice de matérialité.

Niveau d'importance	Enjeu de la matrice	Où le trouver
Capital	Relations Clients et utilisateurs	Axe Clients : 4.3.1 et 4.3.2
Capital	Mixité et développement local	Axe Villes : 4.2.1
Capital	Énergie et climat	Axe Villes : 4.2.2
Capital	Connectivité et mobilité	Axe Villes : 4.2.1 et 4.2.2
Capital	Bien-être des occupants	Axe Clients : 4.3.2
Capital	Éthique des affaires	Axe Clients : 4.3.6
Capital	Nouveaux usages et digitalisation	Axe Clients : 4.3.5
Capital	Management des talents et des compétences	Axe Talents : 4.4.4
Capital	Rémunération et partage de la valeur	Axe Talents : 4.4.3
Capital	Diversité et égalité des changes	Axe Talents : 4.4.2
Capital	Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles	Axe Clients : 4.3.7
Capital	Labellisation et certification durable	Axe Clients : 4.3.3
Capital	Économie circulaire	Axe Villes : 4.2.4
Capital	Partenariats	4.1.3 et Axe Villes : 4.2.6
Important	Bien-être au travail	Axe Talents : 4.4.5
Important	Achats responsables et relations fournisseurs	Axe Clients : 4.3.4
Important	Biodiversité et gestion des sols	Axe Villes : 4.2.3
Important	Santé et sécurité des salariés	Axe Talents : 4.4.6
Important	Gouvernance	Chapitre 6 du document d'enregistrement universel 2020
Modéré	Gestion de l'eau	4.5.2
Modéré	Mécénat	Axe Villes : 4.2.6

4.7 Rapport du vérificateur indépendant

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur une sélection d'informations extra-financières

À l'Assemblée Générale,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant, et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur une sélection d'informations extra-financières relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2020 détaillées en Annexe 1 (ci-après les « Informations ») que l'entité a choisi d'établir et de présenter dans son rapport de gestion.

Responsabilité de l'entité

Dans le cadre de cette démarche volontaire, il appartient à l'entité d'établir les Informations, conformément aux référentiels utilisés par l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient en réponse à la demande de l'entité, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur l'ensemble du rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, et notamment sur le respect par l'entité des dispositions légales et réglementaires applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre septembre 2020 et mars 2021 sur une durée totale d'intervention d'environ neuf semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à la norme ISAE 3000 – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information* et aux normes professionnelles applicables en France.

- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives présentées en Annexe 1 ;
- Nous avons mis en œuvre sur les informations quantitatives :
 - Des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - Des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et auprès d'une sélection de sites contributeurs (chantier Gravity) ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble des informations extra-financières par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 15 mars 2021

L'Organisme Tiers indépendant

EY & Associés

Jean-François Bélorgey

Associé

Éric Duvaud

Associé développement durable

Annexe 1 : informations vérifiées

Informations sociales

- L'effectif total
- Le taux d'absentéisme
- Le taux de départ
- La part des collaborateurs ayant suivi au moins une formation dans l'année
- Le nombre de jours de formation
- Le nombre de collaborateurs formés à l'éthique
- La représentativité des femmes dans les instances de management
- Le nombre d'alternants recrutés sur l'année
- Le développement des dispositifs d'attraction, de recrutement et de formation de ses collaborateurs
- La promotion de la mixité, la diversité et l'égalité des chances
- Le renforcement du bien-être et de la qualité de vie au travail
- La sensibilisation et la formation des collaborateurs à l'éthique des affaires

Informations environnementales

- La part des surfaces certifiées ou en cours de certification (système de management environnemental)
- La performance énergétique et la part des surfaces dépassant les exigences de la réglementation thermique
- Les émissions de CO₂ Groupe (scopes 1 et 2 ainsi que l'évaluation faite du scope 3)
- La part des surfaces ayant fait l'objet d'une étude d'écologie
- Certifications recherchées en WELL, WiredScore et R2S
- Une réduction de l'empreinte directe
- Le recours à des énergies moins émettrices de gaz à effet de serre
- Le développement d'opérations connectées et de la réhabilitation
- L'amélioration de l'efficacité énergétique des projets
- La limitation de l'exposition au changement climatique
- La valorisation des déchets de chantier et le recours à des matériaux moins carbonés
- Le développement d'activités liées à la construction en bois
- La préservation et l'amélioration de la biodiversité existante
- Le renforcement de la culture d'innovation du Groupe

Informations sociétales

- L'empreinte emploi (emplois directs, indirects, induits et hébergés)
 - La part des achats locaux des projets en développement
 - La note de satisfaction des clients
 - La part des sites favorisant le bien-être et le confort des usagers (certifications NF Habitat et WELL pour les activités de logement et d'Immobilier d'Entreprise)
 - La part des projets à moins de 500 mètres d'un réseau de transport (insertion urbaine)
 - L'élaboration de la charte achats responsables
 - La sécurité sur les chantiers
 - Le développement d'activités liées à l'économie sociale et solidaire
 - La contribution au développement économique des territoires et à l'emploi local
 - Le dialogue avec les clients
 - La mise en place de démarches bien-être et confort dans chaque métier
 - Le renforcement de la valeur verte et la qualité environnementale (qualité, labels et certifications)
 - Le développement d'opérations connectées
-

5

GESTION DES RISQUES

5.1	ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES	150
5.1.1	Rappels des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	150
5.1.2	Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques	150
5.1.3	Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe	152
5.1.4	Gestion du risque de taux et de contrepartie	153
5.1.5	Gestion des risques liés à l'éthique des affaires	154
5.1.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	154
5.2	FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE	155
5.2.1	Impacts de la pandémie de Covid-19 sur les principaux facteurs de risques d'Altareit	155
5.2.2	Risques liés au secteur d'activité	156
5.2.3	Risques liés aux opérations de développement immobilier	158
5.2.4	Risque de liquidité et respect des covenants	159
5.2.5	Risques légaux et réglementaires	160
5.2.6	Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	161
5.3	ASSURANCES	163
5.3.1	Politique générale de couverture	163
5.3.2	Synthèse des couvertures d'assurances	163

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.1 Rappels des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne du Groupe s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne définis dans son cadre de référence élaboré en juillet 2010. Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la régularité et la sincérité des informations comptables et financières ; afin de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea constitué de la société Altarea et des sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, dont le groupe Altareit, à l'exception des sociétés de co-promotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

Le dispositif mis en place au sein du Groupe repose sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Il est rappelé que les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, comme tout système de contrôle, ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs fixés seront atteints, et ce, en raison des limites inhérentes à tout système.

Par ailleurs, l'information donnée dans le cadre de l'identification des risques n'est pas nécessairement exhaustive et ne couvre pas l'ensemble des risques auxquels le Groupe pourrait être exposé dans le cadre de ses activités. Seuls les risques majeurs et principaux jugés sensibles sont identifiés ici.

5.1.2 Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.2.1 Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

L'animation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques est confiée à la direction du contrôle interne, sous la responsabilité du directeur général du Groupe.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altareit repose sur :

- une organisation par activité et par filiales régionales, avec un système en place de délégations de pouvoirs et de responsabilités ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (cf. partie 6.2.3 « Conseil de surveillance ») ;
- des procédures et modes opératoires propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe, avec séparation des fonctions ;
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment un plan de formation stratégique et une démarche partagée autour des entretiens annuels.

Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit et ses filiales, dispose par ailleurs d'outils de diffusion d'informations en interne tels que l'intranet, les notes de procédures, les instructions et le calendrier de clôture.

Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit de la société Altarea. Leur recensement est effectué dans une cartographie des risques établie par processus métiers et fonctions support. Cette cartographie fait l'objet d'une actualisation périodique.

La direction du contrôle interne s'appuie sur l'analyse des risques identifiés au travers des cartographies pour l'élaboration de son plan d'actions. D'autres sources, comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne ou les remarques et recommandations formulées par les commissaires aux comptes, sont analysées et prises en considération pour la définition des actions à mener. Les dispositifs de maîtrise mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altareit sont décrits dans la partie 5.2 « Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise » du présent document.

5.1.2.2 L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à l'ensemble des collaborateurs. Les éléments clés des procédures de contrôle interne se déclinent de la manière suivante :

- la charte éthique du groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit, a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du Groupe, que tous les collaborateurs et mandataires sociaux se doivent de respecter dans le cadre de leurs relations de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous pour résoudre des questions de conduite, d'éthique professionnelle et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente. Cette charte est disponible sur le site Intranet du Groupe et est remise systématiquement à chaque employé lors de son embauche ;
- l'ensemble des procédures et règles internes au Groupe encadre ses différentes activités : procédures opérationnelles sur la conduite à tenir dans le cadre des activités normales de la société et règles venant prolonger les principes énoncés dans la charte éthique quant aux questions de conflits d'intérêts, de lutte contre la corruption et le blanchiment de capitaux ou encore le délit d'initiés.

Le Groupe poursuit quotidiennement le renforcement de son environnement de contrôle au travers du développement de son programme de conformité, conformément aux nouvelles exigences réglementaires.

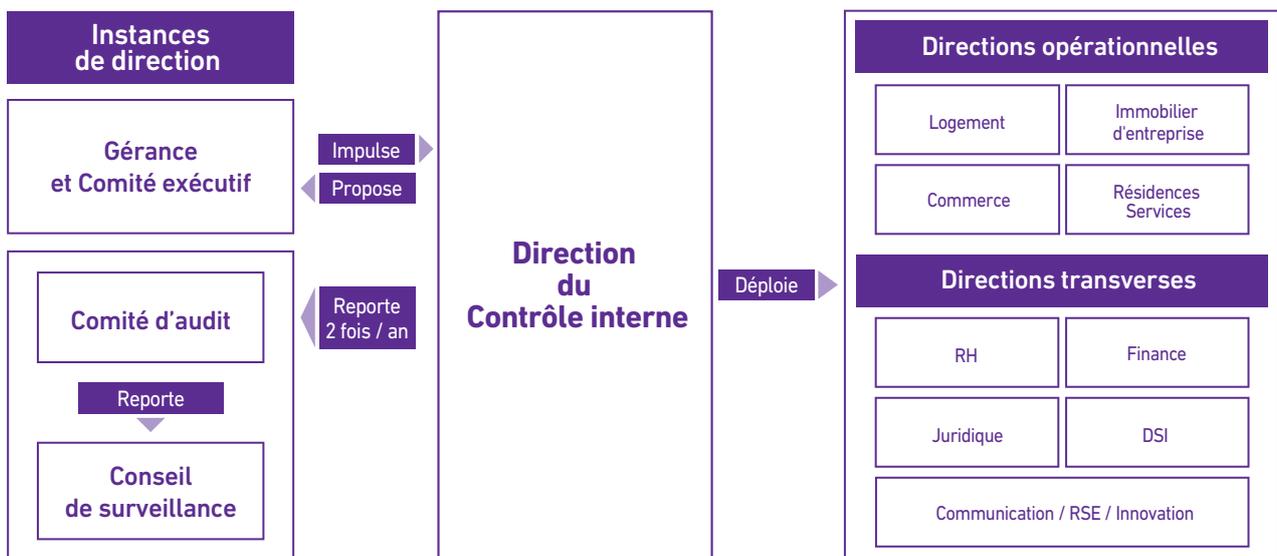
5.1.2.3 Pilotage du contrôle interne du Groupe

Le contrôle interne et la gestion des risques est l'affaire de tous, de l'ensemble des collaborateurs aux organes de gouvernance.

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la gérance du groupe Altarea, auquel appartient Altareit et ses filiales qui, pour la mise en œuvre de sa vision stratégique, a mis en place un comité exécutif qu'elle réunit régulièrement. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société.

Comme indiqué au paragraphe 6.2.3.2 « Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux » dans la section « Comités spécialisés » du présent document, en vertu des dispositions de l'article L. 823-20 1° du Code de commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par une société (la société Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un comité d'audit.

Toutefois, le comité d'audit du groupe Altarea assiste le conseil de surveillance de la société Altareit dans son rôle de surveillance et de contrôle du groupe Altarea dans son ensemble, incluant ainsi le groupe Altareit.



5.1.2.4 Missions prioritaires de la direction du contrôle interne

La direction du contrôle interne est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de contrôle interne, qui sont assurées dans les différentes filiales. Ses missions prioritaires sont notamment :

- de veiller à la connaissance et au respect du règlement intérieur et de ses annexes, et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance de la société Altarea ;
- de réaliser une veille des obligations réglementaires relatives au contrôle interne ;
- d'identifier et d'assister les pôles dans l'identification des risques ;
- d'établir ou d'assister les pôles dans l'établissement des procédures opérationnelles ;

- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Pour remplir ses missions, la direction du contrôle interne s'appuie également sur :

- des cabinets spécialisés aux fins d'assistance et de conseils ;
- un certain nombre de relais au sein du Groupe pour le suivi et le contrôle des risques et engagements opérationnels.

De plus, chaque collaborateur du groupe Altareit a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus aux objectifs qui leur sont assignés.

5.1.3 Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe

Le Groupe est particulièrement sensible à la fiabilité des processus budgétaires, à la correcte consolidation des données comptables, ainsi qu'à la qualité des données financières publiées. La clarté de l'information financière et la conformité des méthodes comptables utilisées font l'objet d'une étroite surveillance par les commissaires aux comptes, ainsi que par le comité d'audit et le conseil de surveillance. Le groupe Altareit estime ainsi les risques liés à l'élaboration de l'information financière comme étant modérés, compte tenu de l'ensemble des processus en place.

Comités financiers

Afin de maîtriser les risques financiers et comptables qui pourraient survenir, la tenue d'un comité financier opérationnel est organisée tous les quinze jours et rassemble la gérance, le directeur général finance, la directrice financière adjointe ainsi que les responsables concernés, selon les problématiques abordées. C'est au cours de ces comités que la direction financière corporate évoque les sujets financiers du moment.

Un comité financier transversal est organisé trimestriellement entre les directions financières corporate et opérationnelles afin de garantir un pilotage commun de l'activité et un renforcement des interconnexions. Ce comité rassemble tous les managers de la fonction finance et repose sur un partage des objectifs et des enjeux ainsi que sur une transversalité de l'information

Organisation comptable et financière, et principales procédures de contrôle

(i) Organisation comptable et financière

Les équipes comptables et financières du groupe Altareit sont structurées par pôle (holdings du Groupe et pôle promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

La direction financière corporate assure :

- la tenue, par les salariés du Groupe, des comptabilités sociales pour chaque filiale opérationnelle ;
- l'établissement des comptes consolidés du Groupe avec des équipes dédiées.

La direction financière corporate est responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS),

comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984) de la Société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe et établit à chaque échéance semestrielle ou annuelle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

Au sein des pôles opérationnels, le suivi comptable et financier est assuré par des contrôleurs de gestion en charge de la revue des résultats de chaque filiale opérationnelle.

Pour la validation des éléments opérationnels, le pôle promotion établit des comptes consolidés avec une équipe dédiée.

(ii) Principales procédures de contrôle

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Les principaux éléments constitutifs font l'objet d'échanges en amont de chaque clôture avec les commissaires aux comptes ;
- procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels avant transmission à la direction financière corporate du Groupe et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations intercompagnies...) ;
- analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, cessions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière corporate du Groupe ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement corporate, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels ;

- *reportings*, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
 - arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net),
 - *reportings* périodiques des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives ;
- documentation du processus de clôture des comptes :
 - pôle promotion pour compte de tiers : manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,
 - *holding* : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et Groupe, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt ;
- contrôle des comptes des filiales au travers d'audits contractuels.

Une revue de l'activité et des résultats financiers prévisionnels est par ailleurs réalisée deux fois par an avec le président du comité d'audit, comité spécialisé du conseil de surveillance, en préparation des clôtures semestrielles et annuelles.

Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers performants. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issues de ces systèmes.

(i) Logiciel de gestion des opérations immobilières

Le pôle promotion utilise le logiciel de gestion des opérations immobilières Primpromo qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle des opérations lors de chacune de leurs phases. Cet outil « métier » est interfacé avec le logiciel comptable Sage et les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

(ii) Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – est utilisé au sein du groupe Altarea, auquel appartient le groupe Altareit. De par sa structure, cette solution constitue une plateforme permettant une forte intégration des systèmes comptables. Il permet donc une réduction du risque d'erreurs matérielles.

Les données Sage sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via une procédure commune à l'ensemble du Groupe.

L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo du pôle promotion (budgets d'opérations, cumul des ventes) et/ou budgétaires (résultat net).

Par ailleurs, le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permet la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel est également utilisé pour la coordination des différents contributeurs au document d'enregistrement universel et la réalisation de ce dernier, et permet ainsi une revue systématique et croisée des différentes parties. Ce logiciel a fait l'objet d'une mise à jour en 2020 afin d'intégrer les outils nécessaires au respect des obligations des sociétés cotées d'établir les rapports financiers annuels et/ou URD selon un format électronique unique.

(iii) Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière

Un logiciel de *reporting* budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté pour l'ensemble du groupe Altarea et donc du groupe Altareit. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles importées de l'outil d'établissement des comptes consolidés (SAP BFC). Les écarts significatifs sont explicités.

(iv) Logiciel de trésorerie

Le Groupe utilise le logiciel de trésorerie Sage 1000 pour la gestion de la trésorerie, interfacé automatiquement avec les logiciels de comptabilité sociale permettant ainsi le transfert automatisé des prévisions à court terme de la comptabilité vers la trésorerie ou encore la comptabilisation automatique de certaines données de la trésorerie vers la comptabilité.

L'ensemble des flux du Groupe est sécurisé avec le protocole EBICS TS. Ce module est interfacé avec l'ensemble des ERP du Groupe permettant ainsi la mise à disposition des relevés de comptes et autres relevés d'informations vers les ERP ou encore le transfert sécurisé des fichiers de paiements et de prélèvements depuis les ERP vers le système de communication bancaire.

Afin de prévenir les risques portant sur la gestion de la trésorerie, un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur l'ensemble des pôles par l'équipe de trésorerie : rapprochement des données bancaires avec les prévisions à court terme, contrôle des soldes, analyse de la variation quotidienne des positions bancaires.

5.1.4 Gestion du risque de taux et de contrepartie

La dette du groupe Altarea, auquel appartiennent Altareit et ses filiales, est principalement constituée de dettes obligataires à taux fixes, de titres de créances à court terme (Neu CP) et à moyen terme (Neu MTN) à taux fixes ou variables et de crédits bancaires (hypothécaires et corporate) à taux fixes ou variables.

Le Groupe est ainsi exposé au risque de variation des taux d'intérêt sur sa dette à taux variable existante et sur les futurs opérations de refinancement à taux fixe. Une hausse des intérêts pourrait entraîner une augmentation des frais financiers. Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites dans la note 8.2 « Risque de taux » du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document.

Par ailleurs, la mise en place de produits dérivés dans le cadre de sa gestion du risque de taux peut également exposer le Groupe à des effets défavorables sur ses résultats en cas de défaillance de sa contrepartie.

Le Groupe adopte une politique prudente de gestion du risque de taux consistant à préserver le cash-flow courant généré par l'activité de promotion immobilière à travers la couverture des dettes (qu'elles soient adossées ou non à ces actifs). Les instruments utilisés sont majoritairement des *swaps* de taux et des options de taux⁽¹⁾.

Afin de limiter le risque de défaillance de contreparties pouvant survenir suite à la mise en place de produits dérivés, le Groupe veille à la qualité de ses contreparties et ne réalise des opérations qu'avec les plus grandes institutions financières.

(1) Les instruments financiers utilisés sont détaillés dans la Note 8 « Gestion des risques financiers » du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document.

5.1.5 Gestion des risques liés à l'éthique des affaires

Lutte contre la fraude

Afin de limiter les risques de détournement de fonds, la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures spécifiques pour en assurer la sécurisation (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie). Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs également limité.

Chaque tentative de fraude externe constatée par les équipes (par exemple fraude au président, au RIB, au recrutement), est remontée à la direction du contrôle interne qui rappelle régulièrement à l'ensemble des collaborateurs les méthodes utilisées par les fraudeurs et les bons réflexes à avoir pour y échapper. La direction du contrôle interne travaille en étroite collaboration avec la direction de la sûreté du Groupe sur ces sujets.

Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Le dispositif de prévention s'articule principalement autour de :

- l'intégration systématique de clauses anti-blanchiment dans les contrats avec les tiers ;
- un processus d'évaluation du niveau des risques des clients et partenaires commerciaux ;
- d'un déclarant/correspondant TRACFIN pour l'ensemble du Groupe ;
- la formation et sensibilisation des collaborateurs les plus exposés au risque, via déploiement d'un e-learning.

Lutte contre la corruption

Le Groupe travaille continuellement sur le renforcement du dispositif de lutte contre la corruption afin de prévenir ce risque et de répondre aux dispositions de la loi Sapin 2. La cartographie des risques de corruption établie permet de définir les actions prioritaires qui doivent être menées. La procédure d'évaluation des tiers, en cours de définition, sera progressivement déployée en 2021 et tiendra compte des spécificités des activités et des filiales.

L'ensemble des dirigeants, managers et collaborateurs du Groupe est mobilisé pour répondre efficacement aux obligations légales et se doit de suivre les modules d'e-learning mis en place en 2020.

Des campagnes de sensibilisation sont organisées de façon périodique auprès des collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés. Ainsi, par exemple, avec l'aide de cabinets d'avocats spécialisés, des formations sont délivrées, portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêts, trafic d'influence, favoritisme et risques pénaux pouvant y être associés, notamment dans les relations avec la sphère publique.

Transparence de la vie publique

Conformément à ce que prévoit la loi et afin d'afficher une plus grande transparence dans les relations et les intérêts entre les entreprises et les agents publics, le Groupe s'est enregistré sur le répertoire numérique de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) depuis 2018. Une déclaration d'activités de représentants d'intérêts au niveau national est ainsi déposée chaque année.

Protection des données personnelles

Pour les besoins de ses activités, le Groupe via ses différentes entités, traite les données personnelles collectées auprès des tiers tels que des clients, des partenaires, des prospects, et/ou de ses collaborateurs en vue notamment de leur délivrer de meilleurs services.

Une Déléguée à la Protection des Données (DPO) a été désignée dès le 25 mai 2018 afin de veiller à la conformité des traitements de données personnelles réalisés au sein du Groupe au regard du Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGPD). Une cartographie des traitements des données a été élaborée et les actions suivantes sont menées au quotidien :

- la tenue du registre des traitements, des droits des personnes et des incidents ou violation de données ;
- des actions de sensibilisation auprès des salariés (en ligne et en présentiel), d'accompagnement des équipes opérationnelles dans la mise en œuvre des projets avec une approche « privacy by design » ;
- des démarches, en coordination avec le RSSI (Responsable de la sécurité des systèmes d'information), visant à garantir la sécurité et la confidentialité des données au sein du Groupe et chez les partenaires.

De manière générale, la DPO veille à la diffusion d'une culture respectueuse de la protection des données personnelles.

5.1.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont la Société a connaissance, en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3

« Provisions » du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document) ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions » du chapitre 2.3 « Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés » du présent document).

5.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise

Le groupe Altarea, auquel appartient la Société, a procédé à l'identification des principales catégories et des risques les plus importants, présentés dans un ordre que le Groupe considère être l'ordre d'importance décroissant au sein de chaque catégorie. Les cinq catégories identifiées sont les suivantes :

- risques liés au secteur d'activité ;
- risques inhérents aux activités du Groupe ;
- risques liés à la situation financière du Groupe ;
- risques légaux et réglementaires ;
- risques sociaux, environnementaux et de gouvernance.

Cette présentation correspond, après prise en compte des moyens de maîtrise mis en place par la Société, à la perception actuelle du Groupe de l'importance de ces facteurs de risque, fondée sur la probabilité actuellement perçue que ces risques se matérialisent, et de l'ampleur estimée de leur impact négatif.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques totalement ou partiellement inconnus et dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du présent document d'enregistrement universel, peuvent exister et pourraient avoir une incidence négative sur l'activité du Groupe.

Synthèse des risques nets significatifs et spécifiques au Groupe

		FAIBLE	MOYEN	ÉLEVÉ
Risques liés au secteur d'activité	Risques liés au changement climatique			
	Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique			
Risques inhérents aux activités du Groupe	Risques liés aux opérations de développement immobilier			
	Risque de liquidité et respect des covenants			
Risques légaux et réglementaires	Risques liés aux autorisations administratives			
	Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité / droit du travail			
Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance	Risques liés à la sûreté			
	Risques liés aux systèmes d'information			
	Risques sociaux			
	Risque d'image			

5.2.1 Impacts de la pandémie de Covid-19 sur les principaux facteurs de risques d'Altareit

Certains risques se sont matérialisés d'une façon ou d'une autre (sécurité publique, arrêts de chantiers) ou ont nécessité une vigilance accrue (cyberattaque) dans le cadre de la crise sanitaire déclenchée par la pandémie de Covid-19. L'impact principal de la crise sanitaire réside dans la baisse d'activité liée aux périodes de confinement et couvre-feux. À court terme, cet événement a entraîné un certain nombre de mesures afin de protéger la santé et la sécurité des collaborateurs du Groupe, de ses clients et partenaires tout en assurant autant que possible la continuité de ses opérations (protocoles sanitaires sur sites et au siège, déploiement de solutions digitales, adaptation des processus et des formations) et

sécurisation des financements (mise en place par le groupe Altarea, auquel appartiennent Altareit et ses filiales, de 1 120 millions d'euros de nouveaux financements long terme).

Durant la période de confinement, une cellule de crise regroupant le comité exécutif s'est tenue plusieurs fois par semaine afin de faire le point sur l'évolution de la situation, évaluer son impact et trouver les alternatives.

Les principes qui ont guidé l'action du Groupe au cours de cette période exceptionnelle sont ceux qui prévalent depuis les débuts du groupe Altarea : pilotage des risques, rapidité des décisions, vitesse d'exécution.

5.2.2 Risques liés au secteur d'activité

5.2.2.1 Risques liés au changement climatique

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Risques de transition</p> <p>Le secteur immobilier et du BTP étant responsable d'environ 25 % des émissions en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions et les réglementations à venir (incluant taxations et normes plus strictes, comme la RE2020).</p> <p>Il fait face à des exigences croissantes en matière de conception bas carbone, venant de la réglementation, des clients et des parties prenantes.</p>	<p>Le Groupe a conscience de la nécessité de contribuer à l'atténuation du changement climatique, et a anticipé les contraintes réglementaires, qu'elles soient de l'ordre de la réduction des émissions, d'une possible taxation du carbone, et de nouvelles normes constructives. Il mesure son empreinte carbone sur l'ensemble de son périmètre (scopes 1, 2 et 3 tels que définis par le <i>Greenhouse Gas Protocol</i>) et met en œuvre une démarche globale de réduction de son empreinte carbone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ démarche d'expérimentation systématique des nouvelles solutions bas carbone, et de retour d'expérience avec chiffrage (renforcé en 2021) ; ■ certification systématique et test des nouveaux labels arrivant sur le marché ; ■ veille réglementaire ; ■ veille sur les attentes des parties prenantes : collectivités, élus, clients individuels, investisseurs ; ■ culture de l'agilité ; ■ politique de partenariat avec des acteurs de référence en matière de bas carbone (Woodeum) ; ■ diversification de l'offre et des compétences (« plateforme de compétences »), avec des filiales spécialisées dans des constructions faiblement carbonées (comme la réhabilitation).
<p>Risques physiques liés à l'impact du changement climatique</p> <p>Le changement climatique provoque une aggravation des phénomènes climatiques (intempéries, vagues et pic de chaleur...) qui affectent les villes et leurs habitants.</p> <p>L'immobilier est touché par ces risques mais est également une source de solutions.</p>	<p>Altareit a mené en 2018 des diagnostics approfondis de son exposition aux risques climatiques, que ce soit sur ses actifs ou dans ses opérations en développement, avec une approche détaillée par implantation sur le territoire français :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ cartographie des risques du patrimoine et des zones d'implantation, et plans d'actions ciblés ; ■ démarche de confort d'été dans la conception des logements ; ■ anticipation des coûts dans les <i>business plans</i> ; ■ veille permanente des équipes produits pour adapter l'offre.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans la Déclaration de performance extra-financière chapitre 4 du présent document d'enregistrement universel, en particulier dans le chapitre relatif à la TCFD.

5.2.2.2 Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Bouleversement du modèle économique</p> <p>Dans le cadre de sa stratégie de gestion des risques, le Groupe doit prendre en compte la multiplicité des secteurs d'activité dans lesquels il opère (immobilier résidentiel, d'entreprise, et résidences services). Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, chacun de ces secteurs possède son propre cycle et sa propre exposition à des variables endogènes et exogènes.</p> <p>Le Groupe est ainsi contraint de développer une sensibilité sectorielle et de cumuler une analyse par approches verticale et transverse.</p> <p>Par ailleurs, l'évolution des habitudes de consommation et par conséquent des exigences des utilisateurs et consommateurs, et l'émergence de nouveaux acteurs arrivant chaque année sur le marché, poussent le Groupe à entretenir une dynamique d'innovation permanente.</p> <p>Ces évolutions sur lesquelles le Groupe ne peut exercer de contrôle pourraient avoir un impact défavorable sur son activité.</p>	<p>Le positionnement du groupe Altareit sur plusieurs segments du marché de l'immobilier lui permet d'optimiser son profil risque/rentabilité en diversifiant ses risques, ce que la concurrence monosectorielle ne peut s'offrir.</p> <p>L'évolution des marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la gérance et le comité exécutif de la société Altarea, société mère d'Altareit, ainsi que la direction générale, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.</p> <p>Pour se prémunir de ce risque, le Groupe a mis en place depuis quelques années son « Youth Comity » composé de jeunes collaborateurs qui a notamment pour objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none">■ d'identifier de nouvelles opportunités d'offres de biens et de services ;■ de capter les tendances, infuser de l'audace et de la créativité dans les projets ;■ établir des recommandations sur des enjeux de transformation interne. <p>Par ailleurs, en immobilier résidentiel, Altareit, au travers d'Altarea Solutions & Services, a développé une offre de services complète destinée à toutes les marques logement du Groupe afin de répondre aux besoins des clients : accompagnement commercial, courtage en financement, gestion locative, syndic et transaction ainsi qu'offre d'investissement en démembrement.</p> <p>Le Groupe développe également une gamme étendue de résidences services : résidences séniors, résidences étudiantes, résidences tourisme affaires, résidences exécutives...</p>
<p>Instabilité de la réglementation fiscale</p> <p>L'évolution défavorable des différents dispositifs d'incitation fiscale (Pinel, PTZ+, Malraux, etc.) et des régimes d'impôts ou taxes applicables à l'immobilier ne peut être exclue. Une telle évolution pourrait avoir un impact significatif sur l'activité de promotion immobilière et donc sur les résultats d'Altareit.</p>	<p>Le groupe Altareit a, ces dernières années, réorienté sa prospection foncière pour proposer une offre immobilière adaptée aux dispositifs d'incitation fiscale et d'une façon plus générale développé des programmes en « entrée et milieu de gamme » pour offrir des prix d'acquisition attractifs, en adéquation avec la demande du marché. Il est par ailleurs implanté géographiquement dans les zones « tendues » bénéficiant ainsi de ces dispositifs.</p> <p>Les impacts potentiels de l'évolution des règles fiscales sont pris en compte par la gérance dans sa stratégie. Les actions de maîtrise suivantes ont été notamment mises en œuvre : le développement de la vente en bloc auprès des institutionnels et des bailleurs sociaux, des actions de lobbying auprès des décideurs publiques et au sein des organisations professionnelles auxquelles le Groupe adhère.</p> <p>De plus, les régimes et obligations liés à la fiscalité sont contrôlés par la direction financière du groupe Altarea.</p>

5.2.3 Risques liés aux opérations de développement immobilier

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Les risques liés aux opérations de développement sont multiples. Ils comprennent en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ le risque administratif lié aux aléas des obtentions des agréments bureaux, des permis de construire, des autorisations environnementales et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ; ■ le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation, aux surcoûts de travaux, à la pénurie d'entreprises de travaux en raison notamment du nombre de chantiers sur le territoire national et du contexte de taille des chantiers de plus en plus importante, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ; ■ le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants ; ■ le risque d'exécution vis-à-vis de ses clients, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble pour un prix et un délai fixé. Ce risque peut être une non-conformité du produit livré ou un retard de livraison ; ■ en matière d'immobilier d'entreprise le risque de marché lorsque le Groupe intervient en tant qu'investisseur, s'il ne parvient pas à revendre ou à louer le bien. Il se peut alors que le Groupe doive supporter un risque de portage prolongé. 	<p>Le contrôle de ces risques et la maîtrise de leur impact sont notamment assurés au travers du comité d'investissements, comité spécialisé du conseil de surveillance (cf. paragraphe 6.2.3.2 du présent document d'enregistrement universel), mais également au travers de plusieurs comités plus opérationnels. En immobilier résidentiel et d'entreprise, les comités des engagements examinent tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour le Groupe : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de précommercialisation lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier, validation du coût des travaux, BFR... Les risques liés aux opérations de développement sont également suivis au travers de différents <i>reportings</i> (revue des budgets d'opération, des engagements, des dépenses, des niveaux de commercialisation...). Enfin, les dossiers de demande d'autorisation administratives sont soumis à un cabinet d'avocat spécialisé.</p>

Impacts Covid-19

En immobilier résidentiel, Altareit a montré une grande réactivité pour faire face au premier confinement (17 mars au 11 mai 2020) qui a fortement perturbé l'ensemble du cycle de promotion :

- pendant la fermeture des bureaux de vente qui a limité les contacts commerciaux auprès des Particuliers, la mobilisation des équipes a permis de maintenir l'activité commerciale à environ 30 % de l'activité normale par l'utilisation à plein ses outils digitaux, et notamment la e-réservation permettant de contractualiser online les ventes dans des conditions sécurisées ;
- le Groupe a mis en place une campagne de régularisations notariées et d'encaissements en amont de la sortie du confinement. Cette campagne s'est déroulée alors même que les clients et les études notariales sortaient à peine de confinement, ces dernières disposant d'une capacité encore réduite à enregistrer les transactions ;
- début mai les 300 chantiers en cours ont redémarré et retrouvé un rythme soutenu en juin, permettant de compenser rapidement l'impact de leur arrêt sur le taux d'avancement technique.

Cette démarche offensive s'est maintenue tout au long de l'année permettant de conserver un rythme élevé d'activité lors du 2^e confinement (30 octobre au 15 décembre 2020) pendant lequel les chantiers n'ont pas été suspendus et les ventes notariées ont été beaucoup plus fluides.

En immobilier d'entreprise, le premier confinement a également perturbé l'activité avec la mise à l'arrêt de la majorité des chantiers en cours, sauf celui du siège social d'Altarea livré au 2^e trimestre 2020, et celui du futur siège social d'Orange dont la livraison a néanmoins dû être décalée à début 2021.

5.2.4 Risque de liquidité et respect des covenants

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Altarea, auquel appartiennent Altareit et ses filiales, finance une partie de ses investissements et de sa croissance par financement bancaire et par recours aux marchés de capitaux. Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou au marché bancaire. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise financière affectant le secteur bancaire, les marchés obligataires et les marchés d'actions, par des événements graves affectant particulièrement 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.</p> <p>Certaines des conventions de crédit conclues entre Altarea et ses banques sont soumises à des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect des ratios financiers ou de survenance d'évènements clairement identifiés. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société, et en particulier sur son développement.</p>	<p>La gestion opérationnelle de la liquidité et du financement est assurée par la direction des financements et de la trésorerie.</p> <p>Le groupe Altarea dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 1,47 milliard d'euros et de lignes de crédit bancaire non tirées de 1,91 milliard d'euros au 31 décembre 2020, ce qui constitue les premiers outils de gestion du risque de liquidité.</p> <p>Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse prudentielle des cash-flows prévisionnels permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière. Le Groupe s'assure ainsi de la permanence des lignes de crédit disponibles, de la diversification des sources de financement et de l'échelonnement des échéances des principales dettes.</p> <p>En outre, le respect des engagements ou obligations consentis au profit des institutions financières au titre des conventions de crédit est particulièrement suivi par le Groupe notamment concernant les covenants bancaires⁽¹⁾.</p>

(1) cf. Note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 2.3 du présent document d'enregistrement universel).

5.2.5 Risques légaux et réglementaires

5.2.5.1 Risques liés aux autorisations administratives

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Les activités du groupe Altareit sont soumises à de nombreuses prescriptions impératives spécifiques de droit français et européen. En effet, la Société doit se conformer aux dispositions juridiques et réglementaires en matière d'urbanisme (plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes et dispositions législatives et réglementaires applicables aux autorisations administratives), de construction (garantie décennale sur l'ouvrage et garantie de bon fonctionnement de deux ans pour les éléments d'équipement dissociés du bâtiment), et d'environnement (en matière de pollution des sols notamment).</p> <p>En tant que vendeur de produits immobiliers, le groupe Altareit est soumis au droit commun de la vente aux particuliers : faculté de rétractation de l'acquéreur d'une durée de dix jours de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, réglementation spécifique de la VEFA, du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU.</p> <p>Des modifications du cadre réglementaire pourraient imposer au Groupe d'adapter son activité ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de résultats ou ralentir, voire empêcher le développement de certaines opérations.</p> <p>Dans le cadre normal de ses activités et dans un contexte de complexité croissante des projets en développement, le Groupe pourrait se trouver confronté à des clauses contractuelles défavorables ou insuffisamment protectrices. Il pourrait également être impliqué dans des actions judiciaires et être soumis à des contrôles fiscaux et administratifs (cf. chapitre 2.3 « Autres éléments des annexes aux comptes consolidés » - Note 10 du présent document d'enregistrement universel). À chacun de ces risques est attaché un risque financier mais également un risque d'image pour le Groupe.</p> <p>Par ailleurs, la société Altareit, étant cotée sur Euronext Paris, elle est assujettie aux contraintes du droit boursier, en particulier en matière de transparence et de traitement de l'information, notamment dans le cadre d'opérations financières, sous le contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers. Le non-respect de ces prescriptions exposerait ces sociétés à des sanctions et pourrait porter un préjudice à leur image.</p>	<p>Direction juridique immobilière</p> <p>La direction juridique immobilière (DJI), apporte un appui, notamment, pour le montage des opérations ou encore l'acquisition du foncier d'assiette des opérations immobilières (que ce soit par voie d'acquisition de terrains ou de rachat de société) ou encore la gestion du patrimoine, et s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice des activités du Groupe. Ces dispositions concernent principalement le droit de l'urbanisme, le droit de la construction et plus largement tous les aspects du droit immobilier, la propriété intellectuelle ou encore le droit de la consommation ou des assurances.</p> <p>La DJI intervient pour le compte et à la demande de la direction générale et des équipes opérationnelles le cas échéant en relation avec des conseils externes, notamment pour les opérations immobilières complexes, les opérations de partenariat ou encore les opérations de cessions. Les responsables opérationnels font par ailleurs, en accord avec cette direction, régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés.</p> <p>Enfin, des formations sont régulièrement délivrées aux collaborateurs afin de les sensibiliser aux risques juridiques.</p> <p>Direction juridique corporate</p> <p>La direction juridique corporate veille au respect de la vie sociale du Groupe. Elle apporte son soutien aux opérationnels pour définir, créer et faire fonctionner les structures ou montages corporate des opérations, et négocier les accords corporate avec des partenaires extérieurs en relation avec la DJI, le cas échéant avec l'aide de cabinets d'avocats spécialisés.</p> <p>L'ensemble des participations et des mandats sociaux du Groupe, est géré via l'utilisation d'un logiciel de gestion des holdings et des filiales. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent.</p> <p>Enfin, la direction juridique corporate est en charge de la mise en place et du suivi des délégations de pouvoir.</p>

5.2.5.2 Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité / droit du travail

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Le très grand nombre de projets immobiliers en cours de réalisation fait du groupe Altarea un important bâtisseur. Dans un contexte en lien avec les difficultés croissantes à trouver des entreprises de travaux conformes et adaptées à des projets complexes, la responsabilité du Groupe en tant que maître d'ouvrage pourrait être mise en cause en cas d'accident.</p> <p>Les activités de construction impliquent en effet l'exposition potentielle du personnel de chantier à de tels risques.</p>	<p>Afin de prévenir des risques d'accidents, notamment sur les chantiers, et a minima d'en limiter la survenance et la gravité, de nombreuses actions sont réalisées au travers notamment de la systématisation du recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité (SPS et coordinateurs sécurité) et à la réalisation d'audits et de visites de contrôles aléatoires sur les chantiers.</p> <p>De plus, le Groupe veille au respect de ses obligations légales en tant que maître d'ouvrage : suivi de la bonne exécution par les entreprises de travaux de leur obligation contractuelle, vérification de la complétude des dossiers de demande d'agrément des sous-traitants et de la correcte mise à jour des pièces administratives.</p>

5.2.6 Risques sociaux, environnementaux et de gouvernance

5.2.6.1 Risques liés à la sûreté

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>L'apparition d'actes de malveillance à l'encontre des personnels, des sites et des actifs du Groupe ou encore des clients, constitue des risques majeurs d'atteinte à la pérennité des activités de l'entreprise. Ces actes malveillants peuvent prendre différentes formes, allant de la simple incivilité à l'acte terroriste, en passant par des actes de délinquance. Il peut également s'agir d'un simple incident créant un fort sentiment d'insécurité décorrélé de toute réalité de fait délictuel.</p> <p>Ainsi, un manquement dans la sécurité des biens et des personnes peut avoir un impact sur l'image du Groupe, notamment au regard des projets immobiliers urbains et de l'exploitation des résidences services.</p> <p>Ces événements sont donc susceptibles de porter atteinte aux capacités financières du Groupe, de dégrader son image, d'entraîner une perte de marchés ou encore d'engager la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de ses parties prenantes.</p>	<p>La direction de la sûreté du Groupe définit, déploie, contrôle et adapte la politique globale de sûreté reposant sur 5 points :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ une politique adaptée aux actifs du Groupe reposant notamment sur des mesures physiques et des processus de remontée d'informations ou de gestion des accès, des contrôles des zones sensibles, de la vidéo surveillance... ; ■ une interaction permanente avec les services de sécurité étatiques et locaux afin de suivre en temps réel l'existence et l'évolution des menaces pour les emprises bâtementaires ou les collaborateurs du Groupe ; ■ la formation et la sensibilisation des collaborateurs à la sûreté ; ■ la gestion de crise : une politique définie, des outils et des procédures d'alerte.

5.2.6.2 Risques liés aux systèmes d'information

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Le Groupe étant engagé dans une phase importante de digitalisation, la performance et la fiabilité des systèmes d'information sont devenus des facteurs majeurs dans la conduite de ses activités. Le groupe Altareit pourrait ainsi être affecté par la survenance d'événements échappant à son contrôle (accidents, défauts de service) et susceptibles d'entraîner des interruptions de ses flux d'informations, des pertes de données ou des défaillances dans ses activités.</p> <p>De plus, les données manipulées au quotidien étant très souvent confidentielles et parfois stratégiques, le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cybercriminelles ciblant l'intégrité, la disponibilité et/ou la confidentialité de ses données. Altareit pourrait être exposé à un risque de mise en jeu de sa responsabilité et d'atteinte à son image.</p>	<p>La gestion des risques informatiques au sein du groupe Altarea est assurée par la direction de la sûreté dont dépend le responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) et se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ le suivi du respect de la politique de sécurité répondant aux besoins du Groupe (PSSI) ; ■ le développement d'une culture de cybersécurité au sein de l'entreprise, à travers des communications, des sensibilisations et des formations aux collaborateurs ; ■ l'intégration de la sécurité informatique en amont des projets, en accompagnant les responsables applicatifs métiers dès la phase de conception ; ■ la mise en œuvre des bonnes pratiques et procédures de gestion des utilisateurs et des applications métiers, et la revue périodique des droits, en coordination avec la DSI. <p>Au sein de la DSI, le responsable de la sécurité opérationnelle (RSO) travaille en étroite collaboration avec le RSSI. Il a notamment pour missions la mise en œuvre opérationnelle de la PSSI et des actions de surveillance et de supervision des différents composants sécurité du SI, la participation à la sensibilisation et la formation des collaborateurs sur les enjeux de la sécurité des systèmes d'information.</p> <p>Une procédure de gestion des alertes incidents cyber permet par ailleurs le traitement en temps réel des événements en fonction de leur gravité.</p> <p>De plus, attentive à la sécurité des systèmes, la DSI fait réaliser des audits de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du périmètre. Les résultats de ces audits donnent lieu, en fonction de la criticité des failles découvertes, à des obligations de correction à travers la création de plans de remédiation, ou à des préconisations de sécurisation. Un suivi de ces plans de remédiation est effectué mensuellement.</p> <p>Enfin, le groupe Altareit bénéficie d'une assurance destinée à couvrir les risques cyber.</p>

5.2.6.3 Risques sociaux

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>Les défis ambitieux portés par le Groupe reposent en partie sur le Capital Humain. Si Altareit ne parvenait plus à attirer les meilleurs profils et à garantir que les compétences des collaborateurs du Groupe soient à jour des meilleures pratiques et des nouveaux enjeux, cela pourrait avoir un impact négatif sur son activité et ses résultats.</p> <p>La forte croissance des effectifs expose le Groupe à des enjeux liés à l'intégration et à la formation des nouveaux collaborateurs. Les profils des nouveaux arrivants sont variés. Il est donc nécessaire de permettre à chacun d'assimiler rapidement à la fois les spécificités, les réglementations et les contraintes professionnelles associées au secteur d'activité de l'immobilier mais également de partager ce qui fait l'originalité de notre entreprise, ses orientations stratégiques, ses objectifs et sa culture d'entreprise.</p> <p>Certaines fonctions clés sont remplies par des dirigeants dont le départ pourrait impacter le Groupe. Il ne peut être garanti que le Groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants, et certains d'entre eux pourraient par ailleurs être amenés à faire valoir leurs droits à la retraite, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité.</p>	<p>Le groupe Altarea, auquel appartient Altareit, pilote, au travers de différents plans d'action, une politique des ressources humaines permettant de faire face à ces risques sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ en matière de recrutement : la diversification des sources et techniques de recrutement, l'implication et la complémentarité d'action dans les processus de recrutement à la fois des opérationnels managers et des équipes RH, associés à la dynamique accentuée de mobilité interne permettent de satisfaire les besoins de recrutement ; ■ en matière d'intégration : l'intégration représente l'un des axes phares de la politique RH. Un entretien d'intégration formalisé ainsi qu'un séminaire collectif constituent des étapes incontournables favorisant la réussite des nombreuses prises de poste au sein du Groupe. À cette occasion, les membres du comité exécutif expliquent et partagent leur vision du <i>business</i> ; ■ en matière de formation : le Groupe porte une vision d'entreprise apprenante pour rendre chacun acteur et auteur de son parcours professionnel à travers une « Académie développeur de Talents » qui s'appuie sur un plan de développement des compétences stratégiques défini à partir des enjeux de chaque ligne d'activité. Le Groupe finance des actions d'envergure telles que nos parcours métiers, nos parcours managériaux, une Académie digitale collaborative comportant de nombreux modules apprenants. L'accompagnement des jeunes à travers les contrats d'alternance en constante augmentation représente également un enjeu majeur pour le Groupe ; ■ en matière de fidélisation, la politique salariale du Groupe au travers du dispositif « Tous en Actions ! » permet aujourd'hui d'afficher la performance du système de reconnaissance des performances et permet à chacun de se constituer un patrimoine significatif. Par ailleurs, une offre « Altawellness » est proposée à l'attention des collaborateurs du Groupe, permettant à chaque collaborateur d'accéder à des plateformes en matière de bien-être au travail. ■ en matière de succession : un talent review annuel permet d'actualiser le vivier de talents et le plan de succession du Groupe. Des évaluations, du coaching et des parcours certifiants permettent d'accompagner les prises de postes stratégiques.

5.2.6.4 Risque d'image

Facteurs de risque	Dispositifs de maîtrise
<p>L'utilisation croissante des réseaux sociaux multiplie le risque d'exposition aux critiques ou aux messages négatifs et accélèrent leur diffusion.</p> <p>Le Groupe pourrait donc être confronté à des situations/événements (accidents de chantier, retards de livraisons, insatisfaction clients et collaborateurs) dont les impacts peuvent nuire à sa réputation et à son image vis-à-vis de ses parties prenantes.</p>	<p>En prévention, un Guide du bon usage des réseaux sociaux en entreprise a été élaboré et diffusé aux collaborateurs du Groupe.</p> <p>Par ailleurs, des dispositifs de suivi, de détection et de réaction notamment par la mise en place d'outils diffusés auprès des collaborateurs, permettent au Groupe d'anticiper et de gérer les risques liés à sa réputation et à son image :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ le suivi des réseaux sociaux <i>via</i> des community managers ; ■ le suivi quotidien des litiges et réclamations avec une évaluation de l'impact réputationnel ; ■ l'existence d'un plan de communication de crise et de formations afférentes des dirigeants ; ■ la conduite d'enquêtes de satisfaction clients au sein du pôle logement à deux moments clés du parcours d'achat et un suivi du taux de recommandation (Altarea a été élu Service Client de l'année pour la 4^e année consécutive). ■ des réunions mensuelles organisées avec les locataires des résidences services.

5.3 Assurances

5.3.1 Politique générale de couverture

La politique d'assurance du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. La direction du contrôle interne, sous la supervision de la direction générale, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du périmètre France, et ce, en liaison avec les équipes locales et les courtiers ;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;

- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du Groupe, sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées.

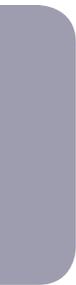
5.3.2 Synthèse des couvertures d'assurances

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le groupe Altarea et au bénéfice d'Altareit pour l'exercice 2020, valides à la date d'émission du présent document. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altarea et ses filiales, et sont en adéquation avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2020, le budget global des principales assurances du groupe Altarea (hors protections sociales, Espagne et Italie mais y compris assurances construction) est estimé à plus de vingt millions d'euros.

- **Actifs en construction** : des polices « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » sont souscrites auprès d'AXA et de MMA. Le Groupe dispose de contrats cadres sur l'aspect « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.

- **Terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction** : le groupe Altareit souscrit, au sein d'une police dommages aux biens « Tous Risques Sauf » délivrée par la compagnie CHUBB, une assurance Propriétaire non occupant.
- **Responsabilité civile professionnelle** : Altareit et ses différentes filiales sont assurées pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs, et notamment GENERALI et MMA.
- **Assurances diverses** : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur. Il existe également une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA, ainsi qu'une police cyber souscrite auprès de CHUBB.



6

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1	CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE	166	6.4	DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	184
6.2	COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	167	6.4.1	Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé	184
6.2.1	Gérance	167	6.4.2	Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires annuelle 2021	185
6.2.2	Associé commandité	169	6.5	MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES	186
6.2.3	Conseil de surveillance	170	6.6	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE	186
6.2.4	Direction	175			
6.2.5	Informations complémentaires	175			
6.3	RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	176			
6.3.1	Principes et règles	176			
6.3.2	Politique de rémunération au titre de l'exercice 2021	177			
6.3.3	Informations sur les rémunérations de l'exercice 2020	179			
6.3.4	Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2021	182			

6.1 Cadre du rapport et Code de référence

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi par le conseil de surveillance avec de la direction financière du Groupe qui a participé à sa rédaction. Il a été adopté par le conseil lors de sa réunion du 25 février 2021.

En 2009, la Société a choisi le Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext (le « Code MiddleNext ») comme Code de référence. En 2017, le conseil de surveillance a de nouveau pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext dans sa version actualisée de septembre 2016. Elle applique les recommandations dudit Code pour autant qu'elles soient adaptées à sa forme juridique de société en commandite par actions.

Dans les sociétés en commandite par actions :

- la direction est assumée par la gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration ;

- les comptes sont arrêtés par la gérance et non par un organe collégial ;
- le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle d'ailleurs que le conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

Les recommandations du Code MiddleNext que la Société n'a pas pu mettre en œuvre en raison notamment de sa forme juridique et de l'existence d'un contrôle interne ainsi que d'un comité d'audit au niveau de son actionnaire de référence, Altarea, sont l'absence de comité d'audit et le fait que le conseil se soit réuni moins de 4 fois en 2020 (cf. *infra* § 6.2.3.2).

6.2 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

Altareit est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle comprend deux catégories d'associés :

- un commandité, indéfiniment responsable des dettes sociales envers les tiers ;
- des commanditaires qui sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme : leurs actions sont négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité est limitée au montant de leur apport.

La Société est gérée et administrée par une gérance et le contrôle permanent de la gestion est assumé par le conseil de surveillance.

6.2.1 Gérance

Composition

L'unique gérant de la Société est Altafi 2. Le président d'Altafi 2 est Alain Taravella, Président Fondateur du groupe Altarea auquel la Société fait partie. Jacques Ehrmann, gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % d'Altarea, a été nommé directeur Général d'Altafi 2 à compter du 1^{er} juillet 2019.

Altafi 2

Gérant

Altafi 2 est une société par actions simplifiée dont le siège social est à Paris (75002) – 87 rue de Richelieu, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506, détenue en totalité par la Société AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella.

Le président d'Altafi 2 est Alain Taravella, Président Fondateur du groupe Altarea. Jacques Ehrmann ayant rejoint le groupe Altarea en tant que Gérant d'Altarea Management, a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 1^{er} juillet 2019. Les fils d'Alain Taravella, Gautier et Matthieu Taravella sont également directeurs généraux d'Altafi 2 depuis le 21 février 2019.

Altafi 2 a été nommée gérante de la Société par décision des commandités du 21 décembre 2011, à effet du 2 janvier 2012, pour une durée de dix années conformément aux dispositions de l'article 13.7 des statuts. Altafi 2 ne détient directement aucune action de la Société.

Altafi 2 est depuis le 21 décembre 2011 co-gérante d'Altarea, dont elle est l'unique associée commanditée. Elle est également depuis le 25 septembre 2019 gérante et unique commanditée de la Société NR21, filiale cotée d'Altarea.

Alain Taravella

Président d'Altafi 2

De nationalité française, Alain Taravella est né en 1948 à Falaise (14). Il est diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, il a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre & Vacances dont il a été nommé directeur général à compter de 1985.

En 1994, il crée le groupe Altarea, qu'il dirige depuis lors. Nommé cogérant de la société Altarea le 26 juin 2007 lors de la transformation en société en commandite par actions, il a été renouvelé dans ces fonctions en 2017 pour une nouvelle durée de 10 ans.

Alain Taravella est Chevalier de la Légion d'Honneur.

Jacques Ehrmann

Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Jacques Ehrmann est né en 1960. Il est diplômé d'HEC et a débuté sa carrière au sein de la Société des Hôtels Méridien dont il a été le Secrétaire Général en 1989. Il a ensuite rejoint successivement les directions Générales d'Euro Disney (1995-1997) et de Club Méditerranée (1997-2002). Entré en 2003 dans le groupe Casino en tant que directeur général des activités immobilières et développement, il y pilote la création de Mercialis et de Green Yellow et en est le Président Directeur Général pendant 7 ans. En 2013, Jacques Ehrmann rejoint la direction Générale du groupe Carrefour comme Directeur Exécutif en charge du Patrimoine, du Développement International et de l'Innovation. En avril 2014, il ajoute à cette fonction celle de Président Directeur Général de Carmila, foncière SIIC de centres commerciaux. En juillet 2019, Jacques Ehrmann rejoint le groupe Altarea en tant que gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % d'Altarea. Il est également Président du Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC).

Liste des mandats sociaux exercés au 31 décembre 2020

Dirigeants	Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2020		Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années
	Au sein du Groupe	Hors du Groupe	
Altafi 2 Gérante	<ul style="list-style-type: none"> Gérante commanditée de SCA : Altarea[♦](a) ; NR21[♦](a) Gérante de SCA : Altareit[♦](b) 	Néant	Néant
Alain Taravella Président d'Altafi 2	<ul style="list-style-type: none"> Président du conseil de surveillance : Altarea France SNC[♦] ; Président : Foncière Altarea SAS[♦] ; Administrateur : Pitch Promotion SAS[♦] ; Censeur au conseil de surveillance : Woodeum SAS[♦] ; Représentant Altafi 2, gérante : Altarea[♦](a) ; NR21[♦](a) ; Altareit[♦](b) 	<ul style="list-style-type: none"> Président : Altafi 2 ; Altafi 3 ; Atlas ; Altafi 5 ; Altafi 6 ; Altager ; AltaGroupe (présidente d'Alta Patrimoine et Gérante de SCI Sainte Anne) ; Représentant permanent d'Altarea, Administrateur : Semmaris ; Représentant Alta Patrimoine, gérante : SNC ATI ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel ; SNC Altarea Commerce 	<ul style="list-style-type: none"> Président : Alta Patrimoine ; Gérant : Altarea Cogedim Entreprise Holding[♦] ; Président du conseil de surveillance : Cogedim SAS[♦] ; Administrateur : Alta Blue[♦] ; Pitch Promotion SA[♦] ; Représentant Altarea, président : Alta Delcassé[♦] ; Alta Rungis[♦]
Jacques Ehrmann Directeur Général d'Altafi 2	<ul style="list-style-type: none"> Gérant : Altarea Management SNC[♦] ; Cogedim Gestion SNC[♦] ; Cogedim Développement[♦] ; Cogedim Citalis[♦] ; Cogedim Entreprise[♦] ; Représentant Altafi 2, gérante : Altarea[♦](a) ; NR21[♦](a) ; Altareit[♦](b) Membre du conseil de surveillance : Woodeum SAS[♦] ; Financière SPL[♦] ; Administrateur : Pitch Promotion SAS[♦] ; 	<ul style="list-style-type: none"> Directeur général : Altafi 2 Membre du Directoire : Frojal (SA) Président : Tamlet (SAS) Membre du conseil de surveillance : Edmond de Rothschild (France) Cogérant : Jakerevo (SCI) et Testa (SC) Président : CNCC (Conseil national des Centres Commerciaux) 	<ul style="list-style-type: none"> Président directeur Général et membre du comité Stratégique et d'Investissement : Carmila[■] Président Directeur Général : Carmila SAS Président : Cogedim SAS[♦] ; Administrateur : Edmond de Rothschild S.A. ; Atacadao SA[♦] (Brésil) ; Carrefour Property España[♦] (Espagne) ; Carrefour SA[♦] (Turquie) Président du conseil d'administration : Carrefour Property Italia[♦] (Italie) Membre du comité de direction et du comité des Nominations : Adialéa (SAS) Membre du comité Stratégique, du comité Ressources Humaines et président du comité d'Audit : Atacadao SA[♦](Brésil) Membre du conseil de surveillance : Frojal (SA)

(1) Altarea est notamment gérante de Foncière Altarea Montparnasse[♦], présidente d'Alta Blue[♦] (présidente d'Aldeta[♦]), d'Alta Développement Italie[♦] et d'Alta Mir[♦] ; et co-gérante de sociétés étrangères : Alta Spain Archibald BV[♦], Alta Spain Castellana BV[♦], Altalux Spain[♦] et Altalux Italy[♦].

(2) Altareit est présidente de Cogedim[♦], Alta Faubourg[♦], Alta Penthièvre[♦], Alta Percier[♦] et Alta Concorde[♦].

La détention du capital et des droits de vote de la Société au 31 décembre 2020 par Alain Taravella et Jacques Ehrmann est exposée au paragraphe 7.3.1 ci-dessous.

Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

Altareit est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité. Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, le nombre de ses mandataires sociaux personnes physiques ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité ; chaque gérant peut être également révoqué dans les

conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la Société, *pro rata temporis*, de sa rémunération jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit.

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

Pouvoirs (article 13 des statuts)

Le gérant ou, s'il en existe plusieurs, chacun d'entre eux, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la Société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la Société.

6.2.2 Associé commandité

Identité

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée, sise 87 rue de Richelieu à Paris 2^e, identifiée sous le n° 503 374 464 RCS Paris, dont le capital social de 38 000 € est détenu en totalité par AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella. Le président de la société Altafi 3 est Alain Taravella.

Altafi 3 a été nommée en qualité d'associé commandité de la Société par assemblée générale mixte du 2 juin 2008 sans limitation de durée. Elle n'exerce aucun autre mandat au 31 décembre 2020 et n'a exercé aucun mandat au cours des cinq dernières années.

Altafi 3 ne détient en direct aucune action de la Société.

Nomination et cessation des fonctions (article 21 des statuts)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

6.2.3 Conseil de surveillance

6.2.3.1 Composition

Composition au 31 décembre 2020

Nom	Age	Sexe	Entrée en fonction	Dernier renouvellement	Expiration du mandat ^(a)	Indépendant	Comité des rémunérations	Assiduité ^(b)
Christian de Gournay <i>Président du conseil</i>	68	H	07/05/2014	19/05/2020	2026		-	100 %
Éliane Frémeaux <i>Membre indépendant</i>	79	F	26/02/2019	-	2021	✓	-	100 %
Jacques Nicolet <i>Membre du conseil</i>	64	H	02/06/2008	19/05/2020	2026		Président	100 %
Léonore Reviron <i>Membre du conseil</i>	35	F	26/02/2019	-	2021		-	100 %
Dominique Rongier <i>Membre indépendant</i>	75	H	26/06/2009	05/06/2015	2021	✓	Membre	100 %

(a) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

(b) Taux d'assiduité aux réunions du conseil de surveillance et de ses comités au cours de l'exercice 2020.

Le conseil de surveillance ne comprend au 31 décembre 2020 aucun membre représentant les salariés et aucun autre membre que ceux énoncés ci-dessus. Le conseil de surveillance de son actionnaire de référence, Altarea, comprend quant à lui deux salariés représentant les salariés du groupe Altarea (auquel la Société fait partie), dont un représentant désigné par le comité social et économique de l'UES Cogedim.

Aucun changement dans la composition du conseil n'est intervenu depuis le 1^{er} janvier 2020, à l'exception du renouvellement des mandats de Christian de Gournay et de Jacques Nicolet décidé par l'assemblée générale des actionnaires du 19 mai 2020.

Les mandats de membres du conseil de surveillance de Éliane Frémeaux, Léonore Reviron et Dominique Rongier, arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle 2021. Il sera proposé à cette assemblée de les renouveler pour une nouvelle durée de six exercices.

Représentation des femmes et des hommes

Le conseil de surveillance est composé de cinq membres dont deux femmes et trois hommes représentant respectivement 40 % et 60 % des membres.

Âge moyen des membres

À la date du présent document, l'âge moyen des membres du conseil s'élève à 64 ans.

Membres indépendants

Après avoir pris connaissance de la version révisée en septembre 2016 du Code MiddleNext, le conseil a adopté le 21 février 2017 la nouvelle définition de l'indépendance proposée par ledit Code, laquelle se caractérise par l'absence de relation financière,

contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance de son jugement, à savoir :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe ;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six (6) dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le conseil de surveillance examine annuellement la situation des membres du conseil au regard des critères d'indépendance du Code MiddleNext. Lors de son examen des critères de l'indépendance de ses membres intervenu lors de sa réunion du 25 février 2021, le conseil de surveillance a constaté que Dominique Rongier, Christian de Gournay et Éliane Frémeaux remplissaient les critères d'indépendance proposés par le Code MiddleNext à cette date. En conséquence, la Société se conforme à la recommandation du Code MiddleNext, le conseil comportant au moins deux administrateurs indépendants.

Il est précisé que le conseil de surveillance d'Altarea, société mère de la Société, est composé à la date du présent document de plus d'un tiers de membres indépendants et que les investissements significatifs réalisés par la Société et ses filiales sont examinés par le conseil de surveillance d'Altarea, directement ou par l'intermédiaire de son comité d'investissement ou du président dudit comité selon l'importance de l'opération.

Présentation des membres du conseil

Christian de Gournay

Président du conseil de surveillance

Né en 1952 à Boulogne (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 2 rue de Favart à Paris 2^e

Ancien élève d'HEC et de l'ENA, Christian de Gournay a commencé sa carrière au Conseil d'État en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 en charge de la gestion des actifs financiers et immobiliers du groupe et des activités bancaires et financières. Il est entré chez Cogedim en 2002 en qualité de vice-président du directoire. Christian de Gournay a assumé la présidence du directoire de Cogedim de 2003 à 2014 jusqu'à la date d'effet de sa nomination en qualité de président des conseils de surveillance d'Altarea et d'Altareit.

Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/20 : 1

Autres mandats sociaux exercés au 31/12/20

- Président du conseil de surveillance de SCA : Altarea♦■; NR21♦■(1)
- Gérant : SCI Schaeffer-Erard
- Administrateur : Opus Investment BV•

Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années : Néant

Léonore Reviron

Membre du conseil de surveillance

Née en 1985 à Meudon (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 2 rue de Favart à Paris 2^e

Diplômée de l'EDHEC Business School, Léonore Reviron a successivement occupé les postes d'auditeur financier chez Ernst & Young (2008-2011), d'Analyste Financier corporate (2011-2013) puis de Responsable Gestion des Risques Financiers (2014-2015) dans un groupe foncier coté.

Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/20 : 1

Autres mandats sociaux exercés au 31/12/20

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea♦■; NR21♦■

Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années :

- Représentant permanent de Alta Patrimoine, membre du conseil de surveillance d'Altareit♦■
- Représentant permanent d'ATI, membre du conseil de surveillance d'Altarea♦■

Jacques Nicolet

Membre du conseil de surveillance

Né en 1956 à Monaco

De nationalité française

Adresse professionnelle : 3 Rue Bellanger à Levallois Perret (92300)

De 1984 à 1994, Jacques Nicolet a été directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre & Vacances. En 1994, il a été associé à la création du Groupe Altarea dont il a été successivement le directeur général délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le président du conseil de surveillance jusqu'en 2014. Il a créé et dirige le groupe Everspeed, présent sur le secteur automobile en France et à l'étranger.

Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/20 : 1

Autres mandats sociaux exercés au 31/12/20

Mandats sociaux dans le Groupe :

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea♦■; NR21♦■

Mandats sociaux hors Groupe :

- Président de SAS : Everspeed ; Ligier Automotive ; Damejane Investissements ; Ecodime
- Directeur général : SAS Circuit du Maine
- Gérant : SCI Damejane ; SNC JN Participations
- Représentant de Everspeed, président : SAS Immobilière Damejane ; SAS Everspeed Asset (Gérante SCI Les Fleurs) ; SAS Everspeed Media ; SAS Shootshareshow ; SAS DPPI Media ; SAS DPPI Production ; SAS Onroak Automotive Classic et SAS Proj 2018
- Représentant de Everspeed, président et administrateur de : SAS Everspeed Composites
- Représentant de Everspeed, directeur général de : SAS AOT Tech et SAS Les 2 Arbres
- Représentant de Everspeed, Gérant de : SCI Immotech
- Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères : Everspeed Connection♦ ; HP Composites Spa♦ ; Carbon Mind Srl♦
- Représentant de Everspeed, président de la Société étrangère Ecodime Italia Srl♦

Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années

- Membre du conseil de surveillance : Altarea France SNC♦ ; Cogedim SAS♦
- Représentant permanent d'Alta Rungis♦, Administrateur : Semmaris
- Gérant : SCI 14 rue des Saussaies
- Administrateur de sociétés étrangères : HPC Holding♦
- Représentant de Everspeed Motorsport, président : SAS Oak Racing
- Représentant de Everspeed, président de : SAS Onroak Automotive ; SAS Sodemo ; SAS Ecodime ; SAS Everspeed Learning ; SAS Ecodime Academy ; SAS Oak Invest ; SAS HP Composites France ; SAS Everspeed Technology ; SAS Onroak Collection et SAS Proj 2017.
- Représentant permanent de Ecodime, président : SAS Mind Values
- Représentant de Everspeed, président de SAS Everspeed Asset : Gérante de SCI Innovatech

♦ Société du groupe Altarea ■ Société cotée • Société étrangère.

Éliane Frémeaux

Membre du conseil de surveillance

Née le 8 septembre 1941 à Paris (XV^e)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 2 rue de Favart à Paris II^e

Éliane Frémeaux a été Notaire associé au sein de la SCP Thibierge Associés jusqu'en 2012. Chevalier dans l'ordre de la Légion d'Honneur, Éliane Frémeaux est membre de l'Institut d'Études Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat. Elle a été membre de la Commission relative à la Copropriété en représentation du Conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au Conseil Supérieur des Installations Classées. Elle est membre d'Honneur du Cercle des Femmes de l'Immobilier et Membre de l'Association René Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Éliane Frémeaux participe régulièrement à de nombreux colloques et congrès en France et à l'Étranger, principalement sur des sujets liés au droit des sociétés, aux questions relatives au crédit, au crédit-bail, à la copropriété, au domaine public, à la fiscalité, à la transmission de l'entreprise et du patrimoine ou à l'environnement.

Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/20 : 5

Autres mandats sociaux exercés au 31/12/20

- Co-Gérant : SCI Palatin
- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea*[■]; NR21*[■]

Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années : Néant

Dominique Rongier

Membre du conseil de surveillance

Né à Paris (XVI^e) en 1945

De nationalité française

Adresse : 25 rue du Four à Paris XVI^e

Diplômé d'HEC en 1967, Dominique Rongier a successivement occupé les postes d'auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976), de directeur financier groupe de Pierre & Vacances (1976-1983), de directeur financier groupe de Brossette SA (1983-1987). En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour et devient secrétaire général de Bélier, membre du réseau Havas-Eurocom de 1988 à 1990, puis directeur financier de la société holding Oros Communication de 1991 à 1993, laquelle contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication. Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & Associés, SARL dont il est le gérant et associé majoritaire. Entre-temps, il a assumé l'intérim de la direction générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain d'Arcy) pendant plus de deux ans. Son activité principale est le conseil en stratégie, et la gestion financière. Jusqu'au 31 mars 2009, il a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

Nombre d'actions Altareit détenues au 31/12/20 : 10

Autres mandats sociaux exercés au 31/12/20

- Membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea*[■]; NR21*[■]

Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années

- Gérant : DBLP & Associés
- Administrateur : SA Search Partners

* Société du groupe Altarea ■ Société cotée ● Société étrangère.

6.2.3.2 Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux

Missions et attributions

L'article 17 des statuts de la Société définit les pouvoirs du conseil de surveillance.

Ainsi, le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires.

Dans le cas où la Société n'aurait plus de gérant, ni de commandité, le conseil de surveillance a le pouvoir de nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidat pour le renouvellement des commissaires aux comptes. Il nomme l'expert du patrimoine immobilier de la Société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et 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.

Il a par ailleurs un rôle important en matière de rémunération des organes sociaux :

- il est consulté par le ou les associés commandités sur la politique de rémunération de la gérance ;
- il détermine la politique de rémunération des membres du conseil ;
- il détermine les éléments de rémunération de la gérance et des membres du conseil.

Pour l'exercice de ces prérogatives, il prend préalablement avis du comité des rémunérations désigné en son sein.

Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

Convocations des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le conseil est convoqué par son président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

Information

Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

Tenue des réunions – Présence de la Gérance

Les réunions se déroulent au siège social de la Société, sis 87 rue de Richelieu à Paris (II^e). Conformément à l'article 16.3 des statuts, les membres peuvent être invités à participer aux réunions par des moyens de visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective à la réunion du conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations.

La gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du conseil de surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la Société. En particulier, la gérance présente les comptes de la Société et expose la marche des affaires.

La gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut voter les décisions prises par le conseil ou les avis rendus par celui-ci.

Les membres du conseil de surveillance peuvent par ailleurs échanger librement entre eux, de manière régulière, formelle ou informelle, hors la présence de la gérance.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

Règlement intérieur

Le conseil de surveillance, lors de sa séance du 5 mars 2014, a décidé de se doter d'un règlement intérieur spécifique, lequel inclut des règles de déontologie, se conformant ainsi aux recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère. Ce règlement intérieur, qui a été mis à jour lors de la réunion du 21 février 2017 aux fins de tenir compte de la nouvelle version du Code MiddleNext de septembre 2016 :

- rappelle les règles de composition du conseil en conformité avec les dispositions de l'article 15 des statuts de la Société ;
- définit les critères d'indépendance des membres du conseil en conformité avec les recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère (cf. *supra* § 6.2.3.1.) ;
- rappelle également les devoirs des membres du conseil, tels que le respect des lois, règlements et statuts de la Société, les règles relatives au respect de l'intérêt social, la loyauté, concurrence et confidentialité ;
- rappelle en outre les missions du conseil, son fonctionnement, les modalités de participation aux réunions ainsi que les règles de quorum et majorité pour la prise de ses décisions, les modalités d'allocation des jetons de présence (cf. *infra* § 6.3.3.2.) ;
- définit les règles de constitution de comités spécialisés et leurs modalités de fonctionnement (cf. *infra* § 6.2.3.2.).

Réunions et travaux du conseil en 2020

En 2020, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois à l'occasion de l'examen des comptes annuels et des comptes semestriels. Cette fréquence a été jugée suffisante par le conseil lors de son évaluation annuelle, compte tenu des missions qui lui sont dévolues dans une société en commandite par actions. Le conseil estime en particulier que la périodicité et la durée des séances du conseil permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de sa compétence, laquelle diffère sensiblement de celle d'un conseil d'administration ou de surveillance de sociétés anonymes.

Le taux de présence effective s'est établi à 100 % en 2020.

Au cours de ces réunions, le conseil a principalement statué sur les sujets suivants :

- Réunion du 2 mars 2020 :
 - rapport d'activité de la gérance sur l'exercice 2019 et examen des projets de comptes sociaux et consolidés dudit exercice ;
 - affectation du résultat proposée à l'assemblée ;
 - Say on Pay : avis sur la politique de rémunération de la Gérance, arrêté de la politique de rémunération du conseil de surveillance et fixation des éléments de rémunérations de ces organes pour 2020 sous réserve de l'approbation des politiques susvisées par l'assemblée générale ;
 - examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions à soumettre à de l'assemblée générale mixte des actionnaires ; établissement du rapport du conseil de surveillance à mettre à la disposition de l'assemblée générale annuelle ;
 - points relatifs au gouvernement d'entreprise : examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du conseil ; renouvellement des mandats des commissaires aux comptes ; examen des critères d'indépendance des membres du conseil et du comité de la rémunération ;
 - points de vigilance du Code MiddleNext ; approbation du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise ;
 - délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
 - examen du rapport social et environnemental ;
 - jetons de présence ;
 - examen des documents de gestion prévisionnelle ;
 - examen des conventions réglementées et adoption d'une procédure d'évaluation des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.
- Réunion du 6 août 2020 :
 - examen des projets de comptes semestriels au 30 juin 2020 ;
 - examen du rapport semestriel de la gérance et des documents de gestion prévisionnelle.

Comités spécialisés

L'article 18 des statuts autorise le conseil de surveillance à faire intervenir des comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

Comité d'audit

En vertu des dispositions de l'article L.823-20 1° du Code de commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce par une société (Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un comité d'audit.

Comité d'investissement

Le conseil de surveillance s'est interrogé sur la nécessité de constituer un tel comité au sein de son conseil dans la mesure où les investissements réalisés par les filiales de la Société sont déjà examinés par le conseil de surveillance de la société Altarea, directement ou par l'intermédiaire du comité d'investissement de cette dernière ou de son président selon l'importance de l'opération. Il a conclu que la constitution d'un tel comité n'était pas nécessaire.

Comité de la rémunération

La Société a décidé, par délibération du conseil de surveillance du 7 mars 2011 prise en application des résolutions votées par assemblée générale mixte du 28 mai 2010, de constituer un comité de la rémunération à l'effet d'émettre tout avis concernant la fixation ou modification de la rémunération de la gérance. Il émet également un avis sur la rémunération des membres du conseil.

■ Membres du comité :

À la date du présent document, le comité de la rémunération est composé de deux membres, Jacques Nicolet et Dominique Rongier, ce dernier ayant la qualité de membre indépendant du conseil de surveillance et du comité de la rémunération (cf. *supra* § 6.2.3.1.). Le comité est présidé par Jacques Nicolet.

■ Délibérations – Compte rendu :

Le conseil de surveillance du 7 mars 2011 a fixé les règles de fonctionnement du comité de la rémunération, lesquelles sont similaires à celles régissant le fonctionnement du conseil de surveillance.

Ainsi le comité ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Les avis sont pris à la majorité des membres présents ou représentés, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès ; en cas de partage des voix, celle du président du comité est prépondérante.

■ Travaux du comité :

Le 2 mars 2020, le comité de la rémunération a émis un avis favorable sur la politique de rémunération de la gérance établie par le commandité. Il a également émis une proposition relative à la politique de rémunération du conseil de surveillance et sur les éléments de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance à fixer en application de ces politiques, sous réserve de leur adoption par les actionnaires réunis en assemblée générale. S'agissant de la rémunération de la Gérance, le comité a notamment recommandé de maintenir les modalités fixées en 2019 (cf. § 6.3.1.1 *infra*). Pour mémoire, conformément à la proposition du commandité prise sur avis favorable du conseil de surveillance et du comité de la rémunération, la rémunération de la gérance, composé uniquement d'une partie fixe, avait été portée à la somme annuelle 1 000 000 € HT, non révisable, à compter du 1^{er} janvier 2019 (contre 628 000 € en 2018), cette augmentation étant justifiée par l'accroissement important de l'activité de promotion, tout en tenant compte du fait qu'Altafi 2, gérante d'Altareit, est également gérante de son actionnaire de référence, Altarea, et devait percevoir une rémunération à ce titre revue, sur sa proposition, significativement à la baisse à compter de 2019.

Le conseil de surveillance qui s'est tenu le 2 mars 2020 a adopté sans modification les propositions du comité.

L'assemblée générale des actionnaires du 19 mai 2020 a voté en faveur des politiques de rémunération de la gérance et du conseil de surveillance pour 2020.

Évaluation des travaux du conseil

Lors de sa séance du 25 février 2021, les membres du conseil ont été invités par le président à s'exprimer sur le fonctionnement et la préparation des travaux du conseil de surveillance et du comité des rémunérations. Le conseil a estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

6.2.4 Direction

6.2.4.1 Direction générale

Altareit étant une société en commandite par actions, la direction est assumée par Altafi 2 en sa qualité de gérante (cf. *supra* § 6.2.1).

6.2.4.2 Direction opérationnelle

Outre les dirigeants et mandataires sociaux énoncés ci-dessus, à savoir la gérance, le président et les membres du conseil de surveillance, les principaux dirigeants opérationnels du Groupe, constitué par Altareit et ses filiales, figurent notamment, au 31 décembre 2020, Adrien Blanc, gérant d'Altarea Entreprise Management, Vincent Ego, directeur général de Cogedim, Stéphane Dalliet, président de Pitch Promotion, Rodolphe Albert, président d'Histoire & Patrimoine et Alexis Moreau, directeur Général délégué du pôle Logement.

6.2.5 Informations complémentaires

6.2.5.1 Absence de conflits d'intérêts

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec son actionnaire principal, la société Altarea, qui est une société contrôlée par Alain Taravella. Par ailleurs, la gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 depuis le 2 janvier 2012, dont Alain Taravella est le président et dont il détient également le contrôle. L'associé commandité de la Société est Altafi 3, société détenue par la société AltaGroupe.

La Société estime que ces relations ne créent pas actuellement de conflits d'intérêts et qu'il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent document, de conflit d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de la Société, des gérants et membres du conseil de surveillance et leurs intérêts privés ou leurs autres devoirs.

Les commissaires aux comptes n'ont en outre relevé et/ou ne se sont vu communiquer aucune convention réglementée intervenue, entre la Société et ses dirigeants, mandataires sociaux et actionnaires disposant de plus de 10 % des droits de vote de la Société, au cours de l'exercice 2020 ou au cours d'un exercice antérieur dont les effets se seraient poursuivis au cours de l'exercice 2020.

6.2.5.2 Condamnations, faillites, incriminations

À la connaissance de la Société et compte tenu des informations mises à sa disposition, aucun des cogérants et aucun membre du conseil de surveillance de la Société n'a été, au cours des cinq dernières années, l'objet :

- de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés).

6.2.5.3 Conventions entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales

À la date du présent document, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, aucune convention n'a été conclue entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société.

6.2.5.4 Procédure d'évaluation des conventions courantes

Lors de sa séance du 2 mars 2020, le conseil de surveillance a mis en place une procédure d'évaluation régulière des conditions de conclusion des conventions courantes, les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation.

6.3 Rémunérations des organes d'administration, de direction et de surveillance

6.3.1 Principes et règles

6.3.1.1 La gérance

L'Ordonnance du 27 novembre 2019 relative à la rémunération des mandataires sociaux des sociétés cotées, prise en application de la Loi Pacte du 22 mai 2019, instaure de nouvelles règles applicables aux sociétés en commandites par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, à compter de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

En application de ces règles, codifiées aux articles L.22-10-76 (anciennement L.226-8-1) et suivants du Code de commerce, la rémunération de la gérance est désormais déterminée conformément à une politique de rémunération, décrivant toutes les composantes de la rémunération fixe et variable et expliquant le processus de décision suivi pour sa détermination, sa révision et sa mise en œuvre.

Cette politique de rémunération doit être établie par l'associé commandité après avis consultatif du conseil de surveillance statuant sur recommandation du comité des rémunérations.

Elle doit ensuite faire l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'assemblée générale, chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération (vote *ex ante*).

Les éléments de la rémunération, proprement dits, sont ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale.

En définitive, les actionnaires sont consultés *a posteriori* pour statuer en assemblée générale sur les éléments de rémunération effectivement versés ou attribués à la gérance (vote *ex post*).

Description simplifiée du processus de fixation de la rémunération de la gérance :



6.3.1.2 Les associés commandités

L'article 29 alinéa 4 des statuts de la Société dispose que « l'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution. »

Aucun dividende n'ayant été mis en distribution au cours des trois derniers exercices, l'associé commandité, Altafi 3, n'a perçu aucun dividende précipitaire au cours desdits exercices.

6.3.1.3 Le conseil de surveillance

Conformément aux statuts, 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 est porté dans les frais généraux. 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.

Par ailleurs, en application des nouvelles règles introduites par l'Ordonnance du 27 novembre 2019 présentées ci-dessus, le conseil de surveillance établit désormais chaque année une politique de rémunération de ses membres qui est soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Les éléments de la rémunération des membres du conseil de surveillance, proprement dits, sont ensuite déterminés, attribués, ou pris par délibération du conseil de surveillance en application de la politique de rémunération adoptée par l'assemblée générale.

L'assemblée générale mixte du 26 juin 2009 a décidé de fixer à 200 000 € le montant global des rémunérations à répartir entre les membres du conseil de surveillance, et ce jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée.

Le conseil de surveillance, lors de sa séance du 21 février 2017 a décidé d'allouer aux membres personnes physiques ou représentants permanents des membres personnes morales, à l'exception (i) de ceux qui reçoivent une rémunération de la Société, de sa société mère Altarea ou de l'une de leurs filiales en qualité de salarié ou de mandataire social exécutif et (ii) du président, un montant de rémunération au titre de la présence de 1 500 € par séance à laquelle ils auront assisté, à compter du 1^{er} janvier 2016.

Cette modalité de répartition des jetons de présence est conforme au Code MiddleNext, lequel recommande de prendre en compte l'assiduité des administrateurs et le temps qu'ils consacrent à leur fonction, y compris l'éventuelle présence à des comités.

Lors de sa réunion du 2 mars 2020, le conseil de surveillance, sur recommandation du comité des rémunérations, a décidé, sous réserve de l'adoption de la politique de rémunération soumise au vote de l'assemblée générale du 19 mai 2020, de maintenir en 2020 les éléments de rémunération des membres du conseil antérieurement fixés en 2017.

Le conseil de surveillance du 25 février 2021 a constaté qu'une somme globale de 15 000 € avait ainsi été allouée aux membres habilités à en percevoir au titre de l'exercice 2020 en application de ces modalités. Aucune autre rémunération n'a été versée aux membres du conseil de surveillance par la Société au titre de leurs mandats au sein du conseil. Sur recommandation du comité des rémunérations qui s'est tenu le même jour, le conseil a par ailleurs décidé de proposer aux actionnaires la reconduction intégrale pour l'exercice 2021, de la politique de rémunération de ses membres votée par l'assemblée générale des actionnaires du 30 juin 2020.

6.3.2 Politique de rémunération au titre de l'exercice 2021 soumise à l'assemblée générale annuelle 2021

Conformément aux nouvelles dispositions applicables aux sociétés en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, introduites par l'ordonnance du 27 novembre 2019 susvisée et codifiées aux articles L.22-10-76 (anciennement L.226-8-1) et suivants du Code de commerce, l'assemblée générale ordinaire annuelle 2021 des actionnaires sera appelée à statuer sur la politique de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2021.

Les éléments de cette politique, décrite ci-dessous, ont été arrêtés le 25 février 2021 par le conseil de surveillance pour la rémunération de ses membres, et par le commandité, après avis du conseil de surveillance, pour la rémunération de la gérance, le conseil de surveillance ayant statué sur recommandation du comité des rémunérations.

La politique de rémunération des mandataires sociaux doit être conforme à l'intérêt social de la Société, compétitive et adaptée à la stratégie commerciale de la Société, tout en permettant de contribuer à sa pérennité et de promouvoir ses performances financières et extrafinancière.

6.3.2.1 Politique de rémunération de la gérance

La politique de rémunération de la gérance décrite ci-après, a été établie par le commandité et a fait l'objet d'un avis favorable unanime du conseil de surveillance du 25 février 2021, après examen des propositions du comité des rémunérations. Elle reconduit la politique adoptée par l'assemblée générale annuelle 2020 pour l'exercice écoulé :

- la détermination des éléments de la rémunération de la gérance, à titre d'honoraires, relève de la responsabilité du conseil de surveillance et se fonde sur les propositions du comité des rémunérations en prenant en compte les principes figurant dans le Code Middlenext ;
- le conseil de surveillance et le comité des rémunérations prendront en compte toute étude d'analyse des pratiques de marché (benchmark) ainsi que tous éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice ;
- la rémunération de la gérance, versée sous forme d'honoraires, est composée d'une rémunération annuelle fixe. Une rémunération variable, établie dans le respect des recommandations du Code Middlenext, peut également être prévue ;

- le montant de la rémunération annuelle fixe doit permettre à la gérance d'assurer la continuité et la qualité des prestations fournies à la Société et son Groupe. Il ne doit en principe être revu qu'à intervalle de temps relativement long. Il doit prendre en compte les autres éléments de rémunération, notamment fixe, versés le cas échéant par d'autres sociétés du groupe auquel appartient la Société au titre des fonctions et responsabilités exercées dans ces sociétés.

Pour l'exercice 2021, il devra être fixé dans une fourchette comprise entre 1 et 2 millions d'euros, en tenant compte de ce qui précède. Il convient de rappeler que le montant de la rémunération annuelle fixe de la gérance avait été porté, à compter du 1^{er} janvier 2019, de 628 k€ à 1 000 k€, par le commandité. Cette augmentation est cohérente et justifiée au regard de mise en œuvre pleinement réussie de la stratégie fixée par la Gérance qui s'est traduite par une croissance importante et constante des performances financières et extrafinancière du Groupe depuis plusieurs années. Il convient de souligner que la rémunération de la gérance attribuée par Altarea avait été dans le même temps significativement réduite afin notamment de tenir compte de cette hausse.

- dans le cas où elle serait mise en place, la rémunération variable doit être conditionnée à la performance du Groupe. Elle est établie sur une base annuelle et peut également prévoir une composante long terme visant à aligner au mieux les intérêts de la gérance sur ceux des actionnaires dans le but de créer de la valeur dans la durée.

Le conseil de surveillance doit définir de manière précise les critères quantifiables et les critères qualitatifs permettant de déterminer les conditions d'attribution de la rémunération variable de la gérance.

Les critères quantifiables doivent être simples, pertinents et adaptés à la stratégie de l'entreprise. Ils doivent être prépondérants. Ils devront porter sur les principaux indicateurs financiers habituellement retenus pour évaluer la performance financière du Groupe et en particulier ceux couramment communiqués au marché tels que le FFO (Funds from operations) ou le résultat net consolidé. Dans l'hypothèse où le critère du FFO serait retenu, la rémunération variable annuelle y afférente serait égale à un pourcentage progressif d'une partie du montant du FFO par action multiplié par le nombre moyen d'actions dilué de l'exercice.

Les critères qualitatifs doivent être définis de manière précise et doivent notamment être fonctions d'objectifs en matière de développement durable et de responsabilité sociétale et environnementale, auxquels le Groupe attache une grande importance, tels que la notation ou le statut attribué par le GRESB⁽¹⁾. Au sein de la rémunération variable annuelle, lorsque des critères qualitatifs sont utilisés, une limite doit être fixée à la part qualitative. Le montant de la rémunération variable dépendant de critères qualitatifs pourra être compris entre 50 % et 100 % de la rémunération fixe annuelle.

Les éléments de rémunération variables ou exceptionnels attribués au titre de l'exercice ne pourront être définitivement versés à la gérance qu'après approbation par l'assemblée générale des actionnaires (vote *ex post*) et accord du commandité.

- en cas de pluralité de gérants, ceux-ci font leur affaire de la répartition de la rémunération entre eux. Ce principe de globalité de la rémunération de la gérance est fixé par l'article 14 des statuts de la Société

- le cas échéant, les personnes physiques, représentants légaux des personnes morales composant la gérance de la Société, qui sont amenés à exercer des fonctions distinctes de celles liées à la gérance de la Société, peuvent être rémunérés sur la base d'un mandat social au sein de la filiale concernée. Les éléments de cette rémunération, fixes et éventuellement variables (y compris par voie d'attribution gratuite d'actions), doivent être déterminés en considération des fonctions et responsabilités assumées.
- les éléments de rémunération de la gérance doivent être suffisamment compétitifs pour attirer et retenir les meilleurs profils et talents et aligner au mieux les intérêts des bénéficiaires sur ceux des actionnaires dans un objectif de création de valeur dans la durée. Il est tenu compte le cas échéant de l'expérience des bénéficiaires et des pratiques de marché des sociétés comparables.
- ils font l'objet d'un examen annuel afin de vérifier qu'ils sont toujours adaptés à la stratégie de l'entreprise et à son actualité, le comité des rémunérations veillant en particulier à la stabilité de l'appréciation des conditions de performance sur plusieurs années et à ce que le poids des critères quantitatifs de la rémunération variable soit plus important que celui des critères qualitatifs.

6.3.2 Politique de rémunération des membres du conseil de surveillance

Après avis du comité des rémunérations, le conseil de surveillance a établi la politique de rémunération de ses membres comme suit pour 2021, reconduisant à l'identique la politique adoptée par l'assemblée générale annuelle 2020 pour l'exercice écoulé :

- la rémunération des membres du conseil de surveillance se compose de rémunérations allouées à raison de la participation aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés, dont le montant maximum est voté par l'assemblée générale et dont la répartition est décidée par le conseil de surveillance, conformément aux recommandations du Code Middlednext. Elle doit permettre d'inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance ;
- le président du conseil de surveillance perçoit une rémunération fixe de la part d'Altarea, société mère de la Société. Cette rémunération étant globale et exclusive de toute autre rémunération, il ne percevra pas de rémunération de la part de la Société. Le président du conseil de surveillance ne dispose d'aucune rémunération variable annuelle ou pluriannuelle et ne bénéficie d'aucun dispositif d'intéressement long terme sous forme d'options d'actions ou d'actions de performance ;
- il peut également être alloué aux autres membres du conseil de surveillance, en sus de leur rémunération liée à la présence effective aux réunions, une rémunération au titre de missions ponctuelles confiées par le conseil de surveillance conformément à la réglementation en vigueur ;
- le montant annuel de l'enveloppe globale pour la rémunération des membres du conseil de surveillance, fixé à 200 000 euros par l'assemblée générale du 26 juin 2009, constitue un plafond global qui demeurera inchangé pour l'exercice 2021, sauf décision contraire de l'assemblée ;
- les membres du conseil de surveillance peuvent en outre être remboursés de tous les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs fonctions, sous réserve de la production de tous les justificatifs nécessaires.

(1) Classement de référence international, le GRESB (Global Real Estate Sustainability) évalue chaque année la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde.

6.3.3 Informations sur les rémunérations de l'exercice 2020

6.3.3.1 Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2020

En application des dispositions du nouvel article L.22-10-77 (anciennement L.226-8-2 du Code de commerce, issu de l'Ordonnance du 27 novembre 2019), l'assemblée générale annuelle

2021 sera appelée à statuer sur les éléments de rémunérations versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 au travers (i) d'une résolution globale concernant l'ensemble des rémunérations versées aux mandataires sociaux et (ii) de résolutions distinctes pour la Gérance et pour le président du conseil de surveillance, étant rappelé que celui-ci ne bénéficie d'aucune rémunération ni d'aucun avantage versé ou attribué par la Société au titre de ses fonctions.

Synthèse des rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2020 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

	Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Altafi 2, Gérant unique				
Rémunérations (honoraires) dues au titre de l'exercice	1 000 k€ HT	1 000 k€ HT	1 000 k€ HT	1 000 k€ HT
Dont rémunération fixe				
Dont rémunération variable				
Dont rémunération exceptionnelle				
Dont avantages en nature				
Dont jetons de présence				
Valorisation des options attribuées				
Valorisation des actions de performance attribuées				
Options de souscription ou d'achat d'actions levées				
Rémunérations de toute nature ^(a) reçues de sociétés contrôlées par la Société ^(b) ou de sociétés qui la contrôlent	2 349 k€ HT	4 615 k€ HT	1 500 k€ HT	1 349 k€ HT
dont honoraire fixe versé par Altarea	1 000 k€ HT	1 000 k€ HT	1 000 k€ HT	1 000 k€ HT
dont honoraire variable versé par Altarea ^(c)				
• rémunération variable liée au critère de performance RSE	500 k€ HT	500 k€ HT	500 k€ HT	500 k€ HT
• rémunération variable liée au critère de performance économique	849 k€ HT ^(d)	3 115 k€ HT ^(e)	-	849 k€ HT ^(d)
TOTAL	3 349 K€ HT	5 615 K€ HT	2 500 K€ HT	3 349 K€ HT

(a) En ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance.

(b) Au sens des dispositions de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(c) Les honoraires variables dus par Altarea, société mère de la Société, au titre des exercices 2019 et 2020 comprennent :

- une partie liée à un critère quantitatif dépendant de la performance économique du groupe Altarea : le FFO par action. Son montant HT est égal à un pourcentage progressif d'une partie du montant du FFO/action de l'exercice, multiplié par le nombre moyen d'actions dilués de l'exercice (3 % sur la partie du FFO/action allant de 15,76 € à 19 € et 5 % sur la partie du FFO/action dépassant 19 €). Aucune rémunération variable due en deçà d'un FFO/action de 15,76 €. Aucune rémunération variable liée au FFO due au titre de l'exercice 2020, le FFO par action 2020 du groupe Altarea ayant été inférieur à 15,76 € et la gérance ayant par ailleurs déclaré en mai 2020 y renoncer intégralement (voir encadré ci-dessous)
- une partie liée à un critère qualitatif dépendant de la performance RSE du Groupe : le classement au GRESB GREEN STAR. Son montant est égal à 250 k€ en cas de classement au niveau 4 étoiles, et à 500 k€ HT en cas de classement au niveau 5 étoiles. Aucune rémunération variable due à ce titre en deçà du niveau 4 étoiles.

Aucune rémunération n'est versée par les filiales de la Société.

(d) Montant de 849 k€ dû au titre de la partie variable de la rémunération de l'exercice 2019 liée au critère de performance économique du FFO/action 2019 (après prise en compte de la renonciation par la Gérance – voir encadré ci-dessous) (note c ci-dessus).

(e) Honoraires variables annuels dus au titre de l'exercice 2018 versés en 2019 par Altarea, société mère de la Société.

Alain Taravella, représentant légal d'Altafi 2, gérante de la Société, n'a perçu, directement ou indirectement, aucune rémunération de quelque nature qu'elle soit de la Société au cours de l'exercice 2020. Il est en outre précisé, pour l'application des dispositions des articles L.22-10-9 (anciennement L.225-37-3) et L. 233-16 du Code de commerce, qu'en dehors de la société Altarea et de ses filiales et de la société Altafi 2, aucune autre entreprise versant une rémunération à un mandataire social ne rentre dans le champ d'application de ces dispositions.

Les montants présentés dans le tableau ci-dessus correspondent aux honoraires versés exclusivement à la personne morale Altafi 2, laquelle ne verse aucune rémunération à ses dirigeants. Ils ne traduisent donc pas le montant des rémunérations personnelles d'Alain Taravella, président de la société Altafi 2 détenue en totalité par AltaGroupe. En effet, AltaGroupe expose chaque année des dépenses et charges d'exploitation courantes à hauteur d'environ 1,5 M€. AltaGroupe rémunère au total quatre personnes.

À noter qu'en raison de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, la gérance d'Altarea a renoncé en mai 2020 à une part importante de sa rémunération afin de contribuer à la réduction des charges du groupe Altarea (dont fait partie Altareit et ses filiales) et aux mesures de solidarité mises en œuvre, notamment au travers des actions menées avec Habitat et Humanisme, en réduisant de 30 % sa rémunération variable qui lui est due au titre du FFO 2019 et en abandonnant totalement par avance cette rémunération variable au titre du FFO 2020.

Rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2020

La Société a versé aux membres du conseil de surveillance un montant total de 15 000 euros de rémunération au titre de la présence aux réunions du conseil et de son comité des rémunérations au cours de l'exercice 2020 (cf. §6.3.1.3 ci-dessus). Le président du conseil de surveillance perçoit une rémunération fixe de la part d'Altarea, société mère de la Société. Cette rémunération étant globale et exclusive de toute autre rémunération, il ne perçoit pas de rémunération de la part de la Société.

		Montants versés au titre de l'exercice 2019	Montants versés au titre de l'exercice 2020
Christian de Gournay Président du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	0	0
	Autres rémunérations ^(a)	275 k€	250 k€
Éliane Frémeaux Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	3 k€	3 k€
	Autres rémunérations ^(b)	12 k€	12 k€
Jacques Nicolet Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	4,5 k€	4,5 k€
	Autres rémunérations ^(b)	6 k€	6 k€
Léonore Reviron Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	3 k€	3 k€
	Autres rémunérations ^(b)	12 k€	12 k€
Dominique Rongier Membre du conseil de surveillance	Rémunération au titre de la présence	4,5 k€	4,5 k€
	Autres rémunérations ^(b)	15 k€	15 k€

(a) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, au titre des fonctions de président du conseil de surveillance d'Altarea

(b) Rémunération versée par Altarea, société mère de la Société, à titre de jetons de présence du conseil de surveillance d'Altarea

Autres informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant chaque dirigeant mandataire social de la Société

Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice par la Société ou par toute société du groupe à chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice écoulé aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou une autre société du Groupe.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, attribuée par la Société elle-même ou une autre société du Groupe, n'a été levée durant l'exercice écoulé par les dirigeants mandataires sociaux.

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social

Aucune action n'a été attribuée gratuitement durant l'exercice écoulé aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

Historique des attributions d'option de souscription ou d'achat d'actions aux mandataires sociaux

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

Historique des attributions gratuites d'actions

Aucun plan d'attribution gratuite d'actions n'a été mis en place par la Société.

Les salariés du Groupe bénéficient toutefois du plan « Tous en actions » mis en place par la société mère, Altarea, pour l'ensemble des salariés titulaires d'un contrat à durée indéterminée au sein d'une société de son groupe, dont fait partie la Société et ses filiales (cf. §5.5.3.1.1 et note 6.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au § 2.3 du présent document).

Autres Informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant les dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options de levées par ces derniers

Durant l'exercice 2020, aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'était en vigueur.

Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Dirigeants Mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
SAS Altafi 2								
Gérant unique		X		X		X		X

Autres informations

En application des nouvelles dispositions de l'article L.225-37-3, 6° du Code de commerce introduites par l'Ordonnance du 27 novembre 2019 relative à la rémunération des mandataires sociaux des sociétés cotées, prise en application de la Loi Pacte du 22 mai 2019, le tableau ci-dessous présente pour la gérance et le président du conseil de surveillance, les ratios entre le niveau de leur

rémunération fixe annuelle versée, sous forme d'honoraires pour la gérance, et les rémunérations fixes annuelles moyenne et médiane, toutes charges sociales comprises, des salariés du groupe Altarea (dont fait partie la Société et ses filiales) autres que les mandataires sociaux, sur une base équivalent temps plein.

Ratios	2016	2017	2018	2019	2020
Gérance (honoraires)					
avec la rémunération moyenne des salariés	23,1	23,6	25,7	12,1	12,1
avec la rémunération médiane des salariés	28,4	28,4	30,0	14,1	14,5
Président du conseil de surveillance					
avec la rémunération moyenne des salariés	3,5	3,5	3,7	3,3	3,0
avec la rémunération médiane des salariés	4,3	4,2	4,3	3,9	3,6

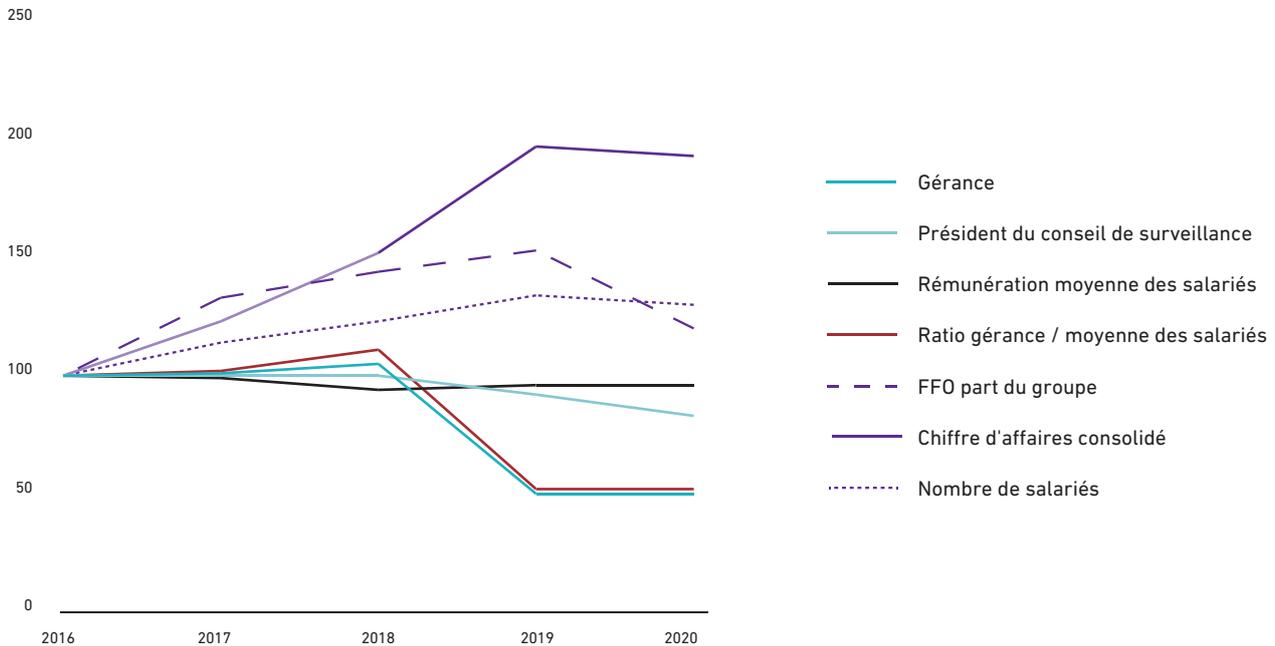
Pour la gérance, il faut souligner qu'il s'agit de comparer entre (i) les honoraires annuels fixes versés par Altareit à la société Altafi 2, personne morale qui ne verse aucune rémunération à ses dirigeants et faisant partie d'un groupe supportant ses propres coûts et charges de fonctionnement et (ii) des salaires de personnes physiques. Ces ratios ne reflètent donc pas fidèlement les écarts de rémunérations entre personnes physiques (cf. *supra*).

Il est rappelé qu'en 2019, le montant global des honoraires de la gérance, versés par la Société et sa société mère, a été significativement réduit par rapport aux exercices précédents. Cette réduction, particulièrement visible dans ce tableau ci-dessus et le graphique ci-après, résulte de la modification des modalités de rémunération décidée par l'assemblée générale 2019 sur proposition du commandité après avis du conseil de surveillance et du comité des rémunérations (cf.6.3.1.1 ci-dessus), alors même que l'action de la gérance se traduisait par une croissance importante et constante des performances financières et extrafinancière du Groupe depuis plusieurs années. Cette proposition visait notamment à tenir compte

de l'impact financier pour le Groupe du recrutement de Jacques Ehrmann, gérant d'Altarea Management, filiale à 100 % d'Altarea. Ses fonctions opérationnelles consistent notamment à assurer la mise en œuvre de la stratégie fixée par la gérance. À cela s'ajoute le fait que la gérance a renoncé à une partie de sa rémunération variable due par Altarea au titre du FFO 2019 (voir encadré ci-dessus). En 2020, la rémunération de la Gérance a enregistré une diminution par rapport à l'exercice 2019, liée à l'absence de rémunération variable au titre du FFO par action 2020 auquel la Gérance avait par ailleurs déclaré en mai 2020 y renoncer intégralement (voir encadré ci-dessus).

Les informations relatives à la politique salariale du Groupe figurent au paragraphe 4.4.3 ci-dessus, celle-ci ayant notamment été marquée en 2020 par une campagne salariale offensive avec une enveloppe d'augmentation globale de plus de 3 % de la masse salariale distribuée et la reconduction de dispositifs d'actionnariat salariés ambitieux au travers de « Tous en Actions ! » et de l'opération d'augmentation de capital d'Altarea réservée aux salariés du groupe dont fait partie la Société.

En application des nouvelles dispositions de l'article L.22-10-9 (anciennement L.225-37-3), 7° du Code de commerce précité, le graphique suivant présente de manière synthétique l'évolution annuelle des honoraires fixe de la Gérance et du président du conseil de surveillance au cours des cinq exercices les plus récents, au regard des performances du groupe Altarea (dont font partie la Société et ses filiales), de la rémunération fixe moyenne des salariés du Groupe autres que les dirigeants (sur une base équivalent temps plein), et des ratios mentionnés ci-dessus :



6.3.4 Modalités de rémunérations au titre de l'exercice 2021

En application des dispositions du nouvel article L.22-10-76 (anciennement L.226-8-1) du Code de commerce, issu de l'Ordonnance du 27 novembre 2019, le conseil de surveillance détermine et attribue les éléments de rémunération des mandataires sociaux conformément à la politique de vote adoptée par l'assemblée générale des actionnaires (vote *ex ante*).

Lors de sa réunion du 25 février 2021, il a établi pour l'exercice en cours la politique de rémunération des membres du conseil de surveillance et donné son avis favorable à la politique de rémunération de la gérance établie par le commandité, sur propositions du comité des rémunérations. Ces politiques de rémunération exposées au paragraphe 6.3.2 ci-dessus seront soumises au vote *ex ante* de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires annuelle 2021.

À cette occasion, sous réserve de l'adoption de ces politiques de rémunération pour l'exercice 2021 par l'assemblée générale des

actionnaires, le conseil de surveillance, sur proposition du comité des rémunérations a établi comme suit les éléments de rémunération de la gérance, sous forme d'honoraires, et des membres du conseil de surveillance au titre de cet exercice.

L'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires chargée de l'approbation des comptes de l'exercice 2021, qui se tiendra en 2022, sera appelée à statuer (i) sur un projet de résolution portant sur les informations relatives aux éléments de rémunération attribués ou versés au titre de cet exercice et (ii) sur des projets de résolutions distinctes pour le président du conseil de surveillance et la gérance portant sur les éléments de rémunération attribués ou versés au titre dudit exercice. Les éléments de rémunération variables ou exceptionnels attribués au titre de l'exercice écoulé ne pourront être définitivement versés aux bénéficiaires qu'après approbation des éléments de rémunérations de la personne concernée par l'assemblée générale des actionnaires et accord du commandité.

Éléments de rémunération de la gérance au titre de l'exercice 2021

Éléments de rémunération	Principes et critères	Objectifs / Observations
Honoraire fixe	Montant annuel : 1 000 000 € HT Payable par quart trimestriellement	Rémunération permettant à ses bénéficiaires d'assurer la continuité et la qualité des prestations fournies à la Société et son Groupe. Cohérence et stabilité par rapport à la rémunération fixe de l'exercice précédent. Conforme aux pratiques de marché de sociétés comparables constatées avec l'appui de conseils spécialisés. Tient compte de la rémunération versée à Altafi 2 par Altarea, société mère d'Altareit, au titre des fonctions et responsabilités exercées dans cette société.
Honoraire variable annuel	Montant HT égal à un 1,5 % du montant du Résultat Net consolidé Part du Groupe dépassant 60 M€ au titre de l'exercice en cours Pas d'honoraires si Résultat Net consolidé Part du Groupe < 60 M€.	Part significative des honoraires de la gérance conditionnée à la performance du Groupe reposant sur l'un des principaux indicateurs financiers habituellement retenu par le Groupe dans sa communication financière. Critère cohérent et conforme à la stratégie de l'entreprise, tenant compte de l'accroissement d'activité du pôle promotion.
Plafond de rémunération	Montant global cumulé des honoraires fixes et variables versés à Altafi 2 au titre de ses fonctions de gérante d'Altarea et d'Altareit en 2021 plafonné à 3,5 M€ HT	Application rigoureuse des principes de mesure et d'exhaustivité avec la prise en compte de l'ensemble des rémunérations versées par les sociétés du groupe Altarea dont fait partie la Société.

La gérance ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle, d'intéressement à long terme, d'avantages en nature, d'indemnité de départ ou de non concurrence ou de régime de retraite. Il est rappelé qu'Altafi 2, cogérante, fait également partie de la gérance d'Altarea, société mère d'Altareit. À ce titre, Altafi 2 recevra en 2021 un honoraire fixe inchangée, d'un montant annuel de 1 000 000 € HT et percevra en outre éventuellement des honoraires variables conditionnés à la performance financière et extra-financière du Groupe, étant rappelé que le montant global des honoraires fixes et variables perçus par Altafi 2 au titre de ses fonctions de gérante d'Altarea et d'Altareit en 2021 sera plafonné à un montant global cumulé de 3 500 000 euros HT.

Éléments de rémunération des membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2021

	Éléments de rémunération Principes et critères	Objectifs / Observations
Président du conseil	Aucune rémunération	Rémunération globale, exclusive de toute autre rémunération au sein du groupe Altarea, prélevée sur l'enveloppe globale de rémunération des membres du conseil de surveillance allouée par l'assemblée générale des actionnaires. Cohérent avec les fonctions et responsabilités assumées par le président du conseil Stabilité de la rémunération. Conforme aux pratiques de marché de sociétés comparables et aux recommandations du Code Middlednext
Membres du conseil de surveillance	Montant de 1 500 euros pour chaque présence effective aux réunions du conseil et de ses comités spécialisés Bénéficiaires : Membres personnes physiques et représentants permanents des membres personnes morales, à l'exception du président du conseil dont la rémunération fixe est globale et des personnes, autres que les représentant des salariés, bénéficiant d'une rémunération versée au titre d'un contrat de travail ou d'un mandat social au sein du groupe Altarea.	Part variable prépondérante Incitatif pour la participation effective aux réunions Conforme aux pratiques de marché de sociétés comparables et aux recommandations du Code Middlednext

6.4 Délégations en matière d'augmentation de capital

6.4.1 Délégations en cours de validité au cours de l'exercice écoulé données par l'assemblée générale des actionnaires du 19 mai 2020

Délégations en cours de validité en 2020	Date d'expiration	Montant nominal maximal d'émission	Utilisation en 2020
Programme de rachats d'actions			
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 1 000 € par action et pour un montant maximal de 80 M€	19/11/2021	Dans la limite de 10 % du capital	Voir § 7.1.2 ci-dessous
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	19/07/2022	Dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois	Aucune
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription			
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	19/07/2022	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Augmentation du capital par incorporation de réserves	19/07/2022	50 M€	Aucune
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription			
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ^{(i)(iii)(iv)}	19/07/2022	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ^{(i)(iii)(iv)}	19/07/2022	50 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes ^{(i)(iv)}	19/11/2021	20 M€ pour les augmentations de capital 100 M€ pour les titres de créances	Aucune
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ⁽ⁱ⁾	19/07/2022	10 % du capital	Aucune
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société ⁽ⁱ⁾	19/07/2022	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	Aucune
Autorisations au profit des salariés et dirigeants			
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ⁽ⁱ⁾	19/07/2022	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	Aucune
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(i)(v)}	19/07/2023	65 000 actions ^(vi)	Aucune
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ^{(i)(v)}	19/07/2023	65 000 actions ^(vi)	Aucune
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ⁽ⁱ⁾	19/11/2021	100 000 €	Aucune

(i) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global nominal de 50 M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 200 M€ par voie d'émission de titres de créances.

(ii) Autorisation faisant l'objet d'une autorisation pour augmenter le montant de l'émission de 15 % supplémentaires en cas de demandes excédentaires.

(iii) Délégation faisant l'objet d'une autorisation à la Gérance pour fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital par an.

(iv) Les catégories de personnes sont les actionnaires minoritaires de filiales ou sous-filiales de la Société souscrivant en remploi d'une cession de participation dans le Groupe, les personnes effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant l'activité de foncière ou de promoteur immobilier, et les porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale d'Altareit dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce.

(v) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 65 000 actions, dont 20 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

(vi) Représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2020.

6.4.2 Délégations sollicitées de la prochaine assemblée générale des actionnaires annuelle 2021

Délégations sollicitées à l'assemblée générale 2021	Montant nominal maximal d'émission	Durée
Programme de rachats d'actions		
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 1 000 € par action et pour un montant maximal de 80 M€ ^(a)	Dans la limite de 10 % du capital	18 mois
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	Dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois	26 mois
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription		
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée ^(b)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de réserves	50 M€	26 mois
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription		
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ^(b)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ^(b)	50 M€ et 20 % du capital par an pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes ^(b)	20 M€ pour les augmentations de capital 100 M€ pour les titres de créances	18 mois
Autorisation à la gérance pour fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription ^(b)	10 % du capital	26 mois
Émission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ^(b)	10 % du capital	26 mois
Émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société ^(b)	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plafond Global et autres autorisations		
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 50 M€ de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et à 200 M€ par voie d'émission de valeurs mobilières représentative de titres de créances	50 M€ pour les augmentations de capital 200 M€ pour les titres de créances	26 mois
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires ^(b)	-	26 mois
Autorisations au profit des salariés et dirigeants		
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ^(b)	100 000 € pour les augmentations de capital 500 000 € pour les titres de créances	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(b)(c)}	65 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ^{(b)(c)}	65 000 actions	38 mois
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ^(b)	100 000 €	18 mois

(a) Voir paragraphe 7.1.2 ci-dessous.

(b) Autorisation soumise aux plafonds d'émission (50 M€ pour les augmentations de capital et 200 M€ pour les titres de créances).

(c) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global spécifique de 65 000 actions (représentant environ 3,71 % du capital au 31 décembre 2020), dont 20 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux.

Il est précisé que les délégations présentées dans le tableau ci-dessus mettraient fin, en cas d'adoption par l'assemblée générale annuelle 2021, aux délégations de même nature antérieurement consentie par l'assemblée générale et présentées au paragraphe 6.4.1 ci-dessus.

6.5 Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales. L'article 25 des statuts de la Société rappelle notamment les points suivants :

Convocation

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Droit de vote double

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2015 a, sur proposition de la gérance et recommandation du conseil de surveillance, voté l'exclusion des droits de vote doubles au profit des actionnaires inscrits en nominatif depuis plus de deux ans et modifié l'article 25 des statuts par adjonction d'un article 25.6 intitulé « Droit de vote – Voix » aux termes duquel :

« Sous réserve des dispositions de la loi et des statuts, le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix. Faisant application de la faculté prévue à l'article L. 225-123 du Code de commerce, il ne sera pas conféré de droit de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même associé commanditaire. »

Vote par correspondance et vidéoconférence

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

6.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Les informations visées à l'article L.22-10-11 (anciennement L.225-100-3) du Code de commerce figurent aux chapitres 6 et 7 du présent document, notamment aux paragraphes 6.2 à 6.5, 7.1 et 8.1.

Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'une inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, dans les délais et les conditions prévus par la loi et les règlements. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer les délais prévus par la loi, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires. Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Présidence – bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, elle est présidée par le président de ce conseil, ou l'un de ses membres désignés à cet effet. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

7

CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7.1	RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR LE CAPITAL	188
7.1.1	Capital social – Forme et négociabilité des actions	188
7.1.2	Programme de rachat d'actions	189
7.1.3	Répartition du capital	190
7.1.4	Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires	191
7.1.5	Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	191
7.1.6	Obligations ne donnant pas accès au capital	191
7.2	MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	192
7.3	ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ	193
7.3.1	L'émetteur et son groupe	193
7.3.2	Filiales importantes	193
7.4	POLITIQUE DE DIVIDENDES	194
7.4.1	Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents	194
7.4.2	Politique de distribution	194
7.4.3	Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI	194

7.1 Renseignements de caractère général sur le capital

7.1.1 Capital social – Forme et négociabilité des actions

Montant du capital social (article 6 des statuts)

À la date du présent document, le capital social est fixé à la somme de 2 625 730,50 euros de nominal, divisé en 1 750 487 actions de 1,50 euro de valeur nominale, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 3.

Évolution du capital de la Société au cours des 3 dernières années

Le capital social de la Société n'a pas évolué au cours des trois dernières années.

Modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

Forme des actions (article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur. Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivent les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. À la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'observation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La Société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la Société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé.

Négociabilité des actions (article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

Autorisations portant sur le capital

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2020, accordées par les assemblées générales des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figure au rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du présent document.

Titres donnant accès au capital

À la date d'enregistrement du présent document, il n'existe aucun titre émis par la Société en vigueur donnant accès à son capital.

Attributions gratuites d'actions

La Société n'a attribué aucun titre de son capital social dans le cadre de plans d'attribution d'actions. En revanche et ainsi que mentionné en § 2.3 note 6.1.1 de l'annexe des comptes consolidés, les salariés de ses filiales bénéficient de plans d'actions gratuites portant sur des actions de la société Altea.

Stock-options

Il n'existe aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société en circulation au 31 décembre 2020, tout comme au 31 décembre 2019.

7.1.2 Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 23 mai 2019 et celle du 19 mai 2020 ont autorisé la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de 80 millions d'euros avec un prix maximal par action fixé à 1 000 euros.

Conformément à ces autorisations, la gérance a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé de fixer l'ordre de priorité suivant :

- (1) l'animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- (2) l'attribution ou cession d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'actionnariat ou d'épargne d'entreprise ;

- (3) la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés aux titres de créance ou de capital donnant droit à l'attribution d'actions de la Société ;
- (4) l'annulation de tout ou partie des actions acquises ;
- (5) la conservation et remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 225-209 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société dans ce cadre ne peut excéder 5 % de son capital ;
- (6) l'affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Le descriptif du programme de rachat d'actions a été publié conformément aux dispositions des articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

Au 31 décembre 2020, Altareit détenait 236 actions propres, toutes affectées à l'objectif n° 1 susvisé (animation du marché ou de la liquidité de l'action) et acquises dans le cadre d'un contrat de liquidité.

Les opérations de rachat d'actions propres intervenues au titre de l'exercice 2020 ont été les suivantes :

Mois	Nombre d'actions achetées	Nombre d'actions vendues	Solde actions autodétenues	Cours à la fin du mois
Janvier	0	11	95	560 €
Février	13	10	98	545 €
Mars	97	22	173	490 €
Avril	75	20	228	470 €
Mai	19	36	211	515 €
Juin	22	27	206	520 €
Juillet	26	21	211	510 €
Août	21	21	211	515 €
Septembre	35	20	226	486 €
Octobre	27	22	231	480 €
Novembre	23	21	233	482 €
Décembre	23	20	236	486 €

Sur l'ensemble de l'année 2020, 381 actions ont été achetées pour un prix global de 189 123 euros, et 251 actions ont été vendues pour un prix global de 126 861 euros.

La note 6.1.1 de l'annexe des comptes consolidés figurant au § 3.6 du présent document donne des précisions sur les actions autodétenues par la Société.

L'assemblée générale ordinaire chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2020 se verra proposer le renouvellement de l'autorisation pour procéder à des rachats d'actions conférée par l'assemblée générale du 19 mai 2020, ce avec des plafonds identiques.

Comme précédemment, ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert pourront être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Il sera demandé d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux dans des conditions conformes aux dispositions de l'article 3 du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016.

7.1.3 Répartition du capital

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

Répartition au 31 décembre 2020

Actionnaires	Actions (et droits de vote théoriques)		Droits de vote réels aux AG	
	Nombre	%	Nombre	%
Altarea	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,75 %
Altarea France	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %
Alta Faubourg*	1 881	0,11 %	NA	NA
Total contrôle Altarea	1 747 862	99,85 %	1 745 981	99,86 %
Autodétention	236	0,01 %	NA	NA
Public	2 389	0,14 %	2 389	0,14 %
TOTAL	1 750 487	100,00 %	1 748 370	100,00 %

* Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L.233-31 du Code de commerce.

À la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 31 décembre 2020 et aucun autre actionnaires ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital et des droits de vote à cette date.

Il est rappelé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 3, unique associé commandité.

Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'à la connaissance de la Société, au 31 décembre 2020, aucune action de la Société n'est détenue par les salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce.

Il est toutefois précisé que des actions de la société mère, Altarea, sont détenues par les salariés de la Société et de son groupe.

Les actions détenues par les salariés d'Altarea et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce,

et y compris celles du groupe Altareit, représentent 2,09 % des actions composant le capital social d'Altarea.

Il faut souligner que ce pourcentage ne traduit pas le caractère volontariste de la politique d'actionnariat salarié menée par la gérance d'Altarea depuis la cotation du groupe Altarea en 2004, car il est calculé uniquement à partir du nombre d'actions détenues par les FCPE et des actions gratuites attribuées définitivement aux salariés sur la base d'une autorisation de l'assemblée générale postérieure à la Loi du 6 août 2015 dite Macron. Il ne tient donc pas compte (i) des plans d'actions gratuites attribuées sur la base d'une autorisation antérieure au 6 août 2015 et (ii) de la mise en place de nouveaux plans d'attribution gratuite d'actions en cours d'acquisition, visant à faire de chaque salarié un actionnaire à part entière du Groupe, à lui permettre de bénéficier du dividende versé aux actionnaires et de la plus-value procurée par une progression du cours de l'action Altarea.

Nantissement d'actions de la Société

À la connaissance de la Société, aucun nantissement portant sur ses actions n'était en vigueur au 31 décembre 2020.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années

Actionnaires	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018	
	Nombre d'actions et DDV	% du capital	Nombre d'actions et DDV	% du capital	Nombre d'actions et DDV	% du capital
Altarea	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %	1 744 062	99,63 %
Altarea France	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %	1 919	0,11 %
Alta Faubourg*	1 881	0,11 %	1 881	0,11 %	1 881	0,11 %
Total contrôle Altarea	1 747 862	99,85 %	1 747 862	99,85 %	1 747 862	99,85 %
Autodétention	236	0,01 %	106	0,01 %	194	0,01 %
Public	2 389	0,14 %	2 519	0,14 %	2 431	0,14 %
TOTAL	1 750 487	100,00 %	1 750 487	100,00 %	1 750 487	100,00 %

* Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce.

Franchissements de seuils

Franchissements de seuils légaux au cours de l'exercice 2020

En 2020, aucune déclaration de franchissement de seuils n'a été effectuée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

Déclaration de franchissements de seuils statutaires (article 12 des statuts)

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction jusqu'à 50 % du capital sera tenue de notifier à la Société par lettre recommandée, au plus

tard le 4^e jour de négociation suivant le franchissement de seuil, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

À défaut d'avoir été déclarés dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

7.1.4 Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

Contrôle de la Société

La Société est contrôlée majoritairement par la société Altarea, société en commandite par actions, dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu – 75002 Paris, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris.

Altarea détient, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Altarea France et Alta Faubourg qu'elle contrôle, 99,85 % du capital et des droits de vote théoriques d'Altareit.

La Société estime que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive.

Pacte d'actionnaires

À la date du présent document, la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires.

7.1.5 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société

Aucune opération de cession ni d'acquisition n'a été réalisée par les dirigeants, ou personnes auxquelles ils sont étroitement liés, sur les titres de la Société au cours de l'exercice 2020.

7.1.6 Obligations ne donnant pas accès au capital

Date d'émission	Montant de l'émission	Taux de souscription	Nominal en cours	Date d'échéance	Intérêt	Marché	Isin
02/07/2018	350 000 000 €	Souscription intégrale					
07/07/2020	80 000 000 €	Souscription intégrale	500 000 000 €	02/07/2025	2,875 %	Euronext Paris	FR0013346814
23/10/2020	70 000 000 €	Souscription intégrale					

Les obligations émises le 07/07/2020 et le 23/10/2020 ont été assimilées lors de leur émission et ont formé souche unique avec les obligations existantes émises le 02/07/2018.

Le contrat d'émission des obligations visée dans le tableau ci-dessus contient une clause de changement de contrôle.

7.2 Marché des instruments financiers de la Société

Altareit	
Marché – Place de Cotation	Euronext Paris – Compartiment B (Mid Cap)
Codes	Mnémonique : AREIT – Isin : FR0000039216 Bloomberg : AREITFP – Reuters : AREIT.PA
Identifiant d'entité juridique (LEI)	96950040APTHOKN99645
Présence dans les indices	CAC All Shares – CAC Sociétés Financières
Système de Règlement Différé (SRD)	Non éligible
PEA	Éligible
PEA PME	Non éligible
Classification sectorielle ICB	Real Estate Holding & Development, 8633

	Capitalisation boursière	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Capitaux échangés
2016	311,00 M€	194,01 €	166,00 €	194,01 €	1 156	205 421 €
2017	481,40 M€	315,01 €	194,01 €	275,01 €	1 013	260 583 €
2018	770,21 M€	600,00 €	276,00 €	440,00 €	895	389 959 €
2019	927,76 M€	600,00 €	434,00 €	530,00 €	563	286 426 €
2020	850,74 M€	560,00 €	470,00 €	486,00 €	625	311 384 €

	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
Janvier 2020	560 €	525 €	560 €	52	27 935 €
Février 2020	555 €	545 €	545 €	15	8 240 €
Mars 2020	545 €	470 €	490 €	124	61 135 €
Avril 2020	478 €	470 €	470 €	133	62 998 €
Mai 2020	515 €	478 €	515 €	41	21 041 €
Juin 2020	520 €	510 €	520 €	42	21 740 €
Juillet 2020	520 €	505 €	510 €	49	24 930 €
Août 2020	515 €	510 €	515 €	22	11 255 €
Septembre 2020	515 €	486 €	486 €	59	29 510 €
Octobre 2020	486 €	480 €	480 €	27	13 060 €
Novembre 2020	482 €	480 €	482 €	26	12 518 €
Décembre 2020	488 €	482 €	486 €	35	17 022 €

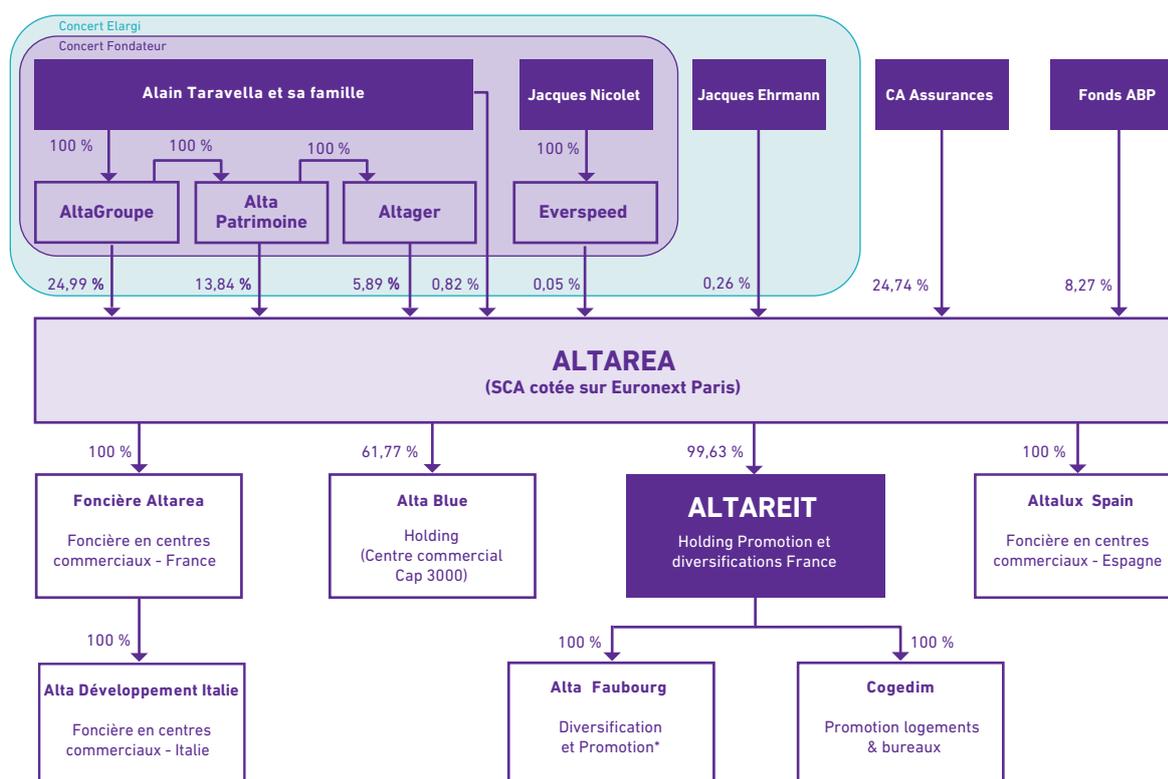
(source : Euronext)

7.3 Organigramme simplifié

7.3.1 L'émetteur et son groupe

La Société est contrôlée par Altarea, société mère du groupe Altarea, elle-même contrôlée par ses actionnaires fondateurs, à savoir Alain Taravella, sa famille et les sociétés AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager qu'il contrôle d'une part, et d'autre part Jacques Nicolet et la Société Everspeed qu'il contrôle, Jacques Ehrmann, Gérant d'Altarea Management et Directeur Général d'Altafi 2, ayant rejoint le concert des fondateurs en août 2019.

L'organigramme ci-dessous présente la situation au 31 décembre 2020 d'Altareit et de ses filiales dans le groupe Altarea, par rapport à celui-ci et aux actionnaires qui le contrôlent ainsi que par rapport aux sociétés-sœurs d'Altareit en France et à l'Étranger.



* Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine, Severini, l'activité Résidences services et les participations dans le fond AltaFund et la société Woodeum, sont notamment détenues par Alta Faubourg

7.3.2 Filiales importantes

À la date du présent document, les filiales principales de la Société sont les suivantes (le pourcentage est celui de la détention directe d'Altareit dans le capital de chacune de ses filiales).

Nom	Activités	Lieu de l'activité	% capital
Cogedim	Pôle promotion : immobilier de bureaux et de logement	France	100
Alta Faubourg	Pôle diversification (hôtellerie, cinéma) et de promotion	France	100

Les principales données chiffrées concernant les filiales et participations de la Société figurent au § 3.3.3.5 du présent document.

La liste des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation de la Société est présentée dans le § 2.3 note 4.2 de l'annexe des comptes consolidés.

La Société joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre Groupe.

Le § 2.3 note 8 de l'annexe des comptes consolidés donne des informations sur les principaux instruments financiers et risques de marché ainsi que des informations sur les principaux covenants bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

Au cours de l'exercice 2020, aucune prise de participation par la Société n'est intervenue.

7.4 Politique de dividendes

7.4.1 Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices clos respectivement les 31 décembre 2017, 2018 et 2019.

7.4.2 Politique de distribution

La politique de la Société consiste à disposer de fonds propres nécessaires pour assurer son développement.

La Gérance proposera donc à l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020, d'affecter

les montants distribuables au compte report à nouveau afin de permettre à la Société de continuer à disposer des fonds propres nécessaires à son développement.

7.4.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI

Aucune dépenses ou charges fiscalement non déductible au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice 2020.

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ	196
8.1.1	Histoire et évolution de la Société	196
8.1.2	Renseignements de caractère général sur l'émetteur	197
8.2	AUTRES INFORMATIONS	198
8.2.1	Situation concurrentielle	198
8.2.2	Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale	198
8.2.3	Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité de la Société	198
8.3	RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET DU CONTRÔLE DES COMPTES	199
8.3.1	Responsable du document d'enregistrement universel	199
8.3.2	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel	199
8.3.3	Responsables du contrôle des comptes	199
8.4	DOCUMENTS ET INFORMATIONS	200
8.4.1	Documents incorporés par référence	200
8.4.2	Documents disponibles	200
8.4.3	Informations provenant de tiers	200

8.1 Informations sur la Société

8.1.1 Histoire et évolution de la Société

2007-2008

Prise de contrôle de la société Altareit, véhicule coté, par Altarea, foncière cotée spécialisée dans les centres commerciaux. Anciennement dénommée Fromageries F Paul Renard, Altareit était jusqu'alors une filiale du groupe Bongrain, son activité de fromagerie ayant été transférée à une autre société de ce groupe fin 2007.

Lancement consécutif par Altarea d'une offre publique d'achat simplifiée, valant offre publique de retrait aux minoritaires compte tenu des modifications projetées, Fromageries F Paul Renard ayant à cette occasion pris pour dénomination sociale Altareit, été transformée en société en commandite par actions, modifié son objet social et transféré son siège social à Paris.

Lors de la prise de contrôle d'Altareit, l'intention déclarée par l'initiateur était d'utiliser ce véhicule coté afin de diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers d'Altarea dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrait des perspectives intéressantes. Fin décembre 2008, conformément à ces déclarations, Altarea a cédé à Altareit la totalité des actions composant le capital des deux entités du groupe Altarea extérieures à son métier de base de foncière en immobilier commercial. Altareit est ainsi devenue la société mère de Cogedim, acteur historique de la promotion en France, et d'Alta Faubourg qui loge l'ensemble des activités de diversification et promotion du groupe Altarea.

2009

Le Groupe se lance dans le défi de l'écologie et du développement durable, démarche qui a notamment été couronnée par la certification NF Logement Démarche HQE® de l'ensemble des logements.

2011

Altareit constitue Alta Fund, véhicule d'investissement en immobilier d'entreprises, en partenariat avec plusieurs investisseurs internationaux de premier plan.

2012

Altareit rejoint le compartiment B d'Euronext Paris.

2013

Livraison du premier Cogedim Club®, la ligne de Résidences Services pour seniors actifs. Le Groupe développe également des résidences étudiantes, de tourisme d'affaire...

2014

Acquisition d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain et des produits de défiscalisation (Malraux, monuments historiques, déficit foncier...).

Partenariat avec Crédit Agricole Assurances dans la Société d'exploitation des résidences Cogedim Club®.

2016

Acquisition de Pitch Promotion.

Le Groupe dépasse son objectif de 10 000 lots vendus par an.

Nouveaux gains de concours en matière de Grands Projets Mixtes (Bobigny, Belvédère à Bordeaux et Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux).

2017

Livraison du Grand Projet Mixte Massy Place du Grand Ouest.

2018

Vente de deux des plus grandes opérations Bureau du Grand Paris de l'année : Kosmo à Neuilly-sur-Seine (siège social mondial de Parfums Christian Dior) et 87 Richelieu à Paris (destiné à devenir le futur siège social du groupe Altarea).

L'agence de notation S&P Global attribue à Altareit la notation Investment Grade, BBB (stable).

Réalisation d'une émission obligataire inaugurale d'un montant de 350 millions d'euros.

Cogedim ressort à la 1^{re} place des marques immobilières au classement Les Échos / HCG / Evertest de l'Accueil-expérience Client.

Le Groupe confirme l'excellence de sa démarche RSE en devenant n° 2 mondial toutes catégories confondues (sociétés cotées et non cotées) au classement GRESB.

2019

Acquisition de 85 % de Severini (promoteur en Nouvelle-Aquitaine) et de 50 % de Woodeum (promoteur résidentiel bas carbone).

Lancement des travaux de l'éco-quartier d'Issy-Cœur de Ville, plus grande opération mixte de la métropole du Grand Paris de l'année.

Acquisition, en vue de sa restructuration, de l'actuel siège de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse.

2020

Dans une année marquée par la pandémie de Covid-19, le pôle Logement poursuit ses gains de parts de marché avec 3,4 milliards de réservations (12 000 lots vendus).

Lancement d'Altarea Solutions & Services, plateforme de services internalisée à valeur ajoutée pour accompagner les clients et partenaires tout au long de leur projet (immobilier résidentiel).

Livraison du 87 Richelieu, nouveau siège social du groupe Altarea, ayant remporté le Grand Prix Simi 2020⁽¹⁾, et de Convergence à Rueil-Malmaison, nouveau siège social mondial de Danone, ainsi qu'une plateforme logistique de 46 000 m² pour Lidl à proximité de Nantes.

Le Groupe classé en seconde position du palmarès 2021 de la relation client HCG France – Les Échos après avoir fait son entrée dans le Top 3 l'année dernière et Cogedim « Élu Service Client de l'Année » pour la 4^e année consécutive.

Le groupe Altarea certifié « Top Employer France » 2021⁽²⁾.

Confirmation pour la 5^e année consécutive du statut de « Green Star » 5 étoiles conféré à Altarea par le GRESB.

(1) Dans la catégorie « immeuble de bureaux rénové ou réaménagement particulièrement innovant ».

(2) Certification décernée par le Top Employers Institute.

8.1.2 Renseignements de caractère général sur l'émetteur

8.1.2.1 Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altareit.

8.1.2.2 Forme juridique – législation applicable (article 1 des statuts)

Altareit a été constituée initialement sous la forme d'une société anonyme française. Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte du 2 juin 2008. Altareit est une société de droit français, assujettie à la loi française et régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce. Altareit n'est soumise à aucune autre législation ou réglementation particulière.

8.1.2.3 Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social d'Altareit est situé 87 rue de Richelieu – 75002 Paris.
Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 56 26 24 00.
Altareit est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion, qui est elle-même titulaire d'un bail commercial pour les locaux de son siège social.

8.1.2.4 Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 16 juin 1955 et, conformément aux dispositions de l'article 5 de ses statuts, a une durée de 99 ans à partir de son immatriculation, intervenue le 19 août 1955, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

8.1.2.5 Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- à titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction ou de crédit-bail, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
 - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
 - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
 - la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ainsi que la prise de participation dans toutes autres sociétés créées ou groupements, créés ou à créer et notamment toute holding de participation ;
- à titre accessoire, la prise à bail de tous biens immobiliers ;
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société ;
- et plus généralement toutes opérations immobilières, mobilières, civiles, commerciales, industrielles ou financières jugées utiles pour le développement de l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice, notamment par le recours à l'emprunt et la constitution corrélative de toutes garanties et sûretés.

8.1.2.6 RCS et autres éléments d'identification

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 091 050.

Le numéro Siret de la Société est 552 091 050 00104 et son Code activité est 4110A.

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est 96950040APTHOKN99645.

8.1.2.7 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

8.1.2.8 Répartition statutaire des bénéfices et du boni de liquidation éventuel (articles 29 et 30 des statuts)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

En cas de liquidation de la Société, le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5 % aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5 % aux associés commandités.

8.2 Autres informations

8.2.1 Situation concurrentielle

Les activités et prestations offertes par le groupe Altareit, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel il opère et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans le rapport d'activité (chapitre 1 du présent document).

Principaux concurrents⁽¹⁾ les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea, auquel Altareit fait partie, sont :

- dans le secteur de la promotion immobilière de logements⁽²⁾ : Nexity, Vinci Immobilier, Bouygues Immobilier, Kaufman & Broad, Pichet Groupe, Alila, Bassac (ex. Les Nouveaux Constructeurs), Icade et Eiffage Immobilier ;
- dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux : BNP Paribas Real Estate, Vinci Immobilier, Nexity, 6e Sens Immobilier, Bouygues Immobilier, Emerige, Kaufman & Broad, Adim et Groupe Duval.

8.2.2 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale

Depuis le 1^{er} janvier 2021, à l'exception de ce qui figure, le cas échéant, à la note 11 de l'annexe des comptes consolidés (§ 2.3 du présent document) et des risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique au regard des

incertitudes liées à la pandémie de Covid-19 (cf. § 5.2.1 et 5.2.2), la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

8.2.3 Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité de la Société

En matière de promotion (Logement et Immobilier d'entreprise), un seul client a représenté à lui seul plus de 10 % du chiffre d'affaires du pôle au 31 décembre 2020. Les dix clients les plus importants représentent globalement 40 % dudit chiffre d'affaires.

L'attention du lecteur est attirée sur les risques significatifs auxquels la Société est exposée et qui sont détaillés au chapitre 5.2 du présent document, en particulier quant aux risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique et les incertitudes liées à la pandémie de Covid-19 (cf. § 5.2.1 et 5.2.2).

(1) *En volume d'affaires global en millions d'euros – Palmarès 2019 – Le Classement des Promoteurs 2020 (32^e éd.) – Innovapresse – pages 13 et 15.*

(2) *En ce compris l'activité de résidences services.*

8.3 Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes

8.3.1 Responsable du document d'enregistrement universel

La société Altafi 2, Gérante, représentée par son président, Monsieur Alain Taravella.

8.3.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel

« J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, dont la table de concordance figure en page 203, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Altafi 2
Gérante
Représentée par son président
Monsieur Alain Taravella

8.3.3 Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes	Date de première nomination	Date de début et durée du mandat en cours	Expiration du mandat
Titulaires^(a)			
Ernst & Young Audit Tour First - 1, place des saisons - 92400 Courbevoie Représenté par Anne Herbein	2 juin 2008	19 mai 2020 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2025
Grant Thornton ^(b) 29 rue du Pont – 92200 Neuilly-sur-Seine Représenté par Laurent Bouby	2 juin 2008	19 mai 2020 6 exercices	AGO sur les comptes de l'exercice 2025

(a) les mandats des commissaires aux comptes suppléants, IGEC et Auditex, arrivés à expiration à l'issue de l'assemblée générale du 19 mai 2020, n'ont pas été renouvelés par ladite assemblée, sans pourvoir à leur remplacement, conformément aux dispositions de l'article L.823-1 du Code de commerce modifié par la Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016.

(b) venant aux droits de AACE île de France à compter du 31 juillet 2017. AACE île de France, commissaire aux comptes titulaire de la Société depuis le 2 juin 2008 a été dissoute sans liquidation avec transmission universelle de son patrimoine au profit de Grant Thornton le 31 juillet 2017. Le mandat de commissaire aux comptes titulaire de AACE île de France est en conséquence poursuivi par Grant Thornton depuis le 31 juillet 2017. L'assemblée générale des actionnaires du 15 mai 2018 (i) a pris acte de cette modification intervenue dans la situation juridique de AACE île de France et de la poursuite de son mandat de commissaire aux comptes titulaire par Grant Thornton et (ii) a constaté la fin du mandat de commissaire aux comptes suppléant de Grant Thornton.

Les commissaires aux comptes de la Société sont membres de la Compagnie Nationale des commissaires aux comptes.

8.4 Documents et informations

8.4.1 Documents incorporés par référence

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 37 et 83, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 89 et 103 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 20 du document de référence sur l'exercice 2018 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 2 avril 2019 sous le numéro D.19-0251 ;
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 26 et 74, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 80 et 93 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 8 du document d'enregistrement universel sur l'exercice 2019 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 mars 2020 sous le numéro D.20-0212.

8.4.2 Documents disponibles

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 87, rue de Richelieu – 75002 Paris, les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document.

L'ensemble de l'information réglementée diffusée par la Société en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du règlement général de l'AMF, y compris les documents de référence et documents d'enregistrement universel (incluant les rapports financiers annuels) comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société déposés auprès de l'AMF ainsi que leurs actualisations le cas échéant, pour chacun des dix derniers exercices sociaux, est accessible sur le site Internet de la Société (www.altareit.com, rubriques « Finance/Informations réglementées » et « Publications »). Les informations figurant sur le site web de la Société ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel, sauf si ces informations y sont incorporées par référence.

8.4.3 Informations provenant de tiers

Certaines données du présent document d'enregistrement universel proviennent de sources tierces. La Société atteste que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant

que la Société le sache à la lumière des données publiées ou fournies par ces sources, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Tables de concordance

Table de concordance du document d'enregistrement universel

La table de correspondance ci-après permet d'identifier les informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) 2019/980 du 14 mars 2019.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019	Section	Page
1 Personnes responsables		
1.1 Identité des personnes responsables	8.3.1	199
1.2 Déclaration des personnes responsables	8.3.2	199
1.3 Déclaration d'experts	N/A	
1.4 Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	8.4.3	200
1.5 Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Encart AMF	1
2 Contrôleurs Légaux des comptes	8.3.3	199
3 Facteurs de risques	5.2	155 à 162
4 Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et le nom commercial	8.1.2.1	197
4.2 Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	8.1.2.6	197
4.3 Date de constitution et durée de vie	8.1.2.4	197
4.4 Siège social et forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement	8.1.2 - 8.4.2	197 - 200
5 Aperçu des activités		
5.1 Principales activités	1.1	8 à 14
5.2 Principaux marchés	1.1	8 à 14
5.3 Évènements importants	1.1.1.2 - 1.1.2.2 - 2.3.4.1	9 à 14 - 43
5.4 Stratégie et objectifs	1.1 - 1.1.1.1 - 1.1.2.1	8 - 9 - 12
5.5 Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats ou nouveaux procédés de fabrication	N/A	
5.6 Déclaration sur la position concurrentielle	1.1.1.1 - 8.2.1	9 - 198
5.7 Investissements		
5.7.1 Investissements importants réalisés	1.1.2.2	12 à 14
5.7.2 Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir	1.1.2.2	12 à 14
5.7.3 Coentreprises et entreprises associées susceptibles d'avoir une incidence significative	2.3.4.2 à 2.3.4.5	44 à 47
5.7.4 Questions environnementales	4	92 à 113 - 136 à 141
6 Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du Groupe	7.3	193
6.2 Liste des filiales importantes	2.3.4.2 - 7.3.2	44 - 45 - 193
7 Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière	1.1 - 1.2 - 1.3	8 à 21
7.2 Résultats d'exploitation	1.2	15 à 17
8 Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations sur les capitaux	1.3 - 2.3.6	18 - 19 - 50 à 54
8.2 Flux de trésorerie	2.1 - 2.3.6.2.3	27 - 54
8.3 Besoins de financement et structure de financement	1.3 - 2.3.7.4	18 - 19 - 56 à 58
8.4 Restriction à l'utilisation des capitaux	2.3.6.2 - 2.3.8.3	51 à 54 - 62
8.5 Sources de financement attendues	1.3 - 2.3.8.3	18 - 19 - 62
9 Environnement réglementaire	5.2.2 - 5.2.3 - 5.2.5	156 - 158 - 160
10 Informations sur les tendances		
10.1 Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	2.3.11 - 8.2.2	67 - 198
10.2 Évènement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	5.2.1 - 5.2.2 - 8.2.3	155 à 157 - 198

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Section	Page
11	Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
12	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1	Informations concernant les membres	6.2	167 à 172
12.2	Conflits d'intérêts	6.2.5.1	175
13	Rémunération et avantages		
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	6.3	176 à 183
13.2	Provisions pour pensions et retraites	2.3.6.3	54
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1	Date d'expiration des mandats	6.2	167 - 170
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	2.3.9 - 6.3.3	63 - 64 - 179 à 181
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	6.2.3.2	174
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	6.1	166
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	
15	Salariés		
15.1	Nombre de salariés	4.4.1 - 4.5.2	127 - 136
15.2	Participations et stock-options	2.3.6.1 - 4.4.3 - 6.3.3	50 - 131 - 179 à 181
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	4.4.3 - 7.1.3	131 - 190
16	Principaux actionnaires		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.1.3	190
16.2	Existence de droits de vote différents	N/A	
16.3	Contrôle direct ou indirect	7.1.4	191
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	
17	Transactions avec des parties liées	2.3.9 - 3.6	63 - 64 - 90
18	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1	Informations financières historiques	2 - 3 - 8.4.1	23 - 73 - 200
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	2.4 - 3.5 - 3.6 - 4.7	68 - 87 - 90 - 147
18.4	Informations financières pro forma	N/A	
18.5	Politique de distribution de dividendes	7.4	194
18.6	Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	5.1.6	154
18.7	Changements significatifs de la situation financière	8.2.2	198
19	Informations supplémentaires		
19.1	Capital social		
19.1.1	Montant et caractéristiques	7.1.1	188
19.1.2	Actions non représentatives du capital	N/A	
19.1.3	Actions autodétenues	7.1.2	189
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	7.1.1	188
19.1.5	Droit ou obligation attachée au capital autorisé	7.1.1 - 6.4.1	188 - 184
19.1.6	Capital d'un membre du groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
19.1.7	Historique du capital social	7.1.1	188
19.2	Acte constitutif et statuts		
19.2.1	Objet social	8.1.2.5	197
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.5 - 8.1.2.8	186 - 197
19.2.3	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	
20	Contrats importants (conclus en dehors du cadre normal des activités)	N/A	
21	Documents disponibles	8.4.2	200

Table de concordance du rapport financier annuel (articles 222-3 du règlement général de l'AMF et L.451-1-2 du Code monétaire et financier)

Rubrique	Section	Pages
1. Comptes annuels	3	73
2. Comptes consolidés	2	23
3. Rapport de gestion		Voir ci-dessous
4. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise	6	165
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
Rapport sur les comptes annuels	3.5	87
Rapport sur les comptes consolidés	2.4	68
6. Déclaration des personnes responsables	8.3.2	199

Table de concordance du rapport de gestion (articles L.225-100-1, L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)

Rubrique	Sections	Pages
I. Activités		
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé	1	7 à 21
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé	1	7 à 21
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité	1.1 - 1.2 - 2.3.4.2	8 à 17 - 44 - 45
Activités en matière de recherche et de développement	4.3.5	124 - 125
Évolution prévisible et perspectives	1.1 - 8.2.3	8 à 14 - 198
Évènements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice	2.3.11 - 8.2.2	67 - 198
II. Risques et contrôle interne		
Description des principaux risques et incertitudes	5.2	155 à 162
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	5.1.3	152 - 153
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie	2.3.8 - 5.1.4 - 5.2.4	59 à 62 - 153 - 159
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire	5.2.2.1	156
III. Déclaration de performance extra-financière (L. 225-102-1 du Code de commerce)		
	4	91 à 146
IV. Informations juridiques et liées à l'actionnariat		
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	7.1.3	190
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % – Autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	7.1.3	190
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	7.1.2	189
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	7.4	194
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	7.1.5	191
V. Rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise		
	6	165 à 186
VI. Autres informations		
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	7.3	193
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	3.4.1	85
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	3.4.2	86

www.altareit.com

