

ALTAREA

Société en commandite par actions au capital de 166.733.996,78 euros
Siège social : 8 Avenue Delcassé - 75008 PARIS
335.480.877 – RCS PARIS

RAPPORT DE LA GERANCE

**A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
A caractère ordinaire et extraordinaire
DU 27 JUIN 2013**

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte.

En première partie, la réunion de l'assemblée générale ordinaire nous permettra de vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, de soumettre notamment à votre approbation les comptes annuels et les comptes consolidés dudit exercice et de vous demander d'affecter le résultat conformément aux recommandations émises par votre Conseil de Surveillance dans son rapport.

L'assemblée générale extraordinaire se prononcera ensuite sur le renouvellement des délégations habituelles conférées à la Gérance en vue de procéder notamment à l'augmentation et à la réduction du capital de votre Société. Le montant des autorisations est une nouvelle fois inchangé par rapport à celles de votre précédente assemblée.

Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires que vous jugeriez utiles.

Les convocations prescrites ont été régulièrement faites et tous les documents sociaux et pièces ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Cette année, conformément aux nouvelles dispositions légales, les informations et documents relatifs à cette assemblée ont été publiés en outre sur le site Internet de notre Société.

Nous reprenons ci-après, successivement, les différentes informations telles que prévues par la législation en vigueur.

Les principales opérations juridiques de l'exercice ont été les suivantes :

1 / Autorisations conférées à la Gérance

Conformément aux dispositions de l'article L 225-100 du Code de commerce, les tableaux ci-après exposent utilisation au cours de l'exercice 2012 écoulé des délégations en cours de validité au cours de cet exercice. Il est rappelé que chaque assemblée générale mixte conférant des autorisations et des délégations à la Gérance annule toutes les autorisations et délégations précédentes.

1.1. Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 17 juin 2011 restées valables jusqu'à l'assemblée générale mixte du 25 mai 2012

(I) AUTORISATIONS D'AUGMENTER LE CAPITAL

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	7 ^e résolution	17/08/2013	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	8 ^e résolution	17/08/2013	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un placement privé	9 ^e résolution	17/08/2013	Aucune
Autorisation pour la gérance de fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % par an	10 ^e résolution	17/08/2013	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	11 ^e résolution	17/08/2013	Aucune
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	12 ^e résolution	17/08/2013	Aucune
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	13 ^e résolution	17/12/2012	Aucune
Augmentations du capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros	14 ^e résolution	17/08/2013	Aucune

Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 120 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 120 millions voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	15 ^e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	16 ^e résolution	17/08/2013	Aucune

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques suite à l'adoption par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 25 mai 2012 de résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(II) PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	5 ^e résolution	17/12/2012
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	6 ^e résolution	17/08/2013

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2012 conformément aux autorisations qui précèdent sont détaillés au paragraphe 6.2.2.4. ci-dessous relatif au programme de rachat d'actions.

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques suite à l'adoption par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 25 mai 2012 de résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(III) AUGMENTATIONS DE CAPITAL RESERVEES AUX SALARIES

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	17 ^e résolution	17/08/2013	Aucune
Attribution gratuite d'actions	18 ^e résolution	17/08/2014	1.125
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	19 ^e résolution	17/08/2014	Aucune
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	20 ^e résolution	17/08/2014	Aucune
Plafond applicable aux augmentations de capital réservées aux salariés ou dirigeants du Groupe : 350 000 actions	21 ^e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	1.125

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques suite à l'adoption par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 25 mai 2012 de résolutions portant sur les mêmes autorisations. Celles relatives à l'attribution gratuite d'actions et à la mise en place de plans d'options d'achat et/ou de souscription d'actions n'ont pas fait l'objet de nouvelles résolutions lors de l'assemblée du 25 mai 2012 et sont restées en vigueur en 2012.

1.2. Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 25 mai 2012

(I) AUTORISATIONS D'AUGMENTER LE CAPITAL

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	8 ^e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	9 ^e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un placement privé	10 ^e résolution	25/07/2014	Aucune
Autorisation pour la gérance de fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % par an	11 ^e résolution	25/07/2014	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	12 ^e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	13 ^e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	14 ^e résolution	25/11/2013	Aucune
Augmentations du capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros	15 ^e résolution	25/07/2014	Aucune
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 120 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 120 millions voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	16 ^e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	17 ^e résolution	25/07/2014	Aucune

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte convoquée le 27 juin 2013, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(II) PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	6 ^e résolution	25/11/2013
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	7 ^e résolution	25/07/2014

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2012 conformément aux autorisations qui précèdent sont détaillés au paragraphe 6.2.2.4. ci-dessous relatif au programme de rachat d'actions.

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte convoquée le 27 juin 2013, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(III) AUGMENTATIONS DE CAPITAL RESERVEES AUX SALARIES

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	18 ^e résolution	25/07/2014	Aucune

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte convoquée le 27 juin 2013, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

1.3. Autorisations sollicitées de la prochaine assemblée générale mixte des actionnaires convoquée le 27 juin 2013

(I) AUTORISATIONS D'AUGMENTER LE CAPITAL

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	21 ^e résolution	10/08/2015
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	22 ^e résolution	10/08/2015
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un placement privé	23 ^e résolution	10/08/2015
Autorisation pour la gérance de fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % par an	24 ^e résolution	10/08/2015
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	25 ^e résolution	10/08/2015
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	26 ^e résolution	10/08/2015

Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	27 ^e résolution	10/08/2015
Augmentations du capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros	28 ^e résolution	10/08/2015
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 120 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 120 millions voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	29 ^e résolution	Se rapporte à chaque autorisation
Augmentations du capital par incorporation de réserves	30 ^e résolution	10/08/2015

(II) PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	19 ^e résolution	10/12/2014
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	20 ^e résolution	10/08/2015

(III) AUGMENTATIONS DE CAPITAL RESERVEES AUX SALARIES

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	31 ^e résolution	10/08/2016
Attribution gratuite d'actions	32 ^e résolution	10/08/2016
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	33 ^e résolution	10/08/2016
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	34 ^e résolution	10/08/2016

Les opérations réalisées par la Société au titre des options d'achat ou de souscription d'actions réservées aux salariés et aux dirigeants sont présentées en annexe 6 conformément aux dispositions des articles L 225-180 II-alinéa 1 et L 225-184 du Code de commerce.

Enfin les opérations réalisées par la Société au titre de l'attribution d'actions gratuites aux salariés et aux dirigeants sont présentées en annexe 9 conformément aux dispositions des articles L 225-197-4 et L 225-197-5 du Code de commerce.

2 / Opérations portant sur le capital de la Société.

Au cours de l'exercice écoulé, la société a procédé à une augmentation de son capital.

La quatrième résolution votée par l'assemblée générale mixte du 25 mai 2012 ayant statué sur les comptes de l'exercice 2011 offrait aux actionnaires la faculté d'opter pour le paiement du dividende en actions. Les actions nouvelles, objet de cette option, devaient être émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende par action de 9 euros décidé par la deuxième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur. Les actions ainsi émises portaient jouissance au 1er janvier 2012. Le délai d'exercice de l'option était fixé au 11 juin 2012. L'assemblée a conféré à la Gérance tous pouvoirs pour constater le nombre d'actions émises en application

de ladite résolution et apporter aux statuts toutes modifications nécessaires relatives au capital social et au nombre d'actions composant le capital social et plus généralement faire tout ce qui serait utile ou nécessaire.

En application de cette délégation de pouvoirs, par décision du 25 mai 2012, la Gérance a constaté que, compte tenu d'une moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de bourse précédant l'assemblée s'établissant à 114,78 euros, soit, après décote de 10%, un montant de 103,31 euros, auquel devait être retranché le montant du dividende, soit 9 euros, le prix d'émission des actions nouvelles pouvant être souscrites par les actionnaires souhaitant obtenir le paiement du dividende en actions ressortait ainsi à 94,31 par action.

Le 3 juillet 2012, la Gérance a constaté que les bulletins de souscription et, le cas échéant, les versements complémentaires en numéraires des actionnaires, reçus par CACEIS CORPORATE TRUST, mandataire de la Société, représentaient un total de 732.624 actions souscrites.

Compte tenu d'un pair arrondi de 15,28 euros par action, le montant nominal de l'augmentation de capital résultant de la souscription des 732.624 actions nouvelles s'élevait à 11.194.494,72 euros.

Le capital de la Société a été porté en conséquence d'un montant de 155.539.502,06 euros à un montant de 166.733.996,78 euros, divisé en 10.911.441 actions.

3 / Modifications des statuts

Au cours de l'exercice écoulé, la société a modifié les stipulations de l'article 6 des statuts pour tenir compte de l'augmentation de capital ci-dessus. Le libellé de cet article est désormais le suivant :

« ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à 166.733.996,78 euros divisé en 10.911.441 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. »

SOMMAIRE

1. Rapport d'activité

1.1. Commerce

- Commerce physique
- Commerce online

1.2. Logement

1.3. Bureau

2. Résultats Consolidés

1. Résultats

2. Actif net réévalué (ANR)

3. Ressources financières

1. Situation financière

2. Couverture et maturité

Rapport d'activité

1.1. Commerce

1.1.1 Commerce physique

1.1.2 Commerce online

Commerce

Altarea Cogedim est la 1ère foncière commerces développant un véritable modèle multicanal. Le Groupe est à la fois l'une des plus importantes foncières de centres commerciaux en France, gérant un patrimoine de 4,0 Md€ d'actifs, et l'un des principaux e-commerçants français sous la marque Rue du Commerce avec un volume d'affaires de 423 M€ online.

Avec son offre sans équivalent conjuguant physique et web, Altarea Cogedim s'affirme en tant que précurseur du commerce multicanal et se positionne aujourd'hui comme l'unique foncière à apporter une réponse globale aux clients et aux enseignes en leur proposant des espaces de vente à la fois physiques et online.

Accélération des mutations des modes de consommation

Les tendances de consommation évoluent fortement sous l'effet de la conjoncture économique dégradée et de la forte pénétration des achats sur internet, amplifiée par l'émergence des supports de mobilité (smartphones et tablettes numériques), ainsi :

- **la consommation des ménages en France s'inscrit en recul de -2,9 %¹ sur l'année**, situation qui s'est par ailleurs encore dégradée au 4ème trimestre 2012 (recul de -2,5% sur les 9 premiers mois de l'année),
- **les inquiétudes quant à la conjoncture économique et sociale ont favorisé une épargne de précaution croissante²** de la part des français ; mouvement amplifié par l'effet d'aubaine lié à la hausse des plafonds du Livret A et du LDD dont la collecte nette avoisinera les 50 milliards d'euros en 2012,
- le critère prix est déterminant dans la démarche d'achat, mais parallèlement le consommateur exige **davantage de services et une praticité d'achat** rendus possibles par une offre multicanal (store to web / web to store),
- **« le e-commerce s'ancre durablement dans les habitudes de consommation des Français »³** :
 - les ventes sur internet ont atteint 45 milliards € en 2012 (+19% sur un an), dont 20% réalisées entre novembre et décembre,
 - l'arrivée de nouveaux acheteurs (+5% sur un an) soutient la tendance, tout comme l'émergence de nouveaux sites, dont le nombre a progressé de +17% pour atteindre un total de 117 500 marchands actifs fin 2012,
 - le m-commerce estimé à 1 milliard d'€ représente déjà 2% du chiffre d'affaires des ventes sur internet.

Commerce physique

CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2012

31 décembre 2012	Exploitation			Développement		
	m ² GLA	Loyers bruts actuels ⁵ , en M€	Valeur expertisée ⁶ , en M€	m ² GLA	Loyers bruts prévisionnels, en M€	Investissements nets ⁷ , en M€
Actifs contrôlés⁸	744 728	197,9	3 216	411 100	121,7	1 417
Q/P Groupe	616 738	158,2	2 563	243 000	71,8	838
Q/P Minoritaires	127 989	39,6	653	168 100	49,8	580
Participations minoritaires	22 538	6,8	59	-	-	-
Gestion pour compte de tiers⁹	211 600	41,8	683	-	-	-
Total Actifs gérés	978 866	246,5	3 958	411 100	121,7	1 417

¹ Source : Banque de France.

² Source : Le cercle des épargnants.

³ Source : Fevad Bilan du e-commerce en 2012.

Loyers nets consolidés

Les loyers nets IFRS s'élèvent à 145,8 M€ au 31 décembre 2012, en baisse de -2,1% par rapport à 2011 du fait des cessions. **A périmètre constant⁷, la progression s'élève à +4,5%.**

Par origine, la progression des loyers nets s'explique de la façon suivante :

	En M€	
Loyers nets Décembre 2011	148,8	
Mises en service	0,9	+0,6%
Cessions	(10,1)	+6,8%
Acquisitions	-	-
Restructurations	(0,6)	-0,4%
Variation à périmètre constant	6,7	+4,5%
Total Variation Loyers nets	(3,1)	-2,1%
Loyers nets Décembre 2012	145,8	

Mises en service

L'année 2012 a été marquée par la livraison de l'extension Est du centre régional Toulouse Gramont. Cette extension comprend, outre le « drive » Auchan, la création de 17 nouvelles boutiques et une extension de l'hypermarché Auchan sur un total d'environ 7 000 m² GLA.

Cessions

108 M€ d'actifs ont été cédés en 2012⁸. Il s'agit :

- d'une galerie commerciale d'hypermarché et d'un petit retail park situés au Nord de Bordeaux,
- et de quatre petits actifs à Mantes, Plaisir, Chambéry et en périphérie de Grenoble,

Ces cessions, combinées à celles intervenues courant 2011, ont entraîné une baisse de loyer net de 10,1 M€ en 2012.

Restructurations

L'impact des restructurations est principalement concentré sur deux centres : Massy dont les surfaces sont progressivement libérées en vue de travaux de restructuration à venir et pour lequel la CDAC a déjà été obtenue, et Aubergenville dont le schéma a été revu afin d'y intégrer une offre loisir.

Variation des loyers nets à périmètre constant⁹

	Variation	%
France (84% du patrimoine en valeur)	+8,5 M€	+7,3%
International (16% du patrimoine)	-1,8 M€	-5,5%
Total Patrimoine	+6,7 M€	+4,5%

En France, la progression particulièrement forte (**+7,3%**) a surtout été tirée par les grands centres régionaux (Cap 3000, Toulouse Gramont¹⁰, Bercy Village...) sur lesquels les actions d'asset management ont été particulièrement intenses (avec un taux de rotation¹¹ des locataires supérieur à 11%).

Concernant l'international, l'essentiel de la baisse de -5,5% est concentré sur le centre commercial Due Torri (Lombardie), où un sinistre locatif unique avec une enseigne d'équipement de la maison a généré une perte de -1,3 M€. La baisse des loyers nets reflète également l'impact de la nouvelle taxe IMU¹² en Italie, qui n'est que partiellement refacturée aux locataires.

⁴ Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

⁵ Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel.

⁶ Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initialement comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable annuellement.

⁷ Hors impact des mises en service, acquisitions, cessions et restructurations.

⁸ A 100% droits inclus.

⁹ Hors impact des mises en service, acquisitions, cessions et restructurations.

¹⁰ Hors extension Est.

¹¹ Loyer des baux renouvelés/recommercialisés, ramené au loyer total de début de période.

¹² *Imposta Municipale Unica* (Impôt municipal sur l'immobilier), taxe foncière entrée en vigueur en Italie le 1^{er} janvier 2012.

Performance opérationnelle des centres (France et International)

France (84% du patrimoine)

Chiffre d'affaires des enseignes et fréquentation

Données à 100%	CA TTC ¹³	Fréquentation ¹⁴
Total Centres commerciaux	+2,0	+3,2%
Indice CNCC	+0,2%	-1,1%

Activité locative (loyers bruts)

	Nb de baux	Nouveau loyer	Ancien loyer	Var
Commercialisation	173	17,7 M€	-	n/a
Recommercialisation / Renouvellement	76	8,8 M€	6,8 M€	+29%
Total 2012	249	26,5 M€	6,8 M€	n/a
<i>Rappel : Recommmercialisation / Renouvellement 2011 : +13%</i>				

Echéancier des baux

En M€, à 100%	Par date de fin de bail	% du total	Par option de sortie trien.	% du total
Echus	13,8	8,3%	16,1	9,6%
2013	3,9	2,4%	19,8	11,8%
2014	10,7	6,4%	43,5	25,9%
2015	4,8	2,9%	30,6	18,3%
2016	5,0	3,0%	30,8	18,4%
2017	19,3	11,5%	9,2	5,5%
2018	23,0	13,7%	7,1	4,2%
2019	21,1	12,6%	0,6	0,3%
2020	27,9	16,6%	2,6	1,5%
2021	17,8	10,6%	6,3	3,8%
2022	17,7	10,6%	0,0	0,0%
2023	0,6	0,4%	0,0	0,0%
> 2023	1,9	1,1%	1,0	0,6%
Total	167,6	100%	167,6	100%

Taux d'effort¹⁵, créances douteuses¹⁶ et vacance financière¹⁷

	2012	2011	2010
Taux d'effort	10,1%	9,6%	9,4%
Créances douteuses	1,5%	1,6%	1,9%
Vacance financière	2,8%	3,9%	3,0%

International (16% du patrimoine)

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

En Italie, les indicateurs opérationnels restent bien orientés malgré un contexte économique très défavorable, avec un chiffre d'affaires stable à +0,1%, un taux d'effort de 12,6% et une vacance financière limitée à 2,6%. Hors sinistre Due Torri (cf. supra), les créances douteuses se maintiennent à 4,4%.

En Espagne, le chiffre d'affaires des enseignes affiche une baisse de -10,0%.

¹³ Evolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes.

¹⁴ Centres équipés du dispositif Quantaflo.

¹⁵ Ratio des loyers et charges TTC facturés aux locataires sur les 12 derniers mois (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires TTC de la même période, à 100% en France.

¹⁶ Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période rapporté aux loyers et charges facturés, à 100% en France.

¹⁷ Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration.

Les autres indicateurs opérationnels surperforment nettement le marché, avec un taux d'effort de 10,0%, une vacance financière de 3,0%, une absence de créances douteuses (0,1%), et une progression des loyers de +12% lors des renouvellements / recommercialisations.

Gestion pour compte de tiers

Ces dernières années, le Groupe a fortement développé son activité de gestion pour compte de tiers. Cette gestion porte à la fois sur :

- Les centres commerciaux arbitrés, pour lesquels le Groupe a conservé le mandat de gestion,
- Les centres pour lesquels le propriétaire a fait appel à l'expertise d'Altarea en matière de gestion de centres commerciaux.

A fin 2012, ces actifs représentent 41,8 M€ de loyers pour une valeur totale de près de 683 M€, et contribuent significativement à la croissance des revenus d'Altarea France réalisés avec des tiers.

En M€	2009	2010	2011	2012	CAGR
Prestations de services externes	10,4	13,6	16,5	18,0 ¹⁸	+20%

En additionnant actifs contrôlés et actifs gérés pour compte de tiers, Altarea gère un total d'environ 1 700 baux en France et 500 en Italie et en Espagne.

Patrimoine¹⁹

Composition du Patrimoine

Format des actifs (M€)		2012	2011	Var
France	Valeur moyenne	79 M€	68 M€	+15%
	Nb actifs	34	39	-13%
International	Valeur moyenne	77 M€	81 M€	-5%
	Nb actifs	7	7	-

Format des actifs (M€)		2012		2011		Var
C. commerciaux régionaux		1 742	54%	1 661	51%	+3 pts
Grands retail parks (Family V.)		697	22%	684	21%	+1 pt
Proximité / Centre-ville		777	24%	893	28%	-4 pts
TOTAL		3 216	100%	3 238	100%	

Répartition géographique (M€)		2012		2011		Var
Ile-de-France		1 039	32%	1 027	32%	-
PACA/Rhône-Alpes/Sud		1 221	38%	1 224	38%	-
France - Autres régions		418	13%	420	13%	-
International		538	17%	567	18%	-
TOTAL		3 216	100%	3 238	100%	

¹⁸ Dont 13,5 M€ d'honoraires liés à la gestion locative pour des tiers et 4,5 M€ d'honoraires de développement sur des programmes réalisés avec des tiers.

¹⁹ Actifs contrôlés par le Groupe, en valeur droits inclus.

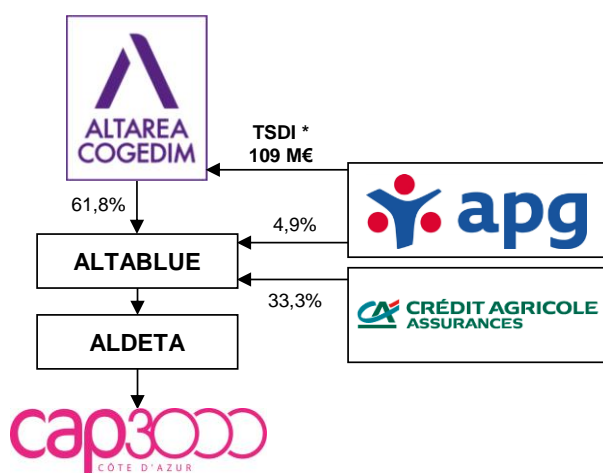
Bercy Village

A l'issue de près de 15 années de procédures, suite à une décision du Conseil d'Etat du 26 décembre 2012 la SCI Bercy Village dispose de façon définitive d'un permis de construire ayant pour objet la création du centre commercial dont elle est propriétaire. Cette décision met définitivement fin au contentieux sur la régularité des autorisations initiales du centre commercial Bercy Village.

Prise de contrôle de Cap 3000

Le projet d'extension du centre commercial Cap 3000 a été décidé fin 2012. A cette fin, les fonds propres d'Altablue (holding de détention du centre) ont été portés à 409 M€, ce qui a entraîné la refonte des accords de gouvernance signés avec APG et Predica en 2010.

A l'issue de ces opérations, la participation d'Altea dans Altablue a été portée à 61,8% de l'actif, qui est consolidé par intégration globale dans les comptes consolidés du Groupe, avec un impact sur les loyers à compter du 1^{er} janvier 2013.



* Titres Subordonnés à Durée Indéterminée traités comme des instruments de capitaux propres minoritaires dans les comptes consolidés IFRS du Groupe

Valorisation

Au 31 décembre 2012, la valeur des actifs contrôlés était de 3 216 M€, en légère baisse par rapport à 2011 du fait des cessions.

en M€	Loyers bruts	Valeur
TOTAL au 31-déc-2011	192,7	3 238
Mises en service	1,8	42
Acquisitions	-	-
Cessions	(7,1)	(109)
Var. périmètre constant	10,4	45
Sous-total	5,1	(23)
TOTAL au 31-déc-2012	197,9	3 216
Dont Q/P Groupe	158,2	2 563
Dont Q/P Minoritaires	39,6	653

Var. à périmètre constant	En M€	%
France	73	+2,8%
International	(28)	-5,0%
TOTAL	45	+1,4%

La baisse de la valeur des actifs italiens intègre notamment l'impact de la nouvelle taxe IMU.

Taux de capitalisation²⁰

Le taux de capitalisation moyen pondéré reste quasiment stable à 6,20% en 2012 (+5 bps).

Taux de capitalisation net moyen, à 100%	2012	2011
France	6,10%	6,05%
International	6,70%	6,63%
TOTAL Patrimoine	6,20%	6,15%

Expertises immobilières

L'évaluation des actifs du Groupe Altarea Cogedim est confiée à DTZ Eurexi et RCG (pour les actifs de centres commerciaux situés en France, en Espagne, et les hôtels et les fonds de commerce) et à Retail Valuation Italia (pour les actifs situés en Italie). Les experts utilisent deux méthodes :

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

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

- Les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements,
- Le taux de vacance normatif,
- Les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants,
- La progression des revenus due aux paliers.

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le Red Book - Appraised and Valuation Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors en mai 2003. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations COB/CNC « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, mise à jour en 2012. La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement, est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

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

Expert	Patrimoine	En % de la valeur DI
RCG	France	41%
DTZ	France & Espagne	46%
Retail Value Italia	Italie	13%

²⁰ Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits.

Centres commerciaux en développement

Au 31 décembre 2012, le volume de projets maîtrisés par Altarea Cogedim représente un investissement net²¹ prévisionnel d'environ 838 M€ en quote-part Groupe pour 72 M€ de loyers potentiels, soit un rendement brut prévisionnel sur investissement de 8,6%.

31 décembre 2012	m ² GLA	Loyers bruts prévi., en M€	Investissement, en M€	Rendement prévi.
A 100%				
Retail Parks & Family V.	112 200	16,8	198	8,5%
Centres commerciaux	298 900	104,9	1 219	8,6%
Total	411 100	121,7	1 417	8,6%
<i>Dont restructur./extensions</i>	47 500	28,3	310	9,1%
<i>Dont créations</i>	363 600	93,4	1 107	8,4%
En QP				
Retail Parks & Family V.	83 000	13,0	156	8,4%
Centres commerciaux	160 000	58,8	682	8,6%
Total	243 000	71,8	838	8,6%
<i>Dont restructur./extensions</i>	32 500	16,5	193	8,5%
<i>Dont créations</i>	210 500	55,3	645	8,6%

Le Groupe Altarea Cogedim ne communique que sur un portefeuille de projets engagés ou maîtrisés²². Ce pipeline n'inclut pas les projets identifiés sur lesquels les équipes de développement sont actuellement en cours de négociations ou d'études avancées.

Compte tenu des critères prudentiels du Groupe, le lancement des travaux n'est décidé qu'une fois atteint un niveau suffisant de pré-commercialisation. Au vu des avancées opérationnelles réalisées en 2012, tant du point de vue administratif que commercial, les projets du pipeline devraient être livrés en majorité entre 2014 et 2016.

Au 31 décembre 2012, le niveau d'engagements sur ces projets s'élève à 28% (269 M€) en quote-part Groupe.

En M€, net	A 100%	En Q/P
Dépensé	297	216
Engagé restant à dépenser	97	52
Total engagements	395	269

Investissements réalisés en 2012 sur les projets en développement

Durant l'année, Altarea Cogedim a investi²³ 118 M€ en quote-part sur son portefeuille de projets.

Ces investissements portent principalement sur les 2 centres commerciaux en cours de construction (Villeneuve-la-Garenne et le Family Village Nîmes Costières) et des actifs en restructuration et/ou extension (Toulouse, Cap 3000, Bercy et Massy).

Autorisations

Pour les projets en développement, l'avancée des autorisations se fait au rythme prévu dans les calendriers d'opération.

²¹ Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

²² Projets engagés : actifs en cours de construction.

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

²³ Variation de l'actif immobilisé net de la variation de dette sur fournisseurs d'immobilisations.

Cash-flow opérationnel

En M€	31-déc-12		31-déc-11
Revenus locatifs	160,4		162,1
Loyers nets	145,8	-2%	148,8
<i>% des revenus locatifs</i>	<i>90,9%</i>		<i>91,8%</i>
Prestations de services externes ²⁴	18,0	+10%	16,5
Production immobilisée & stockée	12,2		15,1
Charges d'exploitation	(50,5)	-5%	(53,1)
Frais de structure nets	(20,3)		(21,5)
Part des sociétés associées ²⁵	9,4		8,2
Cash-flow opérationnel	135,0	-0%	135,4
<i>% des revenus locatifs</i>	<i>84,2%</i>		<i>83,5%</i>

Le cash-flow opérationnel reste au même niveau qu'au 31 décembre 2011, l'impact négatif lié aux arbitrages ayant été compensé par l'augmentation des prestations de services externes réalisées pour compte de tiers (partenariats, centres cédés et conservés en gestion...) et par la maîtrise des charges d'exploitation.

²⁴ Dont 13,5 M€ d'honoraires liés à la gestion locative pour des tiers et 4,5 M€ d'honoraires de développement sur des programmes réalisés avec des tiers.

²⁵ Sociétés consolidées par mise en équivalence (Gare du Nord, SEMMARIS-Rungis).

DETAIL DU PATRIMOINE GERE AU 31 DECEMBRE 2012

Centre	Surface	Loyers bruts (m€) ²⁶	Valeur (m€) ²⁷	Dont QP Altarea		Dont QP Tiers	
				QP	Valeur (m€) ³⁰	QP	Valeur (m€) ³⁰
Toulouse Occitania	56 200			100%		-	
Paris - Bercy Village	22 824			85%		15%	
Gare de l'Est	5 500			100%		-	
CAP 3000	64 500			33%		67%	
Thiais Village	22 324			100%		-	
Carré de Soie	60 800			50%		50%	
Massy	18 200			100%		-	
Lille - Les Tanneurs & Grand' Place	25 480			100%		-	
Aix en Provence	3 729			100%		-	
Nantes - Espace Océan	11 200			100%		-	
Mulhouse - Porte Jeune	14 769			65%		35%	
Strasbourg - L'Aubette & Aub. Tourisme	8 400			65%		35%	
Strasbourg-La Vigie	16 232			59%		41%	
Flins	9 700			100%		-	
Toulon - Grand' Var	6 336			100%		-	
Montgeron - Valdoly	5 600			100%		-	
Chalon Sur Saone	4 001			100%		-	
Toulon - Olioules	3 185			100%		-	
Tourcoing - Espace Saint Christophe	13 000			65%		35%	
Okabé	38 615			65%		35%	
Villeparisis	18 623			100%		-	
Herblay - XIV Avenue	14 200			100%		-	
Pierrelaye (RP)	9 750			100%		-	
Gennevilliers (RP)	18 863			100%		-	
Family Village Le Mans Ruaudin (RP)	23 800			100%		-	
Family Village Aubergenville (RP)	38 620			100%		-	
Brest - Guipavas (RP)	28 000			100%		-	
Limoges (RP)	28 000			75%		25%	
Divers centres commerciaux (6 actifs)	34 170			n/a		n/a	
Sous-total France	624 621	160,8	2 677		2 024		653
Barcelone - San Cugat	20 488			100%		-	
Bellinzago	20 491			100%		-	
Le Due Torri	33 680			100%		-	
Pinerolo	8 108			100%		-	
Rome - Casetta Mattei	15 385			100%		-	
Ragusa	12 609			100%		-	
Casale Monferrato	8 288			100%		-	
Sous-total International	120 107	37,0	538		538		-
Actifs contrôlés	744 728	197,9	3 216		2 563		653
Paris - Les Boutiques Gare du Nord	3 750			40%		60%	
Roubaix - Espace Grand' Rue	13 538			33%		67%	
Châlons - Hôtel de Ville	5 250			40%		60%	
Participations minoritaires	22 538	6,8	59		22		37
Ville du Bois	43 000			-		100%	
Pau Quartier Libre	33 000			-		100%	
Brest Jean Jaurès	12 800			-		100%	
Brest - Coat ar Gueven	13 000			-		100%	
Thionville	8 600			-		100%	
Bordeaux - Grand' Tour	11 200			-		100%	
Vichy	13 794			-		100%	
Reims - Espace d'Erlon	12 000			-		100%	
Toulouse Saint Georges	14 500			-		100%	
Chambourcy (RP)	33 500			-		100%	
Bordeaux - St Eulalie (RP)	13 400			-		100%	
Toulon Grand Ciel (RP)	2 800			-		100%	
Actifs gérés pour compte de Tiers	211 600	41,8	683		-		683
Total Actifs en gestion	978 866	246,5	3 958		2 584		1 373

(RP) Retail park

²⁶ Valeurs locatives des baux signés au 1^{er} janvier 2013.

²⁷ Valeur droits inclus.

DETAIL DES CENTRES EN DEVELOPPEMENT AU 31 DECEMBRE 2012

Centre	Création/ Restructur./ Extension	A 100%				En QP			
		GLA créée (m ²)	Loyers bruts (M€)	Invest. nets ²⁸ (M€)	Rendement	GLA créée (m ²)	Loyers bruts (M€)	Invest. nets ³¹ (M€)	Rendement
Family Village Le Mans 2	Création	16 200				16 200			
Family Village Aubergenville 2	Extension	10 200				10 200			
Family Village Roncq	Création	58 400				29 200			
Family Village Nîmes	Création	27 400				27 400			
Retail Parks		112 200	16,8	198	8,5%	83 000	13,0	156	8,4%
Villeneuve la Garenne	Création	63 300				31 650			
La Valette du Var	Création	38 400				38 400			
Massy -X%	Restruct./Extens.	7 400				7 400			
Cap 3000	Restruct./Extens.	18 800				6 300			
Cœur d'Orly	Création	123 000				30 750			
Extension Aix	Extension	4 800				2 400			
C. Commerciaux France		255 700	88,7	1 050	8,4%	116 900	42,6	513	8,3%
Ponte Parodi (Gênes)	Création	36 900				36 900			
Le Due Torri (Lombardie)	Extension	6 200				6 200			
C. Commerciaux International		43 100	16,2	169	9,6%	43 100	16,2	169	9,6%
Total au 31 décembre 2012		411 100	121,7	1 417	8,6%	243 000	71,8	838	8,6%
<i>dont Restructur./Extensions</i>		<i>47 500</i>	<i>28,3</i>	<i>310</i>	<i>9,1%</i>	<i>32 500</i>	<i>16,5</i>	<i>193</i>	<i>8,5%</i>
<i>dont création d'actifs</i>		<i>363 600</i>	<i>93,4</i>	<i>1 107</i>	<i>8,4%</i>	<i>210 500</i>	<i>55,3</i>	<i>645</i>	<i>8,6%</i>

²⁸ Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

Commerce online

Le Groupe Altarea Cogedim est l'un des principaux acteurs du e-commerce en France, avec sa marque Rue du Commerce dont le volume d'activité a représenté 423 M€ en 2012 (+10%).

Evolution du marché²⁹

En 2012, le e-commerce enregistre 45 Md€ de ventes en France (+19%). Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes de +7% à périmètre constant³⁰.

Cette croissance a été notamment tirée par la création de 17 000 nouveaux sites marchands (+17%), pour atteindre un total de 117 500 sites marchands en France. Sur ce total, moins de 100 sites ont une activité supérieure à 100 M€.

Le m-commerce est également en forte hausse, pour atteindre un volume estimé à 1 Md€ en 2012 (soit 2,5x les ventes de 2011, estimées à 400 M€). Le m-commerce représente ainsi désormais 2% du marché du e-commerce.

Fréquentation du site RueduCommerce.com

Nombre de visiteurs (nombre total de connections sur le site)³¹

Le site RueduCommerce.com enregistre une hausse de son trafic de +17% sur un an, passant de 156 à 181 millions de visiteurs sur l'année (soit une moyenne mensuelle de 15,1 millions de visiteurs). Cette croissance excède celle de l'ensemble des sites pureplayers généralistes, qui s'élève à 9%³².

Parmi ces visiteurs, 7,8% sont issus de comportements mobiles : utilisation d'applications dédiées ou navigation sur le site (version mobile ou classique) au moyen de smartphones ou de tablettes.

Nombre de visiteurs uniques (VU) mensuels moyens (internauts ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois)³³

Rue du Commerce maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France³⁴.

Sites marchands généralistes	VU Mensuels moyens 2012, en milliers
1 Amazon	12 428
2 Cdiscount	9 168
3 Fnac	8 592
4 PriceMinister	7 544
5 La Redoute	7 371
6 Carrefour	6 667
7 Vente-privee.com	6 047
8 RueduCommerce.com	5 095
9 3 Suisses	4 469
10 Pixmania	4 339

Si ce « top 10 » présente peu d'évolutions par rapport à 2011, il faut toutefois noter la montée en puissance des sites des enseignes de distribution issues du commerce physique, dont 10 font aujourd'hui parti du Top 40 des sites leader de e-commerce en France³⁵ (contre 7 en 2011). Cela confirme la vision d'Altarea Cogedim d'être présent sur les deux canaux (physique et online), au même titre que ses clients enseignes.

²⁹ Bilan E-Commerce 2012 de la FEVAD.

³⁰ Baromètre iCE 40 de la FEVAD (croissance des sites leaders, à périmètre constant).

³¹ Données Xiti.

³² Données Médiamétrie//NetRating, moyenne janvier-novembre 2012.

³³ Données Médiamétrie//NetRating, moyenne janvier-novembre 2012.

³⁴ Classement Médiamétrie//NetRating selon le nombre de Visiteurs uniques mensuels (i.e. nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois) sur la période janvier-novembre 2012.

³⁵ Baromètre iCE 40 de la FEVAD.

Performances de Rue du Commerce

A l'origine distributeur online de produits techniques, Rue du Commerce est le premier site à avoir lancé en France une place de marché (la « Galerie »), dont le fonctionnement présente de nombreuses similitudes avec celui d'un centre commercial.

En 2012, le site enregistre un volume d'affaires de 423 M€ (+10%), issu à hauteur de 75% de la distribution en propre et à hauteur de 25% de la Galerie marchande.

En M€	2012	2011	Var
Distribution en propre	315,7	289,0	+9%
CA des Commerçants de la Galerie	107,5	94,7	+14%
Volume d'affaires	423,2	383,7	+10%

En 2012, Rue du Commerce a enregistré 2,4 millions de commandes, pour un panier moyen d'environ 201 €.

Evénements de l'année 2012

2012 a été pour Rue du Commerce l'année de l'intégration au sein d'Altarea Cogedim et de la mise en œuvre d'un important programme d'investissements. Parmi les innovations technologiques et les « expériences multicanal » phares, on notera :

- Innovations technologiques :
 - la refonte de l'ergonomie du site et la simplification du parcours d'achat,
 - le lancement en novembre 2012 de l'application mobile, devenue l'une des principales applications de m-commerce en France avec plus de 100 000 téléchargements réalisés en moins de 2 mois à fin décembre,
- Synergies multicanal :
 - la montée en gamme et le recrutement de 240 nouveaux marchands, dont 14 enseignes présentes dans les centres commerciaux du Groupe Altarea Cogedim³⁶ ;
 - les opérations de cross-marketing en matière publicitaire (par exemple, publicité géolocalisée sur Rue du Commerce pour les 25 principaux centres commerciaux du Groupe).

La Galerie Marchande online

Rue du Commerce exploite depuis 2007 la « Galerie », une place de marché en ligne qui offre via le site RueduCommerce.com un support de vente à un cybermarchand partenaire, en échange d'une commission sur les ventes réalisées par ce dernier.

	2012	2011	2010	CAGR
CA Commerçants partenaires (M€ HT)	107,5 M	94,7 M	67,9 M	+26%
Commissions RDC	9,4 M	7,5 M	5,0 M	+38%
Taux commission	8,8%	8,0%	7,3%	+1,5 pt
Nb de commandes	1,10 m	0,93 m	0,74 m	+22%
Panier moyen (TTC)	130,5 €	138,2 €	128,8 €	+1,6€

Au cours de l'année, le volume d'affaires de la Galerie a fortement augmenté (+14% par rapport à 2011), résultant de la forte croissance des univers mode, maison, jardin et bricolage notamment.

Le taux de commission moyen associé s'élève à 8,8%, gagnant 0,8 point par rapport à 2011 grâce à un mix produit plus rémunérateur (mode, jardin et maison notamment, principaux « univers » de la Galerie Marchande après l'électroménager).

³⁶ Et 50 enseignes additionnelles en cours de discussion.

A moyen terme, l'objectif du Groupe est d'attirer l'essentiel des enseignes présentes dans ses centres physiques sur la place de marché de Rue du Commerce. A cet effet Rue du Commerce a lancé en 2012 les « shops-in-shop » (espaces spécifiques dédiés par marque, inclus dans le site RueduCommerce.com) dont le fonctionnement est relativement similaire à celui des corners des grands magasins. Cette offre à destination des enseignes alliant espace de vente physique et online est actuellement sans équivalent et constitue un facteur de différenciation pour le Groupe qui ira croissant avec l'essor du multicanal.

La distribution de produits high-tech

Dans un marché français très déprimé (repli de 2,8% des produits High Tech)³⁷, le chiffre d'affaires High Tech réalisé par Rue du Commerce progresse fortement à 315,7 M€ (+9%) pour un panier moyen important (241€ TTC). Cette surperformance confirme le savoir-faire de Rue du Commerce dans ce secteur.

	2012	2011	Var
CA Distribution	315,7 M€	289,0 M€	+9%
Nb de commandes	1,29 m	0,93 m	+5%
Panier moyen (TTC)	241 €	237 €	+2%

Résultats du Groupe Rue du Commerce

En M€	31-déc-12	31-déc-11
Chiffre d'affaires Distribution	315,7 +9%	289,0
Achats consommés et autres	(291,3)	(262,1)
Marge brute	24,4 -9%	26,9
% du CA	7,7%	9,3%
Commissions Galerie Marchande	9,4	7,5
Frais de structure nets	(39,9)	(28,0)
Cash-flow opérationnel	(6,0)	6,4
% du CA	-1,9%	10,5%

Sur l'exercice 2012, Rue du Commerce a fait l'objet de nombreux investissements techniques (site, application mobile...), marketing et humains (recrutements de profils experts) afin de sécuriser son activité et accélérer son développement, notamment par la croissance de la Galerie Marchande.

A court terme, ces investissements ont impacté négativement le cash-flow opérationnel 2012.

Du point de vue opérationnel, le groupe s'est fixé pour objectif d'atteindre 1 Md€ de volume d'activité à horizon 4 à 5 ans et de figurer dans le Top 5 des sites de e-commerce en France. Sur le plan financier, le retour à la rentabilité est l'un des objectifs à moyen terme du Groupe.

2012 a également été marquée par le rachat par le Groupe Altarea Cogedim de la participation détenue par les minoritaires (20%) dans Altacom, holding de détention de la société Rue du Commerce.

Par ailleurs, une offre publique de retrait des actions de Rue du Commerce avec retrait obligatoire (OPRO) des minoritaires a été initiée par Altacom le 27 février 2013, marquant ainsi l'achèvement de l'intégration de Rue du Commerce dans le Groupe Altarea Cogedim.

³⁷ Sur les 11 premiers mois de l'année (source GfK).

Logement

Tendances 2012

L'année 2012 a été marquée par une forte baisse de l'activité commerciale de logements neufs : avec environ 73 700 lots vendus³⁸, soit le niveau le plus bas depuis 16 ans, les ventes sont en retrait de 28% comparé aux 103 300 lots vendus en 2011.

Plusieurs facteurs se sont cumulés : le contexte économique difficile entamant la confiance des acquéreurs, le resserrement des conditions de crédit malgré des taux très bas, des incitations fiscales diminuées depuis fin 2011 ainsi que l'incertitude liée à l'environnement fiscal et réglementaire.

La baisse des mises en chantier (- 24%³⁹) et des autorisations administratives (-12%⁴⁰) en 2012 devrait accentuer le manque de logements neufs.

Ce manque, estimé à près de 1 million en France, fait du logement un véritable enjeu des politiques publiques, qu'il s'agisse de l'accession pour tous ou de l'investissement privé. Ainsi, deux dispositifs de soutien au logement neuf sont d'ores et déjà entrés en vigueur depuis le 1er janvier 2013 : la réforme du prêt à taux zéro (PTZ+) et l'aide à l'investissement locatif dite « Duflot ». Celle-ci sera plus attractive que le Scellier (réduction d'impôt de 18% vs 13% pour le Scellier) moyennant une dimension plus sociale (plafonnement des loyers et plafonnement des ressources des locataires).

Par ailleurs, des réflexions sont en cours pour inciter les investisseurs institutionnels à revenir sur le marché du logement neuf.

Une adaptation de l'offre qui porte ses fruits

Capitaliser sur les atouts « Marque Cogedim »

Le « capital marque » de Cogedim fonde la stratégie d'élargissement de la clientèle. En s'appuyant sur ses équipes, dont la capacité d'adaptation est avérée, Altarea Cogedim sait offrir une réponse adaptée au marché et **s'oriente résolument vers les produits d'entrée et de milieu de gamme, tout en maintenant « la qualité pour principe ».**

Evolution de la gamme de produits

Depuis désormais plusieurs années, Cogedim a élargi ses gammes de logements pour répondre à la tendance de la demande tout en capitalisant sur ses fondamentaux. L'offre Cogedim se décline aujourd'hui en cinq gammes qui peuvent être regroupées de la manière suivante :

- Trois segments de haut de gamme se définissant par un positionnement élevé en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Ces gammes proposent des logements à plus de 5 000 €/m² en Ile-de-France et plus de 3 600 €/m² en Régions, jusqu'aux programmes d'exception.
- Deux segments de milieu et entrée de gamme : tout en maintenant l'exigence de qualité Cogedim, les programmes de ces gammes « A et B » sont conçus pour répondre spécifiquement :
 - au besoin de logements en accession adaptés à la **solvabilité de nos clients** ;
 - au souhait des investisseurs particuliers de bénéficier du **nouveau dispositif « Duflot »** ;
 - à la volonté des collectivités publiques de développer des **opérations « à prix maîtrisés »**⁴¹.

³⁸ Source : estimation FPI dans son communiqué de presse du 14 février 2013.

³⁹ Source : Ministère de l'Ecologie : Chiffres et Statistiques – décembre 2012 – variation du 3^{ème} trimestre 2012 par rapport à la même période de 2011.

⁴⁰ Idem note précédente.

⁴¹ Opérations pour lesquelles les prix de vente sont plafonnés, en contrepartie d'un prix de foncier négocié à un niveau réduit. En 2012, Altarea Cogedim a développé des opérations à prix maîtrisés en Ile-de-France (Saint Ouen, Nanterre, Bagneux...) comme en région (Nice Meridia).

Par ailleurs, Altarea Cogedim développe une **gamme étendue de Résidences Services** :

- Résidences séniors Cogedim Club ® (Sèvres, Pégomas, Chambéry...);
- Résidences Affaire (Apparhotel Paris Nanterre, Courbevoie);
- Résidences étudiantes (Toulouse, Nanterre, St Ouen...).

Des lancements adaptés à la réalité du marché

En 2012, Cogedim a privilégié les programmes de moyennes gammes, pour lesquels la demande du marché est forte : 71% des lancements commerciaux ont été effectués dans ces deux gammes de produits.

Des réservations⁴² en ligne avec le marché en 2012

Réservations en valeur et en lots⁴³

Les réservations réalisées par le groupe en 2012 s'établissent à 861 M€ TTC et 3 197 lots.

	2012	2011	Var
Ventes au détail	646 M€	843 M€	-23%
Ventes en bloc	215 M€	362 M€	-41%
TOTAL EN VALEUR	861 M€	1 205 M€	-29%
Ventes au détail	2 103 lots	2 523 lots	-17%
Ventes en bloc	1 094 lots	1 674 lots	-35%
TOTAL EN LOTS	3 197 lots	4 197 lots	-24%

L'écart entre la baisse en valeur (-29%) et en lots (-24%) est le reflet de la progression des réservations dans les moyennes gammes, pour lesquelles le prix de vente moyen par unité est plus faible.

Les ventes en accession représentent 63% des réservations en 2012 (en valeur), confirmant l'intérêt pour la pierre comme valeur refuge.

Les ventes en bloc aux investisseurs institutionnels sont en baisse de 41% comparé à l'année 2011, qui avait été marquée par un volume très important de ventes à des établissements médicaux en Ile-de-France.

Réservations par gamme de produit

En M€ TTC	Moyennes gammes	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	274	172	25	471	55%
PACA	85	38	3	126	15%
Rhône-Alpes	74	83	0	157	18%
Grand Ouest	45	29	34	107	12%
TOTAL	477	322	62	861	100%
% par gamme	56%	37%	7%		

Conséquence de la stratégie de lancement exposée ci-avant, la part des réservations dans les gammes « A et B » a dépassé sensiblement celle des réservations dans les segments haut de gamme.

Le taux d'écoulement mensuel des nouvelles opérations lancées dans les gammes « A et B » s'élève à 31% en moyenne sur l'année, et les placements ont augmenté de + 4% en valeur comparé à 2011⁴⁴, dans un marché national pourtant en baisse très significative dans les mêmes gammes.

Au global, ce mouvement ne compense cependant pas la baisse de la demande sur le haut de gamme, mais correspond parfaitement à l'évolution de la demande, permettant à Cogedim de conserver ses parts de marché.

⁴² Réservations nettes des désistements.

⁴³ En quote-part consolidée.

⁴⁴ 477 M€ en 2012 vs 460 M€ en 2011.

Signatures notariées

En M€ TTC	Moyennes gammes	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	177	302	26	505	59%
PACA	78	26	-	104	12%
Rhône-Alpes	66	97	-	164	19%
Grand Ouest	46	20	20	87	10%
TOTAL	367	446	46	860	100%
% par gamme	43%	52%	5%		
2011 sans Laennec				879	
Var				-2%	
2011 Total				1 070	
Var				-20%	

Hors effet exceptionnel du programme Laennec en 2011, le niveau de signatures notariées reste stable entre 2011 et 2012.

Résultat opérationnel

Le chiffre d'affaires et la marge immobilière connaissent une forte progression (respectivement de + 15% et de + 26%), fruit des gains de parts de marché réalisés par Cogedim au cours des trois dernières années.

Chiffre d'affaires⁴⁵

En M€ TTC	Moyennes gammes	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	177	413	8	598	63%
PACA	72	41	-	113	12%
Rhône-Alpes	50	86	4	139	15%
Grand Ouest	81	7	10	98	10%
TOTAL	380	547	22	949	100%
% par gamme	40%	58%	2%		
2011				822	
Var				+15%	

Marge immobilière⁴⁶ et cash-flow opérationnel

En M€	31-déc-12		31-déc-11
Chiffre d'affaires	948,6	+15%	821,5
Coût des ventes	(820,7)		(719,9)
Marge immobilière	127,8	+26%	101,7
% du CA	13,5%		12,4%
Production stockée	57,4		63,0
Frais de structure	(84,3)		(83,1)
Autres	(0,3)		4,5
Cash-flow opérationnel	100,6	+17%	86,1
% du CA	10,6%		10,5%

Le taux de marge opérationnelle est stable à 10,6% : la croissance de l'activité s'est accompagnée d'une bonne maîtrise des frais de structure malgré les investissements d'avenir.

Backlog

A fin 2012, le backlog⁴⁷ logements s'établit à 1 414 M€, soit 18 mois de chiffre d'affaires, ce qui continue de conférer au Groupe une excellente visibilité sur ses résultats futurs en promotion logement.

⁴⁵ Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

⁴⁶ La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité.

En M€ TTC	CA acté non avancé	CA réservé non acté	Total	% par région	Nb de mois
IDF	594	293	887	63%	
PACA	77	76	153	11%	
Rhône-Alpes	178	68	245	17%	
Grand Ouest	79	49	128	9%	
TOTAL	928	486	1 414	100%	18
Répartition	66%	34%			
2011	1 137	483	1 620		
Var			-13%		

Gestion des engagements

DECOMPOSITION DE L'OFFRE A LA VENTE AU D'AVANCEMENT OPERATIONNEL

31 DECEMBRE 2012 (611 M€ TTC) EN FONCTION DU STADE

Phases opérationnelles	- <--- Risque ---> +			Logements achevés en stock
	Montage (foncier non acquis)	Foncier acquis / chantier non lancé	Foncier acquis / chantier en cours	
Dépenses engagées (en M€ HT)	15	12		
Prix de revient de l'offre à la vente (en M€ HT)		75	210	1
Offre à la vente (611 M€ TTC)	226	109	275	1
En %	37%	18%	45%	ns
	Dont livrés	en 2013 en 2014 en 2015	57 M€ 146 M€ 72 M€	

Gestion de l'offre à la vente

55% 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'immobilisations (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier avec possibilité de rétractation (promesses unilatérales principalement).

45% de l'offre est actuellement en cours de construction. Seuls 57 M€ (sur 275 M€) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2013.

Le stock de produits finis est quant à lui quasiment nul (1 M€).

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

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

⁴⁷ Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez notaires.

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

La gestion du cycle

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

Offre à la vente⁴⁸ et portefeuille foncier⁴⁹

En M€ TTC	< 1 an	> 1 an	Total 2012	Nb de mois	2011
Offre à la vente	611		611	9	633
Portefeuille foncier	1 967	1 490	3 457	48	2 988
TOTAL Pipeline	2 578	1 490	4 068*	57	3 621
2011	2 906	715	3 621		
Var	-11%	+108%	+12%		

* Soit environ 13 550 logements

Le pipeline résidentiel (offre à la vente + portefeuille foncier) est composé :

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

⁴⁸ L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente, et exprimée en chiffre d'affaires TTC.

⁴⁹ Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu, et exprimée en chiffre d'affaires TTC.

Bureau

Conjoncture et positionnement du Groupe

Investissement en immobilier d'entreprise ⁵⁰

Le marché de l'investissement enregistre 11 milliards d'euros échangés sur le marché français, en repli de 8% rapport à l'année dernière. Le contexte économique conduit les investisseurs à faire preuve d'une grande prudence et à se positionner sur des actifs « core » neufs ou restructurés et loués à long terme.

Placements en immobilier d'entreprise ⁵¹

En Ile-de-France, la demande placée en 2012 s'établit à 2,4 millions de m². Après un 1^{er} semestre calme, l'activité des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres a permis de limiter la baisse par rapport à 2011 à 3%.

Les déménagements d'entreprises restent essentiellement motivés par les politiques d'optimisation des surfaces et surtout la recherche de loyers moins élevés. Dans ce contexte économique peu propice, les investisseurs prennent peu de risques en termes de placements, en évitant la construction en blanc et en préférant limiter les risques de développement sur des clés-en-main (qui restent cependant rares, les entreprises différant les prises de décision immobilières).

Pour la 3^{ème} année consécutive, l'offre immédiate demeure quasi-stable avec 3,6 millions de m² disponibles en Ile-de-France au 1^{er} janvier 2013. La part du neuf / restructuré diminue progressivement et s'élève à 19%.

En région, le marché reste très attentiste et disparate : certains quartiers d'affaire en mutation présentent de réelles opportunités de développement de l'offre tertiaire (exemple : quartier de la Part-Dieu à Lyon), quand d'autres villes sont actuellement marquées par un stock important.

Activité de l'année 2012

En matière d'Immobilier d'Entreprise, le Groupe intervient auprès des investisseurs institutionnels avec les trois offres de services suivantes :

1. En qualité de promoteur en signant des VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) ou des CPI (Contrat de Promotion Immobilière) pour lesquels il assume le coût et le délai de réalisation.

Par son savoir-faire, le Groupe est à même d'apporter des réponses « clé-en-main » efficaces aux utilisateurs, comme le montrent les réalisations ci-dessous :

- *Livraison du siège social de POMONA à Antony (Croix-de-Berny), bâtiment de 13 425 m² SHON construit en co-promotion avec Life Invest.*
- *Lancement de la construction du siège social de Mercedes Benz France, à Montigny-le-Bretonneux : ensemble immobilier de 19 400 m² HON (bureaux + centre de formation) loué pour 12 ans fermes à Mercedes France (livraison prévue fin 2013).*

Malgré un contexte peu porteur pour le lancement d'opération en blanc, le Groupe a néanmoins réussi à se positionner en tant que promoteur, assumant les risques d'exécution et de livraison, sur des développements dont la sortie est sécurisée par un investisseur qui assume le risque locatif :

- *Construction du « Sisley » à Saint-Denis (parc d'affaire Landy 2) : immeuble de bureaux de 22 000 m² HON en partie loué à Siemens.*
- *Paris - Laennec : Réalisation d'un ensemble immobilier tertiaire pour le compte d'un investisseur institutionnel.*

⁵⁰ Données Jones Lang Lasalle du 4^{ème} trimestre 2012.

⁵¹ Données CBRE du 4^{ème} trimestre 2012.

- *Paris – Rue des archives* : Rénovation de 2 bâtiments tertiaires pour le compte d'un investisseur international.
- *Marseille – Euromed Center* : Quartier mixte de 63 000 m² HON (4 immeubles de bureaux, un hôtel 4*, des commerces et un parking public), dont les travaux de la 1^{ère} tranche ont démarré en juin.
- *Lyon* : 2 immeubles de bureaux vendus à un assureur français.

En hôtellerie, le Groupe confirme son savoir-faire :

- *Livraison du Radisson Blu à Nantes* : Restructuration de l'ancien Palais de Justice en hôtel 4* de 142 chambres et 10 850 m² SHON.
- *Transformation de l'Hôtel Dieu à Marseille en Hôtel 5 * (Intercontinental)* : travaux en cours pour une ouverture de l'hôtel prévue en 2013.
- *MASSY – Place du Grand Ouest* : Projet d'un hôtel de 150 chambres environ, dans le cadre d'un projet mixte de 100 000 m² HON.

2. En réalisant des missions de conseil et de prestation (Maître d'Ouvrage Délégué...), en assurant par exemple pour le compte d'un propriétaire les missions d'un promoteur en contrepartie d'honoraires :

- *Livraison Avenue de Matignon, Paris* : MOD pour la restructuration d'un immeuble de 8 050 m² HON, commercialisé à 100% avant la livraison.

3. En tant qu'investisseur, fund et asset manager à travers AltaFund (dans lequel le Groupe détient une quote-part limitée à environ 17%).

Le 5 juillet 2012, AltaFund a acquis un immeuble de bureaux prime de 9 900 m² utiles et 220 places de stationnement, situé au 128/130 Boulevard Raspail à Paris (6^{ème} arrondissement). Cet immeuble bénéficiera d'une restructuration complète à compter du 1^{er} avril 2013, une fois libéré par ses occupants actuels (Crédit Agricole). Le profil de risque et d'investissement de cette 1^{ère} acquisition illustre parfaitement les critères d'investissement d'AltaFund.

Transactions 2012

Depuis le début de l'année, le Groupe a signé trois accords portant sur 108 800 m² et représentant un chiffre d'affaires prévisionnel de 248 M€ TTC en quote-part pour le Groupe.

	Surface HON	Valeur
Paris, Rue des Archives	26 400 m ²	
Marseille, Euromed Center	63 000 m ²	
Montigny, VEFA Mercedes B.	19 400 m ²	
Total Livré	108 800 m²	248 M€

Livraisons

Au cours de l'année 2012, le Groupe Altarea Cogedim a livré 2 immeubles de bureaux et un hôtel 4* développant au total 32 325 m².

	Surface HON
Paris, Avenue de Matignon (Bureaux)	8 050
Antony, Croix de Berny (siège Pomona)	13 425
Nantes, Palais de Justice (Hôtel Radisson Blu)	10 850
Total Livré	32 325

Projets maîtrisés

Au 31 décembre 2012, le Groupe maîtrise 22 projets d'immobilier d'entreprise représentant un potentiel total de 564 000 m² SHON, et comportant également 4 hôtels.

En Milliers de m ² SHON, à 100%	MOD Promotion		Total
Bureaux	76	425	502
Hôtels		57	57
Autres (logistique...)		5	5
Total Maîtrisé	76	488	564

Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

En M€	31-déc-12		31-déc-11
Chiffre d'affaires	113,6	+11%	102,0
Marge immobilière	7,3	+134%	3,1
% du CA	6,5%		3,1%
Prestation de services externes	5,3	-13%	6,1
Production stockée	5,1		3,9
Frais de structure	(12,2)		(11,7)
Autres	(0,4)		(1,3)
Cash-flow opérationnel	5,1	n/a	0,1
% du CA	4,4%		0,1%

Dans un contexte difficile, Altarea Cogedim affiche un chiffre d'affaires 2012 de 113,6 M€ (+11 %) et une reprise des profits.

La marge immobilière s'établit à 7,3 M€ avec un ratio sur chiffre d'affaires en hausse de 3,4 points. Cette évolution s'explique par un nombre d'opérations en cours de travaux plus important, présentant des rentabilités supérieures.

Au vu du backlog et des succès commerciaux de l'année, le Groupe prévoit une contribution fortement accrue du pôle Bureau en 2013, avec un impact significatif des opérations Raspail, Mercedes et Euromed notamment.

Backlog⁵² VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 176,9 M€ à fin décembre 2012, comparé à 157 M€ l'année précédente. Le Groupe dispose également d'un backlog d'honoraires de MOD stable de 5,3 M€.

⁵² Chiffre d'affaires HT sur les ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, placements non encore régularisés par acte notarié et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

Résultats Consolidés

1. Résultats

2. Actif net réévalué (ANR)

Résultats

- Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe est en très forte croissance à 1 584,0 M€ (+42%), en raison notamment de la 1^{ère} intégration de Rue du Commerce en compte de résultat. A périmètre constant⁵⁶, le chiffre d'affaires consolidé augmente de +13% à 1 259 M€, avec une contribution positive de tous les métiers : +5% en commerces physiques, +15% en logements et +10% en bureaux.
- Au 31 décembre 2012, le FFO (Cash-flow courant des opérations) s'élève à 158,6 M€ (+13%). En part du Groupe, le FFO s'élève à 149,7 M€, soit 14,2 €/action (+8,3%).

En M€	2012			2011		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction ⁵⁷	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Commerces "Physiques"	190,9	+5%	190,9	182,3		182,3
Commerces "Online"	325,1	+10% ⁵⁸	325,1	-		-
Logements	949,2	+15%	949,2	822,6		822,6
Bureaux	118,8	+10%	118,8	108,1		108,1
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 584,0	+42%	1 584,0	1 113,1		1 113,1
Commerces "Physiques"	135,0	-0%	27,3	135,4	64,9	200,4
Commerces "Online"	(6,0)	n/a	(7,9)	-	(1,7)	(1,7)
Logements	100,6	+17%	(4,8)	86,1	(9,0)	77,1
Bureaux	5,1	n/a	(1,0)	0,1	(7,6)	(7,4)
Autres	(2,5)	n/a	(0,6)	(1,7)	(0,5)	(2,3)
RESULTAT OPERATIONNEL	232,2	+6%	12,9	219,9	46,1	266,1
Coût de l'endettement net	(71,7)	-9%	(3,7)	(78,7)	(3,1)	(81,9)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	-		(78,4)	-	(80,4)	(80,4)
Résultat de cession de participation	-		0,7	0,7	(0,1)	(0,1)
Impôts sur les sociétés	(1,9)		(29,8)	(0,8)	(8,8)	(9,6)
RESULTAT NET	158,6	+13%	(98,4)	140,4	(46,3)	94,1
Dont Résultat Net, Part du Groupe	149,7	+11%	(93,8)	134,3	(46,0)	88,3
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	10,547			10,241		
FFO PART DU GROUPE PAR ACTION	14,19€	+8,3%		13,11 €		

Chiffre d'affaires : 1 584,0 M€ (+42%)

Commerces physiques : 190,9 M€ (+5%)

Le chiffre d'affaires des commerces physiques comprend 160,4 M€ de revenus locatifs⁵⁶ (-1,1%) et 18,0 M€ de prestations de services réalisées avec des tiers (+9,6%). Il comprend également 12,3 M€ de chiffre d'affaires relatif à des ventes réalisées dans le cadre d'opération de promotion (coque de l'hypermarché de Villeneuve la Garenne essentiellement vendue en VEFA à Carrefour)

⁵³ Hors Rue du Commerce.

⁵⁴ Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts.

⁵⁵ Proforma.

⁵⁶ Comptabilisés selon la norme IAS 17 « Contrats de location »

A la suite des opérations ayant abouti à la prise de contrôle de Cap 3000, ce dernier est désormais consolidé en intégration globale au bilan. Compte-tenu de la date de réalisation de ces opérations (fin décembre 2012), les revenus issus de Cap 3000 en 2012 ont été maintenus à 33,33% en compte de résultat⁵⁷.

Commerce online : 325,1 M€ (+10%)

Le chiffre d'affaires comptable provient essentiellement de la distribution en propre (315,7 M€ soit +9%). Les commissions générées par la marketplace (9,4 M€ soit +25%) sont en forte croissance en raison d'une part de la croissance du volume d'activité des marchands (107,5 M€ soit +13%) et d'autre part de l'augmentation du taux moyen de commission qui s'établit à 8,8% (+80 bp).

Logements : 949,2 M€ (+15%)

Le chiffre d'affaires promotion est reconnu selon « la méthode à l'avancement »⁵⁸ proportionnellement à l'avancement technique (coûts encourus / coûts prévisionnels totaux hors foncier) et à l'avancement de la commercialisation (ventes régularisées / ventes prévisionnelles totales) des programmes.

La forte progression provient des gains de parts de marché enregistrées au cours des dernières années.

Bureaux : 118,8 M€ (+10%)

Le chiffre d'affaires est en croissance de +10%. Réparti sur une dizaine d'opérations, il devrait connaître une forte augmentation en 2013 en raison du backlog engrangé depuis 2 ans.

FFO⁵⁹ : 158,6 M€ (+13%)

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

Le FFO du Groupe connaît pour la 9^{ème} année consécutive une croissance à deux chiffres.

Cash-flow opérationnel⁶⁰ (+6%)

En 2012, le cash-flow opérationnel progresse de +6% à 232,2 M€, essentiellement tiré par la promotion logement (+17%) et par l'activité bureau dont la contribution est redevenue nettement positive. L'impact négatif de Rue du Commerce provient en totalité de l'accélération des investissements qui ont été décidés en 2012 par le Groupe. D'un point de vue comptable les investissements réalisés sur cette activité sont intégralement passés en charge.

Coût de l'endettement net (-9%)

La baisse du coût de l'endettement net s'explique par la légère diminution du coût moyen de la dette d'une part (3,52% soit -7 bp) et par l'augmentation des frais financiers capitalisés relatifs à la montée en puissance des opérations en cours de construction d'autre part⁶¹.

Impôt décaissé

Il s'agit de l'impôt payé par le secteur non SIIC essentiellement regroupé sous l'intégration fiscale Altareit et comprenant notamment la promotion et Rue du Commerce. En 2012 le Groupe a bénéficié de déficits fiscaux qui lui ont permis de limiter le montant de l'IS à décaisser à 2,0 M€. Compte tenu du profil des résultats à venir et du durcissement des règles d'imputation des déficits, le Groupe s'attend à voir ce poste augmenter au cours des prochaines années.

Variations de valeurs et charges calculées : -98,4 M€

En M€

⁵⁷ Revenus locatifs 2012 de Cap 3000 : 30,5 M€ à 100%.

⁵⁸ Suivant la norme IAS 18 « produits des activités ordinaires » et l'interprétation IFRIC 15 « contrats de construction de biens immobiliers ».

⁵⁹ Fund_g From Operations, ou Cash-flow courant des opérations.

⁶⁰ Ou EBITDA consolidé.

⁶¹ 9,6 M€ de frais financiers relatifs à des opérations de développement ont été activés sur 2012 principalement sur les projets de Villeneuve-la-Garenne, Nîmes et Cap 3000.

Var. de valeurs – Immeubles de placement, France	49,7
Var. de valeurs – Imm. de placement, International	(30,1)
Variation de valeurs – Instruments financiers	(78,4)
Cessions d'actifs	(5,4)
Impôts différés	(29,6)
Charges calculées ⁶²	(4,6)
TOTAL	(98,4)

La perte enregistrée en 2012 correspond principalement à la variation de valeur du portefeuille de swaps consécutive à la forte baisse des taux intervenue au cours de l'année.

La charge comptable d'impôt différé (non cash) est en quasi-totalité liée au secteur de la promotion et correspond aux décalages temporels entre le résultat IFRS et le résultat fiscal.

Nombre moyen d'actions après effet dilutif

Le nombre moyen d'actions après effet dilutif est le nombre moyen d'actions émises dilué des plans de stock-options et actions gratuites attribuées au 31 décembre 2012 après prise en compte de l'autocontrôle et de l'impact du dividende payé en action⁶³.

⁶² Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts.

⁶³ Création de 732 624 actions en date du 11 juin 2012.

Actif net réévalué (ANR)

Au 31 décembre 2012, l'ANR EPRA d'Altarea Cogedim s'établit à 1 620,7 M€, en hausse de +3,6% par rapport au 31 décembre 2011.

Ramené par action, l'ANR est de 148,6 €/action, soit une baisse de -3,4% après effet dilutif du dividende 2012 versé en titres⁶⁷.

ANR GROUPE	31-déc-12		31-déc-11	
	En M€	€/action	En M€	€/action
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 023,7	93,8	988,1	97,1
(1) Impact des titres donnant accès au capital	-		-	
(2) Retraitement d'impôt différé au bilan sur actifs non SIIC (actifs à l'international)	38,0		42,9	
(2) Impôt effectif sur plus values latente des actifs non SIIC*	(50,3)		(53,1)	
(3) Retraitement des droits déduits sur les valeurs d'actifs au bilan	134,5		131,6	
(3) Droits et frais de cession estimés*	(86,2)		(77,8)	
(4) Autres plus-values latentes	381,9		406,5	
(5) Part des commandités**	(15,7)		(16,8)	
ANR "EPRA NNAV" DE LIQUIDATION DILUE***	1 425,9	130,7	1 421,5	139,7
Retraitement des droits et frais de cession estimés*	86,2		77,8	
Part des commandités**	(0,9)		(0,9)	
ANR DE CONTINUATION DILUE***	1 511,1	138,5	1 498,4	147,2
Réintégration des droits déduits sur les valeurs d'actifs au bilan	(134,5)		(131,6)	
Retraitement de l'impôt effectif sur plus values latente des actifs non SIIC*	50,3		53,1	
Retraitement des instruments financiers	177,1		127,0	
Retraitement de la part des commandités**	16,6		17,7	
ANR EPRA DILUE ***	1 620,7	148,6	1 564,6	153,7
* En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres)				
** Dilution maximale de 120 000 actions				
*** Nombre d'actions dilué				
			10 909 159	10 176 535

Principes de calcul

EPRA NNAV

L'EPRA NNAV représente la valeur liquidative de l'ensemble des actifs et des passifs du Groupe. Il se calcule à partir des capitaux propres consolidés IFRS (part du Groupe) auxquels sont faits certains retraitements.

(1) Impact des titres donnant accès au capital

Il s'agit de l'impact de l'exercice des stock-options dans la monnaie ainsi que de l'acquisition de titres permettant de couvrir les plans d'AGA attribués et qui ne sont pas couverts par l'autocontrôle (hors contrat de liquidité).

Au 31 décembre 2012, l'ensemble des plans attribués sont couverts par les actions détenues en autocontrôle.

Le nombre d'actions dilué tient compte de l'intégralité des actions souscrites dans le cadre du versement du dividende en titres, soit 732 624 actions⁶⁷.

(2) Fiscalité latente

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine du Groupe n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values (à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du

⁶⁴ Lors du versement du dividende 2012 d'un montant de 9,0 €/action, les actionnaires se sont vu proposer la possibilité de souscrire des actions nouvelles à un cours de 94,31 €/action. Cette opération a entraîné la création de 732 624 actions (taux de souscription de 76,77%) permettant ainsi de renforcer les fonds propres du Groupe à hauteur de 69 M€.

périmètre exonéré, et des actifs situés hors de France). Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

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

(3) Droits de mutation

Dans les comptes consolidés IFRS les immeubles de placements sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans le calcul de l'ANR EPRA NNAV, les droits à payer déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant et de nouveaux droits sont estimés en fonction du mode de cession (titres ou actifs) qui les minimise.

(4) Autres plus-values latentes

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

- Deux fonds de commerces hôteliers (hôtel Wagram et Résidence hôtelière de l'Aubette),
- Le pôle de gestion locative et de développement commerces (Altarea France),
- Le pôle promotion (Cogedim),
- Le pôle e-commerce (Rue du Commerce)
- Le pôle d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund).

Une fois par an ces actifs sont évalués dans le cadre de la clôture annuelle par des experts externes (CBRE pour les fonds de commerce hôteliers et Accuracy pour Altarea France et Cogedim). Les méthodes utilisées par CBRE et Accuracy reposent toutes deux sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. CBRE fournit une valeur unique alors qu'Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarii. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

Par rapport au 31 décembre 2011, la valeur des titres Cogedim reste inchangée, et correspond au milieu de la fourchette de l'expertise Accuracy. Par conséquent, la plus-value latente sur les titres Cogedim diminue donc mécaniquement à due concurrence de sa contribution au résultat consolidé du Groupe de l'année.

La valeur des titres de Rue du Commerce reste également inchangée par rapport à l'année dernière.

(5) Part des commandités

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

ANR DE CONTINUATION

L'ANR de continuation représente le montant des fonds propres nécessaires pour reconstituer le patrimoine du Groupe à l'identique en conservant la même structure financière. Il est calculé post fiscalité latente.

Son calcul se fait à partir de l'EPRA NNAV en réintégrant la valeur des droits de mutation.

ANR EPRA

L'ANR EPRA représente la valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation d'exploitation long-terme. Il suppose une activité de gestion classique dans laquelle les actifs ont vocation à être détenus et exploités dans la durée.

Les retraitements par rapport à l'ANR de continuation sont :

- L'annulation de la valeur des droits sur les actifs immobiliers,
- L'annulation de l'impôt sur les plus-values latentes (les actifs n'ayant pas vocation à être vendus),
- Le retraitement du mark-to-market des instruments financiers (ils sont supposés être détenus jusqu'à leur maturité),

- L'annulation de la part des commandités.

Variation de l'ANR EPRA

	€/action
ANR EPRA 31 décembre 2011	153,7
Dividende 2012	(9,0)
Dilution sur Dividende 2012 en titre	(3,9)
ANR après impact du Dividende 2012	140,8
FFO	14,2
Variation de valeur des actifs – France	4,9
Variation de valeur des actifs – International	(2,8)
Variation de la plus-value sur Cogedim	(4,4)
Impôts différés passifs	(2,8)
Autres	(1,2)
ANR EPRA 31 décembre 2012	148,6

Ressources financières

- 1. Situation financière**
- 2. Couverture et maturité**

Situation financière

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

- Une trésorerie mobilisable de 720 M€,
- Des covenants consolidés robustes ($LTV < 60\%$ et $ICR > 2$) avec une marge de manœuvre importante au 31 décembre 2012 (LTV à 49,3% et ICR à 3,2x).

Ces atouts reposent avant tout sur un modèle économique diversifié (commerces physique et online, logements, bureaux) lui permettant de générer d'importants cash flows en haut de cycle tout en affichant une forte résilience en bas de cycle.

Ressources

Les opérations de financements montées pendant l'année 2012 ont démontré la capacité du groupe Altarea Cogedim à lever des financements à des conditions compétitives tout en diversifiant l'origine des ressources.

Les différents financements montés par le groupe Altarea Cogedim sont les suivants :

- **Corporate (530 M€)**
 - 100 millions d'euros sous forme d'obligations «unsecured» à 5 ans, émises le 21 décembre 2012 à un taux fixe de 3,65%,
 - 150 millions d'euros dans le cadre d'un Placement Privé « unsecured » à 7 ans, émis le 28 décembre 2012 à un taux fixe de 3,97%⁶⁵,
 - 280 millions d'euros de financements corporate auprès des banques habituelles du Groupe avec une durée moyenne de 4,0 ans.
- **Hypothécaire (42 M€ sur divers projets)**

Par ailleurs le groupe s'est doté d'un programme BMTN susceptible d'être activé en fonction des opportunités ainsi que d'un programme de Billets de Trésorerie dont les premières émissions ont commencé avec succès début janvier 2013 à des conditions particulièrement compétitives.

Ces différentes opérations témoignent de la confiance des partenaires bancaires historiques ainsi que de nouveaux investisseurs dans la qualité de crédit du Groupe alors même que l'année 2012 a été marquée par une nette dégradation de l'environnement économique en Europe.

Concernant la promotion, la dette nette a fortement diminué au cours de l'année 2012 (passant de 234 M€ à 135 M€⁶⁶, soit une baisse de -99 M€), en lien avec la forte génération de cash flows de cette activité. L'essentiel des besoins de financement a surtout concerné la mise en place de garanties financières d'achèvement sur les programmes résidentiels vendus en VEFA.

⁶⁵ Ce tirage est assorti de covenants spécifiques sur Foncière Altarea ($LTV \leq 50\%$ et $ICR \geq 2,0x$).

⁶⁶ Hors dette d'acquisition.

Trésorerie mobilisable : 720 M€

Le cash mobilisable a fortement augmenté durant la période, pour atteindre 720 M€ à fin décembre 2012. Il est composé de :

- 643 M€ de ressources au niveau corporate (cash et autorisations confirmées), qui couvrent déjà les échéances à venir,
- et 77 M€ d'autorisations de crédits confirmés non utilisés adossés à des projets spécifiques.

Dettes par nature

Au 31 décembre 2012, la dette financière nette du Groupe Altarea Cogedim s'élève à 2 186 M€ contre 2 081 M€ au 31 décembre 2011 (+105 M€).

En M€	Déc-2012	Déc-2011
Dettes corporate	776	738
Dettes hypothécaire	1 302	1 172
Dettes acquisitions ⁶⁷	288	271
Dettes promotion	142	163
Total Dettes brute	2 508	2 344
Disponibilités	(322)	(263)
Total Dettes nette	2 186	2 081

- La dette corporate est assortie de covenants consolidés (LTV<60% et ICR>2),
- La dette hypothécaire est assortie de covenants spécifiques à l'actif financé en termes de LTV, ICR et DSCR,
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet (notamment un niveau seuil de pré-commercialisation),
- La dette d'acquisition de Cogedim possède à la fois des covenants corporate (LTV<65% et ICR>2) et des covenants spécifiques à Cogedim (Leverier d'EBITDA et ICR).

Covenants financiers

Principaux covenants corporates

	Covenant	31.12.2012	31.12.2011	Delta
LTV ⁶⁸	≤ 60%	49,3%	51,2%	- 190 bps
ICR ⁶⁹	≥ 2,0 x	3,2 x	2,8 x	+0,4 x

Autres covenants spécifiques

Au 31 décembre 2012, l'ensemble des covenants du Groupe sont respectés.

⁶⁷ Cogedim et Rue du Commerce.

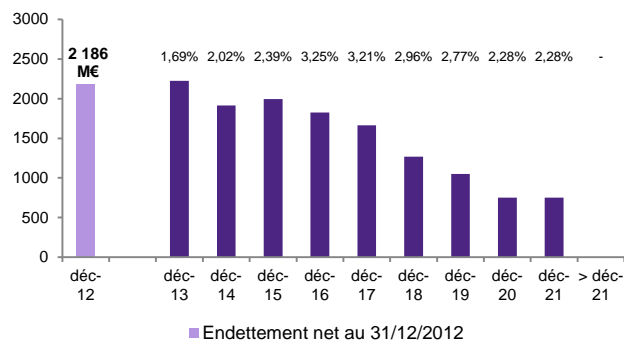
⁶⁸ LTV « Loan-to-Value » = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

⁶⁹ ICR = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « Cash-Flow courant des opérations »).

Couverture et maturité

Le profil du portefeuille d'instruments financiers de couverture est le suivant :

Nominal (M€) et taux de couverture⁷⁰



En 2012, le Groupe a restructuré une partie de son portefeuille de swaps afin de ramener le taux moyen couvert à des taux de marché pour les 2 prochaines années.

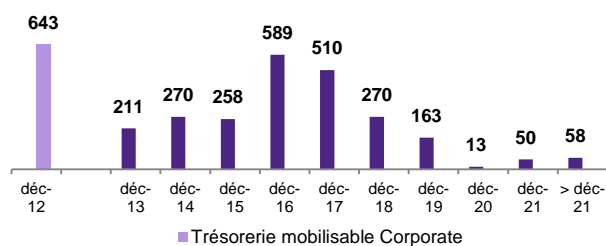
Coût de la dette

Le coût de financement moyen du Groupe Altarea Cogedim s'établit à 3,52% marge incluse au 31 décembre 2012, contre 3,59% à fin 2011.

Maturité de la dette

La maturité moyenne de l'endettement s'établit à 4,3 ans au 31 décembre 2012 contre 4,7 années fin décembre 2011. 51,9% de l'endettement existant est constitué de dette de nature hypothécaire adossée à des actifs stabilisés et/ou en développement.

ECHÉANCIER DE LA DETTE DU GROUPE (HORS PROMOTION, EN M€)



Les financements corporate montés en 2012 permettent de couvrir les prochaines échéances tout en prenant de l'avance sur la politique de refinancement du groupe Altarea Cogedim.

⁷⁰ Swaps et dette à taux fixe après restructuration des couvertures de janvier 2013.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2012

	2012			2011		
	Cash flow des opérations	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash flow des opérations	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	160,4	-	160,4	162,1	-	162,1
Autres charges	(14,6)	-	(14,6)	(13,4)	-	(13,4)
Loyers nets	145,8	-	145,8	148,8	-	148,8
Prestations de services externes	18,0	-	18,0	16,5	-	16,5
Production immobilisée et stockée	12,2	-	12,2	15,1	-	15,1
Charges d'exploitation	(50,5)	(1,5)	(52,0)	(53,1)	(2,8)	(55,8)
Frais de structure nets	(20,3)	(1,5)	(21,7)	(21,5)	(2,7)	(24,2)
Part des sociétés associées	9,4	(3,0)	6,4	8,2	(6,2)	2,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,7)	(1,7)	-	(1,8)	(1,9)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	-	4,8	4,8	-	6,3	6,3
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	19,6	19,6	-	70,0	70,0
Indemnités (frais) de transaction	-	9,1	9,1	-	(0,6)	(0,6)
RESULTAT COMMERCES PHYSIQUES	135,0	27,3	162,2	135,4	64,9	200,4
Chiffre d'affaires distribution	315,7	(0,0)	315,7	-	-	-
Achats consommés	(289,0)	-	(289,0)	-	-	-
Dotation nette aux provisions	(2,3)	-	(2,3)	-	-	-
Marge Distribution	24,4	(0,0)	24,4	-	-	-
Commissions Galerie Marchande	9,4	-	9,4	-	-	-
Charges d'exploitation	(39,9)	(0,3)	(40,2)	-	-	-
Frais de structure nets	(39,9)	(0,3)	(40,2)	-	-	-
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(6,4)	(6,4)	-	-	-
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,2)	(1,2)	-	(1,7)	(1,7)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(6,0)	(7,9)	(13,9)	-	(1,7)	(1,7)
Chiffre d'affaires	948,6	-	948,6	821,5	-	821,5
Coût des ventes et autres charges	(820,7)	-	(820,7)	(719,9)	-	(719,9)
Marge immobilière	127,8	-	127,8	101,7	-	101,7
Prestations de services externes	0,6	-	0,6	1,0	-	1,0
Production stockée	57,4	-	57,4	63,0	-	63,0
Charges d'exploitation	(84,9)	(1,9)	(86,9)	(79,7)	(3,3)	(83,0)
Frais de structure nets	(26,9)	(1,9)	(28,8)	(15,7)	(3,3)	(18,9)
Part des sociétés associées	(0,3)	-	(0,3)	0,1	-	0,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,9)	(2,9)	-	(1,1)	(1,1)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	(4,6)	(4,6)
RESULTAT LOGEMENTS	100,6	(4,8)	95,8	86,1	(9,0)	77,1
Chiffre d'affaires	113,6	-	113,6	102,0	-	102,0
Coût des ventes et autres charges	(106,2)	-	(106,2)	(98,9)	-	(98,9)
Marge immobilière	7,3	-	7,3	3,1	-	3,1
Prestations de services externes	5,3	-	5,3	6,1	-	6,1
Production stockée	5,1	-	5,1	3,9	-	3,9
Charges d'exploitation	(12,2)	(0,7)	(13,0)	(11,7)	(0,9)	(12,6)
Frais de structure nets	(1,9)	(0,7)	(2,6)	(1,7)	(0,9)	(2,6)
Part des sociétés associées	(0,4)	-	(0,4)	(1,3)	-	(1,3)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	(6,4)	(6,4)
RESULTAT BUREAUX	5,1	(1,0)	4,0	0,1	(7,6)	(7,4)
Autres (Corporate)	(2,5)	(0,6)	(3,1)	(1,7)	(0,5)	(2,3)
RESULTAT OPERATIONNEL	232,2	12,9	245,0	219,9	46,1	266,1
Coût de l'endettement net	(71,7)	(3,7)	(75,5)	(78,7)	(3,0)	(81,8)
Actualisation des dettes et créances	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,1)	(0,1)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(78,4)	(78,4)	-	(80,4)	(80,4)
Résultat de cession de participation	-	0,7	0,7	-	(0,1)	(0,1)
RESULTAT AVANT IMPOT	160,4	(68,6)	91,8	141,2	(37,5)	103,7
Impôts sur les sociétés	(1,9)	(29,8)	(31,6)	(0,8)	(8,8)	(9,6)
RESULTAT NET	158,6	(98,4)	60,2	140,4	(46,3)	94,1
Minoritaires	(8,9)	4,6	(4,3)	(6,1)	0,3	(5,8)
RESULTAT NET, Part du Groupe	149,7	(93,8)	55,9	134,3	(46,0)	88,3
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>10 547 562</i>	<i>10 547 562</i>	<i>10 547 562</i>	<i>10 241 241</i>	<i>10 241 241</i>	<i>10 241 241</i>
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	14,19	(8,90)	5,30	13,11	(4,49)	8,62

Bilan au 31 décembre 2012

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
ACTIFS NON COURANTS	3 617,5	3 241,2
Immobilisations incorporelles	276,7	264,9
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	166,6	193,1
<i>dont Marques</i>	98,6	66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	11,5	5,2
Immobilisations corporelles	11,4	12,9
Immeubles de placement	3 200,3	2 820,5
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 037,3	2 625,5
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	163,0	195,0
Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées	84,7	76,5
Créances et autres actifs financiers non courants	18,3	16,9
Impôt différé actif	26,0	49,5
ACTIFS COURANTS	1 504,3	1 402,1
Actifs non courants détenus en vue de la vente	4,8	55,3
Stocks et en-cours nets	702,6	684,2
Clients et autres créances	456,7	390,2
Créance d'impôt sur les sociétés	1,8	1,0
Créances et autres actifs financiers courants	16,3	7,4
Instruments financiers dérivés	0,3	0,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	321,8	263,2
TOTAL ACTIF	5 121,8	4 643,3
CAPITAUX PROPRES	1 362,0	1 116,1
<u>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Alteara SCA</u>	<u>1 023,7</u>	<u>988,1</u>
Capital	131,7	120,5
Primes liées au capital	481,6	509,9
Réserves	354,6	269,4
Résultat, part des actionnaires d'Alteara SCA	55,9	88,3
<u>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</u>	<u>338,2</u>	<u>128,0</u>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	224,9	122,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	109,0	–
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	4,3	5,8
PASSIFS NON COURANTS	2 371,8	2 259,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 254,2	2 185,4
<i>dont Prêts participatifs et comptes courants sous option à plus d'un an</i>	14,8	81,5
<i>dont Emprunts obligataires, non courant</i>	250,0	–
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 972,7	2 088,0
<i>dont Autres emprunts et dettes assimilées</i>	16,7	15,8
Autres provisions long terme	25,7	23,6
Dépôts et cautionnements reçus	29,1	25,2
Impôt différé passif	62,9	25,6
PASSIFS COURANTS	1 388,0	1 267,3
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	311,1	275,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	282,3	251,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	2,7	5,3
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	26,1	19,2
Instruments financiers dérivés	181,2	130,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	892,9	860,5
Dettes d'impôt exigible	2,8	1,2
TOTAL PASSIF	5 121,8	4 643,3

COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2012

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 3.421.548,62 €.

Les comptes ont été établis conformément à la législation en vigueur.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	31/12/2012 En K Euros	31/12/2011 En K Euros	31/12/2010 En K Euros
Chiffre d'affaires net H.T.	39 408	40 159	42 913
Résultat d'exploitation	843	4 526	6 611
Résultat financier	(5 401)	(2 041)	(11 861)
Résultat courant avant Impôts	(4 558)	2 485	(5 250)
Résultat exceptionnel	7 955	2 850	9 767
Impôt sur les bénéfices	(24)	(57)	0
Résultat net	3 422	5 392	4 517

Ces chiffres sont détaillés et commentés dans l'annexe comptable, qui précise par ailleurs les méthodes de comptabilisation et d'évaluation.

LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2012

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes consolidés tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir un résultat de l'exercice part des propriétaires de la société mère de 88.200.000 K€ au titre de l'exercice 2012.

Les comptes consolidés ont été établis conformément aux normes IFRS.

Aucune norme ou interprétation nouvellement en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2012 et appliquée par la Société n'a impacté significativement les comptes consolidés de la Société.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2012

- **Amendements à IAS 19** : Avantages du personnel notamment pour les régimes à prestations définies
- **Amendements à IAS 1** : Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global

Ces chiffres sont détaillés dans l'annexe aux comptes consolidés

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	31/12/2012 En M Euros	31/12/2011 En M Euros
Loyers nets	145,8	148,8
Marge immobilière	140,7	105,7
Frais de structure nets	(92,6)	(41,4)
Autres	(6,3)	(23,0)
Résultat sur cession d'actifs de placement	(0,8)	5,5
Résultat opérationnel	239,3	265,3
Coût de l'endettement net	(75,5)	(82,0)
Résultat avant impôt	91,8	103,8
Impôt	(31,6)	(9,6)
Résultat net	60,2	94,1
Résultat net global des actionnaires de la Société	54,9	88,2
Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	4,3	8,8

AFFECTATION DU RESULTAT

L'affectation du résultat distribuable vous sera proposée par votre Conseil de Surveillance dans son rapport, conformément aux statuts de votre Société et à la législation en vigueur.

Il est prévu de verser aux actionnaires un dividende de 10,00 euros par action, à comparer à celui de 9,00 euros qui avait été voté lors de l'exercice précédent.

Conformément à la législation en vigueur, nous vous rappelons ci-après que les sommes distribuées à titre de dividende au titre des trois derniers exercices ont été les suivantes :

	Nombre d'actions Rémunérées	Dividende Distribué	Dividende ouvrant droit à l'abattement *	Date de paiement
Exercice 2009	10.130.313	7,20 €	7,20 €	06 07 2010
Exercice 2010	10.038.428	8,00 €	8,00 €	07 07 2011
Exercice 2011	10.001.854	9,00 €	0 €	03 07 2012

*Ces dividendes ont ouvert droit à abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006.

✓ Le tableau des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices sociaux figure en **Annexe 1.**

PRISE DE PARTICIPATIONS ET CONTROLE

Au cours de l'exercice 2012 écoulé, la Société a pris le contrôle de la Société ALTA BLUE, qui détient la totalité du capital de la Société ALDETA logeant le Centre Commercial Régional CAP 3000 à Nice ; il est rappelé que la Société ne détenait auparavant que le tiers du capital de la Société ALTA BLUE. Les prises de participation réalisées au cours de l'exercice par des filiales sont relatées dans le rapport d'activité ci-dessus.

CONSTITUTION DE NOUVELLES FILIALES

Au cours de l'exercice 2011 écoulé, la Société n'a constitué aucune nouvelle filiale directe. (En ce qui concerne les constitutions réalisées au cours de l'exercice 2012 par les filiales de la Société, se reporter à la note 5.2 de l'annexe des comptes consolidés.

CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Au cours de l'exercice 2012, la Société n'a cédé aucune participation directe à des tiers extérieurs au Groupe.

FILIALES

La liste des filiales et des participations au 31/12/2012 figure en **Annexe 2**

INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte ci-après de la liste des mandats et des fonctions exercés dans toute Société par chacun des mandataires sociaux.

Cette liste est annexée en **Annexe 3**.

SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLEANTS

Nous vous rappelons que les Commissaires aux Comptes actuellement en fonctions sont les suivants :

Commissaires aux Comptes Titulaire :

- Cabinet AACE Ile de France
100 rue de Courcelles
75849 PARIS Cedex 17
- Cabinet Ernst & Young et Autres
Tour First
1 place des saisons
92400 COURBEVOIE

Commissaires aux Comptes Suppléant :

- Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens
4 rue Firmin Gillot
75015 PARIS
- Cabinet AUDITEX
Tour First
1 place des saisons
92400 COURBEVOIE

Les Commissaires aux comptes sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Votre assemblée générale ordinaire du 28 mai 2010 a renouvelé pour une durée de six exercices le mandat des Commissaires aux comptes titulaires et des Commissaires aux comptes suppléants. Aucun mandat ne vient donc à expiration lors de la prochaine Assemblée.

SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'**Annexe 4** comprend la liste des membres du Conseil de Surveillance et le terme de leur mandat. Aucun mandat ne vient à expiration lors de la prochaine Assemblée.

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Nous vous communiquons ci-après l'identité des actionnaires de votre Société au 31 décembre 2012 :

Actionnaire	Nombre d'actions	% en capital et en droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote réels aux assemblées	% en droits de vote réels aux assemblées
<i>Contrôle Alain Taravella</i>	5 059 249	46,37	5 059 249	46,86
<i>Contrôle Jacques Nicolet</i>	323 042	2,96	323 042	2,99
Contrôle des Fondateurs	5 382 291	49,33	5 382 291	49,85
Predica	2 045 825	18,75	2 045 825	18,95
ABP	864 551	7,92	864 551	8,01
FDR	889 250	8,15	889 250	8,24
Autodétention	115 331	1,06	0	0,00
Public	1 614 193	14,79	1 614 193	14,95
TOTAL	10 911 441	100,00	10 796 110	100,00

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de nominal existantes sont détenues par la société Altafi 2, ayant son siège 8, avenue Delcassé à Paris (75008), identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris.

Evolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années :

	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2010
Actionnaire	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital
CONTROLE A TARAVELLA	5 059 249	46,37	4 635 065	45,54	4 882 720	47,97
CONTROLE J NICOLET	323 042	2,96	336 960	3,31	633 081	6,22
Contrôle des Fondateurs	5 382 291	49,33	4 972 025	48,85	5 515 801	54,19
PREDICA	2 045 825	18,75	1 693 920	16,64	1 194 354	11,73
APG	864 551	7,92	789 234	7,75	789 234	7,75
FDR	889 250	8,15	1 228 046	12,06	1 228 046	12,06
AUTO DETENTION	115 331	1,06	212 880	2,09	140 389	1,38
PUBLIC	1 614 193	14,79	1 282 712	12,61	1 310 993	12,88
TOTAL	10 911 441	100,00	10 178 817	100,00	10 178 817	100,00

Pour les besoins de leurs obligations déclaratives liées aux franchissements de seuils, les fondateurs se placent au niveau de chaque sous-groupe de contrôle .

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR CONTROLE INTERNE

Conformément aux dispositions de l'article L 226-10-1 du Code de commerce et aux articles 221-6 et suivants du Règlement général de l'A.M.F., le président du Conseil de Surveillance rend compte dans son rapport (**annexe 4**) des points suivants :

- Le cadre de référence et le guide d'application utilisé;
- Les conditions de préparation et d'organisation des réunions du conseil ;
- Les procédures de contrôle interne mises en place par la société ;
- Les modalités d'exercice de la direction générale et la limitation des pouvoirs de celle-ci ;
- L'information du conseil de surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société ;
- Les principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux ;
- Les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales et les informations prévues par l'article L 225 -100 du Code de commerce.

PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL

L'article L 225 -102 du Code de commerce prévoit que la Gérance vous rend compte annuellement de l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice et établit la proportion du capital que représentent les actions détenues par le personnel de la société et par le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise prévu par les articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail et par les salariés et anciens salariés dans le cadre des fonds communs de placement d'entreprise régis par le chapitre III de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances. Sont également prises en compte les actions détenues directement par les salariés durant les périodes d'incessibilité prévues aux articles L. 225-194 et L. 225-197, à l'article 11 de la loi n° 86-912 du 6 août 1986 relative aux modalités des privatisations et à l'article L. 3324-10 du Code du travail.

1 – Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice :

En 2012, l'effectif de la Société comprenait six personnes, un mandataire social et cinq salariés.

Au 31 décembre 2012, sur la base d'un nombre d'actions composant le capital de 10 911 441, les cinq salariés de la Société ALTAREA détenaient ensemble au total 74.377 actions de la Société représentant 0,68% du capital.

Le nombre d'actions détenues par les mandataires sociaux est détaillé dans l'Annexe 3.

2 – Participation détenue par le personnel de la Société et celui des sociétés qui lui sont liées dans le cadre de Plans d'Epargne d'Entreprise.

Au 31 décembre 2012, les salariés de la Société ne détenaient aucune part dans les fonds de placement d'entreprise existants au sein du Groupe dans le cadre des Unions Economiques et Sociales existantes (UES ALTAREA et UES COGEDIM).

S'agissant des salariés des sociétés liées, ceux-ci ont pu souscrire à quatre reprises des actions ALTAREA au travers de Fonds Communs de Placement d'Entreprises, dans le cadre des Unions Economiques et Sociales existantes.

Depuis le 26/06/2007, il n'y a pas eu de nouvelle opération de souscription par les Plans d'Epargne Groupe existants.

REMUNERATION ET AVANTAGES VERSES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX

Conformément aux prescriptions de l'article L 225–102–1 du Code de commerce, **l'Annexe 5** rend compte de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés, durant l'exercice, à chaque mandataire social, y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la société ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93.

Elle indique également le montant des rémunérations et des avantages de toute nature que chacun de ces mandataires a reçus durant l'exercice de la part des sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 ou de la société qui contrôle, au sens du même article, la société dans laquelle le mandat est exercé.

Il est à noter que les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 comprennent une note 13 relative aux parties liées qui indique la rémunération des principaux dirigeants du Groupe, notion qui ne recoupe pas celle de dirigeant social et de mandataire social dont les rémunérations sont exposées dans l'Annexe 5.

Il est précisé que, en dehors des dirigeants et mandataires sociaux, la direction du Groupe est structurée de la façon suivante :

1/ Comité exécutif opérationnel :

La direction opérationnelle du Groupe repose sur ses trois métiers dont la responsabilité est assumée par un directeur général délégué.

- Gilles Boissonnet est en charge de la foncière en centres commerciaux ;
- Christian de Gournay assume la responsabilité du logement et de l'immobilier d'entreprise en régions ;
- Stéphane Theuriau est responsable de l'immobilier d'entreprise Île-de-France.

Christian de Gournay, Gilles Boissonnet, Stéphane Theuriau ainsi que Éric Dumas, directeur financier du Groupe, se réunissent chaque semaine avec la gérance et constituent le comité exécutif opérationnel.

2/ Le comité stratégique :

Il regroupe :

- la gérance, représentée par Alain Taravella ;
- les trois directeurs généraux délégués (Christian de Gournay, Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau) ;
- Ludovic Castillo, administrateur délégué de l'Italie ;
- Éric Dumas, directeur financier du Groupe ;
- Albert Malaquin, directeur général adjoint Altarea France ;
- Patrick Mazières, directeur financier de Cogedim ;
- Philippe Mauro, secrétaire général du Groupe.

3/ Le comité de direction générale qui regroupe les principaux cadres du Groupe, qui se réunit, soit en formation restreinte, soit en formation élargie.

**RAPPORT SUR LES OPERATIONS REALISEES PAR LA SOCIETE
AU TITRE DES OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS RESERVEES
AUX SALARIES ET AUX DIRIGEANTS**

Conformément aux dispositions des articles L 225-180 II-alinéa 1 et L 225-184 du Code de commerce, ces opérations sont présentées en **Annexe 6.**

IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 alinéa 4, nous vous donnons en **Annexe 11** les informations sur la manière dont la société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.

AUTRES INFORMATIONS

- Structure du capital de la Société

À la date de ce rapport de gestion, le capital social de la Société est fixé à la somme de 166.733.996,78 euros divisé en 10.911.441 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Les actions n'ont pas de valeur nominale. Le pair comptable arrondi est de 15,28 euros. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions.

ALTAFI 2, dont le siège social est à PARIS (75008) – 8 avenue Delcassé détient la totalité des 10 parts de commandité de 100 euros existantes.

- Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ; droit de vote double

Restrictions statutaires aux transferts d'actions

Les actions sont librement négociables. Toutefois, outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction sera tenu de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de cinq jours à compter de la transaction qui va lui permettre de dépasser l'un de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

Au 31 décembre 2012, le nombre de titres nantis inscrits au nominatif est de 3 500 239 actions, représentant 32,07% du nombre d'actions composant le capital (qui s'élève à 10.911.441 actions à cette date).

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote :

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60% des droits attachés à toutes les actions composant le capital social. À défaut d'avoir été déclaré 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.

Droit de vote double

Il n'existe pas de droit de vote double.

- Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci :

Il n'existe actuellement aucun titre conférant à son titulaire un droit de contrôle spécial, excepté les dix parts de commandités dont dispose la Société ALTAFI 2, seul associé commandité et qui lui permettent de bénéficier des droits prévus par la législation en vigueur et les statuts de la Société et notamment un dividende précipitaire de 1,5 % du dividende annuel prévu par l'article 32 alinéa 5 des statuts.

- Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

Au 31 décembre 2012, la Société est contrôlée majoritairement, directement et indirectement, par le groupe de contrôle des fondateurs constitué par Monsieur Alain TARAVELLA, les Sociétés ALTAFINANCE 2, ALTA PATRIMOINE et ALTA PAT 1 qu'il contrôle et sa famille et par Monsieur Jacques NICOLET et JN HOLDING qu'il contrôle.

Il existe une action de concert déclarée entre Monsieur Alain TARAVELLA et Monsieur Jacques NICOLET depuis la prise de contrôle de la Société (alors dénommée IMAFFINE) en 2004.

La société a connaissance des pactes d'actionnaires suivants, en vigueur à la date du présent rapport de gestion :

Nature	Date	Validité (1)	Signataires	Engagements
Pacte d'actionnaires	26/06/2007	10	Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance, et Predica	Droit de préférence en cas de cession par Predica à un non-affilié de plus du 2 % capital du titres représentant plus de 30 millions d'euros en faveur des autres
Pacte d'actionnaires	26/05/2008	10	Alain Taravella Jacques Nicolet, Altafinance 2, JN Holding et Foncière des Régions	Idem pacte du 26 06 2007 avec Predica. Représentation de FDR au conseil de surveillance (2 membres si + 10% du capital et 1 membre si + 5%). Engagement de maintien du statut SIIC et engagement d'Alain Taravella d'activité dans le secteur immobilier commercial
Pacte d'actionnaires	12/06/2008	10	Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance 2, JN Holding et le Fonds ABP	Représentation du Fonds ABP au conseil de surveillance et aux comités spécialisés de celui-ci de 1 membre (nombre de sièges en rapport avec niveau de participation). Engagement de faire les meilleurs efforts pour maintenir le statut SIIC et améliorer le flottant du titre
Pactes Dutreil	21/07/2008 & 03/11/2009		Alain Taravella, les membres de sa famille, Alta Patrimoine et Altafinance 2	Engagements de conservation de titres
Pacte Dutreil	22/12/2011		Altafinance 2, Altafi 2, Jacques Nicolet, Opus Investment, et Christian de Gournay	Engagement de conservation de titres
Pacte Dutreil	21/12/2012		Altafinance 2, Altafi 2, Jacques Nicolet, Opus Investment, et Christian de Gournay	Engagement de conservation de titres
(1) En nombre d'années à compter de la signature.				

- Règles applicables à la nomination et au remplacement du Gérant

En vertu de l'article 13.3. des statuts de la Société, 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

- Règles applicables à la modification des statuts de la Société

En vertu de l'article 30.1 des statuts, les modifications statutaires doivent être décidées par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

Toutefois, compte tenu de la forme de société en commandite par actions de la Société, l'article 30.1. des statuts prévoit qu'une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Il est précisé que, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci.

- Opérations réalisées par la Société sur ses propres actions.

L'Assemblée générale mixte du 17 juin 2011 et celle du 25 mai 2012 ont autorisé, dans les mêmes conditions, la société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de 100 millions d'euros avec un prix maximal de 200 euros par action.

Conformément à cette autorisation, la gérance a décidé en dates du 17 juin 2011 et du 25 mai 2012 de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé de fixer le même ordre de priorité suivant : (1) animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Amafi reconnue par l'Autorité des marchés financiers. (2) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des marchés financiers (3) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise (4) attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur (5) annuler éventuellement des actions acquises (6) la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le descriptif de ces programmes de rachat d'actions a été publié conformément aux articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

Au titre de votre assemblée générale ordinaire réunie le 27 juin 2013, nous vous demanderons cette année de conférer à l'identique la même autorisation que celle de vos deux précédentes assemblées annuelles réunies en 2011 et en 2012, en vue de permettre à la Société de céder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite du même montant total de 100 millions d'euros avec le même prix maximal de 200 euros par action. Cette autorisation est prévue, comme l'année dernière, pour (i) animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers (ii) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des Marchés Financiers (iii) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un Plan d'Epargne d'Entreprise (iv) attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur, (v) annuler éventuellement des actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions et (vi) mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers. Comme l'année dernière, 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.

Nous vous demanderons, comme l'année dernière, d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux mais nous vous proposerons de fixer alors des conditions qui seront, comme l'année dernière, plus strictes qu'en cas d'achat sur le marché ou par blocs réalisés auprès d'actionnaires ordinaires (dans ces deux derniers cas, il s'agit du dernier cours de bourse) : les achats aux

mandataires sociaux interviendraient à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de bourse, étant précisé que si cette moyenne était supérieure au dernier cours de bourse, la transaction interviendrait à un prix égal au dernier cours de bourse.

L'Annexe 7 reprend les déclarations mensuelles effectuées à l'Autorité des Marchés Financiers sur les opérations d'achat d'actions réalisées par la Société sur ses propres titres.

- Ajustements qui ont été pratiqués aux conditions d'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières composées :

Compte tenu de la parité d'échange retenue entre une action de la Société ALTAREA ancienne et une action de la Société lors de la fusion intervenue le 24 décembre 2004, les droits attachés aux valeurs mobilières composées ont été affectés d'un coefficient 0,77.

En outre, la Gérance a décidé le 22 juillet 2008, par application des règlements des plans d'attribution gratuite d'actions numéros 1, 2, 3, 4, 5 et 6, d'ajuster le nombre d'actions gratuites attribué à chaque bénéficiaire pour tenir compte des opérations intervenues depuis les attributions, en majorant ce nombre d'actions de 13,79 %, arrondi au nombre d'action inférieur.

- Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au titre de l'année 2012 :

Ces opérations sont présentées en **Annexe 8**.

- Accords prévoyant des garanties ou avantages aux dirigeants ou salariés de la Société en cas de licenciement sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Etant rappelé que la Société comprend un effectif de six personnes dont cinq salariés, il n'existe aucun accord prévoyant des garanties ou avantages dans ces hypothèses.

- Informations sur les délais de paiement des fournisseurs de la Société :

L'article L 441-6-1 du Code de commerce créé par la Loi de Modernisation Economique du 4 août 2008 prescrit aux sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes la publication des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies par décret.

L'article D 441-4 créé pour l'application de ces nouvelles dispositions a précisé que les sociétés assujetties devraient publier ces informations dans le rapport de gestion mentionné à l'article L 231-1 du Code de commerce en indiquant la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance à la clôture des deux derniers exercices.

Nous vous communiquons en conséquence ci-dessous les informations sur les délais de paiement des fournisseurs au 31 décembre 2012 :

En €

Dettes échues			30 j.	30-45 j	45-60 j	Sous-total	Retenues de garanties	Non exigible	Factures non parvenues	Factures litigieuses	Total	Dettes Fournisseurs Exploitation	Dettes fournisseurs immobilisations	Total
Hors groupe	Groupe	Total												
1 681 998	818 298	2 497 296	203 539			2 700 835	352 168		11 298 152		14 297 152	10 163 849	4 186 307	14 350 156

Il est rappelé que, au titre de l'exercice précédent, la société a communiqué les informations suivantes, relatives aux délais de délais de paiement des fournisseurs au 31 décembre 2011 :

En €

Dettes échues			30 j.	30-45 j	45-60 j	Sous-total	Retenues de garanties	Non exigible	Factures non parvenues	Factures litigieuses	Total	Dettes Fournisseurs Exploitation	Dettes fournisseurs immobilisations	Total
Hors groupe	Groupe	Total												
441 881	393 371	835 252	351 837			1 187 088	263 759	500 000	7 736 702		9 687 550	6 742 157	2 945 393	9 687 550

- Activités en matière de recherche et développement

Le Groupe a mis en place, à compter du 6 décembre 2010, une Direction études et prospective au sein du pôle foncière en centres commerciaux. Elle comporte cinq salariés. Elle apporte une aide concrète sur les évolutions nécessaires du patrimoine, grâce à un éclairage opérationnel sur les évolutions du commerce. Elle a la responsabilité des études de potentiel et procédures d'autorisations commerciales (CDAC, SCOT...) et du lien avec les équipes concernées (Développement, Valorisation, Opérationnel, Juridique, Commercial...) avec le soutien du Responsable des études et d'une chargée d'études. La Direction Études & Prospective coordonne également le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine.

**RAPPORT SUR LES OPERATIONS REALISEES PAR LA SOCIETE
AU TITRE DE L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES
AUX SALARIES ET AUX DIRIGEANTS**

Conformément aux dispositions des articles L 225-197-4 et L 225-197-5 du Code de commerce, ces opérations sont présentées en **Annexe 9**.

**AUTORISATIONS A CONFERER A LA GERANCE AUX FINS D'AUGMENTATION
ET/OU DE REDUCTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE**

1. Autorisation à conférer à la Gérance à l'effet de procéder à des réductions de capital par annulation d'actions auto détenues acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions (20^{ème} résolution)

La Gérance pourra décider de réduire le capital par annulation des actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions.

Cette autorisation est donnée pour une durée de 26 mois.

2. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, ou à l'attribution de titres de créances, avec maintien du droit préférentiel de souscription. (21^{ème} résolution)

Les actionnaires auront, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès, au capital d'ALTAREA ou à l'attribution de titres de créances qui seraient émises sur décision de la Gérance.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées par la Gérance ne pourra conduire à dépasser un plafond global de cent-vingt millions d'euros en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

A l'inverse, 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.

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 droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Cette délégation est donnée pour une durée de 26 mois.

3. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, ou d'une de ses filiales, ou à l'attribution de titres de créances, sans droit préférentiel de souscription, dans le cadre d'une offre au public (22^{ème} résolution).

Il s'agit de remplacer la délégation de compétence antérieurement accordée de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission - dans le public - d'actions ordinaires d'ALTAREA, de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires d'ALTAREA, ou de titres de créances.

Ces émissions s'adressant au public, elles s'accompagneraient de la suppression du droit préférentiel de souscription 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. En cas d'augmentation de capital résultant de l'émission de valeurs mobilières par une filiale, les actionnaires de la Société qui renoncent à leur droit préférentiel de souscription n'auront pas de droit préférentiel de souscription sur les valeurs mobilières émises par cette filiale, dont la souscription pourra éventuellement être réservée à une personne dénommée.

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 total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidé ne pourra être supérieur à 120 Millions d'euros, sous réserve d'ajustements en cas d'augmentations de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites ou encore pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

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 droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Cette délégation sera donnée pour une durée de 26 mois.

4. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, ou d'une de ses filiales, ou à l'attribution de titres de créances, sans droit préférentiel de souscription, dans le cadre d'un placement privé (23^{ème} Résolution).

Il s'agit de la même résolution que celle qui précède, mais l'émission s'adresserait à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs (sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre) ou aux personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

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

L'émission sera limitée à 20 % du capital social par an, sous réserve d'un plafond de 120 Millions d'euros de nominal.

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 droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Cette délégation sera donnée pour une durée de 26 mois.

5. Autorisation à consentir à la Gérance en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital 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 (24^{ème} Résolution).

Il s'agit d'autoriser la Gérance en cas de mise en œuvre des résolutions 22 et 23 supprimant le droit préférentiel de souscription, ainsi que pour la 28^{ème} résolution que nous vous présentons ultérieurement, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes :

Ce prix ne pourra être inférieur, au choix de la Gérance :

(a) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, ou

(b) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse du jour de la fixation du prix d'émission, ou

(c) à la moyenne des cours cotés, pondérés par le volume, des 30 derniers jours de bourse, dans les trois cas, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %

(d) au dernier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 % étant précisé que la Gérance est autorisée à retenir ledit prix en cas d'offre visée au II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier conformément aux dispositions de l'article L.225-136 1° du Code de commerce. Il est précisé que, conformément à l'article R 225-119 du Code de commerce, le prix sera au moins égal à la valeur pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%.

La Gérance devra justifier de ce choix et en indiquer les conséquences pour les actionnaires de la Société dans un rapport lorsqu'elle sera amenée, le cas échéant, à faire usage de cette autorisation :

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 autorisation est donnée une durée de vingt-six mois.

6. Délégation de compétence à consentir à la Gérance 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. (25^{ème} Résolution).

Surnommée « green shoe », cette résolution usuelle permet, lors de chaque émission, conformément à l'article L 225-135-1 du Code de commerce, 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 (il est actuellement de 15% de titres supplémentaires au plus), sans pouvoir toutefois dépasser la limite du Plafond Global prévu à la 29^{ème} résolution, si la Gérance constate une demande excédentaire.

7. Délégation de pouvoirs à consentir à la Gérance 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. (26^{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.

Le nombre d'actions pouvant être créées en rémunération de ces apports ne peut dépasser 10% du capital de la Société et s'impute sur les plafonds visés à la 29^{ème} résolution ci-dessous,

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

Cette délégation est donnée pour une durée de 26 mois.

8. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes. (27^{ème} résolution).

Il vous est demandé de permettre l'entrée au capital de dirigeants ou d'actionnaires minoritaires de filiales du Groupe. Cette délégation a une durée de validité de 18 mois et son montant maximum est fixé à 20 millions d'euros.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires serait supprimé et les augmentations de capital seraient réservées aux catégories de personnes suivantes :

- Actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation, ou

- Personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers, ou

- Porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale d'ALTAREA dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce.

Le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises 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 %.

9. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange (28^{ème} résolution) :

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de procéder à l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange qui pourrait être initiée par la Société.

Le montant nominal de l'augmentation de capital de la Société pouvant résulter des émissions d'actions ainsi émises ne peut dépasser un plafond de 120 Millions d'euros.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société 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'une offre publique d'échange.

Cette délégation est donnée pour une durée de 26 mois

10. Fixation d'un plafond général des délégations de compétence et de pouvoirs. (29^{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 précédentes ne pourra être supérieur à 120 millions d'euros, hors prime d'émission, s'il s'agit d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant total nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder également 120 Millions d'euros.

11. Délégation de compétence consentie à la Gérance en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (30^{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.

De telles augmentations bénéficieront à l'ensemble des actionnaires d'ALTAREA, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital pouvant être réalisées est fixé à 120 millions d'euros.

Cette délégation sera donnée pour une durée de 26 mois.

12. Délégation de compétence donnée à la Gérance pour procéder à des augmentations du capital social réservées aux adhérents d'un Plan d'Epargne Entreprise (31^{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, le principe d'une augmentation du capital, qui serait réservée aux salariés et dirigeants d'ALTAREA ou de ses sociétés filiales, adhérents au Plan d'Epargne d'Entreprise et/ou de 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 au PEE d'ALTAREA, du droit préférentiel de souscription 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. Il ne pourra, en outre, être inférieur de plus de 20 % à cette moyenne, ou de 30 % 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.

Cette augmentation de capital sera soumise à un plafond de 10 millions d'euros en valeur nominale. Cette délégation de compétence serait donnée pour une durée de vingt-six mois.

Il vous est par ailleurs demandé de renouveler des autorisations initialement accordées par votre assemblée générale extraordinaire réunie le 17 juin 2011 dans des conditions, ici encore, identiques aux autorisations conférées lors de cette précédente assemblée.

13. Autorisation à conférer à la Gérance à l'effet de procéder à des attributions d'actions gratuites réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société (32^{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 plafond général d'actions nouvelles à 350.000 actions au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié d'ALTAREA et éventuellement des sociétés liées à celle-ci.

La Gérance aura tout pouvoir, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites précisées ci-dessus, pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération, sachant toutefois que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période minimale d'acquisition de 2 ans, pendant laquelle les droits résultant de l'attribution gratuite d'actions seront incessibles et que la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires sera de 2 ans à compter de leur attribution définitive.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois.

14. Stock options (33^{ème} et 34^{ème} résolutions)

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 350.000 actions nouvelles fixé par la 32^{ème} résolution, au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié d'ALTAREA et éventuellement des sociétés liées à celle-ci.

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 sera égal ou supérieur à 95% (i) de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant la date d'attribution des options d'achat d'actions et (ii) du cours moyen d'achat, à cette date, des actions acquises par la société dans le cadre des articles L 225-208 et L 225-209.

PROJET DE FUSION - MODIFICATIONS STATUTAIRES

Le 7 mai 2013, la Société a conclu avec les associés de la Société AREAL, Analyse et Réalisation, société à responsabilité limitée au capital de 225.000 euros, dont le siège social est situé 23 rue d'Artois - 75008 Paris, identifiée sous le numéro 321 471 013 - RCS Paris, un projet de fusion par absorption de cette Société par la Société ALTAREA.

La Société AREAL détient une participation minoritaire dans le capital de la Société BERCY VILLAGE 2, qui détient le capital de la Société BERCY VILLAGE, propriétaire du centre commercial de BERCY VILLAGE.

Cette opération permettrait ainsi au Groupe de détenir seul ce centre commercial qui constitue un des fleurons historiques de son pôle de foncière en centres commerciaux.

En vertu du projet de traité, le patrimoine d'AREAL, qui consiste essentiellement en sa participation dans le capital de la Société BERCY VILLAGE 2, a été évalué à 18.560.000 €.

Il est prévu que les apports effectués au titre de cette fusion seront rémunérés par la création de 145.000 actions nouvelles d'ALTAREA, aux termes d'une augmentation de capital de 2.215.000 euros en nominal, attribuées aux associés d'AREAL selon un rapport d'échange de 29 actions de la Société pour 3 parts sociales d'AREAL.

Ces 145.000 actions nouvelles seront entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront à compter de leur création des mêmes droits et supportent les mêmes charges que les autres actions de notre Société ; toutefois, ces actions ne donneront pas droit aux dividendes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et ne donneront ainsi droit à aucune des distributions proposées à votre Assemblée Générale au titre des deuxième et quatrième résolutions ordinaires. Concrètement, immédiatement après la réalisation de la fusion, les actions nouvelles émises par la Société feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris sur une ligne de cotation spécifique ne donnant pas lieu au paiement du dividende ; les actions seront toutes inscrites sur la même ligne de cotation à compter de la mise en paiement définitive du dividende qui vous est proposé dans les deuxième et quatrième résolutions de la présente Assemblée.

Les Commissaires à la fusion désignés par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris du 3 avril 2013 ont remis deux rapports sur cette opération :

Aux termes d'un premier rapport portant sur la valeur des apports, les Commissaires à la fusion ont conclu que la valeur des apports retenue n'était pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté était au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, majorée de la prime de fusion.

Aux termes d'un second rapport portant sur la rémunération des apports, les Commissaires à la fusion ont conclu que le rapport d'échange de 29 actions ALTAREA pour 3 parts sociales d'AREAL présente un caractère équitable.

Le traité a été déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 10 mai 2013 et l'avis de projet de fusion a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 59 du 17 mai 2013.

Les rapports des Commissaires à la fusion seront déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris au moins huit jours avant la date de l'Assemblée.

En outre, le texte intégral du projet de traité signé le 7 mai 2013, celui de l'avis publié au BALO et celui de chacun des rapports des Commissaires à la fusion signés en date du 21 mai 2013 ont été mis en ligne sur le site Internet de la Société depuis cette date et peuvent être consultés via le lien URL <http://www.altareacogedim.com/2013,44456.html>. dans un répertoire intitulé « Fusion par absorption d'AREAL par ALTAREA ».

Le Conseil de surveillance établira un rapport complémentaire sur cette opération, qui sera mis à la disposition des actionnaires sur le site Internet dédié aux informations mises à la disposition des actionnaires dans le cadre de la réunion de l'assemblée générale du 27 juin 2013.

Quatre nouvelles résolutions ont été ajoutées à la partie extraordinaire de l'assemblée générale mixte du 27 juin 2013, dont le texte intégral des projets figure dans l'avis préalable qui a été publié dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 61 du 22 mai 2013 :

Aux termes de la nouvelle trente-sixième Résolution, il vous est demandé d'approuver le projet de traité de fusion par voie d'absorption d'AREAL, aux termes duquel AREAL apporte à titre de fusion à la Société, sous certaines conditions suspensives, l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine. Il vous est demandé en particulier d'approuver la valorisation du patrimoine d'AREAL, évalué à 18.560.000 €, la rémunération des apports effectués au titre de cette fusion selon un rapport d'échange de 29 actions de la

Société pour 3 parts sociales d'AREAL, la rétroactivité d'un point de vue comptable et fiscal au 1er juin 2013, et le montant de la prime de fusion qui s'élève à 16.344.400 €.

La trente-septième résolution porte sur l'augmentation du capital social de la Société, en rémunération de l'apport à titre de fusion, d'un montant de 2.215.600 €, par la création de 145.000 actions nouvelles, à attribuer aux associés d'AREAL à raison de 29 actions de la Société pour 3 parts sociales d'AREAL. Il vous est donc demandé de prévoir que ces actions ne donneront pas droit aux dividendes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et ne donneront ainsi droit à aucune des distributions qu'il vous est demandé de voter au titre des deuxième et quatrième résolutions à titre ordinaire. Il vous est demandé de décider que la différence entre le montant total de l'actif net réel transmis s'élevant à 18.560.000 € et le montant de l'augmentation effective du capital s'élevant à 2.215.600 €, soit un montant de 16.344.400 €, sera inscrite à un compte « Prime de fusion », sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de la Société.

Aux termes de la trente-huitième résolution, il vous est demandé d'autoriser la Gérance à imputer sur la prime de fusion l'ensemble des frais, droits et impôts occasionnés par la fusion ainsi que ceux consécutifs à l'augmentation de capital et à la réalisation de la fusion et d'autoriser la Gérance à prélever sur la prime de fusion les sommes nécessaires pour une dotation à plein de la réserve légale.

Enfin, la trente-neuvième résolution porte sur la modification de l'article 6 des statuts de la Société relatif au capital social, comme conséquence de l'augmentation de capital résultant de la fusion, le capital étant désormais fixé à 168.949.596,78 € divisé en 11.056.441 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux risques et incertitudes spécifiques auxquels la Société est confrontée compte tenu de son activité de foncière sont exposés et quantifiés, avec les moyens permettant d'y faire face, en **Annexe 10**

FAITS SIGNIFICATIFS SUR L'EXERCICE EN COURS

Le Groupe a annoncé le 27 février 2013 son intention de déposer une offre publique d'achat avec retrait obligatoire des minoritaires portant sur le reste des actions qu'elle ne détient pas encore par l'intermédiaire de sa sous-filiale ALTACOM dans le capital de la Société RUE DU COMMERCE. S'agissant du contrôle fiscal en cours, l'annexe 9.9. des comptes consolidés détaille l'évolution en 2012 de la proposition de rectification reçue de l'administration fiscale par la Société et plusieurs de ses filiales. La Société maintient sa position et poursuit la procédure de contestation, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2012.

PERSPECTIVES

Le Groupe ALTAREA COGEDIM constitué par la Société et ses filiales bénéficie à la fois de la récurrence des revenus d'une foncière de commerce et de la valeur ajoutée d'un promoteur actif sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement, Bureau).

Le Groupe ALTAREA COGEDIM a pour objectif de poursuivre le développement de son activité au cours de l'exercice 2013. Le Groupe continuera la mise en œuvre de son plan stratégique sur ses différents métiers : en commerce, le Groupe poursuivra la concentration du patrimoine sur les centres commerciaux régionaux et les grands retail parks sous le concept « Family Village® » ; en logement, le Groupe entend continuer à gagner des parts de marché ; enfin, en bureau, grâce à ses capacités d'investissement en immobilier d'entreprise, le Groupe entend tirer parti du nouveau cycle qui s'annonce. Sur chacun de ses trois marchés, Altarea Cogedim occupe un positionnement concurrentiel différenciant fondé sur l'innovation, l'image de marque et la technologie. Avec le rachat de RueduCommerce, le Groupe ALTAREA COGEDIM est devenu la première foncière multicanal, intégrant le e-commerce dans son modèle de revenus.

Fait à PARIS
Le 27 février 2013
Complété le 23 mai 2013

Pour la Gérance
La Société ALTAFI 2
Représentée par son Président
Monsieur Alain TARAVELLA

ANNEXES

ANNEXE 1 – Tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices

ANNEXE 2 – Tableau des filiales et participations

ANNEXE 3 – Mandats dont sont titulaires les mandataires et dirigeants sociaux et les candidats proposés à l'assemblée

ANNEXE 4 – Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne

ANNEXE 5 – Rémunérations reçues par les mandataires et dirigeants sociaux

ANNEXE 6 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées

ANNEXE 7 – Opérations réalisées par la Société sur ses propres titres

ANNEXE 8 – Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société

ANNEXE 9 – Attributions gratuites d'actions

ANNEXE 10 – Risques et incertitudes

ANNEXE 11 - Impact social et environnemental

ANNEXE 1

Tableau des résultats financiers des 5 derniers exercices sociaux

K€	2012	2011	2010	2009	2008
Durée de l'exercice (mois)	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<i>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</i>					
Capital social (y compris parts de commandité)	166 735	155 541	155 541	155 541	155 850
Nombre d'actions	10 911 441	10 178 817	10 178 817	10 178 817	10 199 091
- ordinaires	10 911 441	10 178 817	10 178 817	10 178 817	10 199 091
- à dividende prioritaire					
<i>OPERATIONS ET RESULTATS</i>					
Chiffre d'affaires hors taxes	39 408	40 159	42 913	37 804	34 553
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	36 216	-4 187	21 716	-14 342	131 991
Impôts sur les bénéfices	-24	-57		733	1 197
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	32 819	-9 522	17 199	-22 918	47 106
Résultat net	3 422	5 392	4 517	7 843	83 689
Résultat distribué ou proposé	109 581	91 039	81 512	74 387	71 758
<i>RESULTAT PAR ACTION</i>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	3,32	-0,41	2,13	-1,48	12,82
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0,31	0,53	0,44	0,77	8,21
Dividende attribué ou proposé	10,00	9,00	8,00	7,20	7,00
<i>PERSONNEL</i>					
Effectif moyen des salariés	6,00	5,00	5,00	4,42	0,58
Masse salariale (en K€)	1 820	1 395	1 444	1 014	153
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociale) en K€	4 598	1 839	2 037	600	56

ANNEXE 2

Liste des filiales et participations au 31.12.2012

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50%)											
SAS FONCIERE ALTAREA - 353 900 699	6 287	270 348	99,99%	579 507	579 507	25 258	25 258		58 272	48 000	430
SCA ALTAREIT - 553 091 050	2 627	197 719	99,63%	91 635	91 635	7 697	7 697		5 093		611
SNC TOULOUSE GRAMONT - 352 076 145	450	-321	99,99%	457	457	3 605	3 605		(329)		518
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 537	10	90	99,99%	10	10	(1 915)	(1 915)		90		5 827
SAS ALTA DEVELOPPEMENT ITALIE - 444 561 476	12 638	-24 428	99,80%	13 800		50 283	38 494		(21 680)		100
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	5 278	376 749	61,77%	251 880	251 880	(64 912)	(64 912)		1 772	13 000	
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8	153	100,00%								
SARL ALTALUX SPAIN	1 100	-77	100,00%	1 100	1 100	8 276	8 276		()		

Siège social des filiales et participations : 8 avenue Delcassé Paris 8^{ème}

ANNEXE 3

Liste des mandats et des fonctions exercés par les mandataires sociaux et les candidats proposés à l'assemblée avec leur curriculum vitae

Les chiffres figurant à côté des sociétés énoncées correspondent à la situation suivante :
(1) Sociétés cotées – (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par ALTAREA – (3) Sociétés étrangères

La Société ALTAREA est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle est gérée et administrée par une Gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de Surveillance.

1. Gérance

En 2012, la gérance a été assumée par Alain Taravella et la société Altafi2 dont Alain Taravella est par ailleurs le président.

Alain Taravella

Alain Taravella a été nommé cogérant le 26 juin 2007 pour une durée de 10 années. De nationalité française, il est né en 1948 à Falaise (14). Diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, Alain Taravella a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre & Vacances dont il a été nommé directeur général à compter de 1985. En 1994, il a créé et dirigé depuis lors le Groupe Altarea.

MANDATS ACTUELS D'ALAIN TARAVELLA

Co Gérant de SCA	Président de SAS	Président et Administrateur de sociétés étrangères	Président et Membre du Conseil de Surveillance	Président Directeur Général de SA
Altarea (1) Altareit (1)(2)	Altafinance 2 Alta Patrimoine Altafi 2 Altafi 3 Altafi 4 Alta Pat 1	Altarea Inc. (2)(3) Altarea Italia SRL (2)(3) Altarea Espana (2)(3) Altarag Srl (2)(3)	Cogedim (SAS) (2) Altarea France (SNC) (2)	Aldeta (2)

Monsieur Alain TARAVELLA siège en outre au Conseil d'Administration d'Alta Blue, de Boursorama, de la SEMMARIS en qualité de représentant légal de la Société ALTAREA ; au Conseil d'Administration d'Altacom en qualité de représentant permanent d'Alta Penthièvre ; au Conseil d'Administration de RUE DU COMMERCE (1) en qualité de représentant d'Altacom. Il est également représentant d'Alta Patrimoine, Gérante des Sociétés SCI Matignon Toulon Grand Ciel, SNC ATI et SNC Altarea Commerce ; représentant d'Altafinance 2, Gérante de la SCI Sainte Anne ; représentant d'Alta Faubourg, Présidente d'Alta Montaigne.

Il est précisé que la société Altarea est président des sociétés : Alta Blue (2), Alta Développement Italie (2), Alta Rungis (2), Alta Delcassé (2), Membre du Comité d'AltaFund Value-Add I et Co-gérant des sociétés : Alta Spain Castellana BV (2) (3), Alta Spain Archibald BV (2) (3), Altalux Spain (2) (3), Altalux Italy (2) (3).

AUTRES MANDATS ASSUMES DEPUIS CINQ ANNEES ET QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président des SAS, Foncière Altarea (2), Altafi, Altapar, Altafinance
Président et Membre du Conseil de Surveillance de la société Altarea France (2) sous son ancienne forme de SAS
Membre du Conseil de Surveillance de la société Restauration Bercy (2).
Représentant ALTAREA, Présidente des Sociétés Alta Développement Espagne (2), Alta Développement Russie (2) et Alta Cité
Administrateur de la Société étrangère SSF III zhivago holding Ltd (2)(3)

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Alain Taravella détenait directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine et Alta Pat 1 qu'il contrôle et des membres de sa famille, 5.059.249 actions de la société Altarea.

Société Altafi 2

La Société ALTAFI 2 étant par ailleurs l'associé commandité de la Société, elle est présentée ci-dessous au paragraphe 7.1.2.

2. Associé commandité

La Société ALTAFI 2 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38.000 euros divisé en 38.000 actions détenues en totalité par la Société ALTAFINANCE 2, elle-même contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 501.290.506 RCS PARIS.

Le Président de la Société ALTAFI 2 est Monsieur Alain TARAVELLA. Son mandat a une durée illimitée.

Le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Société ALTAFI 2 dans la Société Altareit (2) a pris fin le 2 janvier 2012 suite à sa démission. Depuis cette date, elle est Gérante de la Société Altareit (2). Elle est co-Gérante d'Altarea et représente ALTAREIT, Présidente d'Alta Penthièvre.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, ALTAFI 2 détenait 10 actions de la société Altarea.

3. Conseil de surveillance

Jacques Nicolet – Président

De nationalité française, Jacques Nicolet est né à Monaco en 1956. De 1984 à 1994, Jacques Nicolet a été directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre & Vacances. En 1994, il a été associé à la création du Groupe Altarea dont il a été successivement le directeur général délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le président du conseil de surveillance.

MANDATS ACTUELS DE JACQUES NICOLET

Président du Conseil de Surveillance de SCA	Membre du Conseil de Surveillance	Président de SAS	Co-gérant / Gérant	Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères
Altarea(1) Altareit(1)(2)	Altarea France (2) (SNC) Cogedim (SAS) (2)	JN Holding JN Investissement	Damejane, 14 rue des Saussaies, JN Participations	SA Productions de Monte-Carlo (3), Altarea Italia SRL (2) (3), Altarea Espana (2) (3), Altarag Srl (2) (3)

Représentant permanent de la Société ALTA RUNGIS (2) au Conseil d'Administration de la SEMMARIS.

Il est précisé que la société JN Holding est président des sociétés JN Automotive (cette dernière est Président de OAK Invest, JN Properties et Immobilière Dame Jane, et que la société JN Investissements est président de la société OAK Racing et Administrateur de la Société ABM Holding.

AUTRES MANDATS ASSUMES DEPUIS CINQ ANNEES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président du Conseil d'Administration et DG de la SA Sillon (2)
Président des SAS Les Halles du Beffroi (2) , JN Investissements et Cogedim (Compagnie Altarea Habitation) (2).
Président du Conseil de Surveillance (et auparavant Directeur Général) de la SAS Altafinance
Gérant de la SARL Saulnier Racing
Administratur d'Altapar SAS

Administrateur de la Société étrangère SSF III Zhivago Holding Ltd (2) (3)
Représentant de JN INVESTISSEMENTS, Gérante de la SNC Cap Sud Est

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Monsieur NICOLET détenait directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société JN HOLDING qu'il contrôle 323.042 actions de la société Altarea.

Gautier Taravella – membre

De nationalité française, Gautier Taravella est né en 1980 à Maisons-Laffitte (78). Il a été nommé membre le 26 juin 2007 et son mandat expire à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012. Gautier Taravella est le fils d'Alain Taravella.

MANDATS ACTUELS DE GAUTIER TARAVELLA :

Membre du conseil de surveillance d'Altarea ⁽¹⁾.
Directeur Général d'Altafinance 2.

AUTRES MANDATS ASSUMES DEPUIS CINQ ANNEES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Membre du conseil de surveillance de la SAS Altafinance.
Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Gautier Taravella détenait personnellement 56.750 actions de la société Altarea.

Matthieu Taravella – membre

De nationalité française, Matthieu Taravella est né en 1978 à Paris 16^e. Il a été nommé administrateur le 26 juin 2007 et son mandat expire à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012. Matthieu Taravella est aussi administrateur et secrétaire d'Altarea Inc. Matthieu Taravella est le fils d'Alain Taravella.

MANDATS ACTUELS DE MATTHIEU TARAVELLA :

Membre du conseil de surveillance de la SCA Altarea ⁽¹⁾.
Directeur Général d'Altafinance 2.

AUTRES MANDATS ASSUMES DEPUIS CINQ ANNEES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Membre du conseil de surveillance de la SAS Altafinance
Director/vice-président d'Altarea Inc (2) (3).

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Matthieu Taravella détenait 57.011 actions de la société Altarea.

Société Altarea Commerce – membre

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la Société ALTAREA COMMERCE est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

La Société ALTAREA COMMERCE est une société en nom collectif dont le siège est à PARIS (75008) 8 Avenue Delcassé répertoriée sous le numéro 414 314 344 RCS Paris. Elle a pour Gérant la Société ALTA PATRIMOINE, représentée par son Président Monsieur Alain TARAVELLA.

La Société ALTAREA COMMERCE est membre du Conseil de Surveillance d'ALTAREA et n'exerce aucun autre mandat

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, ALTAREA COMMERCE détenait 1 action de la société Altarea.

Société Alta Patrimoine – membre

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la Société ALTA PATRIMOINE est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

La Société ALTA PATRIMOINE est une société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS (75008) 8 avenue Delcassé répertoriée sous le numéro 501 029 706 RCS Paris.
Son Président est Monsieur Alain TARAVELLA.

AUTRES MANDATS EXERCES PAR LA SOCIETE ALTA PATRIMOINE :

Membre du Conseil de Surveillance d'Altarea et d'Altareit
Gérant de la SCI MATIGNON TOULON GRAND CIEL et des SNC ATI et ALTAREA COMMERCE
Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Alta Patrimoine détenait 1.437.228 actions de la société Altarea.

Société PREDICA - Crédit Agricole Assurances – membre

Son représentant permanent est Émeric Servin.

Émeric Servin

De nationalité française, Émeric Servin est né en 1949 à Versailles (78). Licence en droit et DESS de droit public. CESA Finances/HEC.

MANDATS ACTUELS D'ÉMERIC SERVIN

Président de Conseil d'Administration	Représentant permanent de Predica	Administrateur	Gérant et Co-Gérant de SCI	Président du Conseil de Surveillance
SA Francimmo Hôtels SAS Resico OPCI Bureaux OPCI Commerces OPCI Iris Invest OPCI Camp Invest OPCI Messidor	Au CS d'Altarea(1), de Foncière des Murs(1), et de Ofelia Au CA de Foncière Développement Logements(1), OPCI CAA Commerces 2, OPCI B2 Hôtels Invest, SCI Rivoli Avenir Patrimoine	des filiales de Foncière Hypersud : Alcalá, Vigo et Grece SA Foncière Hypersud Aldeta(2) Alta Blue (2)	SCI Le Village Victor Hugo, (145) SCI IMEFA, (19) SCI FEDER, SCI Carpe Diem, SCI Montparnasse Contentin SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, SCI Dalhia	SCPI Unipierre Assurance

AUTRES MANDATS ASSUMES DEPUIS CINQ ANNEES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président du Conseil d'Administration SA B. Immobilier, SA Foncière Hypersud
Représentant de PREDICA au Conseil d'Administration d'OPCI France Régions Dynamique, au Conseil de Surveillance de Lion SCPI
Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, PREDICA détenait 2.045.825 actions de la société Altarea.
À la connaissance de la société, Émeric Servin ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Françoise Debrus – membre – présidente du comité d'audit

De nationalité française, Madame Debrus est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon. 1984-1987 : Responsable du service économie et productions agricoles au ministère de l'Agriculture et de la Forêt. Depuis 1987 dans le groupe Crédit Agricole : inspecteur puis chef de mission au sein de l'inspection générale de la Caisse nationale de Crédit Agricole (CNCA), puis responsable du contrôle de gestion et ensuite de la gestion financière d'Unicredit. Responsable de la division collecte/crédit à la direction des finances de Crédit Agricole SA (1997). Chef du service finances et fiscalité de la Fédération nationale du Crédit Agricole (2001). Directeur financier de la Caisse régionale d'Île-de-France (2005). Depuis le 2 mars 2009, Françoise Debrus a rejoint Crédit Agricole Assurances, en qualité de directeur des investissements.

MANDATS ACTUELS DE FRANÇOISE DEBRUS :

Membre du conseil de surveillance d'Altarea(1), Foncière Développement Logement(1), Foncière des Murs(1).
Représentant permanent de PREDICA, comme Administrateur des Sociétés EUROSIC(1) et MEDICA.
Administrateur de Ramsay santé.

AUTRES MANDATS ASSUMES DEPUIS CINQ ANNEES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Administrateur de SOCADIF et SICAV Portfolio Stratégie de CAAM
Représentant permanent de PREDICA, Administrateur de FONCIERE DES REGIONS et de CREDIT AGRICOLE IMMO. PROMOTION et Membre du Conseil de Surveillance de Foncière Paris France SA
Françoise Debrus n'exerce aucun autre mandat.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Françoise Debrus détenait 2 actions de la société Altarea.

Foncière des Régions – membre

Son représentant permanent est Olivier Estève.

Monsieur Olivier Estève

De nationalité française, Olivier Estève est né en 1964. Ingénieur ESTP (1989). Après une carrière au sein du groupe Bouygues Bâtiments (Screg Bâtiment) comme ingénieur commercial puis en qualité de directeur du développement, Olivier Estève a rejoint le groupe Foncière des Régions comme membre du directoire en charge de la direction immobilière.

MANDATS ACTUELS D'OLIVIER ESTEVE

Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, Membre du Conseil de Surveillance	Président du Conseil d'Administration	Directeur Général Délégué	Administrateur de SA	Membre du Conseil de Surveillance	Président de SAS	Administrateur de Sociétés de droit étranger (3)
Altarea(1)	Urbis Park, BP 3000, Office CB 21	Foncière des Régions(1)	Urbis Park, BP 3000, Office CB 21	Foncière des Murs (1)	FDR 2 GFR Services	Ulysse Trefonds SA, Beni Stabili SpA (2), Iris Trefonds SA et Sunparks Trefonds

Gérant de : Foncière des Régions Développement, GFR Ravinelle, Euromarseille Invest, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, FDR 4 , FDR 5, FDR 6, FDR 7 , , SNC Latecoere, SNC Late, BGA Transactions, FR Immo, Federation, Foncière Electimmo, Foncière Margaux, SARL du 174 avenue de la République, SARL du 25-27 Quai Felix-Faure, SARL du 2 rue Saint-Charles, SARL du 106-110 rue des Troenes, SARL du 11 rue Victor Leroy, Telimob Paris SARL, SCI Imefa 127, SCI Atlantis, SCI 11 place de l'europe, EURL languedoc 34, SCI Pompidou Metz, SNC palmer plage, SNC palmer transactions, SNC foncière palmer, SCI palmer Montpellier, SCI dual center, Lénopromo

Représentant permanent de FDR 3, Administrateur de Foncière Développement Logements (1)

Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur de Technical Property Fund 1

AUTRES MANDATS ASSUMES DEPUIS CINQ ANNEES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Membre du Directoire de Foncière des Régions (1)

Président du Conseil d'Administration de SPM - MAINTENANCE

Président Directeur Général d' Urbis Park

Président du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique (1)

Président des SAS Urbis Park Services, FDR 8, Foncière des Régions Développement

Gérant de SNC Late, SNC Latecoere, SARL du 174 avenue de la République, Bionne, Telimob Pivot,

Financière Palmer, Akama, Telimob Est, Telimob Nord, Telimob Ouest, Telimob Paca, Telimob Rhône Alpes,

Telimob Sud Ouest, IMEFA 106, SARL DU 23.37 rue Diderot, FDR Logements, SARL du 96 Avenue de Prades

Représentant permanent de Foncière des Régions comme Membre du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique et Foncière des Murs (1) et comme Membre du Conseil d'Administration d'Altapar (2).
 Représentant permanent de Coetlosquet, administrateur de Foncière Développement.
 Administrateur de la société de droit étranger : Immobilière Batibail Benelux SA (3)

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, la Société Foncière des Régions détenait 889.250 actions de la société Altarea. À la connaissance de la société, Olivier Estève ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Société Opus Investment BV

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Opus Investment BV est représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire ad hoc.

La société Opus Investment dont le siège est à Amsterdam (1017 BT), aux Pays-Bas, 483 Herengracht est une BV inscrite au Registre du commerce de la Chambre de commerce d'Amsterdam sous le numéro 34222430. Cette société n'est pas cotée. Elle est de nationalité étrangère et ne fait pas partie du Groupe Altarea.

Les Directeurs d'Opus Investment BV sont Severijn Van der Veen et Christian de Gournay.

La société Opus Investment BV n'exerce aucun autre mandat.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, la Société Opus Investment BV détenait 91.548 actions de la société Altarea.

Société JN Holding – membre

Son représentant permanent est Olivier Dubreuil.

Olivier Dubreuil

Olivier Dubreuil est né le 27 décembre 1955 à Marseille (13). De nationalité française, diplômé de l'ESCP Europe, Olivier Dubreuil a été notamment responsable du Département Matières Premières d'Usinor, puis du département Matières Premières d'Arcelor et il a assumé la direction générale d'Arcelor Mittal Purchasing jusqu'en 2009.

MANDATS ACTUELS D'OLIVIER DUBREUIL

Président	Vice -Président	Vice-Président et Membre du Conseil de Surveillance	Directeur Général	Administrateur	Membre du Conseil de Surveillance
Ovet Holding (3), Ovet BV(3)	HP COMPOSITES Italie (3)	EMO (3) , EKOM (3)	Etude Conseil Diffusion Internationale Matériels Equipements, ECODIME	Atic Services Manufrance (3)	Altarea(1), Altareit(1) (2), etCFNR

Censeur d'Amundi Oblig Internationales

AUTRES MANDATS ASSUMES DEPUIS CINQ ANNEES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président d'Atic Services et Dubreuil Conseil
 Administrateur de CFL Cargo (3)

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, JN Holding détenait 308 926 actions de la société Altarea.

À la connaissance de la société, Monsieur Olivier Dubreuil ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Société APG (Fonds ABP) – membre

Son représentant permanent est Alain Dassas.

Alain Dassas

De nationalité française, Alain Dassas est diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un Master en science de gestion de l'Université de Stanford. Alain Dassas a commencé sa carrière en 1973 à la Chase Manhattan Bank. En 1983, il a rejoint le groupe Renault et a occupé successivement les postes de : directeur du bureau de représentation à New York, directeur des relations bancaires et des marchés financiers, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières puis directeur des services financiers. En 2003, Alain Dassas a été membre du comité de direction du groupe Renault puis président de Renault F1 Team. En 2007, Alain Dassas est devenu membre du comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo. Depuis 2010, Alain Dassas intervient en tant que consultant pour le groupe Renault et est directeur financier de Segula Technologies.

MANDATS ACTUELS D'ALAIN DASSAS

Administrateur : Strategic Initiatives (Londres)(3),

AUTRES MANDATS ASSUMES DEPUIS CINQ ANNEES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Administrateur de Renault Samsung(Pusan-Corée), de Segula Technologies (Paris), Renault Finance (Lausanne) (3) et Hardware Infogérance (Paris).

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, APG détenait 864.551 actions de la société Altarea. À la connaissance de la société, Alain Dassas ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Dominique Rongier

De nationalité française, Dominique Rongier est diplômé de H.E.C. en 1967 et a été successivement : auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976) ; directeur financier Groupe de Brémond – Pierre & Vacances (1976-1983) ; directeur financier Groupe de Brossette SA (1983-1987) ; En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour ; secrétaire général de Béliet, membre du réseau Havas-Eurocom (1988-1990) ; directeur financier de la société holding Oros Communication, qui contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication (1991-1993) ; Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & associés, SARL dont il est le gérant et associé majoritaire. Son activité principale est le conseil en stratégie et gestion financière. Entre-temps, il a assumé l'intérim de la direction générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain D'Arcy) pendant plus de deux ans. Jusqu'au 31 mars 2009, Dominique Rongier a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

MANDATS ACTUELS DE DOMINIQUE RONGIER

Membre du Conseil de Surveillance	SCA Altarea(1)
Membre du Conseil de Surveillance	SCA Altareit(1)
Administrateur	SA Search Partners
Gérant	DBLP & Associés, Centralis

AUTRES MANDATS ASSUMES DEPUIS CINQ ANNEES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président de la SAS Enora Technologies.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Dominique Rongier détenait 10 actions de la société Altarea.

Société ATI

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société ATI est représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire ad hoc.

La société ATI est une société en nom collectif au capital de 10 000 euros dont le siège est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé – répertoriée sous le numéro 498 496 520 RCS Paris. Son gérant est la SAS Alta Patrimoine elle-même représentée par Alain Taravella.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, la Société ATI détenait 1 action de la société Altarea.

Société Altafi 3

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Altafi 3 est représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire ad hoc.

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38 000 euros dont le siège est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé – répertoriée sous le numéro 503 374 464 RCS Paris.

Le président de la SAS Altafi 3 est Alain Taravella.

La société ALTAFI 3 est membre du Conseil de Surveillance d'ALTAREA et Associé Commandité de la Société ALTAREIT(1) (2).

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, la Société Altafi 3 détenait 1 action de la société Altarea.

NOUVEAU MEMBRE DONT LA CANDIDATURE EST PROPOSEE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 27 JUIN 2013 :

Eliane Fremeaux

De nationalité française, née à Paris (15^{ème}) le 8 septembre 1941, Madame Eliane FREMEAUX a été Notaire associé au sein de la SCP THIBIERGE Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Chevalier dans l'ordre de la Légion d'Honneur, Madame Eliane FREMEAUX est Membre de l'Institut d'Etudes Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat, de la Commission relative à la Copropriété en représentation du Conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au Conseil Supérieur des Installations Classées au Ministère du Développement Durable Membre d'Honneur du Cercle des Femmes de l'Immobilier et Membre de l'Association René Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Madame FREMEAUX participe régulièrement à de nombreux colloques et congrès en France et à l'Etranger, 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.

Madame Eliane FREMEAUX n'est actuellement titulaire d'aucun mandat dans une société, en France ou à l'Etranger et n'a assumé aucun mandat de cette nature depuis cinq années.

ANNEXE 4 - RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE

1 – Diligences effectuées - cadre et code de référence

2 – Préparation et organisation des travaux du Conseil

- 2.1. Missions et attributions
- 2.2. Composition du Conseil
- 2.3. Fréquence des réunions :
- 2.4. Convocations des membres
- 2.5. Information
- 2.6. Tenue des réunions – Présence de la Gérance
- 2.7. Règlement intérieur
- 2.8. Comités Spécialisés
- 2.9. Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2011
- 2.10. Procès-verbaux des réunions
- 2.11. Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés

3 - Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques

- 3.1.1 Objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques
- 3.1.2 Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et Financière.
- 3.1.3 Limites inhérentes au système de contrôle interne et de gestion des risques

3.2 Organisation générale du contrôle interne et de la gestion des risques

- 3.2.1 L'environnement de contrôle
- 3.2.2 Les intervenants
- 3.2.3 Les composantes du contrôle interne et du dispositif de gestion des risques

3.3 Risques couverts

- 3.3.1. Risques inhérents aux activités d'ALTAREA COGEDIM
- 3.3.2. Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière
- 3.3.3. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance
- 3.3.4. Risques sociaux et environnementaux
- 3.3.5. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'ALTAREA
- 3.3.6. Autres risques

3.4. Améliorations au cours de l'exercice 2012

3.5. Intégration de Rue Du Commerce au cours de l'exercice 2012

4 - Pouvoirs de la Direction Générale

4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale

4.2. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société

5 - Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

5.1. Gérance

5.2. Conseil de Surveillance

6 – Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L 225 -100-3 du Code de commerce.

1 – Diligences effectuées - cadre et code de référence

Le Présent rapport a été établi par le Président du Conseil de Surveillance. Le Secrétariat Général et la Direction Financière du Groupe ont participé à sa rédaction. La section 3 relative aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques a été établie par la Responsable du contrôle interne du Groupe. Les contrôles et améliorations réalisés au cours de l'exercice 2012 ont été présentés à un Comité d'Audit du 31 janvier 2013. Les responsables financiers et opérationnels des pôles foncière en centre commerciaux, immobilier de logement et immobilier de bureaux et e-commerce ont revu et mis à jour les développements relatifs aux procédures et risques inhérents à leurs métiers. Ce rapport a ensuite été communiqué et examiné par le Comité d'Audit du 27 février 2013. Il a été communiqué au Conseil de Surveillance de la Société, présenté au Conseil et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 27 février 2013.

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance a pris en compte les textes suivants :

- Le cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne élaboré par l'Autorité des Marchés Financiers le 22 juillet 2010 ;
- Le rapport final sur le comité d'audit du Groupe de Travail présidé par Monsieur Poupart-Lafarge, établi en collaboration avec l'Autorité des Marchés Financiers, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010 ;
- Le rapport du 12 juillet 2010 de l'Autorité des Marchés Financiers sur le Gouvernement d'Entreprise et la rémunération des dirigeants ;
- Le guide d'élaboration des documents de référence de l'Autorité des Marchés Financiers mis à jour le 20 décembre 2010
- Les recommandations du 2 décembre 2010 de l'Autorité des Marchés Financiers émises à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale.
- La recommandation du 9 février 2012 de l'Autorité des Marchés Financiers sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés se référant au code AFEP/MEDEF Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF. La Société se réfère aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions. Dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la Gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration. Ainsi les développements relatifs au caractère collectif des décisions du conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général ne peuvent-ils être transposés aux sociétés en commandite par actions. Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la Gérance et non par un organe collégial. Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes. Par ailleurs, les statuts de la Société attribuent au Conseil de Surveillance davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements par exemple. Enfin la Société attribue aux actionnaires des pouvoirs plus importants que ceux qui leur sont conférés par la loi ou en vertu des recommandations du Code AFEP-MEDEF en particulier en matière de fixation de la rémunération de la Gérance. Cette rémunération est fixée par les statuts de la Société adoptés par l'assemblée générale des actionnaires du 26 mai 2007. Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux dirigeants mandataires sociaux sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités. La rémunération de la Gérance sera fixée à compter du 1^{er} janvier 2013 par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour des durées successives de trois ans sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance. En conséquence, compte tenu de sa forme juridique, la Société n'est pas en mesure d'appliquer les sections du Code AFEP

MEDEF suivantes : Le conseil d'administration : instance collégiale, La dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général, Le conseil d'administration et la stratégie, Le conseil d'administration et l'assemblée générale des actionnaires, La composition du conseil d'administration : les principes directeurs, La représentation de catégories spécifiques, La durée des fonctions des administrateurs, Le comité de sélection ou des nominations. Enfin, la section du Code AFEP MEDEF relative au Comité des rémunérations est entrée en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2013 ainsi qu'il est exposé ci-dessus et au paragraphe 2.8. relatif aux comités spécialisés du Conseil de Surveillance.

2 - Préparation et organisation des travaux du Conseil

2.1. Missions et attributions (article 17 des statuts)

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société. Il décide des propositions d'affectation des bénéficiaires et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires. Dans le cas où la société n'a plus de gérant, ni de commandité, le Conseil de Surveillance peut nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de 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. Le Conseil de Surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation. Le Conseil de Surveillance de la Société Altarea joue par ailleurs un rôle important en matière d'investissements et d'engagements de la Société, exorbitant du rôle classique de cet organe dans les sociétés en commandite par actions. Il est en effet obligatoirement consulté pour avis par la gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes : (i) tout investissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (ii) tout désinvestissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iii) tout engagement de la société d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iv) la conclusion de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 15 millions d'euros.

Enfin, le Conseil examine le rapport social et environnemental et le rapport sur la situation comparée des conditions générales d'emploi et de formation des femmes et des hommes établis par la Gérance.

2.2. Composition du Conseil de Surveillance

(a) membres –

A la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance compte les quatorze membres suivants :

Nom ou dénomination sociale	Fonctions	Représentant Permanent (1)	Expiration du mandat (2)
M. Jacques NICOLET	Président	-	2013
M. Matthieu TARAVELLA	Membre	-	2013
M. Gautier TARAVELLA	Membre	-	2013
ALTAREA COMMERCE	Membre	Non	2013
ALTA PATRIMOINE	Membre	Non	2013
APG	Membre	M. Alain DASSAS	2013
CREDIT AGRICOLE ASSURANCES	Membre	M. Emeric SERVIN	2013
Mme Françoise DEBRUS	Membre	-	2013
FONCIERE DES REGIONS	Membre	M. Olivier ESTEVE	2013
JN HOLDING	Membre	M. Olivier DUBREUIL	2013
OPUS INVESTMENT	Membre	Non	2013
M. Dominique RONGIER	Membre	-	2015
ATI	Membre	Non	2015

ALTAFI 3	Membre	Non	2015
----------	--------	-----	------

(1) Les personnes morales qui n'ont pas désigné de représentant permanent sont représentées aux réunions soit par leur représentant légal soit par un mandataire spécialement désigné par celui-ci.

(2) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle

Compte tenu des résolutions proposées à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et sous réserve des décisions prises par celle-ci, la composition du conseil de surveillance proposée est la suivante

Nom ou dénomination sociale	Fonctions	Représentant Permanent	AG expiration du mandat
M. Jacques NICOLET	Président	-	2019
M. Matthieu TARAVELLA	Membre	-	2019
M. Gautier TARAVELLA	Membre	-	2019
ATI	Membre	Non	2015
APG	Membre	M. Alain DASSAS	2019
CREDIT AGRICOLE ASSURANCES	Membre	M. Emeric SERVIN	2019
Mme Françoise DEBRUS	Membre	-	2019
FONCIERE DES REGIONS	Membre	M. Olivier ESTEVE	2019
OPUS INVESTMENT ⁽¹⁾	Membre	Non	2019
M. Dominique RONGIER	Membre	-	2015
Mme Eliane FREMEAUX	Membre	-	2019

L'annexe 3 du présent rapport de gestion détaille l'âge, la nationalité, l'expérience, les responsabilités professionnelles, y compris en matière internationale des membres du Conseil de surveillance et les mandats qu'ils détiennent ou ont détenus au cours des cinq derniers exercices.

(b) Représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil de surveillance

La Société est actuellement en conformité avec les premières exigences de la loi n° 2011-103 du 17 janvier 2011 car tous les sexes sont représentés au sein du conseil de surveillance.

La Société a l'intention de se conformer progressivement aux futures étapes prévues par ladite loi, à savoir de faire en sorte qu'aucun sexe ne puisse représenter moins de 20 % des membres du conseil lors de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1er janvier 2014 et moins de 40 % à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1er janvier 2017.

Une nouvelle étape sera franchie au cours du premier semestre 2013, compte tenu de la réduction du nombre de membres du conseil de surveillance et de la nomination de Madame Eliane FREMEAUX proposées à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société réunie pour approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Sous réserve des décisions de l'assemblée, la proportion de femmes passerait alors à 18,2 % des membres du conseil.

(c) âge moyen

Depuis la transformation de la Société en société en commandite par actions, les personnes morales membres du conseil ne sont plus tenues de désigner systématiquement un représentant permanent, contrairement aux règles en vigueur pour les sociétés anonymes. Les membres personnes morales sont représentés aux réunions du Conseil soit par leur représentant légal, soit par un représentant permanent si elles ont choisi d'en désigner un, soit enfin par tout mandataire ad hoc. Il n'est donc plus pertinent de déterminer et de communiquer un âge moyen.

(d) mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du Conseil de Surveillance en dehors de la Société figure en annexe au rapport de gestion de la Gérance dont le présent rapport constitue une annexe et dans le document de référence.

(e) rémunération

Principes

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

Décision de l'Assemblée

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 mai 2009 a alloué aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'année 2009 une rémunération globale de 600.000 euros, inchangée par rapport à celle des exercices précédents. Cette rémunération était prévue pour l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures, jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

Versements

Lors de sa séance du 17 mars 2008, le Conseil de Surveillance a décidé que son Président recevrait une rémunération annuelle brute, charges comprises, dans la limite de 440.000 euros, en rétribution notamment de ses interventions en tant que Président du Comité d'Investissement conformément au règlement intérieur dudit Comité. Pour les années ultérieures, il a été prévu que la rémunération du Président serait indexée au 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2008 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2009. Cette décision était prise sous réserve du vote par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires d'une rémunération globale suffisante. La Gérance ayant proposé que la rémunération qui sera effectivement versée au Président du Conseil de Surveillance soit prélevée sur la rémunération fixe à laquelle celle-ci a droit en vertu de l'article 14 alinéa 1 des statuts, la décision du Conseil de rémunérer son Président avait été également prise sous réserve d'obtenir confirmation de la renonciation de la Gérance. Cet engagement a été confirmé par lettre du 26 mai 2008.

Le Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques et aux représentants permanents de personnes morales un jeton de présence de 1.500 euros par présence effective aux séances du Conseil et de ses Comités Spécialisés, à compter du 1er janvier 2011. Le Conseil a pris cette décision pour tenir compte du fait qu'une incitation à la participation effective aux travaux du Conseil est une mesure positive pour la gouvernance de la Société.

Les rémunérations sont détaillées dans une annexe au rapport de gestion dont le présent rapport constitue également une annexe.

(f) membres indépendants

Choix des critères d'indépendance

Lors de sa séance du 31 août 2009, le Conseil de Surveillance a décidé à l'unanimité, sur proposition du Président, de retenir la définition de l'indépendance proposée par le code de gouvernement AFEP MEDEF dans ses articles 8.4 et 8.5., à savoir :

- ne pas être, dans la Société, dans sa société mère ou une société qu'elle consolide : Salarié, mandataire social, client, fournisseur, banquier d'affaire ou de financement significatif pour la société, membre de la famille proche d'un mandataire social, ancien auditeur (au cours des 5 années précédentes) ou ancien administrateur de la Société (au cours des 12 années précédentes).
- pour les représentants d'actionnaires importants (+ de 10 % actions et droits de vote) le Conseil de Surveillance doit « s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant et tenant compte de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel ».

Les critères ainsi choisis sont rendus publics par leur mention chaque année dans le présent rapport.

Application aux membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil examine annuellement la situation des membres au regard des critères d'indépendance retenus.

Le dernier examen de l'indépendance des membres du conseil est intervenu lors de la séance du 27 février 2013 du Conseil de Surveillance. Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le Conseil a constaté que M. Dominique RONGIER et M. Alain DASSAS peuvent être considérés comme membres indépendants sans réserve. Il s'est par ailleurs interrogé sur la qualification d'indépendant de Madame Françoise DEBRUS compte tenu de ses fonctions au sein de CREDIT AGRICOLE ASSURANCES et de Monsieur Olivier ESTEVE, représentant de la Société FONCIERE DES REGIONS dès lors que ces deux sociétés détiennent plus de 10 % du capital et des droits de vote de la Société. Le Conseil de Surveillance n'a pas relevé de conflit d'intérêt à cet égard.

S'agissant des membres du Conseil de Surveillance siégeant au Comité d'Audit, Madame Françoise DEBRUS, Monsieur Alain DASSAS, Monsieur Olivier ESTEVE et Monsieur Dominique RONGIER sont donc considérés comme membres indépendants.

2.3. Fréquence des réunions :

Au cours de l'année 2012 le Conseil s'est réuni trois fois. Un seul membre n'était ni présent ni représenté aux réunions, le taux de présence ou de représentation s'établissant ainsi à 97,62 %

2.4. Convocations des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du Conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le Conseil de Surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le Conseil est convoqué par son Président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil de Surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

2.5 Information

Conformément à la loi, le Conseil de Surveillance a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

2.6 Tenue des réunions – Présence de la Gérance

Les réunions se déroulent au siège social, 8 avenue Delcassé à Paris (75008).

La Gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du Conseil de Surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la société. En particulier, la Gérance présente les comptes de la Société, expose la marche des affaires et présente s'il y a lieu les dossiers d'investissement ou de désinvestissements. La Gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La Gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut voter les décisions prises par le Conseil ou les avis rendus par celui-ci.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

2.7. Règlement intérieur

Il n'existe actuellement pas de règlement intérieur du Conseil de Surveillance, étant précisé que les articles 16 et 17 des statuts de la Société détaillent le déroulement des réunions et les pouvoirs dévolus au Conseil de Surveillance et qu'il existe un règlement intérieur détaillé pour le Comité d'Audit et pour le Comité d'Investissement, Comités spécialisés du Conseil.

2.8. Comités Spécialisés

L'article 18 des statuts autorise le Conseil de Surveillance à faire intervenir des comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

Le Conseil de Surveillance dispose de trois Comités Spécialisés : Un comité des comptes dénommé Comité d'Audit, un Comité d'Investissements et un Comité de la rémunération de la Gérance.

Il est précisé que les Comités Spécialisés rendent compte de leurs travaux lors des séances du Conseil de Surveillance par l'intermédiaire de leurs présidents qui sont tous membres du Conseil.

Comité d'Investissements :

Membres :

Les membres du Comité d'Investissements sont désignés par le Conseil de Surveillance. Les membres actuels du Comité d'Investissements sont les suivants (Décisions du 7 mars 2011 du Conseil de Surveillance modifiant le Règlement Intérieur du Comité d'Investissements):

- Monsieur Jacques NICOLET,
- Monsieur Alain DASSAS, représentant le Fonds APG
- Monsieur Emeric SERVIN, représentant la Société CREDIT AGRICOLE ASSURANCES,
- Monsieur Olivier ESTEVE, représentant la Société FONCIERE DES REGIONS,
- Monsieur Christian de GOURNAY,
- Monsieur Eric DUMAS,
- Monsieur Philippe MAURO,

Le Comité est présidé par Monsieur Jacques NICOLET. Les responsables opérationnels concernés par le(s) projet(s) d'investissement assistent également à la réunion.

Délibérations – Compte-rendu

Les avis sont pris à la majorité des membres du Comité d'Investissements présents. En cas d'égalité des voix, la voix du Président compte double. Un compte-rendu de l'avis est établi en séance faisant état de la décision et signé en séance. Il est fait état dans le rapport annuel de la Société du résumé des avis du Comité d'Investissements.

Fréquence des réunions

Le Comité d'Investissements se réunit sur convocation du Président. Il peut être réuni à tout moment en cas d'urgence. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel...).

Missions

Le Comité d'Investissements est consulté pour avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement, d'un montant supérieur à 15 M€ et inférieur à 100 M€, par délégation du Conseil de Surveillance et ce, dans les conditions suivantes :

- a) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 15 M€ et inférieurs à 50 M€, ils pourront :
 - o soit être présentés directement au Comité d'Investissements,

- soit être présentés pour avis, notamment en cas d'urgence, au Président du Comité d'Investissements qui donnera un avis préalable, cet avis faisant l'objet d'une ratification lors du plus prochain Comité d'Investissements.
- b) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 50 M€ et inférieurs à 100 M€, ils seront soumis pour avis au Comité d'Investissements, préalablement à leur mise en œuvre.
- c) Pour les opérations initiées par sa filiale Cogedim, le seuil de 15 M€ s'entend :
 - Préalablement à la signature de toute promesse synallagmatique de vente portant sur un foncier supérieur à 15 M€,
 - Préalablement à la signature de tout acte authentique portant sur un foncier supérieur à 15 M€, consécutif le cas échéant à une promesse unilatérale de vente,
 - Préalablement au lancement des travaux si le prix de revient, y compris le foncier, et sous déduction des réservations et des ventes en bloc signées, dépasse 15 M€.
- d) En ce qui concerne les investissements ou désinvestissements :
 - inférieurs à 15 M€, ils ne nécessitent pas d'avis du Conseil de Surveillance,
 - supérieurs à 100 M€, ils restent du ressort du Conseil de Surveillance, pour avis.
 Les seuils indiqués ci-dessus seront indexés annuellement en fonction de l'indice Syntec.
- e) Enfin, les désinvestissements concernent les immeubles dits de placement ou des participations dans des sociétés détenant des immeubles de placement et cela, selon les seuils visés ci-dessus.
- f) Les tranches indiquées ci-dessus s'entendent en quote-part de participations du groupe et hors taxes.

Travaux du Comité

En 2012, le Comité ne s'est pas réuni car tous les dossiers d'investissements et de désinvestissements ont été examinés en formation plénière par le Conseil de Surveillance lui-même en application de l'article 17.6 des statuts (voir supra 2.2.(e) et infra 2.9) ou par son Président, compte tenu des montants en jeu.

Comité d'Audit :

Membres :

Les membres du Comité d'Audit sont désignés par le Conseil de Surveillance. Ils sont choisis pour leur expérience du secteur et leur connaissance de la Société. Le 7 mars 2011, le Conseil de Surveillance a décidé de mettre à jour son règlement intérieur afin de tenir compte des modifications dans sa composition ainsi que du rapport Poupert-Lafarge du 22 juillet 2010 sur le comité d'audit.

Les membres actuels du Comité d'Audit sont les suivants :

- Françoise DEBRUS
- Matthieu TARAVELLA
- Alain DASSAS
- Olivier ESTEVE
- Dominique RONGIER

Madame Françoise DEBRUS continue à assumer les fonctions de Présidente du Comité d'Audit. Le Conseil de Surveillance ayant décidé de confier à nouveau à Madame DEBRUS les fonctions de Président du Comité d'Audit a spécifiquement justifié ce choix par l'expérience de la Présidente dans le secteur immobilier acquise au sein de la société CREDIT AGRICOLE ASSURANCES.

Compétences des membres du Comité d'Audit en rapport avec les missions du Comité :

- Madame Françoise DEBRUS, Présidente du Comité, Membre Indépendant, a été Responsable du Contrôle de Gestion puis Responsable de la Gestion Financière d'Unicredit, Responsable de la Division Collecte/Crédit à la Direction des Finances de Crédit Agricole SA, Responsable du Service Finances et Fiscalité de la Fédération Nationale du Crédit Agricole, Directrice Financier de la Caisse Régionale d'Île-de-France et Directrice des Investissements de Crédit Agricole Assurances.

- Monsieur Alain DASSAS, Membre Indépendant, a été en particulier Directeur des Relations Bancaires et des Marchés Financiers de Renault, Directeur Financier de Renault Crédit International, Directeur des Opérations Financières, Directeur des Services Financiers de Renault.
- Monsieur Dominique RONGIER, Membre Indépendant, été notamment auditeur chez Arthur Andersen, Directeur Financier Groupe de Brémond – Pierre & Vacances, Directeur Financier Groupe de Brossette SA et Directeur Financier de la société holding Oros Communication.
- Monsieur Olivier ESTEVE, Membre Indépendant, a été Directeur du Développement de Screg Bâtiment. Il est membre du directoire du Groupe Foncière des Régions en charge de la direction immobilière.
- Monsieur Matthieu TARAVELLA a été Directeur de Développement au sein du pôle Foncière en Centres Commerciaux du Groupe Altea Cogedim. Il est actuellement gérant de société dans le secteur informatique.

Membres répondant aux critères de l'article L 823-19 du Code de commerce

Le Comité d'Audit comprend actuellement quatre membres indépendants. En conséquence, la Société satisfait aux prescriptions légales, qui exigent que le Comité d'Audit comporte au moins un membre indépendant. Elle satisfait en outre aux recommandations du paragraphe 14.1 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP MEDEF qui portent le nombre de membres indépendants aux deux-tiers des membres du Comité d'Audit.

Délibérations – Compte-rendu

Le Comité d'Audit ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont effectivement présents. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix de la Présidente compte double. Le Comité d'Audit établit s'il l'estime nécessaire un compte-rendu de ses réunions, établi par la Président. Celle-ci fait au Conseil de Surveillance son rapport sur les comptes semestriels et annuels.

Fréquence des réunions

Le Comité d'Audit se réunit sur convocation du Président, à des dates fixées en fonction du calendrier d'arrêté des comptes semestriels et des comptes annuels. Il peut être réuni à tout moment en cas de nécessité. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel...). La Direction Financière du Groupe fait parvenir la documentation nécessaire avant la réunion.

Au cours de l'exercice 2012, le Comité s'est réuni à trois reprises, afin d'examiner les points suivants :

-Réunion du 02 février 2012 : Questions touchant au contrôle interne de la Société (asset management et appels de fonds des acquéreurs), traitement des frais de publicité et de commercialisation des opérations du pôle promotion, compte de résultat analytique et contrôle fiscal.

-Réunion du 2 mars 2012 : Examen des comptes annuels au 31 décembre 2011.

-Réunion du 26 juillet 2012 : Examen des comptes semestriels au 30 juin 2012.

Missions et attributions

Le Comité d'Audit assiste le Conseil de Surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le Comité d'Audit est notamment chargé des missions suivantes :

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière. Le Comité revoit cette information en s'interrogeant sur la traduction comptable des événements importants ou des opérations qui ont eu une incidence sur les comptes de l'entreprise. En cas de dysfonctionnement dans ce processus, le Comité s'assure que les actions correctrices ont été mises en place.
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne, le cas échéant, et de gestion des risques de la Société. Le champ d'examen du Comité inclut les risques ayant fait l'objet d'une

traduction comptable (y compris l'information en annexe) et les risques identifiés par les systèmes de contrôle interne mis en place par la Gérance et pouvant avoir une incidence sur les comptes. Le Comité peut être amené à envisager les impacts potentiels sur l'information comptable et financière d'un risque non identifié significatif qui viendrait à sa connaissance ou qu'il aurait identifié dans le cadre de ses travaux et peut se saisir du suivi des autres risques principaux identifiés par la Gérance et/ou le Secrétariat Général. En cas de dysfonctionnements relevés, le Comité s'assure que les plans d'actions appropriés ont été mis en place et des suites qui ont été données. Il est précisé que les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société s'appuient sur le cadre référentiel élaboré par l'Autorité des Marchés Financiers et mis à jour le 22 juillet 2010 pour tenir compte du rapport du groupe de travail présidé par M. Olivier Poupart-Lafarge. Le Comité prend connaissance du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et formule, le cas échéant, des observations sur les sujets qui relèvent de sa compétence.

- suivi du contrôle légal des comptes et des comptes consolidés par les Commissaires aux Comptes. Le Comité examine les principales zones de risques ou d'incertitudes identifiées par les Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels ou consolidés, y compris les comptes semestriels, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exécution de leur mission.
- examen et suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes. Le Comité assure le suivi du budget des honoraires des Commissaires aux Comptes afin de vérifier que celui-ci est en adéquation avec la mission et s'assure que le Co Commissariat est effectif. Il est rappelé que les Commissaires aux Comptes communiquent chaque année (i) une déclaration d'indépendance, (ii) le montant global des honoraires versés aux Commissaires aux Comptes par les sociétés contrôlées par la société ou la société qui la contrôle au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes. et (iii) une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission.
- vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

Le Comité d'Audit entretient des relations de travail suivies avec les membres de la Direction, les responsables du contrôle interne, ceux de l'audit et les Commissaires aux Comptes. Le Comité d'Audit peut inviter les Commissaires aux Comptes à ses réunions afin de leur poser des questions sur des sujets de leur ressort. Le cas échéant, le Comité d'Audit peut demander la présence d'un collaborateur de la Société à ses réunions, afin de l'éclairer sur toute question particulière. Le Comité d'Audit préconise au Conseil de Surveillance toutes mesures qui lui paraîtraient utiles.

Le Comité d'Audit est consulté obligatoirement sur :

- la nomination des Commissaires aux Comptes. Il est rappelé que l'article 17.4 des statuts stipule que le Conseil de Surveillance soumet à l'Assemblée Générale des Actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes. A cet effet, le Comité d'Audit émet une recommandation sur les Commissaires aux Comptes que le Conseil de Surveillance proposera à la désignation par l'Assemblée Générale en s'appuyant sur une procédure d'appel d'offres.
- les projets d'aménagement ou de modification importants des principes et méthodes comptables qui pourraient être envisagés ou qui paraîtraient nécessaires ;
- les comptes semestriels et annuels.

Le Comité d'Audit s'assure des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation, de dossiers, de systèmes et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances.

Comité de la Rémunération de la Gérance :

Depuis le 20 mai 2009, un Comité de Rémunération de la Gérance a été institué par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires, qui a ajouté à cet effet un second paragraphe à l'article 18 des statuts relatif aux Comités Spécialisés.

La même Assemblée a modifié les stipulations de l'article 14 des statuts relatif à la rémunération de la Gérance : à compter du 1^{er} janvier 2013, la rémunération de la gérance sera fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance.

Le conseil de surveillance du 26 juillet 2012 a décidé de constituer ce comité des rémunérations, conformément à l'article 18 des statuts. Sur proposition du Président du conseil de surveillance, il a été décidé d'attribuer à ce comité des pouvoirs plus larges que ceux qui sont prévus par les statuts. Le comité sera en effet amené à intervenir non seulement sur la rémunération de la Gérance mais également sur celle des membres du conseil de surveillance et des principaux dirigeants du Groupe. Ce comité est dénommé en conséquence « Comité des Rémunérations ».

Le conseil de surveillance a désigné à l'unanimité en qualité de premiers membres du Comité des Rémunérations :

Madame Françoise DEBRUS

Monsieur Dominique RONGIER

Monsieur Alain DASSAS

Monsieur Dominique RONGIER a été désigné en qualité de Président du Comité des Rémunérations.

Monsieur Philippe MAURO, Secrétaire Général du Groupe, a été désigné en qualité de Secrétaire du Comité des Rémunérations.

Composition (article 18 des statuts)

Le Comité de la Rémunération de la Gérance est exclusivement composé de membres du Conseil de Surveillance, excepté le Secrétaire Général du Groupe qui assume le secrétariat des réunions mais n'a pas voix délibérante.

Les membres du Comité de la Rémunération de la Gérance sont indépendants de la Gérance.

Attributions (article 18 des statuts)

Le Comité des Rémunérations formule des propositions concernant la rémunération de la Gérance et les soumet au Conseil de Surveillance.

Travaux

Le Comité a remis au Conseil de Surveillance du 27 février 2013 des propositions de rémunération de la Gérance. Ces propositions ont permis d'éclairer le Conseil de Surveillance afin qu'il formule son avis sur la proposition du Commandité, conformément à l'article 14 des statuts de la Société.

2.9 Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2011

En 2012, le Conseil de Surveillance d'Altarea a tenu les réunions suivantes :

- Réunion du 5 mars 2012 : Démission de la Société FDR 3 de son mandat de membre du conseil de surveillance. Examen des comptes annuels au 31 décembre 2011. Proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale ordinaire annuelle. Délégations à la gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société. Etablissement du rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale annuelle.

Gouvernance d'entreprise : examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du conseil de surveillance, examen des critères d'indépendance des membres du conseil de surveillance et des comités spécialisés, rapport du Président sur le contrôle interne, délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'inégalité professionnelle et salariale, rapport social et environnemental, développement durable et diversité. Avis à donner à la gérance pour les cautions, avals et garanties consenties aux filiales de la société. Examen des documents prévisionnels.

-Réunion du 26 juillet 2012 : Examen des comptes semestriels au 30 juin 2012. Avis sur des projets de financements. Avis sur des projets d'investissements. Constitution du Comité des Rémunérations.

-Réunion du 11 décembre 2012 : Autorisation en tant que convention réglementée de la signature du contrat de souscription relatif à l'émission de titres subordonnés à durée indéterminée avec APG Real Estate Pool. Point sur les nouveaux financements.

2.10 Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

2.11 Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés

Lors de sa séance du 27 février 2013, le Conseil de Surveillance a examiné son fonctionnement et préparation de ses travaux. Il a estimé à l'unanimité que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation de ses travaux.

3. - Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice **2012** et depuis le début de l'exercice **2013**, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

3.1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques

3.1.1. Objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques

Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie 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.

3.1.2. Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce : « les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n°1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté européenne, Altarea est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS : International Financial Reporting Standards et interprétations IFRIC/SIIC) tel qu'approuvé par l'Union européenne.

3.1.3. Limites inhérentes au système de contrôle interne et de gestion des risques

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En outre, le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea Cogedim, à savoir l'ensemble constitué par la Société Altarea et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, à l'exception des sociétés de copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques

3.2.1. L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs.

La Charte Ethique du groupe Altarea Cogedim est remise systématiquement à chaque nouveau collaborateur au moment de l'embauche.

Cette charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du groupe Altarea Cogedim, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leur relation de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous les collaborateurs du Groupe pour résoudre des questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente.

Conformément à la recommandation AMF n°2010-07 du 3 novembre 2010 – Guide relatif à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées (paragraphe 2.2.2, 2.2.4 et 2.2.5), la charte du groupe :

- formalise les obligations qui incombent aux dirigeants et collaborateurs, qui pourraient avoir accès à des informations privilégiées ;
- prévoit la nomination et le rôle du déontologue ;
- définit des périodes d'abstention dites de « fenêtres négatives » pour réaliser une quelconque transaction sur les titres Altarea et Altareit.

Par ailleurs, la charte définit les règles applicables en matière d'avantages accordés aux salariés du Groupe pour l'acquisition de logements Cogedim.

La charte éthique est consultable sur le site intranet du Groupe à la rubrique « Le groupe ».

3.2.2. Les intervenants

(a) Gérance

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la Gérance. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société.

Pour l'exercice de ses responsabilités, la Gérance a par ailleurs mis en place un Comité Exécutif comprenant les patrons de chacune des activités du Groupe (commerces, logements, bureaux), un Comité Stratégique et des Comités de Direction Générale. Ces Comités n'interviennent pas directement dans l'organisation générale du contrôle interne ; cependant, des sujets relevant du contrôle interne du Groupe peuvent y faire l'objet d'échanges, comme cela a été par exemple le cas sur la cartographie des risques.

(b) Conseil de Surveillance

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance joue un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société (voir paragraphe 8.2 Préparation et organisation des travaux du Conseil du présent rapport).

(c) Comité d'Audit

Le Comité d'Audit assiste le Conseil de Surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Les missions et attributions du Comité d'Audit sont détaillées au paragraphe 8.2.8 Comités Spécialisés du présent rapport.

(d) Secrétariat Général

Sous l'autorité de la Gérance, le Secrétariat Général coordonne et appuie les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales. Il est également en charge de coordonner la couverture des risques assurables et la souscription des polices d'assurances au niveau du Groupe.

La fonction contrôle interne au sein de Secrétariat Général s'appuie sur une personne à temps plein (responsable du contrôle interne) et trois personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne (le Secrétaire général, une responsable juridique et une assistante de direction), soit près de deux personnes

en équivalent temps plein. Un budget annuel (hors frais de personnel) de 150 milliers d'euros est affecté à cette fonction, permettant notamment de confier des missions de contrôle ou d'audit interne à des cabinets externes.

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du règlement intérieur et au bon fonctionnement des Comités Spécialisés du Conseil de Surveillance (le Comité d'Audit et le Comité d'Investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels d'Altarea et de ses filiales ;
- d'identifier et d'assister les pôles dans l'identification des risques
 - o liés à l'activité des sociétés des filiales consolidées par Altarea en France et à l'étranger ;
 - o liés au statut de Société cotée d'Altarea ;
- d'établir ou d'assister les pôles dans l'établissement de procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs ...) ;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Le Secrétariat Général s'appuie également sur des relais dans un certain nombre de filiales, notamment Cogedim avec une personne en charge du contrôle des risques et engagements relatifs aux opérations de promotion ou Altarea France avec la Direction Juridique Immobilier.

(e) Le personnel de la société

Chaque collaborateur du groupe Altarea Cogedim a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus aux objectifs qui leur sont assignés.

(f) Intervenants externes

Le Groupe a recours à des cabinets spécialisés auxquels sont confiés des missions spécifiques de conseil, d'assistance ou d'audit.

Au cours de l'exercice 2012, les cabinets Accuracy, Soparex et PwC sont par exemple intervenus en support des équipes d'Altarea Cogedim sur des problématiques de dispositifs de gestion des risques, de contrôle interne et d'audit interne.

3.2.3. Les composantes du contrôle interne et du dispositif de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne comprend cinq composantes étroitement liées.

(a) Organisation

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea Cogedim repose sur :

- une organisation par activité autour de trois lignes de métiers et d'un pôle administratif, avec un système de pouvoirs et de délégations de pouvoirs ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (voir paragraphe 8.2. « Préparation et organisation des travaux du Conseil ») ;
- des systèmes d'information (voir paragraphe 8.3.3.2. « Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière » (d) pour une description des principaux systèmes d'information métiers et financiers), des procédures et modes opératoires propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe ;
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

(b) Diffusion de l'information

Le Groupe dispose d'outils de diffusion d'informations en interne tels que l'intranet, les notes de procédures, les instructions et calendrier de clôture.

(c) Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du Groupe font régulièrement l'objet de présentations détaillées au Comité d'Audit. En outre, suite à l'intégration de Rue du Commerce, une cartographie des risques spécifique à la société et à son activité a été établie en juin 2012. Les résultats de cette cartographie ont été présentés au Comité d'Audit du 26 juillet 2012. Suite à cela, un exercice formalisé d'actualisation de la cartographie des risques sur le périmètre français du Groupe a été mené fin 2012, incluant l'activité de commerce online du Groupe. La description et l'évaluation des risques identifiés ont fait récemment l'objet d'une présentation détaillée au Comité d'Audit du 31 janvier 2013.

La fonction contrôle Interne sous la responsabilité du Secrétariat Général est en cours d'élaboration de son plan de travail 2013/2014 en s'appuyant sur l'analyse des risques identifiés par ces cartographies comme relevant du contrôle interne. D'autres sources comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener.

(d) Activités de contrôles proportionnés

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altarea Cogedim sont décrits dans le paragraphe 8.3.3. « Risques couverts » du présent rapport.

3.3. Risques couverts

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim (risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence, risques liés aux opérations de développement, risques liés aux actifs et à l'activité de foncière, risques liés aux stocks et à leur gestion, risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques) ;
- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance ;
- risques sociaux et environnementaux ;
- risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea Cogedim ;
- autres risques.

3.3.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim

(a) Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence

Le positionnement du groupe Altarea Cogedim sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (centres commerciaux, immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise) et récemment sur le segment du commerce électronique, dont les cycles sont différents, lui permet d'optimiser son profil risque/rentabilité. Par ailleurs, l'évolution de ces marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la Gérance et la Direction exécutive, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

(b) Risques liés aux opérations de développement

1 – Développement de centres commerciaux

(i) France

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le Comité d'Investissements, Comité Spécialisé du Conseil de Surveillance (voir supra 8.2.8. Comités Spécialisés) et par plusieurs autres comités spécialisés qui sont présentés ci-après :

- le Comité « développement/opérationnel/montage » : en présence de la Direction Générale de la filiale, ce comité hebdomadaire définit et fixe les objectifs opérationnels pour chaque projet, suit les marchés de travaux, valide les budgets initiaux et, le cas échéant, leur révision. Une fois par mois, il est présidé par la Gérance du Groupe et traite des dossiers les plus stratégiques ;
- le Comité « coordination/commercialisation » : ce comité permet à la Direction Générale de définir et fixer les objectifs de commercialisation pour chaque projet. La précommercialisation permet de limiter le risque commercial ;

- le Comité de Direction Altarea France : ce comité mensuel réunit les membres du Directoire d'Altarea France et les principaux directeurs opérationnels de la filiale. Il traite de l'ensemble des sujets de la filiale (développement, exploitation, commercialisation, valorisation).

Par ailleurs, la Direction Études et Prospective coordonne le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine et apporte aux équipes d'Altarea France un éclairage opérationnel sur les évolutions du commerce et du métier afin d'adapter les produits développés au marché.

Les risques liés aux opérations de développement sont également suivis au travers de plusieurs processus et reportings :

- suivi des investissements : les investissements autorisés font l'objet d'un suivi mensuel par affaire et d'un système de contrôles par la Direction Opérationnelle et la Direction Financière. La Direction Générale d'Altarea France autorise enfin le règlement sur la base des précédents contrôles ;
- un état trimestriel est établi pour chaque projet en développement ou réalisation faisant mention des engagements et des dépenses réalisées, ainsi que du restant à investir ;
- processus de validation semestrielle des budgets d'opérations : bouclage des factures de travaux avec la comptabilité et calage des frais financiers en fonction des conditions de marché, revue des plannings. Cette procédure, pleinement opérationnelle depuis 2010, intègre la signature des budgets d'opération en cours de travaux par la Direction Générale de la filiale.

Les dossiers de demandes d'autorisation administratives (permis de construire, commission départementale d'aménagement commercial) font l'objet d'un examen préalable par un cabinet d'avocat spécialisé.

(ii) Italie et Espagne

Pour ces deux pays, les nouveaux investissements sont soumis au Comité d'Investissements du Groupe.

- **En Italie** ont été mis en place différents comités (comité de développement, réalisation, gestion/recommercialisation et financier). Le comité financier se réunit mensuellement et les autres comités se réunissent tous les quinze jours, avec un ordre du jour, et donnent lieu à un compte-rendu. En 2011, le modèle d'organisation, de gestion et de contrôle en Italie a été adopté et mis en place conformément au décret législatif 231/2001. Ce modèle prévoit notamment la mise en place d'un organisme de vigilance chargé de surveiller l'application et la pertinence du modèle et comprenant deux personnes : un avocat et un expert-comptable et fiscal.

- **En Espagne**, les nouveaux développements ont été arrêtés.

Par ailleurs des réunions mensuelles sont organisées entre la Gérance d'Altarea et la Direction Générale des filiales, qui ne donnent pas lieu à des comptes rendus systématiques.

2 – Développement de logements

Les principaux risques liés aux opérations de développement portent sur l'activité de promotion de Cogedim. Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

En matière d'immobilier résidentiel, il existe un guide des bonnes pratiques, recueil des pratiques applicables aux étapes clés de la réalisation d'un programme de logements. Ce guide a pour vocation de définir le rôle de chacun des acteurs de Cogedim Résidence et de Cogedim en régions en matière de logements, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires. Ce guide, mis à jour en 2012, est disponible sur l'intranet du Groupe et diffusé à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs décrits ci-dessous visent à couvrir les risques liés au développement d'opérations :

(i) Le Comité des engagements de Cogedim : Cogedim est dotée d'un Comité des engagements qui examine tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de précommercialisation (actuellement 50 %),

validation du coût des travaux... Le Comité des engagements est composé des membres du Directoire, du Directeur Financier, du Directeur Commercial, du Directeur des Marchés et du Directeur des Engagements. Au-delà des processus des Comités des engagements, le Directeur des Engagements intervient avec l'aide des contrôleurs financiers de filiales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des Comités des engagements et peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques... Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société pour le risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur du Secrétaire général du Groupe pour les questions relatives au contrôle interne.

(ii) La Direction des Marchés de Cogedim : elle intervient pour estimer les coûts de construction retenus dans les budgets prévisionnels des opérations et ce dès la signature de la promesse d'achat du terrain. Les coûts sont actualisés au fur et à mesure de l'avancement de la définition du produit. La Direction des Marchés est en charge de la consultation des Entreprises préalable à la signature des marchés de travaux. La sélection des entreprises se fait par appel d'offres, en fonction de cahiers des charges définis. Le choix définitif résulte d'une analyse comparative des offres reçues.

(iii) Procédures ventes/commercialisation : Cogedim dispose d'un outil commercial propre constitué par une filiale dédiée : Cogedim Vente. Cette structure assure le marketing et la commercialisation ainsi que l'administration des ventes. Pour chaque programme immobilier, la stratégie commerciale est définie par le Directeur et le Responsable du programme, le Directeur Commercial et le Chef de Produits de Cogedim Vente. Cogedim Vente fournit également aux responsables du développement des études et avis pour évaluer les marchés locaux et leurs prix et permettre ainsi d'intégrer ces valeurs dans les budgets prévisionnels des opérations. L'outil informatique de suivi budgétaire de chaque opération est alimenté en temps réel par les données commerciales (réservations et ventes) et permet à chaque responsable de suivre l'avancement des programmes dont il a la charge.

De plus, un état de l'activité commerciale est établi chaque semaine retraçant les ventes de la semaine et le cumul mensuel.

(iv) Reportings et revues périodiques des budgets d'opérations : des reportings (état des réservations et des actes authentiques consolidés, portefeuille d'opérations sous promesse, suivi des engagements sur opérations en développement) sont transmis mensuellement aux membres du Comité de Direction Générale de Cogedim, à la Direction Financière Corporate, au Président du Conseil de Surveillance et à la Gérance d'Altarea.

Par ailleurs, dans le cadre du processus budgétaire, l'ensemble des budgets d'opération sont mis à jour au moins trois fois par an (calage avec la comptabilité, la commercialisation et les suivis de travaux opérationnels, suivi des plannings...).

(v) Dossiers de demande de permis de construire : pour les opérations de taille importante ou présentant des problématiques spécifiques, les dossiers de demande de permis de construire sont soumis à un cabinet d'avocat spécialisé (participation à l'élaboration de la demande ou audit du dossier finalisé).

(vi) Risque d'insolvabilité des acquéreurs : en immobilier résidentiel, Cogedim ne procède pas à la remise des clés du logement sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. La société bénéficie par ailleurs du privilège du vendeur sur le bien. Toutefois, afin d'éviter l'allongement des délais de paiement, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs est vérifié avant la signature de l'acte authentique. Par ailleurs, des reportings mensuels sur les impayés sont diffusés aux directions opérationnelles.

3 – Développement de bureaux

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits précédemment (voir supra § 2 – « Développement de logements ») sont également applicables à la promotion de bureaux.

(c) Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

(i) France

Les risques liés aux actifs et à l'activité de foncière sont couverts par les dispositifs suivants :

- Le Comité « Patrimoine » permet à la Direction Générale de définir et de fixer les objectifs d'asset management pour chaque actif. Ce comité s'appuie notamment sur les travaux de la Direction de l'Asset Management constituée de cadres de haut niveau sous la responsabilité du Directeur Général d'Altea France. Les asset managers représentent le propriétaire aux Assemblées Générales de copropriété aux côtés des équipes Patrimoine, participent aux différents comités internes, mettent en œuvre le programme d'arbitrage, participent au processus d'acquisitions immobilières, coordonnent le reporting opérationnel et financier pour compte de tiers le cas échéant, et mesurent la performance financière des actifs.

Les acquisitions d'actifs en exploitation font l'objet de due diligences réalisées avec l'aide de conseils externes afin de limiter les risques liés à l'évaluation et à l'intégration en patrimoine de ces centres.

Le Comité de coordination commercial suit mensuellement l'ensemble des événements de recommercialisation pour fixer les conditions de renouvellement des contrats de baux sur le patrimoine.

Le Comité de Direction mensuel Altea France traite également des sujets liés aux centres commerciaux en exploitation.

- Reporting sur le patrimoine : les responsables opérationnels chargés de la gestion du patrimoine transmettent régulièrement à la Direction Financière du Groupe des états et documents financiers, qui portent en particulier sur les prévisions de recettes (loyers) et de dépenses non répercutables aux locataires, les locaux vacants, l'évolution des loyers factuels, facturés et bruts. Il existe un Reporting Patrimonial Semestriel qui offre une synthèse globale de l'activité des centres en patrimoine.

- Risque d'insolvabilité des locataires : sur l'activité de foncière, afin d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires, le service de la gestion du patrimoine produit un reporting systématique des taux de recouvrement et des impayés à 30 jours, à 60 jours et à 90 jours et organise des réunions de recouvrement mensuelles. Un Comité d'allègement mensuel arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté.

La mise en place d'un module contentieux dans Altaix au cours de l'été 2012 permet une gestion simplifiée de l'ensemble des clients en procédure juridique et la création d'une base d'information commune entre la Direction des Actifs et la Direction Juridique dans l'outil de facturation des loyers.

- Assurances des actifs en exploitation (voir paragraphe 8.3.3.3. (d) « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » - 2. « Synthèse des couvertures d'assurances »).

- Sécurité des centres en exploitation : les vérifications et visites techniques et de sécurité des organismes de contrôle et des commissions de sécurité font l'objet d'une planification et d'un suivi rigoureux.

Pour rappel, au cours de l'exercice 2010, la procédure de suivi des prescriptions des commissions de sécurité au sein d'Altea France avait été renforcée par une revue systématique des procès-verbaux par la Direction Technique et sécurité et une remontée d'information proportionnée aux réserves mentionnées.

- Gestion électronique des données (GED) : l'ensemble des documents papiers originaux tels que notamment, les dossiers contractuels locatifs, ou encore les autorisations administratives mais aussi les différents protocoles sont numérisés puis stockés auprès d'un prestataire spécialisé. Ainsi, l'ensemble des documents originaux produits par l'entreprise est sécurisé.

(ii) Italie et Espagne

En Italie : l'activité de l'ensemble des centres commerciaux en exploitation est revue dans le cadre des comités de gestion / recommercialisation.

Ces centres font par ailleurs l'objet de rapports de gestion mensuels transmis à la Direction Générale de la filiale et à la Gérance du Groupe.

En Espagne : Altea España est propriétaire d'un centre commercial pour lequel elle assure la gestion patrimoniale. Les rapports de gestion et de recommercialisation mensuels du centre sont transmis à la Direction Générale de la filiale et à la Gérance du Groupe.

(iii) Evaluation des actifs immobiliers

Méthode retenue pour l'évaluation des actifs :

En application de la norme IAS 40, Altarea a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement à la juste valeur à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable.

- Les immeubles en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur, sur la base d'expertises indépendantes.

Au 31 décembre 2012, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe⁷¹.

- Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût soit à la juste valeur selon les règles suivantes :

- o Les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain et les terrains non encore construits sont évalués au coût ;
- o Les immeubles en cours de construction sont évalués à la juste valeur si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche

Choix des experts et forme des travaux d'expertise :

Les centres en exploitation font l'objet d'une évaluation effectuée deux fois par an.

Le choix des experts immobiliers, en ce qui concerne la France, a été décidé au terme d'un appel d'offres en 2012 :

- DTZ Eurexi et RCG pour l'évaluation des actifs de centres commerciaux et de bureaux situés en France ;
- DTZ Eurexi pour la valorisation des hôtels ou fonds de commerce.

L'évaluation des actifs situés en Italie est confiée à Retail Valuation Italia, nommé en 2011 ; l'évaluation des actifs situés en Espagne est confiée à DTZ Iberica.

Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués. Les experts utilisent deux méthodes⁷² : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par capitalisation des revenus nets. Ils travaillent dans le respect des normes franco-britanniques applicables en matière d'expertise immobilière.

(d) Risques liés aux stocks et à leur gestion

Dans le cadre de l'activité de vente en directe de Rue du Commerce, les risques liés aux stocks (destruction, vol, détérioration) sont couverts par les dispositifs suivants :

- adoption d'une politique active de détection, de prévention et de traitement de ce risque avec entre autre la mise en place d'une assurance couvrant la valeur maximale des produits en stock ;

- Rue du Commerce a pris ou fait prendre des dispositions à son logisticien en vue de minimiser le risque : l'entrepôt est placé sous alarmes volumétriques, les accès (piétons et véhicules) sont équipés d'outils de protections, un gardien est présent sur le site en permanence. En revanche, lorsque les produits quittent l'entrepôt, ils passent sous la responsabilité du transporteur lequel, dans le cadre de l'assurance conventionnelle du transport, ou d'une assurance complémentaire ad valorem, rembourse la société en cas de détérioration ou de vol de produit pendant le transport.

Le risque lié à la maîtrise des approvisionnements (risque de dépendance trop forte vis-à-vis d'un fournisseur, risque relatif au respect par les fournisseurs de la réglementation, risque de paiement en avance de commandes, risque d'obsolescence de produits en stock) est couvert de la façon suivante :

- Rue du Commerce travaille de façon régulière avec plus de 300 fournisseurs (grossistes, fabricants, importateurs). Les plus importants sont des grossistes de taille mondiale et aucun ne représente plus de 10% des achats ;

⁷¹ Voir paragraphe 3.1.7. Principes et méthodes comptables pour plus d'informations sur la méthode retenue pour l'évaluation des actifs, et paragraphe 3.1.14.3. pour l'analyse des immeubles de placement au bilan au 31.12.2011.

⁷² Pour plus d'informations sur les méthodes utilisées par les experts, voir paragraphe 3.1.7.9. Principes et méthodes comptables - Immeubles de placement.

- dans son processus de choix de nouveaux fournisseurs, la société Rue du Commerce s'efforce d'obtenir de la part du fournisseur l'assurance qu'il exerce sa profession dans le respect des réglementations en vigueur ;
- lors de la commande de certains produits en pénurie, notamment en importation directe des fabricants asiatiques, il peut arriver que tout ou partie du paiement soit exigé au moment de la commande, sans assurance particulière que les marchandises soient effectivement livrées. La société n'a jamais eu à pâtir de cette situation, mais elle réduit dans toute la mesure du possible ces paiements d'avances (qui représentent déjà une part négligeable de ses achats), au moyen notamment d'encours directement négociés avec ces fournisseurs, rendus possibles par l'augmentation de la notoriété et de la surface financière de l'entreprise.

(e) Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques

Les systèmes d'information de Rue du Commerce, qui constituent à la fois son élément de génération de chiffre d'affaires, son outil de gestion logistique et de contrôle de gestion, doivent toujours être disponibles et sécurisés. A ce titre, cette société travaille en collaboration avec ses hébergeurs techniques pour minimiser le risque de défaillance de sa plate-forme, en multipliant les points d'accès au réseau, en prévoyant des sauvegardes régulières et en mettant en place des systèmes de *back-up* appropriés.

En ce qui concerne les tentatives d'intrusion, la Direction Technique a depuis l'origine mis en place des dispositifs anti-intrusion (*firewalls*, anti-virus, anti-spams) qui sont régulièrement testés et mis à jour.

Le piratage informatique désigne notamment les tentatives visant à accéder sans autorisation aux informations ou aux systèmes, à provoquer des dysfonctionnements intentionnels ainsi que la perte ou la corruption de données, logiciels, matériels ou autres équipements informatiques.

Le piratage informatique pourrait également porter sur les tentatives d'accès et de substitution des numéros de cartes bancaires ou des données personnelles relatives aux clients de Rue du Commerce, ce qui pourrait entraîner un risque de mise en cause de la responsabilité de la société. A cet égard, l'exécution des transactions financières par Internet est sous-traitée auprès d'une société spécialisée de renom en matière de sécurité informatique, ce qui permet à Rue du Commerce de ne pas accéder, ni de conserver, à aucun moment, le numéro de carte bancaire de ses clients et diminue d'autant les risques y afférents.

3.3.2. Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

(a) Les Comités financiers

Le Comité financier du Groupe se réunit sur une base bimensuelle. L'ordre du jour en est fixé par le Directeur Financier. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées à la Direction Générale. C'est au cours de ces comités que la Direction Générale définit et fixe les objectifs financiers du groupe Altarea Cogedim.

Des Comités financiers spécialisés mensuels sont également réunis dans les filiales les plus importantes comme Cogedim, Altarea France et Rue du Commerce.

(b) Organisation comptable et financière et principales procédures de contrôle

1. Organisation comptable et financière

Les équipes comptables et financières sont structurées par pôle (holding du groupe, pôle foncier de centres commerciaux France, Italie et Espagne, pôle e-commerce et pôle promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

Au sein des pôles foncier, promotion et e-commerce, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du groupe au sein de chaque filiale opérationnelle,
- des contrôleurs de gestion au sein de chaque filiale opérationnelle.

Le pôle promotion et le pôle foncier Italie disposent de leurs propres équipes de consolidation.

La holding du Groupe dispose au sein de la Direction Financière Corporate d'une direction de la consolidation et du budget responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984) de la société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe.

La Direction Financière Corporate établit à chaque échéance semestrielle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

2. Principales procédures de contrôle

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du groupe. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté ;
- procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels (par activité dans le pôle foncier et par région dans le pôle promotion) avant transmission à la Direction financière Corporate et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies...) ;
- analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la Direction Financière Corporate ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement complexes, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels ;
- reportings, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
 - o arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre - excepté pour Rue du Commerce sur l'exercice 2012 en raison de sa date de clôture annuelle) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net),
 - o reporting périodique des filiales opérationnelles à la Gérance et aux directions exécutives dans le pôle foncier (Reporting Patrimoine semestriel, suivi mensuel de l'activité des centres commerciaux...), dans le pôle e-commerce (reporting mensuel et tableaux de bord quotidiens, hebdomadaires ou mensuels de suivi des différents secteurs de Rue du Commerce – activité de distributeur et activité de galerie marchande) et dans le pôle promotion pour compte de tiers (reporting mensuel du pôle et tableaux de bords mensuels des filiales sur les principaux indicateurs d'activité).
- documentation du processus de clôture des comptes :
 - o pôle foncier : matrice formalisant l'ensemble du dispositif de contrôle interne en matière de clôture des comptes, existence de dossiers bilan par société divisés par fonctions (achats, ventes, trésorerie, capitaux...) destinés à documenter le traitement des opérations réalisées tant sur le plan économique, juridique que financier, formalisation du suivi des recours et contentieux,
 - o pôle promotion pour compte de tiers : poursuite de la mise à jour du manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,
 - o pôle e-commerce : existence d'un manuel de procédures internes pour les principaux processus critiques,

- holding : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et groupe, schéma comptable des opérations les plus courantes (contrats de location simple, marge à l'avancement, etc.), dossier électronique documentant les comptes consolidés classifié par poste des états financiers, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt.

- contrôle des comptes des filiales françaises et étrangères au travers d'audits contractuels.

(c) Poursuite du renforcement des procédures de contrôle

La cotation à Euronext conduit le Groupe à poursuivre le programme de renforcement d'un certain nombre de procédures ou à mettre en place des guides opératoires.

En 2012, l'unification de l'outil d'élaboration des comptes consolidés pour l'ensemble des secteurs d'activité du Groupe décidé par la Direction Générale a été finalisée.

Au sein du pôle promotion a également été finalisée la migration de l'outil Primpromo vers un nouveau standard. Cette migration optimise les échanges entre les différents outils métier et intègre notamment de nouveaux points de contrôle.

(d) Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issus de ces systèmes.

(i) Logiciel de gestion locative et immobilière

Le logiciel Altaix de gestion locative a été mis en exploitation en 2007 en France et en Italie, et en 2011 en Espagne. L'intégration automatique des données dans la comptabilité sociale, d'Altaix vers Sage, est effective depuis 2008. La saisie des factures fournisseurs et le suivi des engagements faits par les centres commerciaux remontent également automatiquement à la gestion locative centralisée via Altaix. En 2009, le logiciel est passé en version 5 et le suivi des chiffres d'affaires déclarés par les commerçants a été mis en place dans l'outil. En 2010, l'automatisation des interfaces et des réconciliations entre Altaix et le logiciel Comptabilité Sage Ligne 1000 a été renforcée. Le module OPI a été mis en place dans Altaix pour les nouvelles opérations en développement ; il facilite le rapprochement Budget/Réalisé.

(ii) Logiciel de gestion des opérations immobilières PRIMPROMO

Le pôle promotion utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle de ces opérations lors de chacune de leurs phases. Ce logiciel « métier », dont la migration vers le nouveau standard a été réalisée fin 2012, permet avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières du pôle promotion. Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

(iii) Logiciels de comptabilité sociale

Le pôle foncier utilise le logiciel Comptabilité Sage Ligne 1000. Le service comptable réalise de nombreux contrôles (cut-off, allègements de loyers, clients douteux ...). Le service consolidation effectue un rapprochement Sage/SAP BFC (résultat net, exhaustivité des données intégrées ...).

Le pôle Promotion utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel qui reprend, pour les opérations immobilières, les données issues du logiciel métier Primpromo. Une nouvelle version de Primpromo a été mise en place fin 2012 ce qui a permis d'obtenir un meilleur suivi des engagements dans Primpromo et d'automatiser, à tous les événements de gestion, les écritures déversées de Primpromo dans Comptarel. Les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées. Pour la contribution du pôle promotion aux comptes consolidés du Groupe, les données Comptarel 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 (budgets d'opérations, cumul des ventes) ou budgétaires (résultat net).

Le système comptable utilisé par le pôle e-commerce est le logiciel Sage Ligne Intégrale 1000. La comptabilité est notamment en charge des achats (produits et frais généraux), de la paie, et des opérations bancaires. La facturation client et les encaissements sont réalisés de façon automatisée dans le système de gestion puis importés dans le système comptable par interface. De nombreux contrôles sont réalisés par la direction comptable (exhaustivité des données intégrées, revue des balances âgées ...).

(iv) Logiciel de consolidation

Un logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – assis sur un plan de comptes unifié et multi activités sous une base unique de données – est en place depuis le 31 décembre 2012 pour l'ensemble des secteurs d'activité du Groupe : commerce physique, commerce online, promotion logements et bureaux. De par sa structure, cette solution constitue une plate-forme permettant une forte intégration des systèmes comptables au sein du Groupe et donc permet une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires. Précédemment, chacun des secteurs d'activité était doté de leur propre système de consolidation.

Par ailleurs, a été mis en exploitation le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permettant la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés – des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel est en cours de déploiement dans les filiales du Groupe.

(v) Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté depuis 2008 pour l'ensemble du Groupe. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles. Les écarts significatifs sont explicités.

(vi) Logiciel de trésorerie

A compter de 2012, suite à l'unification au niveau du Groupe des systèmes d'information de gestion de la trésorerie, l'ensemble des pôles foncier, promotion et e-commerce utilisent le logiciel Trésorerie Sage 1000. Cette unification des systèmes permet la mise en conformité avec les normes SEPA en matière de gestion des moyens de paiement et contribue à la poursuite de l'automatisation des interfaces entre logiciels comptables, métier et de trésorerie.

Un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur l'ensemble des pôles par l'équipe de trésorerie.

Les données issues des logiciels de trésorerie sont interfacées automatiquement vers les logiciels de comptabilité sociale.

Depuis 2010, la sécurité logique des systèmes d'information a été renforcée avec notamment la mise en conformité de mots de passe avec les standards usuels. Par ailleurs, les procédures de gestion des utilisateurs des applications métiers Primpromo et Altaix et des principaux progiciels financiers ont été rédigées.

3.3.3. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance

(a) Risques juridique et réglementaire

Du fait de la nature de leurs activités, les entités du groupe Altarea Cogedim sont soumises aux risques des évolutions réglementaires.

1. Altarea France, Altarea Italia et Altarea España

Les Directions Juridiques d'Altarea et de ses filiales s'assurent du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de leur activité. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux. Pour l'Espagne, il est fait appel à des cabinets d'avocats extérieurs. Le Secrétaire général du Groupe Altarea Cogedim coordonne les directions juridiques des filiales.

2. Cogedim

Les responsables opérationnels font régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Par ailleurs, la Direction Juridique Immobilière intervient également pour le compte et à la demande des équipes de Cogedim, notamment pour les montages complexes.

3. Rue du Commerce

Rue du Commerce n'est soumise à aucune autorisation préalable d'exploitation. Toutefois, elle est soumise aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique. Ces réglementations concernent principalement le respect de la loi Informatique et Libertés (en lien avec la CNIL), le respect des recommandations de la Directive Européenne sur le commerce à distance et des dispositions prévues par la loi Chatel applicable en juin 2008 (article L. 121-20-3 du Code de la consommation), le contact avec les autorités de contrôle. Rue du Commerce développe un contact permanent avec l'antenne départementale de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) afin de répondre sans délais à toutes leurs demandes et faire évoluer en permanence la qualité de service au client. Par ailleurs, sur ces différents sujets, il est fait appel à des conseils extérieurs.

4. Direction Juridique Corporate Groupe

Elle dépend du Directeur Financier du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altarea et de ses principales filiales et des obligations liées au statut de Sociétés cotées d'Altarea et de ses deux filiales Altareit et Rue du Commerce.

Le secrétariat juridique des sociétés filiales de Foncière Altarea, d'Alta Développement Italie, d'Alta Développement Espagne et des principales filiales de Cogedim est coordonné par la Direction Juridique Corporate du Groupe. Les sociétés étrangères, les sociétés opérationnelles du pôle foncier et les sociétés de programmes du pôle Cogedim sont suivies par des cabinets externes ou par des collaborateurs en direct selon les filiales régionales.

Afin de gérer l'ensemble des participations et des mandats du groupe Altarea Cogedim, un logiciel de gestion des holdings et des filiales (Visual Scope) a été mis en place en 2009. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé en France, en Italie et en Espagne sous la responsabilité de la Direction Juridique Corporate du Groupe.

5. Loi Hoguet

Altarea France, Cogedim Vente et Cogedim Gestion sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions ou la gestion et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur.

(b) Risque de litiges

Les litiges survenant dans le cadre de l'activité du Groupe sont suivis par les Directions Juridiques d'Altarea, les responsables opérationnels et des cabinets d'avocats conformément au paragraphe (a) relatif aux risques juridique et réglementaire du présent rapport. Des fiches contentieux sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

(c) Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC

Les obligations du statut SIIC en termes de contrôle, de droits de vote et de distribution de dividendes sont prévues par les statuts d'Altarea⁷³.

Le suivi et le pilotage de la proportion des activités d'exploitation et de gestion immobilière dans le Groupe sont centralisés au niveau de la Direction Financière Corporate.

(d) Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Altarea estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans ses secteurs d'activité.

⁷³ voir paragraphe 6.8.2. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance des facteurs de risques.

1. Politique générale de couverture

La politique d'assurance du Groupe a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. Le Secrétariat Général, sous l'autorité de la Gérance, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du périmètre France, et ce, en liaison avec les équipes locales et les courtiers ;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;
- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du Groupe, sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées.

Concernant les filiales étrangères sous contrôle et sous management, la supervision des programmes assurances souscrits localement par chacune d'elles est assurée localement, lorsque l'intégration de ces dernières dans les polices du Groupe n'est pas possible.

2. Synthèse des couvertures d'assurances

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le Groupe pour l'exercice 2012, valides à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanente étant donnée l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altarea et ses filiales, et sont en adéquations avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2012, le budget global des principales assurances du Groupe (hors Italie, Espagne, et protections sociales) est estimé à environ 12,5 millions d'euros, dont principalement les assurances d'actifs en construction.

- Actifs en exploitation : pour l'ensemble des actifs en exploitation, le Groupe est assuré dans le cadre de polices « Tous Risques Sauf » souscrites auprès de la compagnie AXA : une police dommages aux biens et une police responsabilité civile. Le volet dommages couvre la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de trois ans. Concernant le centre commercial Cap 3000, des polices spécifiques ont été mises en place depuis 2011 (AXA et TOKIO MARINE) comprenant notamment une couverture partielle supplémentaire en valeur vénale.

- Actifs en construction : pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommages Ouvrage » et « tous risques chantier » auprès d'AXA et du GAN. Le Groupe dispose d'un contrat cadre unique sur l'aspect « Dommage Ouvrage » et « tous risques chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.

- Terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction : le Groupe souscrit une police d'assurance Propriétaire non occupant auprès d'AXA, présentant deux volets : un volet dommages et un volet responsabilité civile.

- Responsabilité civile professionnelle : le Groupe et ses différentes filiales, dont Cogedim et Rue du Commerce, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Generali, Allianz et CGAIM.

- Assurances diverses : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués (multirisques), les flottes automobiles, le matériel informatique (multirisques), la responsabilité décennale constructeur, les pertes d'exploitation de Rue du Commerce. Enfin il existe une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA depuis le 2^e trimestre 2012, en remplacement de la police précédente souscrite auprès de la compagnie CHUBB.

3.3.4. Risques sociaux et environnementaux

(a) Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)

Afin de limiter ces risques, Altarea Cogedim respecte la réglementation applicable en matière de sécurité et de santé publique et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

(b) Risques sociaux et environnementaux

Risques sociaux :

Altarea Cogedim développe une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 38% du total des heures de formation, et à travers la plate-forme commune de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. En 2012, les efforts ont particulièrement porté sur les outils métier, les nouvelles technologies, la négociation et le management. La communication a été renforcée et diversifiée : magazine, comités associant les principaux cadres du groupe, mise en place d'un intranet au sein de Rue du Commerce sur le modèle de celui du Groupe.

En parallèle, le dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu.

Une politique d'association des collaborateurs est en marche depuis de nombreuses années : distribution d'actions gratuites, intéressement.

La diversification des sources et techniques de recrutement, et la dynamique de mobilité interne avec plus de 71 mobilités enregistrées sur l'année 2012, ont permis de satisfaire des besoins importants de recrutement. En effet, 210 embauches en CDI ont été réalisées, dont 59% pour Rue du Commerce. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Les 132 promotions réalisées en 2012 témoignent de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune.

Risques environnementaux :

- Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le Groupe se conforme à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1^{er} janvier 2013 pour les typologies logements, commerces et hôtels. Par ailleurs, le Groupe renforce son exigence pour la typologie bureaux ; il s'engage à une amélioration de 10% des consommations énergétiques de ses nouveaux projets.

- Sur le patrimoine de centres commerciaux, la quasi-totalité des surfaces dont Altarea ou ses filiales est propriétaire et gestionnaire fait l'objet d'un suivi énergétique et environnemental.

En parallèle, la signature de baux verts dans le cadre des nouveaux baux et renouvellements a été lancée afin de se doter d'un moyen contractuel de récupération de l'information environnementale des parties privatives des enseignes pour lesquelles nous n'avons pas une visibilité régulière.

La combinaison de ces deux démarches permet au Groupe d'engager les actions d'optimisation et de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de CO2 de manière à anticiper les impératifs énergétiques et environnementaux qui seront énoncés dans le cadre de la publication du prochain décret sur les bâtiments existants. L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillée dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence.

3.3.5. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea Cogedim

(a) Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires

Altarea finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Dans le cadre de ces financements, elle doit consentir à un certain nombre de garanties au profit des institutions financières. La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse des cash flows prévisionnels permet également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations au titre des conventions de crédit et notamment le respect des covenants bancaires est particulièrement suivi par le Groupe⁷⁴.

(b) Risque de taux et couverture de taux

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe Altarea Cogedim adopte une politique prudente. L'objectif de couverture consiste en effet à préserver le cash-flow courant généré par les actifs en exploitation à travers la couverture de la dette hypothécaire adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont majoritairement des swaps fixes/variables⁷⁵.

(c) Risque de contrepartie

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

3.3.6. Autres risques

(a) Risques de Conflits d'intérêts

Altarea Cogedim est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

(b) Risque informatique

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle (Altarea France, Cogedim, Altarea Italie et Altarea Espagne) pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé). Cogedim bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an ; Altarea met en œuvre une politique de sauvegarde de l'intégralité des serveurs hébergés au siège, la sauvegarde des serveurs hébergés en externe étant assurée par les prestataires.

Chez Rue du Commerce a été mis en place un plan de sauvegarde informatique tant au niveau du *front office* (le site Internet) que du *back office* (les systèmes internes d'exploitation), au moyen de redondance de systèmes dans des emplacements géographiques distincts et au moyen de programmes de sauvegarde. La société exige de ses partenaires techniques (hébergeurs, logisticien) le même degré de sécurité et de redondance.

(c) Risque de fraude et de blanchiment d'argent

Afin de limiter les risques de fraude ou de détournement, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour en assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie).

Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

En matière de risque de blanchiment d'argent, à titre préventif, Altarea France a mis en place une procédure d'identification des fournisseurs et clients. La Direction des Marchés de Cogedim intervient systématiquement pour tout dossier d'appel d'offres et de consultation d'entreprises ; elle a un rôle décisionnaire dans le choix des entreprises et travaille en priorité avec des sociétés présentant toutes garanties.

Par ailleurs, il a été mis en place en Espagne un manuel de prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme qui fait l'objet d'un rapport annuel par un cabinet externe.

⁷⁴ voir paragraphe 3.1.17. Instruments financiers et risques de marché.

⁷⁵ les instruments financiers utilisés sont détaillés au paragraphe 3.1.17. Instruments financiers et risques de marché.

(d) Risque Sécurité des locaux

La sécurité du siège du Groupe (Avenue Delcassé à Paris) est assurée par un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble et un contrôle d'accès avec lecteurs de badge. Cette action préventive vise à éviter les risques d'intrusion et à renforcer la sécurité des données.

3.4. Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2013

En vue d'améliorer le contrôle interne, plusieurs actions sont en cours lors de la rédaction de ce rapport :

- finalisation d'un audit interne des pouvoirs bancaires et signatures sur l'ensemble des filiales françaises du Groupe,
- projet de renforcement de la formalisation des plans de continuité de l'activité du Groupe.

4 - Pouvoirs de la Direction Générale

4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale

La Société étant une Société en commandite par actions, la Direction de la Société est assumée par la Gérance.

Le Gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers Gérants ont été nommés dans les statuts de la société modifiés lors de sa transformation en société en commandite par actions. Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du Conseil de Surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

4.2. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société

Conformément aux stipulations de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en 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 statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

En vertu des stipulations de l'article 17.1. des statuts, le Conseil de Surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

5 - Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

5.1. Gérance

Jusqu'au 31 décembre 2012, la rémunération de la Gérance était fixée par l'article 14 des statuts de la Société. Cette rémunération consistait en un fixe et en une rémunération variable déterminée sur la base d'un pourcentage sur la valeur des investissements réalisés et la valeur des désinvestissements et/ou cessions réalisées par le Groupe.

Depuis le 1er janvier 2013, la rémunération de la Gérance est fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance

5.2. Conseil de Surveillance

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du Conseil de Surveillance est précisée par l'article 19 des statuts de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires peut allouer aux membres du Conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

6 – Participation à l’assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l’article L 225 - 100-3 du Code de commerce.

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n’existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales.

Les informations visées à l’article L 225-100-3 du Code de commerce figurent en annexe du Rapport de Gestion de la Gérance à l’assemblée générale annuelle des actionnaires.

Le Président
du Conseil de Surveillance

Jacques NICOLET

ANNEXE 5

Rémunérations accordées aux dirigeants mandataires sociaux et aux membres du conseil de surveillance

PRESENTATION

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, la société est dirigée par une gérance et contrôlée par un conseil de surveillance. Elle comporte en outre un ou plusieurs associés commandités.

1. Gérance

La rémunération de la gérance est fixée par les stipulations de l'article 14 des statuts, rappelées littéralement ci-après :

« La gérance sera rémunérée jusqu'au 31 décembre 2012 conformément aux stipulations des articles 14.1 à 14.3 ci-après. À compter du 1^{er} janvier 2013, la rémunération de la gérance sera fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L. 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de gérants, ils feront leur affaire de la répartition de ladite rémunération entre eux.

14.1. Une rémunération fixe annuelle d'un montant de 2 000 000 euros, hors taxes, qui sera indexé de la manière suivante : le montant de la rémunération fixe sera indexé au 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2008 en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1^{er} juillet 2007 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2008. La rémunération fixe annuelle sera payée mensuellement dans les quinze jours maximum de la présentation de la facture correspondante.

14.2. Une rémunération variable déterminée sur la base d'un pourcentage sur (i) la valeur des investissements réalisés et (ii) la valeur des désinvestissements/cessions réalisées due pour chacune des tranches suivantes :

1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 75 millions d'euros ;

0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 75 millions d'euros et 200 millions d'euros ;

0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 200 millions d'euros ;

0,25 % de la valeur des désinvestissements/cessions/ventes immobilières.

Les tranches ci-dessus seront actualisées annuellement en fonction de l'indice Syntec.

On entend par « valeur des investissements » :

a) Le montant des investissements réalisés directement par la société ou ses filiales dans le cadre de leur développement. Une rémunération partielle sera établie sur la base de 40 % de la rémunération globale prévisionnelle au lancement des travaux. Le solde de la rémunération sera alors calculé à la mise en exploitation de l'investissement concerné en retenant la valeur fixée par la première expertise effectuée sur ces investissements, déduction faite de la rémunération partielle déjà établie.

b) Le montant brut de l'acquisition figurant dans l'acte notarié, en cas d'acquisitions immobilières. En cas de rénovation, une facture complémentaire sera établie à la date d'ouverture de l'actif concerné sur la base des travaux effectués.

c) Le montant brut des actifs immobiliers apportés sans tenir compte des passifs éventuellement repris, en cas d'apport d'actifs immobiliers.

d) La valeur des actifs détenus par la société sans tenir compte des passifs, en cas d'acquisition de société.

e) La valeur des actifs détenus par la société absorbée sans déduire les passifs, en cas de fusion.

Il est précisé que la rémunération variable ne portera pas sur les investissements réalisés au titre d'opérations engagées antérieurement au 1^{er} juillet 2007 ou ayant fait l'objet d'une décision du comité d'investissements de la société antérieure à cette date ; par ailleurs, la rémunération ne portera pas sur les opérations de cession, d'apport, de fusion, d'acquisition de société intervenant soit entre la société et une de ses filiales, soit entre deux filiales de la société. Si l'investissement est réalisé par une filiale, celle-ci acquittera directement la

rémunération variable correspondante à la gérance.

Cette rémunération variable sera versée au(x) gérant(s) en fonction :

pour les investissements visés au paragraphe a ci-dessus, dans le mois du lancement des travaux pour la rémunération partielle et dans les quinze jours de la mise en exploitation de l'investissement conclu pour le solde de la rémunération ;

pour les investissements visés aux paragraphes b, c, d et e ci-dessus, dans les quinze jours de la réalisation de l'investissement.

On entend par « valeur des désinvestissements/cessions/ventes immobilières », le montant des désinvestissements ou cessions d'actifs immobiliers réalisés par la société ou ses filiales.

14.3. Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

La rémunération à laquelle le ou les gérants aura droit sera facturée soit directement à Altarea soit à ses filiales.

Dans ce dernier cas, la quote-part de rémunération perçue par le gérant, et économiquement à la charge d'Altarea, sera déduite de la rémunération devant être versée par Altarea. »

Le mode de fixation de la rémunération de la gérance, a changé fondamentalement à compter du 1^{er} janvier 2013. La rémunération de la gérance est désormais fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

Conformément aux stipulations de l'article 18 des statuts le Comité des rémunérations, composé exclusivement de membres indépendants, réuni le 19 février 2013, a soumis au conseil de surveillance sa proposition de rémunération de la gérance. L'associé commandité a décidé de présenter à l'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2013 exactement la même proposition de rémunération que le comité des rémunérations. Le 27 février 2013, le conseil de surveillance a rendu en conséquence à l'unanimité un avis favorable à la proposition de rémunération de l'associé commandité qui figure dans le projet de sixième résolution repris littéralement ci-dessous :

« Sixième Résolution

(Fixation de la rémunération de la Gérance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires des actionnaires, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance et de l'avis favorable unanime rendu par le Conseil de Surveillance, dans le cadre de sa consultation préalable conformément à l'article 14 des statuts, sur la proposition de l'associé commandité de fixer ainsi qu'il suit la rémunération de la gérance :

- Une rémunération annuelle fixe d'un montant de 2.000.000 euros, hors taxes, payable par trimestre et par quart, ce montant étant fixé en valeur Janvier 2013 et révisable chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec ;

- Une rémunération variable déterminée en fonction du montant du FFO consolidé et du nombre d'actions moyen de chaque année, à savoir :

-1,5% du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 100 millions d'euros et jusqu'à 150 millions d'euros,

-3% du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 150 millions d'euros

Au 31 décembre 2012 le nombre d'actions formant le capital d'ALTAREA est de 10 911 411 actions ; au cas où le nombre d'actions, composant le capital social d'ALTAREA venait à augmenter du fait de la création d'actions nouvelles en cours d'un exercice, les tranches de 100 et 150 M€ applicables à cet exercice et aux suivants seront révisées de la façon suivante :

$$100 \text{ M€ ou } 150 \text{ M€} \times \text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}$$

Nombre d'actions moyen de l'exercice précédent (en 2012 : 10.911.411 actions)

Le nombre d'actions moyen de l'exercice est publié dans le rapport annuel d'ALTAREA.

Cette rémunération variable sera payable au plus tard le 31 Mars suivant la fin de l'exercice soit pour la

première fois le 31 Mars 2014 pour l'exercice 2013.

Décide que la Gérance, se verra attribuer conformément à l'article 14 des statuts de la Société, une rémunération annuelle prenant la forme d'honoraires selon les modalités suivantes :

- Une rémunération annuelle fixe d'un montant de 2.000.000 euros, hors taxes, payable par trimestre et par quart, ce montant étant fixé en valeur Janvier 2013 et révisable chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec ;

- Une rémunération variable déterminée en fonction du montant du FFO consolidé et du nombre d'actions moyen de chaque année, à savoir :

-1,5% du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 100 millions d'euros et jusqu'à 150 millions d'euros,
-3% du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 150 millions d'euros

Au 31 décembre 2012 le nombre d'actions formant le capital d'ALTAREA est de 10 911 411 actions ; au cas où le nombre d'actions, composant le capital social d'ALTAREA venait à augmenter du fait de la création d'actions nouvelles en cours d'un exercice, les tranches de 100 et 150 M€ applicables à cet exercice et aux suivants seront révisées de la façon suivante :

$100 \text{ M€ ou } 150 \text{ M€} \times \text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}$

Nombre d'actions moyen de l'exercice précédent (en 2012 :10.911.411 actions)

Le nombre d'actions moyen de l'exercice est publié dans le rapport annuel d'ALTAREA.

Cette rémunération variable sera payable au plus tard le 31 Mars suivant la fin de l'exercice soit pour la première fois le 31 Mars 2014 pour l'exercice 2013.

La rémunération annuelle de la Gérance sera déterminée selon les modalités décrites ci-dessus pour la période triennale correspondant aux exercices sociaux qui seront clos les 31 décembre 2013, 31 décembre 2014 et 31 décembre 2015. »

2. Le conseil de surveillance

Le conseil de surveillance

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du conseil de surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

L'assemblée générale chargée de statuer sur les comptes 2008 réunie le 20 mai 2009 a décidé d'allouer une rémunération globale de 600 000 euros aux membres du conseil de surveillance au titre de l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire. Cette rémunération, inchangée depuis 2008, devrait donc rester identique au titre de l'année 2013, sauf décision contraire de l'assemblée.

Le président du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance du 17 mars 2008 a décidé d'allouer à son président une rémunération annuelle brute, charges comprises, dans la limite de 440 000 euros, en rétribution notamment de ses interventions en tant que président du comité d'investissement. Pour les années ultérieures, il a été prévu que la rémunération du président serait indexée au 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2008 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2009. Alain Taravella, cogérant et actionnaire contrôlant la société Altafinance 2 a fait savoir au

conseil de surveillance que la gérance acceptait une réduction de sa rémunération fixe pour tenir compte du fait qu'elle ne prenait désormais plus en charge la rémunération de Jacques Nicolet, celle-ci étant désormais versée directement par Altarea. Le conseil de surveillance a décidé en conséquence que la rémunération de Jacques Nicolet lui serait versée par Altarea et pour première fois au titre de l'année 2008 sous réserve des conditions suspensives suivantes, dont la réalisation a été constatée par le Conseil : (i) la décision de l'assemblée générale mixte des actionnaires d'adapter les statuts et d'allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'année 2008 une rémunération globale de 600 000 euros, (ii) la remise par la gérance, d'une lettre acceptant la réduction de sa rémunération fixe prévue par l'article 14 alinéa 1 des statuts à due proportion de la rémunération brute charges comprises allouée effectivement à Jacques Nicolet, dans la mesure et aussi longtemps que Jacques Nicolet recevra une rémunération en sa qualité de président du conseil de surveillance. Il est donc important de souligner que la rémunération du président du conseil de surveillance est ainsi indirectement mise à la charge de la gérance.

Le Comité des rémunérations composé exclusivement de membres indépendants, réuni le 19 février 2013, a proposé au Conseil de surveillance de fixer désormais à 300.000 euros brut par an la rémunération du Président du Conseil de Surveillance. Cette proposition a été votée à l'unanimité par le Conseil de surveillance du 27 février 2013.

Les membres

Le Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 « après avoir noté que l'incitation à la participation effective aux travaux du Conseil est une mesure positive pour la gouvernance de la Société » a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques et aux représentants permanents de personnes morales un jeton de présence de 1.500 euros par présence effective aux séances du Conseil et de ses Comités Spécialisés, à compter du 1^{er} janvier 2011.

Pour tenir compte du montant de jetons de présence alloué par des sociétés comparables, le Conseil de surveillance du 27 février 2013 a décidé de porter à compter de 2013 le montant des jetons de présence à 2.500 euros par présence effective aux séances du Conseil et de ses comités spécialisés.

3. Les associés commandités

L'article 32 alinéa 5 stipule que : « L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution. »

INFORMATION SUR LES REMUNERATIONS

Application des recommandations AFEP/MEDEF

Comme le souligne le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne (infra chapitre 8), la société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF (le « Code AFEP/MEDEF ») qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la société.

Les informations fournies ci-après appliquent les Recommandations de l'AMF relatives à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux (les « Recommandations »), mis en ligne le 20 décembre 2010 et le 9 février 2012.

La société a pour dirigeant mandataire social une gérance composée de deux cogérants : Monsieur Alain TARAVELLA d'une part et d'autre part la Société ALTAFINANCE 2, jusqu'au 31 décembre 2011 puis la Société ALTAFI 2 depuis le 1^{er} janvier 2012. ALTAFINANCE 2 et ALTAFI 2 ont toutes deux pour président Monsieur Alain TARAVELLA et sont contrôlées par celui-ci au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce.

En 2011 et en 2012, la rémunération de la gérance était fixée par les statuts et allouée globalement à celle-ci.

Les mandataires sociaux non dirigeants sont les membres du conseil de surveillance.

Enfin, ALTAFI 2 reçoit en sa qualité d'associé commandité un dividende préciputaire de 1,5 % du dividende annuel. Il s'est élevé à un montant de de 1.204.611,36 euros au titre de 2010 et de 1.345.060,35 euros au titre de 2011. Il est proposé à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires du 10 juin 2013 de verser aux actionnaires un dividende qui se traduira par le versement de 1.618.300,50 euros à l'associé commandité.

Remarque liminaire : les chiffres des tableaux ci-après sont communiqués en milliers d'euros.

Tableau 1 - Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

En milliers d'euros	Exercice 2012	Exercice 2011
1. ALTAFINANCE 2 – Cogérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	5 325
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALTAFINANCE 2	0	5 325
2. Alain TARAVELLA – Cogérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALAIN TARAVELLA	0	0
3. ALTAFI 2 – Cogérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	6.201	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALTAFI 2	6.201	0

Observations :

Pour l'application des dispositions des articles L 225-102-1 et L 233-16 du Code de commerce, il est précisé qu'en dehors de la Société ALTAREA, de ses filiales et de la Société ALTAFI 2, aucune autre entreprise versant une rémunération à un mandataire social ne rentre dans le champ d'application de ces dispositions. En 2012, M Alain TARAVELLA a reçu de la Société ALTAFI 2 une rémunération de 52.008,00 €.

Les montants indiqués dans le tableau de rémunération ci-dessus et dans les tableaux suivants comprennent l'ensemble des rémunérations dues ou versées par Altarea et les sociétés qu'elle contrôle.

Tableau 2 - Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Nom et fonction du dirigeant mandataire social :	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Montants dus ⁽¹⁾	Montants versés	Montants dus ⁽¹⁾	Montants versés
Société ALTAFINANCE 2 – Cogérant				
Rémunération fixe	0	0	1 697	1 697
Rémunération variable	0	700	3 628	3 392
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	0	700	5 325	5 089
Société ALTAFI 2 – Cogérant				
Rémunération fixe	1 745	1 745	0	0
Rémunération variable	4 456	2 955	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	6 201	4 700	0	0
Alain Taravella – Cogérant				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence(2)	6	0	7,5	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	6	0	7,5	0
<p>(1) Les montants versés correspondent non seulement aux rémunérations dues au titre de l'exercice en cours mais également à celles qui restaient à verser au titre de l'exercice précédent, ce qui explique que les montants soient plus faibles ou plus importants que les montants dus figurant sur le tableau.</p> <p>(2) Versés par ALDETA, contrôlée par ALTAREA.</p>				

Les montants ci-dessus comprennent les montants facturés à Altarea et ceux qui ont été directement facturés aux filiales de celle-ci.

La rémunération variable de la gérance est calculée en appliquant les règles fixées par les statuts et énoncées à l'article 7.2.1.1. qui précède.

Tableau 3 - Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants et, le cas échéant, par leurs représentants permanents

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2012 (en K€)	Exercice 2011 (en K€)
Jacques Nicolet Président du conseil de surveillance		
Jetons de présence ⁽⁴⁾	4,5	7,5
Autres rémunérations ⁽¹⁾	287	246
Matthieu Taravella Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	6	4,5
Autres rémunérations ⁽²⁾	14	65
Gautier Taravella⁽³⁾ Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Altarea Commerce⁽³⁾ Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
ALTA Patrimoine⁽³⁾ Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
JN Holding⁽³⁾ Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Olivier Dubreuil,⁽⁴⁾ Représentant permanent de JN Holding, Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	6	7,5
Autres rémunérations	0	0
Opus Investment BV⁽³⁾ Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
APG⁽³⁾ Membre du conseil de surveillance		

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2012 (en K€)	Exercice 2011 (en K€)
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Alain Dassas, Représentant permanent d'APG, Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	7,5	6
Autres rémunérations	0	0
Prédica - Crédit Agricole Assurances ⁽³⁾ Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Emeric Servin⁽⁴⁾ Représentant permanent de Prédica, Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	10,5	10,5
Autres rémunérations	0	0
Foncière des Régions ⁽³⁾ Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Olivier Estève, Représentant permanent de Foncière des Régions, Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	6	7,5
Autres rémunérations	0	0
Françoise Debrus Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	7,5	7,5
Autres rémunérations	0	0
FDR 3 ⁽³⁾ Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Christophe Kullmann, Représentant permanent de FDR 3, Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	4,5
Autres rémunérations	0	0
Dominique Rongier ⁽⁴⁾ Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	12	10,5
Autres rémunérations	0	0

	Exercice 2012 (en K€)	Exercice 2011 (en K€)
Mandataires sociaux non dirigeants		
ATI ⁽³⁾Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Altafi 3 ⁽³⁾Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL mandataires sociaux non dirigeants	361	377
<p>(1) La rémunération versée à compter de 2008 à Jacques Nicolet, président du conseil de surveillance, est déduite de la rémunération fixe de la gérance.(2) Salaire brut annuel versé dans le cadre d'un contrat de travail par la société Altarea France, filiale d'Altarea. Matthieu Taravella assurait en 2012 un emploi salarié en qualité de Directeur Développement. Ce contrat s'est terminé le 17 février 2012 et Matthieu Taravella n'est plus salarié d'Altarea ou d'une filiale de celle-ci (3) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par Altarea, ni par les sociétés contrôlées par Altarea, ni par les sociétés contrôlant Altarea, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant Altarea, à cette personne morale ou à son (ou ses) représentant(s) léga(ux) en lien avec le mandat de membre du conseil de surveillance exercé au sein d'Altarea.(4) Cette rémunération comprend non seulement les jetons de présence alloués par Altarea mais également ceux qui ont été versés par d'autres sociétés filiales de celle-ci.</p>		

Tableau 4 - Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2 et Alain Taravella, cogérants, par la société ou une autre société du Groupe.

Tableau 5 - Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2 et Alain Taravella, cogérants, par la société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 6 - Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux de la société, par la société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 7 - Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux de la société, par la société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 8 - Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux par la société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 9 - Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Durant l'exercice, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par l'émetteur ou toute société le contrôlant ou contrôlée par lui.

Durant l'exercice 2012, aucune option d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires n'a été levée.

Tableau 10 - Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant.

Il est précisé qu'aucun engagement n'a été pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

ANNEXE 6

OPERATIONS REALISEES AU TITRE DES OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS

Conformément aux dispositions des articles L 225-180 II-alinéa 1 et L 225-184 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après le tableau de ces opérations au 31 décembre 2012

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (en Euro)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2011	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2012
Plans d'options sur titres ALTAREA								
4 janvier 2005	28 500	38,25	04/01/2009 – 04/01/2012					
options supplémentaires - augmentation de capital	857	170,00	04/01/2009 - 04/01/2012					
13 mars 2006	1 950	119,02	13/03/2010 - 13/03/2013	550			-	550
options supplémentaires - augmentation de capital	557	170,00	13/03/2010 - 13/03/2013	156			-	156
30 janvier 2007	3 800	175,81	30/01/2011 - 30/01/2014	850			-	850
options supplémentaires - augmentation de capital	1 086	170,00	30/01/2011 - 30/01/2014	242			-	242
5 mars 2010	5 500	104,50	05/03/2010 - 05/03/2013	4 250			(150)	4 100
Total	42 250			6 048	-	-	(150)	5 898

Au cours de l'exercice 2012, aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux de la Société. Au cours de l'exercice 2012, aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a non plus été attribuée aux dirigeants ou salariés des filiales d'ALTAREA.

ANNEXE 7

OPERATIONS D'ACHAT ET VENTES D' ACTIONS SUR PROPRES TITRES :

En 2012, les achats et cessions d'actions réalisés par la société sur ses propres titres ont été les suivants :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres auto-détenus
Janvier 2012	3.885	1.358	118,90	215.407
Février 2012	1.455	1.998	128,51	214.864
Mars 2012	3.728	1.602	120,50	170.290
Avril 2012	1.671	1.250	113,99	170.711
Mai 2012	7.687	1.435	112,65	176.963
Juin 2012	4.748	1.565	102,00	180.146
Juillet 2012	1.518	1.688	120,00	179.976
Août 2012	7.627	1.033	117,50	186.570
Septembre 2012	7.104	2.827	116,00	190.847
Octobre 2012	8.903	1.194	115,50	198.556
Novembre 2012	3.617	737	114,00	201.436
Décembre 2012	6.605	2.610	117,00	205.431

ANNEXE 8

Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société en 2012

Depuis le 1^{er} janvier 2012, et jusqu'au 31 décembre 2012, les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés ont notifié à la Société les opérations suivantes, effectuées sur des titres de la Société :

1 - Acquisition d'actions

Nom du(des) Dirigeant(s) Concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument Financier	Nature de l'opération	Date de L'opération Ou période	Quantité	Prix Unitaire	Montant brut de l'opération
PREDICA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par PREDICA	16/01/2012	173.913	115,00 €	19.999.995,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Co-gérant	Actions ordinaires	Acquisition par ALTA PAT 1 [1]	27/02/2012	23.000	128,00 €	2.944.000,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Co-gérant	Actions ordinaires	Acquisition par ALTA PAT 1 [1]	27/02/2012	498.490	128,00 €	63.806.720,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Co-gérant	Actions ordinaires	Acquisition par ALTA PAT 1 [1]	28/02/2012	58.510	128,00 €	7.489.280,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Co-gérant	Actions ordinaires	Acquisition par ALTA PAT 1 [1]	28/02/2012	20.000	128,00 €	2.560.000,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par ALTA PATRIMOINE [1]	27/02/2012	22.000	128,00 €	2.816.000,00 €

2 – Cession d'actions

Nom du(des) Dirigeant(s) Concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument Financier	Nature de l'opération	Date de L'opération	Quantité	Prix Unitaire	Montant brut de l'opération
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	16/01/2012	173.913	115,00 €	19.999.995,00 €
PREDICA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par PREDICA	19/01/2012	256.362	110,00 €	28.199.820,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	03/02/2012	106.491	117,00	12.459.447,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ALTA PATRIMOINE [1]	27/02/2012	23.000	128,00 €	2.944.000,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Co-Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTA FINANCE 2 [1]	27/02/2012	22.000	128,00 €	2.816.000,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Co-Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTA FINANCE 2 [1]	27/02/2012	498.490	128,00 €	63.806.720,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ALTA PATRIMOINE [1]	28/02/2012	20.000	128,00 €	2.560.000,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Co-Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTA FINANCE 2 [1]	28/02/2012	58.510	128,00 €	7.489.280,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	20/03/2012	114	125,00 €	14.250,00 €

FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	23/03/2012	53.000	120,00	6.360.000,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	28/03/2012	142	123,02 €	17.468,84 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	30/03/2012	7	123,00 €	861,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	05/04/2012	46	119,00 €	5.474,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	11/04/2012	23	119,00 €	2.737,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	14/05/2012	1.100 €	117,065 €	128.771,50 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	24/05/2012	262	114,00 €	29.868,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	25/05/2012	75	114,00 €	8.550,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	30/05/2012	106	114,00 €	12.084,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	01/06/2012	1.961	105,00 €	205.905,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	23/08/2012	200	119,40 €	23.880,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	28/08/2012	1.000	118,60 €	118.600,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	13/09/2012	25	117,00 €	2.925,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	14/09/2012	25	117,00 €	2.925,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	17/09/2012	125	116,00 €	14.500,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	17/09/2012	77	116,20 €	8.947,40 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	17/09/2012	50	117,00 €	5.850,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	18/09/2012	50	116,05 €	5.802,50 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	18/09/2012	100	116,00 €	11.600,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	19/09/2012	300	116,00 €	34.800,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	19/09/2012	19	116,50 €	2.213,50 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	20/09/2012	50	116,00 €	5.800,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	01/10/2012	65	117,00 €	7.605,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	02/10/2012	476	117,00 €	55.692,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du C. de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. J. NICOLET	03/10/2012	150	117,00 €	17.550,00 €

M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	04/10/2012	256	117,00 €	29.952,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	05/10/2012	268	117,00 €	31.356,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du C. de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	05/10/2012	50	117,00 €	5.850,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	08/10/2012	50	117,00 €	5.850,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	08/10/2012	350	117,00 €	40.950,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	09/10/2012	135	117,00 €	15.795,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	09/10/2012	100	117,00 €	11.700,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	12/10/2012	284	117,00 €	33.228,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	12/10/2012	50	117,00 €	5.850,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	15/10/2012	429	117,00 €	50.193,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	18/10/2012	300	116,50 €	34.950,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	19/10/2012	273	117,00 €	31.941,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	23/10/2012	50	116,00 €	5.800,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	23/10/2012	100	116,05 €	11.605,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	24/10/2012	300	116,00 €	34.800,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	25/10/2012	112	116,00 €	12.992,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	26/10/2012	100	116,07 €	11.607,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	31/10/2012	3.252	115,61 €	375.971,85 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	01/11/2012	1.210	115,00 €	139.150,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	02/11/2012	398	115,00 €	45.770,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	05/11/2012	17	115,00 €	1.955,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	14/11/2012	105	116,50 €	12.232,50 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	15/11/2012	184	116,00 €	21.344,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	16/11/2012	226	116,17 €	26.253,99 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	16/11/2012	30	116,40 €	3.492,00 €

M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	16/11/2012	100	115,90 €	11.590,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	19/11/2012	150	116,00 €	17.400,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	19/11/2012	80	115,50 €	9.240,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du C. de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	20/11/2012	70	115,50 €	8.085,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	21/11/2012	200	115,00 €	23.000,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	23/11/2012	200	115,00 €	23.000,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	26/11/2012	8	115,00 €	920,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	27/11/2012	200	115,00 €	23.000,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	29/11/2012	200	114,00 €	22.800,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	30/11/2012	191	115,00 €	21.965,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	21/12/2012	127	117,00 €	14.859,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	24/12/2012	667	117,00 €	78.039,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	27/12/2012	161	117,00 €	18.837,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	28/12/2012	188	117,00 €	21.996,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	31/12/2012	1.439	117,00 €	168.363,00 €

3 – Paiement du dividende en actions

Nom du(des) Dirigeant(s) Concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument Financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix Unitaire	Montant brut de l'opération
Monsieur Alain TARAVELLA	Co-Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTAFINANCE 2 [1]	03/07/2012	245.717	94,31 €	23.173.570,27 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ALTA PATRIMOINE [1]	03/07/2012	125.208	94,31 €	11.808.366,48 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Co-Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTA PAT 1 [1]	03/07/2012	57.259	94,31 €	5.400.096,29 €
APG	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par APG	03/07/2012	75.317	94,31 €	7.103.146,27 €
OPUS INVESTMENT	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par OPUS INVESTMENT	03/07/2012	7.976	94,31 €	752.216,56 €
PREDICA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par PREDICA	03/07/2012	175.831	94,31 €	16.582.621,61 €

PREDICA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par PREDICA	03/07/2012	1.318	94,31 €	124.300,58 €
---------	---	-----------------------	------------------------	------------	-------	---------	--------------

[1] Contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA

[2] Contrôlée par Monsieur Jacques NICOLET

ANNEXE 9

OPERATIONS REALISEES AU TITRE DE L'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS AUX SALARIES ET DIRIGEANTS

Conformément aux dispositions des articles L 225-197-4 et L 225-197-5 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après le tableau de ces opérations établi au 31 décembre 2012

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2011	Attribution	Livraison	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2012
Plans d'attribution sur titres Altarea							
5 mars 2010	32 190	31 mars 2012	30 000		(30 000)		-
5 mars 2010	73 800	20 décembre 2012	71 300		(70 100)	(1 200)	-
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2012	20 000		(20 000)		-
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2013	20 000				20 000
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2014	20 000				20 000
5 mars 2010	16 700	5 mars 2012	16 700		(16 700)		-
16 décembre 2010	15 400	30 juin 2013	14 300			(1 100)	13 200
29 mars 2011	413	29 mars 2013	413				413
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	1 000				1 000
1 juin 2012	1 125	31 octobre 2014	-	1 125			1 125
Total	200.620		193 713	1 125	(136 800)	(2 300)	55 738

(*) : l'attribution des droits est conditionnée par le respect de conditions de performance hors marché supposées remplies

(**) droits annulés pour motifs de départ ou du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine.

En 2012, les dirigeants et les mandataires sociaux de la Société n'ont reçu aucune action gratuite.

ANNEXE 10

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES :

En raison de ses activités, Altarea pourrait être confrontée le cas échéant aux risques suivants, sachant que la société s'est donné les moyens de les surmonter ou de les limiter. La Société a ainsi procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats, et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont détaillées dans le rapport du Président sur le contrôle interne dont le texte figure intégralement à l'annexe 3 du présent rapport de gestion. Il est précisé à cet égard que la société respecte les dispositions du Code de déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.

Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim

Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Altarea intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier commercial (essentiellement dans le secteur des centres commerciaux) et résidentiel. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, une dégradation prolongée des conditions économiques ou des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le groupe Altarea Cogedim, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence

Altarea, au travers de sa filiale Rue du Commerce, intervient également dans le secteur du commerce électronique. Malgré le déploiement de l'Internet à haut débit et l'assimilation par les internautes de la sécurisation des transactions, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le secteur du commerce électronique parvienne à représenter en France une part du commerce traditionnel comparable à celle que l'on peut constater dans d'autres pays, notamment outre-Atlantique. Cependant, le positionnement stratégique de multi-spécialiste de Rue du Commerce devrait lui permettre de profiter des opportunités de croissance des différents marchés sur lesquels le Groupe est présent.

Par ailleurs, les activités de distribution de produits high-tech et de galerie marchande sur Internet font l'objet d'une concurrence croissante qui pourrait compromettre les perspectives de croissance du Groupe sur le secteur. Une concurrence croissante pourrait résulter en des baisses de prix, une réduction de la croissance, une réduction des marges ou des pertes de part de marché. Ces éléments pourraient chacun avoir des effets défavorables sur cette activité.

Risques liés aux opérations de développement

Les risques liés aux opérations de développement sont multiples ; ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales et permis de construire et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution), aux surcoûts de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes (type BBC) et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;
- le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés à la demande ou à la durée importante du montage de certaines opérations. Ce risque est limité par la précommercialisation ;
- le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains/centres

commerciaux, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants.

Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

Les risques liés aux actifs en exploitation et à l'activité de foncière de centres commerciaux sont de plusieurs ordres :

- risques liés à la commercialisation et à la re-commercialisation des centres, en particulier dans un contexte économique difficile ;
- risques liés à la gestion du patrimoine et aux décisions d'arbitrage (estimation du rendement de nouvelles acquisitions, délais de cession d'actifs...);
- risques liés à l'exploitation des centres commerciaux (risques naturels ou technologiques, sinistres accidentels, fermeture administrative d'un centre...), couverts notamment par la souscription de polices d'assurance adéquates et la mise en œuvre de mesures rigoureuses de contrôle et de suivi des règles de sécurité dans les centres en exploitation.

Risques liés aux stocks et à leur gestion

Les principaux risques relatifs aux stocks de Rue du Commerce sont la destruction, le vol ou la détérioration des produits vendus. La destruction des stocks, notamment par incendie, pourrait entraîner une interruption des expéditions. Malgré la mise en place de nombreuses précautions, le Groupe ne peut toutefois garantir que de telles destructions, vols ou détériorations n'interviendront pas.

Par ailleurs, dans le cadre de l'activité de vente en direct de Rue du Commerce, deux types de risques existent quant à la gestion des stocks, et ce malgré une politique d'approvisionnement éprouvée : la rupture de stock qui pourrait créer un manque à gagner et une insatisfaction des clients, et des approvisionnements trop importants qui pourraient augmenter le niveau des stocks et avoir un impact négatif sur cette activité.

Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs

Dans les centres commerciaux, la capacité d'Altarea à collecter les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires et l'attractivité des enseignes sont prises en considération par Altarea avant la conclusion de tous ses baux. Il est toutefois possible que les locataires ne paient pas ponctuellement ou qu'ils soient en défaut de paiement, ce qui peut affecter les résultats d'exploitation d'Altarea. La conjoncture économique actuelle, si elle devenait plus défavorable, pourrait se traduire par une véritable récession ayant alors un impact significatif sur le comportement des consommateurs qui mettrait en difficulté les enseignes et commerçants locataires. Le loyer reste toutefois épargné, les locataires redoutant leur éviction et la perte de leur fonds de commerce.

En immobilier résidentiel, la dégradation de la solvabilité des ménages impacterait principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation. Une fois le logement commercialisé, Cogedim bénéficie du privilège du vendeur sur le bien, et la remise des clés du logement ne peut être faite sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. Les risques liés à la capacité de la société à assurer le recouvrement des créances auprès de ses clients s'entendent alors en terme d'allongement des délais de paiement et donc d'optimisation du besoin en fonds de roulement.

Risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires d'Altarea est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier tertiaire, taux d'intérêts ...) et internes (taux de rendement et performances des centres) susceptibles de varier de façon significative.

Dans ce cadre, le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par un par des experts indépendants. La forme des travaux d'expertise réalisés et la méthode retenue pour l'évaluation des actifs sont détaillées au paragraphe 3.3.1. (c) « Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière » du Rapport du Président sur le contrôle interne.

Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques

La performance et la fiabilité d'Internet sont des facteurs cruciaux pour attirer et fidéliser les clients de Rue du Commerce. Rue du Commerce pourrait ainsi être affectée par des événements échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner une interruption prolongée d'une partie importante du réseau Internet ou des serveurs sur lesquels est hébergé son site. L'activité de cette société et sa réputation reposent en outre sur son aptitude à assurer un niveau satisfaisant de performance, de fiabilité et de disponibilité de sa plate-forme technique.

Par ailleurs, malgré les efforts déployés par Rue du Commerce pour protéger ses systèmes informatiques, les virus et le piratage informatiques pourraient entraîner des retards ou des interruptions de service sur ses systèmes informatiques. Ils pourraient exposer la société Rue du Commerce à un risque de mise en jeu de sa responsabilité, d'atteinte importante à son image de marque, ainsi qu'à celle du Groupe, et à la confiance de ses clients, ce qui pourrait la conduire à procéder à des investissements complémentaires pour protéger ses systèmes informatiques, et pour remédier aux dommages éventuellement causés.

Risques Juridique, Réglementaire, fiscal et assurance

Risques juridique et réglementaire

Le groupe Altarea Cogedim doit se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC. Le Groupe est également soumis à compter de 2012 aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique, dont l'évolution en France tend à une protection accrue du consommateur. Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à Altarea d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de ses activités, le groupe Altarea Cogedim est impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. Le Groupe constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

Risque de litiges

A la date du présent Rapport de gestion, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2012 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société.

Les autres provisions sont présentées à l'annexe des comptes consolidés.

Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC

Altarea a opté pour le régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect de certaines conditions et de certaines obligations, notamment de distribution. Si Altarea ne respectait pas ces conditions et obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Par ailleurs, l'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote entraînerait également la perte du statut. Ainsi, les statuts d'Altarea comportent une limitation des droits de vote au-delà du seuil de 60 %.

En outre, Altarea pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire non soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent et disposant d'au moins 10 % du capital d'Altarea, si Altarea n'était pas en mesure d'en faire supporter les conséquences au seul actionnaire concerné. Ici encore, les statuts d'Altarea prévoient expressément la prise en charge de ces conséquences par l'actionnaire concerné, mais la société pourrait rencontrer éventuellement des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité de ces actionnaires si une retenue sur le dividende n'était pas possible.

Enfin, Altarea reste dépendante des évolutions des règles fiscales actuellement en vigueur.

Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Altarea estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans ses secteurs d'activité.

Toutefois, Altarea pourrait être confrontée à un renchérissement du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, Altarea pourrait être confrontée, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques.

Le coût, ou en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées, pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière d'Altarea.

La politique générale de couverture et les principales assurances souscrites sont détaillées au paragraphe 3.3.3. (d) « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » du Rapport du Président sur le contrôle interne.

Risques sociaux et environnementaux

Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)

Les actifs d'Altarea peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment l'amiante, la légionnelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, Altarea pourra être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'Altarea pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, Altarea respecte la réglementation applicable en la matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

Risques sociaux et environnementaux

Risques sociaux

Comme toute entreprise, Altarea Cogedim est potentiellement exposé à des risques sociaux et ces derniers sont avant tout liés à sa forte croissance : intégration par les collaborateurs de toutes les nouvelles réglementations et contraintes professionnelles, volonté des collaborateurs d'être associés aux résultats de l'entreprise, intensité de l'information donnée afin de partager les lignes stratégiques, les projets et évolutions importantes du Groupe, capitalisation sur les meilleurs profils. Ces facteurs influent sur la motivation forte que nécessite le rythme de développement de l'entreprise.

Risques environnementaux

La position d'opérateur construisant, exploitant et gérant des ensembles immobiliers expose le groupe Altarea Cogedim à un certain nombre de risques environnementaux touchant principalement aux nouvelles réglementations thermique et environnementale énoncées dans la loi Grenelle ainsi que dans ses différents décrets d'application pour l'ensemble des nouvelles réalisations. Le Groupe est également impacté par l'ambition environnementale du Grenelle 2 portant sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants. Pour répondre à ces enjeux, le Groupe a engagé dès 2010 une démarche de progrès afin de permettre d'anticiper ces nouveaux impératifs énergétiques et environnementaux pour l'ensemble de la production neuve et de mettre en place un reporting précis et systématique des performances environnementales et énergétiques de son patrimoine immobilier (voir paragraphe 8.3.3.4. (b) « Risques sociaux et environnementaux » du Rapport du Président sur le contrôle interne).

Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea

Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires

Altarea finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'Altarea susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe.

Compte tenu de sa situation financière à la date de dépôt du présent Document de Référence, Altarea estime ne pas présenter de risques de liquidités.

En outre, dans le cadre des conventions de crédit conclues entre Altarea et ses partenaires financiers, Altarea en sa qualité d'emprunteur est tenu à certains engagements ou obligations. Ces engagements et obligations font référence à la communication d'éléments financiers, comptables, juridiques et opérationnels, d'éléments prévisionnels ainsi qu'au respect de covenants définis précisément dans chaque contrat. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner soit un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la société.

L'annexe des comptes consolidés fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers qu'Altarea et ses filiales se sont obligées à respecter.

Au 31 décembre 2012 tous les covenants sont contractuellement respectés par la (les) société(s) concernée(s).

Risque de taux et couverture de taux

En ce qui concerne le risque de taux, l'annexe 11 des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) montre la sensibilité au risque de taux sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

Risque de contrepartie

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

Risque sur actions

Au 31 décembre 2012, Altarea considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

Risque de change

À la date de dépôt du présent document, Altarea réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye presque exclusivement ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. Altarea n'est donc pas exposée de manière significative au risque de change.

Risques de conflits d'intérêts

Altarea est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinées à réaliser conjointement des projets de développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.