

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE



8.1. DILIGENCES EFFECTUÉES – CADRE ET CODE DE RÉFÉRENCE	274
8.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL.....	275
8.2.1. Missions et attributions (article 17 des statuts)	275
8.2.2. Composition du conseil de surveillance.....	275
8.2.3. Fréquence des réunions.....	277
8.2.4. Convocations des membres	277
8.2.5. Information.....	277
8.2.6. Tenue des réunions – présence de la gérance.....	277
8.2.7. Règlement intérieur.....	277
8.2.8. Comités spécialisés	277
8.2.10. Procès-verbaux des réunions.....	280
8.2.11. Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés.....	281
8.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	281
8.3.1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques	281
8.3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.....	281
8.3.3. Risques couverts	283
8.3.4. Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2015.....	291
8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	291
8.4.1. Modalités d'exercice de la direction générale	291
8.4.2. Limitation des pouvoirs de la direction générale et information du conseil de surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la société.....	292
8.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX	292
8.5.1. Gérance.....	292
8.5.2. Conseil de surveillance.....	292
8.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE	292
8.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ.....	293

8.1. DILIGENCES EFFECTUÉES – CADRE ET CODE DE RÉFÉRENCE

Le présent rapport a été établi par le président du conseil de surveillance. Le secrétariat général et la direction financière du Groupe ont participé à sa rédaction. Ce rapport a été communiqué et présenté au conseil de surveillance et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 4 mars 2015.

Pour l'établissement du présent rapport, le président du conseil de surveillance a pris en compte les textes suivants :

- le cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne élaboré par l'Autorité des Marchés Financiers le 22 juillet 2010 ;
- le rapport final sur le comité d'audit du Groupe de Travail présidé par Monsieur Poupart-Lafarge, établi en collaboration avec l'Autorité des Marchés Financiers, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010 ;
- le guide d'élaboration des documents de référence de l'Autorité des Marchés Financiers mis à jour le 20 décembre 2010 ;
- les recommandations du 2 décembre 2010 de l'Autorité des Marchés Financiers émises à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale ;
- la recommandation du 9 février 2012 modifiée le 4 décembre 2012 de l'Autorité des Marchés Financiers sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés se référant au code AFEP-MEDEF Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF ;
- le rapport 2013 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants diffusé le 10 octobre 2013.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle a choisi comme Code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) révisé en juin 2013. La Société se réfère aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions. Dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration. Ainsi les développements relatifs au caractère collectif des décisions du conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général, l'administrateur référent, ne peuvent-ils être transposés aux sociétés en commandite par actions. Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la gérance et non par un organe collégial. Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux

mis à la disposition des commissaires aux comptes. Par ailleurs, les statuts de la Société attribuent au conseil de surveillance davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements par exemple. Enfin la Société attribue aux actionnaires des pouvoirs plus importants que ceux qui leur sont conférés par la loi ou en vertu des recommandations du Code AFEP-MEDEF en particulier en matière de fixation de la rémunération de la gérance. Cette rémunération était fixée précisément dans les statuts de la Société jusqu'en 2012. Depuis 2013, la rémunération de la gérance est fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires elle-même, pour des durées successives de trois ans sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance. En conséquence, compte tenu de sa forme juridique, la Société n'est pas en mesure d'appliquer les sections du Code AFEP-MEDEF suivantes :

- le conseil d'administration : instance collégiale ;
- la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général ;
- le conseil d'administration et la stratégie ;
- le conseil d'administration et l'assemblée générale des actionnaires ;
- la composition du conseil d'administration : les principes directeurs ;
- la représentation de catégories spécifiques ;
- la durée des fonctions des administrateurs ;
- le comité de sélection ou des nominations ;
- l'information sur les rémunérations des mandataires sociaux et les politiques d'attribution d'options d'achat d'actions et d'actions de performance.

Le comité d'audit ne comporte plus deux-tiers de membres indépendants, mais seulement la moitié, par suite du réexamen de l'indépendance de ceux-ci effectuée par le conseil de surveillance du 5 mars 2014.

La section du Code AFEP-MEDEF relative au comité des rémunérations est entrée en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2013 ainsi qu'il est exposé ci-dessus et au paragraphe 8.2.8. relatif aux comités spécialisés du conseil de surveillance.

S'agissant du « say on pay », la Société a pris note que l'article 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise des Sociétés Cotées AFEP-MEDEF révisé en juin 2013 prévoit une consultation des actionnaires sur la rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux. Cette consultation ne peut bien entendu pas être envisagée au sein de la Société Altarea, car c'est justement l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui fixe la rémunération de la gérance. L'assemblée générale des actionnaires, qui dispose ainsi de pouvoirs exorbitants de ceux qui sont dévolus aux actionnaires dans les sociétés cotées, ne peut émettre un avis sur ses propres décisions.

8.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

8.2.1. MISSIONS ET ATTRIBUTIONS (ARTICLE 17 DES STATUTS)

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires. Dans le cas où la Société n'a plus de gérant, ni de commandité, le conseil de surveillance peut nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes. Il nomme l'expert du patrimoine immobilier de la Société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement. Conformément à la loi, le conseil de surveillance établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le conseil de surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires. Le conseil de surveillance,

après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation. Le conseil de surveillance de la Société joue par ailleurs un rôle important en matière d'investissements et d'engagements de la Société, exorbitant du rôle classique de cet organe dans les sociétés en commandite par actions. Il est en effet obligatoirement consulté pour avis par la gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes : (i) tout investissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (ii) tout désinvestissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iii) tout engagement de la Société d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iv) la conclusion de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 15 millions d'euros.

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

8.2.2. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

(a) Membres

À la date du présent rapport, le conseil de surveillance compte les dix membres suivants :

Nom ou dénomination sociale	Fonctions	Représentant permanent ^(a)	Expiration du mandat ^(b)
M. Christian de Gournay	Président	-	2019
M. Jacques Nicolet	Membre	-	2019
M. Matthieu Taravella	Membre	-	2019
M. Gautier Taravella	Membre	-	2019
Mme Françoise Debrus	Membre	-	2019
Mme Éliane Frémeaux	Membre	-	2019
M. Dominique Rongier	Membre	-	2015
APG	Membre	M. Alain Dassas	2019
Crédit Agricole Assurances	Membre	M. Émeric Servin	2019
ATI	Membre	Non	2015

(a) Les personnes morales qui n'ont pas désigné de représentant permanent sont représentées aux réunions soit par leur représentant légal soit par un mandataire spécialement désigné par celui-ci.
(b) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

La nomination de M. Christian de Gournay, intervenue en remplacement de la Société Opus Investment BV lors du conseil de surveillance du 5 mars 2014 a été ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2014. Lors du conseil de surveillance du 5 mars 2014, M. Jacques Nicolet a démissionné de ses fonctions de président en conservant son mandat de membre et celui de président du Comité des investissements jusqu'au 2 juin 2014. Sur proposition de M. Jacques Nicolet, M. Christian de Gournay a été nommé en qualité de nouveau président à compter du 2 juin 2014, sous réserve de la ratification de sa nomination en qualité de membre, intervenue lors l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014.

Le chapitre 7 du présent document détaille l'âge, la nationalité, l'expérience, les responsabilités professionnelles, y compris en matière internationale des membres du conseil de surveillance et les mandats qu'ils détiennent ou ont détenu au cours des cinq derniers exercices. Il est précisé que chaque membre doit détenir au moins une action de la Société en vertu de l'article 15.4 des statuts.

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

La Société est actuellement en conformité avec les premières exigences de la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 car aucun sexe ne représente moins de 20 % des membres du conseil de surveillance lors de l'assemblée générale ordinaire qui suivait le 1^{er} janvier 2014.

La Société a l'intention de se conformer progressivement à la dernière étape prévue par ladite loi, à savoir de faire en sorte qu'aucun sexe ne puisse représenter moins de 40 % des membres du Conseil lors de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1^{er} janvier 2017.

(c) Âge moyen

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

(d) Mandats dans d'autres sociétés

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

(e) Rémunération

PRINCIPES

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

DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2009 a alloué aux membres du conseil de surveillance au titre de l'année 2009 une rémunération globale de 600 000 euros, inchangée par rapport à celle des exercices précédents. Cette rémunération était prévue pour l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures, jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

VERSEMENTS

Président du conseil de surveillance :

Le comité des rémunérations composé exclusivement de membres indépendants, réuni le 19 février 2013, a proposé au conseil de surveillance de fixer désormais à 300 000 euros brut par an la rémunération du président du conseil de surveillance. Cette proposition a été votée à l'unanimité par le conseil de surveillance du 27 février 2013.

Lors de sa séance du 5 mars 2014, à l'occasion de la nomination de Christian de Gournay en qualité de nouveau président du conseil de surveillance en remplacement de Jacques Nicolet, le conseil de surveillance a confirmé que le montant de la rémunération du président serait inchangée. Ce montant est global et exclusif de toute autre rémunération.

Membres :

Afin d'inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance et après avoir examiné le montant des jetons de présence alloués par des sociétés comparables, le conseil de surveillance du 27 février 2013 a décidé de fixer le montant des jetons de présence à 2 500 euros par présence effective aux séances du Conseil et de ses comités spécialisés.

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

(f) Membres indépendants

CHOIX DES CRITÈRES D'INDÉPENDANCE

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

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

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

APPLICATION AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Le dernier examen de l'indépendance des membres du Conseil est intervenu lors de la séance du 4 mars 2015 du conseil de surveillance. Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le Conseil a constaté que M. Dominique Rongier, M. Alain Dassas et M^{me} Eliane Frémeaux peuvent être considérés comme membres indépendants.

8.2.3. FRÉQUENCE DES RÉUNIONS

Au cours de l'année 2014, le Conseil s'est réuni trois fois. Le taux de présence ou de représentation s'est établi à 96,90%.

8.2.4. CONVOCATIONS DES MEMBRES

Les statuts de la Société prévoient que les membres du Conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le Conseil est convoqué par son

président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

8.2.5. INFORMATION

Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

8.2.6. TENUE DES RÉUNIONS – PRÉSENCE DE LA GÉRANCE

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

La gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du conseil de surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la Société. En particulier, la gérance présente les comptes de la Société, expose la marche des affaires et présente s'il y a lieu les dossiers d'investissements ou de désinvestissements. La gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La gérance ne participe pas aux délibérations et ne

peut en aucun cas voter les décisions prises par le Conseil ou les avis rendus par celui-ci.

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

8.2.7. RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Il n'existe actuellement pas de Règlement intérieur du conseil de surveillance, étant précisé que les articles 16 et 17 des statuts de la Société détaillent le déroulement des réunions et les pouvoirs dévolus

au conseil de surveillance et qu'il existe un Règlement intérieur détaillé pour le comité d'audit et pour le comité d'investissement, comités spécialisés du conseil.

8.2.8. COMITÉS SPÉCIALISÉS

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

Le conseil de surveillance dispose de trois comités spécialisés : Un comité des comptes dénommé comité d'audit, un comité d'investissements et un comité de la rémunération de la gérance.

Il est précisé que les comités spécialisés rendent compte de leurs travaux lors des séances du conseil de surveillance par l'intermédiaire de leurs présidents qui sont tous membres du Conseil.

COMITÉ D'INVESTISSEMENTS

Membres

Les membres du comité d'investissements sont désignés par le conseil de surveillance. Les membres actuels du comité d'investissements sont les suivants (décisions du 5 mars 2014 du conseil de surveillance modifiant le Règlement intérieur du comité d'investissements) :

- Monsieur Jacques Nicolet ;
- Monsieur Alain Dassas, représentant le Fonds APG ;
- Monsieur Émeric Servin, représentant la société Crédit Agricole Assurances ;
- Monsieur Christian de Gournay ;
- Monsieur Philippe Mauro ;
- Monsieur Eric Dumas.

Le Comité est présidé par Monsieur Jacques Nicolet.

Les responsables opérationnels concernés par le(s) projet(s) d'investissement assistent également à la réunion.

Délibérations – Compte-rendu

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

Fréquence des réunions

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

Missions

Le comité d'investissements est consulté pour avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement, d'un montant supérieur à 15 millions d'euros et inférieur à 100 millions d'euros, par délégation du conseil de surveillance et ce, dans les conditions suivantes :

a) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 15 millions d'euros et inférieurs à 50 millions d'euros, ils pourront :

- soit être présentés directement au comité d'investissements ;
- soit être présentés pour avis, notamment en cas d'urgence, au président du comité d'investissements qui donnera un avis préalable, cet avis faisant l'objet d'une ratification lors du plus prochain comité d'investissements.

b) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 50 millions d'euros et inférieurs à 100 millions d'euros, ils seront soumis pour avis au comité d'investissements, préalablement à leur mise en œuvre.

c) Pour les opérations initiées par sa filiale Cogedim, le seuil de 15 millions d'euros s'entend :

- préalablement à la signature de toute promesse synallagmatique de vente portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros ;
- préalablement à la signature de tout acte authentique portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros, consécutif le cas échéant à une promesse unilatérale de vente ;
- préalablement au lancement des travaux si le prix de revient, y compris le foncier, et sous déduction des réservations et des ventes en bloc signées, dépasse 15 millions d'euros.

d) En ce qui concerne les investissements ou désinvestissements :

- inférieurs à 15 millions d'euros, ils ne nécessitent pas d'avis du conseil de surveillance ;
- supérieurs à 100 millions d'euros, ils restent du ressort du conseil de surveillance, pour avis.

Les seuils indiqués ci-dessus seront indexés annuellement en fonction de l'indice Syntec.

e) Enfin, les désinvestissements concernent les immeubles dits de placement ou des participations dans des sociétés détenant des Immeubles de Placement et cela, selon les seuils visés ci-dessus.

f) Les tranches indiquées ci-dessus s'entendent en quote-part de participations du Groupe et hors taxes.

Travaux du comité

En 2014, le comité n'a pas eu l'occasion de se réunir car tous les dossiers d'investissements et de désinvestissements ont été examinés en formation plénière par le conseil de surveillance lui-même en application de l'article 17.6 des statuts (voir supra 8.2.1 et infra 8.2.9) ou par son président, compte tenu des montants en jeu.

COMITÉ D'AUDIT

Membres

Les membres du comité d'audit sont désignés par le conseil de surveillance. Ils sont choisis pour leur expérience du secteur et leur connaissance de la société. Les membres actuels du comité d'audit sont les suivants (décisions du 5 mars 2014 du conseil de surveillance modifiant le Règlement intérieur du comité d'audit) :

- Françoise Debrus ;
- Matthieu Taravella ;
- Alain Dassas ;
- Dominique Rongier.

Le Règlement intérieur du comité d'audit a été modifié le 5 mars 2014 pour tenir compte de la démission de Foncière Des Régions dont le représentant permanent était Olivier Esteve, en raison de la cession de la participation de cette société dans Altarea, pour prendre acte du changement de président et pour compléter les missions du Comité conformément aux modifications du Code AFEP-MEDEF intervenues en juin 2013.

La présidence du comité d'audit est assumée par Monsieur Dominique Rongier.

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

- Madame Françoise Debrus a été responsable du contrôle de gestion puis responsable de la gestion financière d'Unicredit, responsable de la division collecte/crédit à la direction des finances de Crédit Agricole SA, responsable du service finances et fiscalité de la Fédération Nationale du Crédit Agricole, directrice financière de la Caisse Régionale d'Ile-de-France et directrice des investissements de Crédit Agricole Assurances ;
- Monsieur Alain Dassas, membre indépendant, a été en particulier directeur des relations bancaires et des Marchés financiers de Renault, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières, directeur des services financiers de Renault ;
- Monsieur Dominique Rongier, président du comité, membre indépendant, a été notamment auditeur chez Arthur Andersen, directeur financier groupe de Brémond – Pierre et Vacances, directeur financier groupe de Brossette SA et directeur financier de la société holding Oros Communication ;
- Monsieur Matthieu Taravella a été directeur de développement au sein du pôle Foncière en centres commerciaux du groupe Altarea Cogedim. Il est actuellement gérant de société dans le secteur informatique.

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

Le comité d'audit comprend actuellement deux membres indépendants. En conséquence, la Société satisfait aux prescriptions légales, qui exigent que le comité d'audit comporte au moins un membre indépendant. En revanche la Société ne respecte pas la recommandation 16.1 du Code de gouvernement d'entreprise des Sociétés Cotées AFEP-MEDEF qui prescrit que le comité d'audit soit composé de membres indépendants à hauteur des deux-tiers. La Société mettra ses meilleurs efforts pour étoffer la composition

du comité d'audit afin de satisfaire à cette exigence. Le Comité ne comprend aucun dirigeant mandataire social conformément à l'article 16.1 dudit Code.

Délibérations – Compte-rendu

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

Fréquence des réunions

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

Au cours de l'exercice 2014, le Comité s'est réuni à deux reprises, afin d'examiner les points suivants :

- réunion du 5 mars 2014 : examen des comptes annuels au 31 décembre 2013 ;
- réunion du 30 juillet 2014 : Examen des principales actions de contrôle interne et de gestion des risques menées au cours du 1^{er} semestre 2014. Examen des comptes semestriels au 30 juin 2014.

Missions et attributions

Le comité d'audit assiste le conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le comité d'audit est notamment chargé des missions suivantes :

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière. Le Comité revoit cette information en s'interrogeant sur la traduction comptable des événements importants ou des opérations qui ont eu une incidence sur les comptes de l'entreprise. En cas de dysfonctionnement dans ce processus, le Comité s'assure que les actions correctrices ont été mises en place ;
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne, le cas échéant, et de gestion des risques de la Société. Le champ d'examen du Comité inclut les risques ayant fait l'objet d'une traduction comptable (y compris l'information en annexe) et les risques identifiés par les systèmes de contrôle interne mis en place par la gérance et pouvant avoir une incidence sur les comptes. Le Comité peut être amené à envisager les impacts potentiels sur l'information comptable et financière d'un risque non identifié significatif qui viendrait à sa connaissance ou qu'il aurait identifié dans le cadre de ses travaux et peut se saisir du suivi des autres risques principaux identifiés par la gérance et/ou le secrétariat général. En cas de dysfonctionnements relevés, le Comité s'assure (i) que les plans d'action appropriés ont été mis en place et (ii) des suites qui ont été données. Il est précisé que les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société s'appuient sur le cadre référentiel élaboré par l'Autorité des Marchés Financiers et mis à jour le 22 juillet 2010 pour tenir compte du rapport du groupe de travail présidé par M. Olivier Poupard-Lafarge. Le Comité prend connaissance du rapport du président du conseil de surveillance sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et formule, le cas échéant, des observations sur les sujets qui relèvent de sa compétence ;
- suivi du contrôle légal des comptes et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes. Le Comité examine les principales zones de risques ou d'incertitudes identifiés par les commissaires

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

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

Le comité d'audit est consulté obligatoirement sur :

- la nomination des commissaires aux comptes. Il est rappelé que l'article 17.4 des statuts stipule que le conseil de surveillance soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes. À cet effet, le comité d'audit émet une recommandation sur les commissaires aux comptes que le conseil de surveillance proposera à la désignation par l'assemblée générale en s'appuyant sur une procédure d'appel d'offres ;
- les projets d'aménagement ou de modification importants des principes et méthodes comptables qui pourraient être envisagés ou qui paraîtraient nécessaires ;
- les comptes semestriels et annuels.

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

Le comité d'audit examine le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses.

Le Comité peut, s'il l'estime nécessaire ; recourir à des experts extérieurs en veillant à leur compétence et leur indépendance.

Le Comité veille à l'existence des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, à leur déploiement et à la mise en œuvre d'actions correctives en cas de faiblesses ou d'anomalies significatives. À cette fin, il est informé des principaux constats des commissaires aux comptes et de l'audit interne. Il entend les responsables de l'audit interne et du contrôle des risques et donne son avis sur l'organisation de leurs services. Il est informé du programme d'audit interne et reçoit, le cas échéant, les rapports d'audit interne ou leur synthèse périodique.

Le Conseil examine les risques et les engagements hors-bilan significatifs, apprécie l'importance des dysfonctionnements ou faiblesses qui lui sont communiqués et informe le conseil de surveillance, le cas échéant.

COMITÉ DE LA RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE

Historique

Depuis le 20 mai 2009, un comité de rémunération de la gérance a été institué par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, qui a ajouté à cet effet un second paragraphe à l'article 18 des statuts relatif aux comités spécialisés.

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

Le conseil de surveillance du 26 juillet 2012 a décidé de constituer ce comité des rémunérations, conformément à l'article 18 des statuts. Sur proposition du président du conseil de surveillance, il a été décidé d'attribuer à ce comité des pouvoirs plus larges que ceux qui sont prévus par les statuts. Le comité est désormais amené à intervenir non seulement sur la rémunération de la gérance mais également sur celle des membres du conseil de surveillance et des principaux dirigeants du Groupe.

Membres

Le comité de la rémunération de la gérance est exclusivement composé de membres du conseil de surveillance, excepté le secrétaire général du Groupe qui assume le secrétariat des réunions mais n'a pas voix délibérante.

Les membres du comité de la rémunération de la gérance sont indépendants de la gérance.

Le conseil de surveillance du 5 mars 2014 a modifié la composition du comité des rémunérations qui est désormais la suivante :

- Monsieur Dominique Rongier ;
- Monsieur Alain Dassas ;
- Monsieur Dominique Rongier préside le comité des rémunérations.

Monsieur Philippe Mauro, secrétaire général du Groupe, a été désigné en qualité de secrétaire du comité des rémunérations.

Attributions (article 18 des statuts)

Le comité des rémunérations formule des propositions concernant la rémunération de la gérance et les soumet au conseil de surveillance.

Travaux

Le Comité a exploité une étude réalisée par le cabinet spécialisé Towers Watson et remis au conseil de surveillance du 27 février 2013 des propositions portant en premier lieu sur la rémunération de la gérance. Ces propositions ont permis d'éclairer le conseil de surveillance afin qu'il formule son avis sur la proposition du commandité, conformément à l'article 14 des statuts de la Société, à l'intention de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires chargée de fixer la rémunération de la gérance.

Le comité des rémunérations a par ailleurs formulé des propositions sur la rémunération annuelle du président du conseil de surveillance qu'il a conseillé de ramener à 300 000 euros et sur le montant des jetons de présence qu'il a proposé de porter à 2 500 euros pour inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance a décidé d'adopter lors de sa séance du 27 février 2013 toutes les recommandations du comité des rémunérations.

Au cours de l'année 2014, le comité des rémunérations s'est réuni le 8 avril 2014 pour examiner la rémunération du président du conseil de surveillance et celles des membres de la direction opérationnelle du Groupe et formuler des recommandations au conseil de surveillance et à la gérance.

8.2.9. RÉUNIONS ET TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN 2014

En 2013, le conseil de surveillance d'Altarea a tenu les réunions suivantes :

- réunion du 5 mars 2014 : examen des comptes annuels au 31 décembre 2013. Proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale ordinaire annuelle. Délégations à la gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société. Établissement du rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale annuelle. Avis à donner sur des projets d'investissements. Avis sur des arbitrages et désinvestissements. Financements en 2014. Avis à donner à la gérance pour les cautions, avals et garanties consenties aux filiales de la Société. Examen des documents de gestion prévisionnelle. Examen des questions de gouvernance d'entreprise : changements dans la composition du conseil de surveillance, délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'inégalité professionnelle et salariale, rapport social et

environnemental, examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du conseil de surveillance, examen des critères d'indépendance des membres du conseil de surveillance et des comités spécialisés, modifications dans la composition et le texte du Règlement intérieur des comités spécialisés du conseil de surveillance ;

- réunion du 31 juillet 2014 : examen des comptes semestriels au 30 juin 2014. Politique financière du Groupe. Avis à donner sur des projets d'investissements et de désinvestissements. Signature du protocole d'investissement avec Allianz. Documents de gestion prévisionnelle. Documents prévisionnels ;
- réunion du 29 décembre 2014 : autorisation d'une convention réglementée.

8.2.10. PROCÈS-VERBAUX DES RÉUNIONS

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

8.2.11. ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET DES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Lors de sa séance du 4 mars 2015, le conseil de surveillance a examiné son fonctionnement et la préparation de ses travaux. Il a estimé à l'unanimité que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant

et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation de ses travaux.

8.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice 2014 et depuis le début de l'exercice 2015, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

8.3.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ASSIGNÉS AU CONTRÔLE INTERNE ET À LA GESTION DES RISQUES

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea Cogedim s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les principes généraux de contrôle interne définis dans son cadre de référence élaboré en juillet 2010. Le contrôle interne vise à assurer :

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

Le dispositif mis en place au sein du Groupe repose sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea Cogedim, à savoir l'ensemble constitué par la société Altarea et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, à l'exception

des sociétés de copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

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

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

Il est enfin rappelé que les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, comme tout système de contrôle, ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs fixés seront atteints, et ce, en raison des limites inhérentes à tout système.

8.3.2. ORGANISATION GÉNÉRALE DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

8.3.2.1. L'environnement de contrôle

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

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

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

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

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

Par ailleurs, la charte définit les règles applicables en matière d’avantages accordés aux salariés du Groupe pour l’acquisition de logements Cogedim ou la réalisation d’achats sur le site RueduCommerce.com.

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

8.3.2.2. Les intervenants

(a) Gérance

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

Pour l’exercice de ses responsabilités, la gérance a par ailleurs mis en place un comité exécutif comprenant les responsables de chacune des activités du Groupe (commerces, logements, bureaux, fonctions support), et des comités de direction générale. Ces comités n’interviennent pas directement dans l’organisation générale du contrôle interne ; cependant, des sujets relevant du contrôle interne du Groupe peuvent y faire l’objet d’échanges, comme cela est par exemple le cas sur la cartographie des risques.

(b) Conseil de surveillance

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

(c) Comité d’audit

Le comité d’audit assiste le conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Les missions et attributions du comité d’audit sont détaillées au paragraphe 8.2.8 « Comités spécialisés » du présent rapport.

(d) Secrétariat général

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

La fonction contrôle interne au sein du secrétariat général s’appuie sur une personne à temps plein (responsable du contrôle interne) et trois personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne (le secrétaire général, un responsable juridique et une assistante de direction), soit près de deux personnes en équivalent

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

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du Règlement intérieur et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance (le comité d’audit et le comité d’investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels d’Altarea et de ses filiales ;
- d’identifier et d’assister les pôles dans l’identification des risques :
 - liés à l’activité des sociétés des filiales consolidées par Altarea en France et à l’étranger,
 - liés au statut de société cotée d’Altarea ;
- d’établir ou d’assister les pôles dans l’établissement de procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs...) ;
- d’examiner les règles d’engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d’effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Le secrétariat général s’appuie également sur des relais dans un certain nombre de filiales, notamment Cogedim avec une personne en charge du contrôle des risques et engagements relatifs aux opérations de promotion ou Altarea France avec la direction juridique Immobilier.

(e) Le personnel de la Société

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

(f) Intervenants externes

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

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

Le dispositif de contrôle interne comprend quatre composantes étroitement liées.

(a) Organisation

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

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

(b) Diffusion de l'information

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

(c) Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du Groupe font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit. Leur recensement est effectué dans une cartographie des risques établie par processus métiers et fonctions support. Cette cartographie est actualisée périodiquement. La dernière actualisation a été présentée au comité d'audit en janvier 2013.

La fonction contrôle interne, sous la responsabilité du secrétariat général, s'est appuyée sur l'analyse des risques identifiés par les cartographies établies comme relevant du contrôle interne pour l'élaboration de son plan de travail 2014/2015. D'autres sources comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener. Le contrôle interne s'appuie également sur les remarques et recommandations formulées par les commissaires aux comptes.

(d) Activités de contrôles proportionnées

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

8.3.3. RISQUES COUVERTS

Les principaux risques couverts sont les suivants :

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

- le comité « développement/opérationnel/montage » : en présence de la direction générale de la filiale, ce comité hebdomadaire définit et fixe les objectifs opérationnels pour chaque projet, suit les marchés de travaux, valide les budgets initiaux et, le cas échéant, leur révision. Une fois par mois, il est présidé par la gérance du Groupe et traite des dossiers les plus stratégiques ;
- le comité « coordination/commercialisation » : ce comité permet à la direction générale de définir et fixer les objectifs de commercialisation pour chaque projet. La pré-commercialisation permet de limiter le risque commercial ;
- le comité transversalité : ce comité réunit tous les quinze jours les membres du Comex Altarea Commerce et les principaux directeurs opérationnels de la filiale. Il traite de l'ensemble des sujets de la filiale (développement, exploitation, commercialisation, valorisation, juridique).

8.3.3.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim

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

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

(b) Risques liés aux opérations de développement

1. DÉVELOPPEMENT DE CENTRES COMMERCIAUX

(i) France

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le comité d'investissements, comité spécialisé du conseil de surveillance (voir supra 8.2.8. « comités spécialisés ») et par plusieurs autres comités spécialisés qui sont présentés ci-après :

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

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

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

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

(ii) Italie et Espagne

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

- **En Italie**, le comité de direction se réunit mensuellement et donne lieu à un compte-rendu si nécessaire. Une réunion spécifique peut-être également organisée en présence de la gérance du Groupe, selon les sujets à l'ordre du jour. Depuis 2011, le modèle d'organisation, de gestion et de contrôle en Italie est mis en place conformément au décret législatif 231/2001. Ce modèle prévoit notamment la mise en place d'un organisme de vigilance chargé de surveiller l'application et la pertinence du modèle et comprenant deux personnes : un avocat et un expert-comptable et fiscal.
- **En Espagne**, les nouveaux développements ont été arrêtés.

Par ailleurs, des réunions mensuelles sont organisées entre la gérance d'Altearea et la direction générale des filiales, qui ne donnent pas lieu à des comptes rendus systématiques.

2. DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS

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

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

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

(i) Le comité des engagements : Cogedim est dotée d'un comité des engagements qui se réunit chaque semaine et qui examine tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré-commercialisation lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier, validation du coût des travaux.

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

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

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

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

(iv) *Reportings* et revues périodiques des budgets d'opérations : des *reportings* (état des réservations et des actes authentiques consolidés, portefeuille d'opérations sous promesse, suivi des engagements sur opérations en développement) sont transmis mensuellement aux membres du comité de direction générale de Cogedim, à la direction financière Corporate, au président du conseil de surveillance et à la gérance d'Altearea.

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

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

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

- Le groupe a créé en 2013 une structure dédiée aux « commerces de proximité » pour valoriser les surfaces de commerce et d'activité rattachées aux programmes de promotion immobilière de logements et de bureaux. Cette structure, représentation de l'ensemble des savoirs-faires du Groupe (commerces, bureaux et logements) permet de répondre aux besoins des collectivités.

- Enfin, le groupe Altearea Cogedim développe – sous la marque Cogedim Club® – un concept de Résidences Services à destination des seniors alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. La première résidence services seniors de ce type a ouvert ses portes à Villejuif sur le 2^e semestre 2013.

Le Groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception et la promotion de ces résidences, et d'en assurer aussi l'exploitation et la gestion locative dans le temps.

3. DÉVELOPPEMENT DE BUREAUX

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

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

(i) France

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

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

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

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

Le comité Transversalité qui se réunit tous les quinze jours traite également des sujets liés aux centres commerciaux en exploitation, en parallèle des centres en développement.

- Reporting* sur le patrimoine : les responsables opérationnels chargés de la gestion du patrimoine transmettent régulièrement à la direction financière du Groupe des états et documents financiers, qui portent en particulier sur les prévisions de recettes (loyers) et de dépenses non répercutables aux locataires, les locaux vacants, l'évolution des loyers faciaux, facturés et bruts. Il existe un *Reporting Patrimonial Semestriel* qui offre une synthèse globale de l'activité des centres en patrimoine.
- Risque d'insolvabilité des locataires : sur l'activité de foncière, afin d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires, le service de la gestion du patrimoine produit un *reporting* systématique des taux de recouvrement et des impayés à 30 jours, à 60 jours et à 90 jours et organise des réunions de recouvrement mensuelles. Un comité d'allègement mensuel arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté.

Le module contentieux dans Altaix permet par ailleurs une gestion simplifiée de l'ensemble des clients en procédure judiciaire et la création d'une base d'information commune entre la direction des actifs et la direction juridique Immobilier dans l'outil de facturation des loyers.

- Assurances des actifs en exploitation (voir paragraphe 8.3.3.3. (d) « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » -2. « Synthèse des couvertures d'assurances »).
- Sécurité des centres en exploitation : les vérifications et visites techniques et de sécurité des organismes de contrôle et des commissions de sécurité font l'objet d'une planification et d'un suivi rigoureux.

Une revue systématique des procès-verbaux est réalisée dans le cadre de la procédure de suivi des prescriptions des commissions de sécurité par la direction technique et sécurité.

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

(ii) Italie et Espagne

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

Ces centres font par ailleurs l'objet de rapports de gestion mensuels transmis à la direction générale de la filiale et à la gérance du Groupe.

En Espagne : Altea España est propriétaire d'un centre commercial pour lequel elle assure la gestion patrimoniale. Les rapports de gestion et de recomercialisation mensuels du centre sont transmis à la direction générale de la filiale et à la gérance du Groupe.

(iii) Évaluation des actifs immobiliers

Méthode retenue pour l'évaluation des actifs

En application des normes IAS 40 et IFRS 13, Altea a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses Immeubles de Placement à la juste valeur à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable.

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

Au 31 décembre 2014, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe⁽¹⁾.

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

Choix des experts et forme des travaux d'expertise

Les actifs du groupe Altea font l'objet d'une évaluation externe indépendante deux fois par an. L'évaluation des actifs du Groupe est confiée à DTZ Valuation (en France, en Italie et en Espagne) et CBRE Valuation (en France).

Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués. Les experts utilisent deux méthodes⁽²⁾ : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par capitalisation des revenus nets. Ils travaillent dans le respect des normes franco-britanniques applicables en matière d'expertise immobilière.

(1) Voir paragraphe « Principes et méthodes comptables » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence) pour plus d'informations sur la méthode retenue pour l'évaluation des actifs, et paragraphe 6.3. des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence) pour l'analyse des Immeubles de Placement au bilan au 31/12/2014.

(2) Pour plus d'informations sur les méthodes utilisées par les experts, voir paragraphe 1.8. « Principes et méthodes comptables - Immeubles de Placement » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).

(d) Risques liés aux stocks de Rue du Commerce et à leur gestion

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

- adoption d'une politique active de détection, de prévention et de traitement de ce risque avec entre autre la mise en place d'une assurance couvrant la valeur maximale des produits en stock ;
- Rue du Commerce a pris ou fait prendre des dispositions à son logisticien en vue de minimiser le risque : l'entrepôt est placé sous alarmes volumétriques, les accès (piétons et véhicules) sont équipés d'outils de protections, un gardien est présent sur le site en permanence. En revanche, lorsque les produits quittent l'entrepôt, ils passent sous la responsabilité du transporteur lequel, dans le cadre de l'assurance conventionnelle du transport, ou d'une assurance complémentaire ad valorem, rembourse la Société en cas de détérioration ou de vol de produit pendant le transport.

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

- Rue du Commerce travaille de façon régulière avec plus de 300 fournisseurs (grossistes, fabricants, importateurs). Les plus importants sont des fabricants ou des grossistes de taille mondiale et aucun ne représente plus de 10 % des achats ;
- dans son processus de choix de nouveaux fournisseurs, la société Rue du Commerce s'efforce d'obtenir de la part du fournisseur l'assurance qu'il exerce sa profession dans le respect des réglementations en vigueur ;
- lors de la commande de certains produits en pénurie, il peut arriver que tout ou partie du paiement soit exigé au moment de la commande, sans assurance particulière que les marchandises soient effectivement livrées. La Société n'a jamais eu à pâtir de cette situation, mais elle réduit dans toute la mesure du possible ces paiements d'avances (qui représentent déjà une part négligeable de ses achats), au moyen notamment d'encours directement négociés avec ces fournisseurs, rendus possibles par l'augmentation de la notoriété et de la surface financière de l'entreprise.

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

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

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

Le piratage informatique désigne notamment les tentatives visant à accéder sans autorisation aux informations ou aux systèmes, à provoquer des dysfonctionnements intentionnels ainsi que la perte ou la corruption de données, logiciels, matériels ou autres équipements informatiques. Une police d'assurance complémentaire a par ailleurs été mise en place depuis 2013 afin de couvrir les risques « cyber » de la société Rue du Commerce.

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

Attentive à la sécurité des systèmes, la DSI du Groupe a fait réaliser, en 2014 comme en 2013, des audits de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du Groupe. Les résultats de ces audits ont donné lieu à la mise en place d'un plan de remédiation et à la mise en œuvre des recommandations afférentes.

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

(a) Les comités financiers

Le comité financier du Groupe se réunit mensuellement et rassemble les membres de la gérance, le directeur général Finances, les directeurs généraux des branches et éventuellement leurs collaborateurs. L'ordre du jour est fixé par le directeur général Finances qui assure également la rédaction des relevés de décision. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées à la direction générale. C'est au cours de ces comités que celle-ci définit et fixe les objectifs financiers du groupe Altarea Cogedim.

Ce comité se déroule en trois parties : le comité financier Corporate, le comité financier Foncière et le comité financier Promotion.

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

1. ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les équipes comptables et financières sont structurées par pôle (holding du Groupe, pôle Foncier de centres commerciaux France, Italie et Espagne, pôle e-commerce et pôle Promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

Au sein des pôles Foncier, Promotion et e-commerce, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du Groupe au sein de chaque filiale opérationnelle ;
- des contrôleurs de gestion au sein de chaque filiale opérationnelle.

Pour la validation des éléments opérationnels, chacun des pôles d'activité dispose de ses propres équipes de consolidation.

La holding du Groupe dispose au sein de la direction financière Corporate d'une direction de la consolidation et du budget responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984) de la Société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe.

La direction financière Corporate établit à chaque échéance semestrielle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

2. PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté ;
- procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels (par activité dans le pôle Foncier et par région dans le pôle Promotion) avant transmission à la direction financière Corporate et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies...);
- analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière Corporate ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement complexes, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels ;
- *reportings*, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
 - arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net),
 - *reporting* périodique des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives dans le pôle Foncier (*Reporting Patrimoine* semestriel, suivi mensuel de l'activité des centres commerciaux...), dans le pôle e-commerce (*reporting* mensuel et tableaux de bord quotidiens, hebdomadaires ou mensuels de suivi des différents secteurs de Rue du Commerce – activité de distributeur et activité de Galerie Marchande) et dans le pôle Promotion pour compte de tiers (*reporting* mensuel du pôle et tableaux de bords mensuels des filiales sur les principaux indicateurs d'activité);
- documentation du processus de clôture des comptes :
 - pôle Foncier : matrice formalisant l'ensemble du dispositif de contrôle interne en matière de clôture des comptes, existence de dossiers bilan par société divisés par fonctions (achats, ventes, trésorerie, capitaux...) destinés à documenter le traitement des opérations réalisées tant sur le plan économique, juridique que financier, formalisation du suivi des recours et contentieux,
 - pôle Promotion pour compte de tiers : poursuite de la mise à jour du manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,
 - pôle e-commerce : existence d'un manuel de procédures internes pour les principaux processus critiques,
 - holding : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et groupe, schéma comptable des opérations les plus courantes (contrats de location simple, marge à l'avancement, etc.), dossier électronique documentant les comptes consolidés classifié par poste des

états financiers, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt ;

- contrôle des comptes des filiales françaises et étrangères au travers d'audits contractuels.

(c) Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issus de ces systèmes.

(i) Logiciel de gestion locative et immobilière

Le logiciel Altaix de gestion locative a été mis en exploitation en 2007 en France et en Italie, et en 2011 en Espagne. Il permet l'intégration automatique des données dans la comptabilité sociale, d'Altaix vers Sage. La saisie des factures fournisseurs et le suivi des engagements faits par les centres commerciaux remontent également automatiquement à la gestion locative centralisée *via* Altaix. Ce logiciel « métier » permet le suivi des chiffres d'affaires déclarés par les commerçants et facilite le rapprochement Budget/Réalisé des nouvelles opérations en développement. Depuis 2013, des modules ont été déployés pour permettre notamment d'affiner la refacturation des charges aux locataires ou de projeter les travaux à réaliser sur plusieurs années et appréhender ainsi un coût global pour un actif.

(ii) Logiciel de gestion des opérations immobilières Primpromo

Le pôle Promotion utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle de ces opérations lors de chacune de leurs phases. Ce logiciel « métier », dont la migration vers un nouveau standard a été réalisée fin 2012, permet avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières du pôle Promotion.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

(iii) Logiciels de comptabilité sociale

Le pôle Foncier utilise le logiciel de comptabilité Sage Ligne 1000. Doté d'un Référentiel unique (plan de comptes, tiers, analytique...), il permet des analyses transversales multi-sociétés. Les données de la gestion locative sont importées dans le système comptable par interface avec le logiciel métier Altaix, et font l'objet de rapprochement mensuels : quittancement, allègements de loyers, créances douteuses, refacturation de taxes,... . Le suivi des centres en développement est effectué sous Sage et les budgets d'opérations font l'objet, trimestriellement, de rapprochements avec la comptabilité, pour le suivi des coûts engagés. L'utilisation du module OPI d'Altaix, pour les nouveaux centres en développement permet de fiabiliser le contrôle des dépenses engagées et le rapprochement de la comptabilité avec le budget.

Le pôle Promotion utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel qui reprend, pour les opérations immobilières, les données issues du logiciel métier Primpromo. La version de Primpromo qui a été mise en place fin 2012 a permis d'obtenir un meilleur suivi des engagements dans Primpromo et d'automatiser, à tous les événements de gestion, les écritures déversées de Primpromo dans Comptarel. Les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

Le système comptable utilisé par le pôle e-commerce est le logiciel Sage Ligne Intégrale 1000. La comptabilité est notamment en charge des achats (produits et frais généraux), de la paie, et des opérations bancaires. La facturation client et les encaissements sont réalisés de façon automatisée dans le système de gestion puis importés dans le système comptable par interface. De nombreux contrôles sont réalisés par la direction comptable (exhaustivité des données intégrées, revue des balances âgées...).

Pour la contribution des différents pôles aux comptes consolidés du Groupe, les données Comptarel (pôle Promotion) et Sage (pôles Foncier et e-commerce) sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC *via* une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primprimo du pôle Promotion (budgets d'opérations, cumul des ventes) et/ou budgétaires (résultat net), et les données sociales et/ou budgétaires du pôle Commerce (exhaustivité des données intégrées, *cut-off*, loyers bruts, loyers nets, frais généraux, RH, endettement net, ...).

(iv) Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – assis sur un plan de comptes unifié et multi-activités sous une base unique de données – est en place depuis le 31 décembre 2012 pour l'ensemble des secteurs d'activité du Groupe : Commerce physique, commerce *on-line*, promotion logements et bureaux. De par sa structure, cette solution constitue une plate-forme permettant une forte intégration des systèmes comptables au sein du Groupe et donc permet une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires. Précédemment, chacun des secteurs d'activité était doté de son propre système de consolidation.

Par ailleurs, a été mis en exploitation le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permettant la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel est également utilisé pour la coordination des différents contributeurs au document de référence et permet ainsi une revue systématique croisée de ses différentes parties.

(v) Logiciel de *reporting* budgétaire et de planification financière

Un logiciel de *reporting* budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté depuis 2008 pour l'ensemble du Groupe. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles. Les écarts significatifs sont explicités.

(vi) Logiciel de trésorerie

Depuis 2012, suite à l'unification au niveau du Groupe des systèmes d'information de gestion de la trésorerie, l'ensemble des pôles foncier, promotion et e-commerce utilisent le logiciel Trésorerie Sage 1000. Cette unification des systèmes permet la mise en conformité avec les normes SEPA en matière de gestion des moyens de paiement et contribue à la poursuite de l'automatisation des interfaces entre logiciels comptables, métier et de trésorerie.

Un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur l'ensemble des pôles par l'équipe de trésorerie.

Les données issues des logiciels de trésorerie sont interfacées automatiquement vers les logiciels de comptabilité sociale.

Depuis 2010, la sécurité logique des systèmes d'information a été renforcée avec notamment la mise en conformité de mots de passe avec les standards usuels. Par ailleurs, les procédures de gestion des utilisateurs des applications métiers Primprimo et Altaix et des principaux progiciels financiers ont été rédigées.

8.3.3.3. Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances

(a) Risques juridiques et réglementaires

Du fait de la nature de leurs activités, les entités du groupe Altarea Cogedim sont soumises aux risques des évolutions réglementaires.

1. Altarea France, Altarea Italia et Altarea España

Les directions juridiques d'Altarea s'assurent du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de leur activité. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux. Pour l'Espagne, il est fait appel à des cabinets d'avocats extérieurs. Le secrétaire général du groupe Altarea Cogedim coordonne les directions juridiques des filiales.

2. Cogedim

Les responsables opérationnels font régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Par ailleurs, les directions juridiques Corporate et Immobilier interviennent également et de plus en plus pour le compte et à la demande des équipes de Cogedim, notamment pour les montages complexes et le suivi de la vie sociale des sociétés.

3. Rue du Commerce

Rue du Commerce est soumise aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique. Ces réglementations concernent principalement le respect de la loi Informatique et Libertés (en lien avec la CNIL), le respect des recommandations de la Directive européenne sur le commerce à distance et des dispositions prévues par la loi Chatel applicable en juin 2008 (article L. 121-20-3 du Code de la consommation) et par la loi Consommation applicable en juin 2014. Rue du Commerce développe un contact permanent avec l'antenne départementale de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) afin de répondre sans délais à toutes leurs demandes et faire évoluer en permanence la qualité de service au client. Par ailleurs, sur ces différents sujets, il est fait appel à des conseils extérieurs.

4. Direction juridique Corporate Groupe

Elle dépend de la direction financière du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altarea et de ses principales filiales et des obligations liées au statut de sociétés cotées d'Altarea et de sa filiale Altareit.

Afin de gérer l'ensemble des participations et des mandats du groupe Altarea Cogedim, un logiciel de gestion des holdings et des filiales (Visual Scope) a été mis en place dès 2009. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé en France, en Italie et en Espagne sous la responsabilité de la direction juridique Corporate du Groupe.

5. Loi Hoguet

Altarea France, Cogedim Vente, Cogedim Gestion et Syndeco sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions ou la gestion et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur.

(b) Risques de litiges

Les litiges survenant dans le cadre de l'activité du Groupe sont suivis par les directions juridiques d'Altarea, les responsables opérationnels et des cabinets d'avocats conformément au paragraphe (a) relatif aux risques juridique et réglementaire du présent rapport. Des fiches contentieuses sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

(c) Risques fiscaux liés notamment au statut de SIIC

Les obligations du statut SIIC en termes de contrôle, de droits de vote et de distribution de dividendes sont prévues par les statuts d'Altarea^[3].

Le suivi et le pilotage de la proportion des activités d'exploitation et de gestion immobilière dans le Groupe sont centralisés au niveau de la direction financière Corporate.

(d) Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Altarea estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans ses secteurs d'activité.

1. Politique générale de couverture

La politique d'assurance du Groupe a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. Le secrétariat général, sous l'autorité de la gérance, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du périmètre France, et ce, en liaison avec les équipes locales et les courtiers ;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;
- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du Groupe, sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées.

Concernant les filiales étrangères sous contrôle et sous management, la supervision des programmes assurances souscrits localement par chacune d'elles est assurée localement, lorsque l'intégration de ces dernières dans les polices du Groupe n'est pas possible.

2. Synthèse des couvertures d'assurances

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le Groupe pour l'exercice 2014, valides à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altarea et ses filiales, et sont en adéquations avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2014, le budget global des principales assurances du Groupe (hors Italie, Espagne, et protections sociales) est estimé à environ 11,2 millions d'euros.

- **Actifs en exploitation** : pour l'ensemble des actifs en exploitation, le Groupe est assuré dans le cadre de polices souscrites auprès des compagnies Chubb et Allianz depuis le 1^{er} janvier 2014 : une police dommages aux biens « Tous risques sauf » et une police responsabilité civile. Le volet dommages couvre notamment la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de deux ans. Concernant le centre commercial Cap 3000, une couverture partielle supplémentaire en valeur vénale est prise en compte. Le volet dommages inclut également depuis le 1^{er} janvier 2014 l'assurance propriétaire non occupant. Ces assurances sont pour la plus grande part refacturées aux locataires dans le cadre des contrats et dispositifs réglementaires en vigueur.
- **Actifs en construction** : pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommages Ouvrage » et « tous risques chantier » auprès d'AXA. Le Groupe dispose d'un contrat cadre unique sur l'aspect « Dommage Ouvrage » et « tous risques chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- **Responsabilité civile professionnelle** : le Groupe et ses différentes filiales, dont Cogedim et Rue du Commerce, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Generali, Allianz et Covea Risks.
- **Assurances diverses** : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués (multirisques), les flottes automobiles, le matériel informatique (multirisques), la responsabilité décennale constructeur, les pertes d'exploitation et les risques « cyber » de Rue du Commerce. Enfin il existe une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA.

[3] Voir paragraphe 6.11.2. « Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance » des facteurs de risques.

8.3.3.4. Risques sociaux et environnementaux

(a) Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)

Afin de limiter ces risques, Altarea Cogedim respecte la réglementation applicable en matière de sécurité et de santé publique et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

(b) Risques sociaux et environnementaux

Risques sociaux

Altarea Cogedim développe une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 47% du total des heures de formation, et à travers la plate-forme commune de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. En 2014, un effort plus particulier a été porté sur les actions linguistiques (11% en 2014 contre 5% en 2013), l'anglais étant devenu pour un certain nombre de collaborateurs fonctionnels et opérationnels un outil incontournable pour exercer leur fonction. Toutes ces actions de formation ont bénéficié à plus de 880 collaborateurs du Groupe, soit 38% de salariés formés en plus qu'en 2013. L'information est également présente au quotidien : magazine, intranet, conférences internes, et comités associant les principaux cadres du Groupe, sont les principaux vecteurs de communication. Des journées d'intégration sont organisées chaque année pour accueillir les nouveaux collaborateurs.

En parallèle, le dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu.

Une politique d'association des collaborateurs est en marche depuis de nombreuses années : distribution d'actions gratuites, intéressement.

La diversification des sources et techniques de recrutement et la dynamique de mobilité interne, avec 83 mobilités enregistrées sur l'année 2014, ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 174 embauches en CDI ont été réalisées pour répondre aux besoins de chaque ligne de métier. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Les 90 promotions réalisées en 2014 témoignent de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune.

Risques environnementaux

- Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le Groupe se conforme à la Réglementation Thermique RT 2012 applicable depuis le 1^{er} janvier 2013 pour les typologies logements, commerces et hôtels. Par ailleurs, le Groupe renforce son exigence pour la typologie bureaux ; il s'engage à une amélioration de 10% des consommations énergétiques de ses nouveaux projets.

- Sur le patrimoine de centres commerciaux, la quasi-totalité des surfaces dont Altarea ou ses filiales est propriétaire et gestionnaire fait l'objet d'un suivi énergétique et environnemental.

En parallèle, la signature de baux verts dans le cadre des nouveaux baux et renouvellements a été lancée afin de se doter d'un moyen contractuel de récupération de l'information environnementale des parties privatives des enseignes pour lesquelles nous n'avons pas une visibilité régulière.

La combinaison de ces deux démarches permet au Groupe d'engager les actions d'optimisation et de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de CO₂ de manière à anticiper les impératifs énergétiques et environnementaux qui seront énoncés dans le cadre de la publication du prochain décret sur les bâtiments existants. L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence.

8.3.3.5. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea Cogedim

(a) Risques de liquidités – capacité d'endettement – respect des covenants bancaires

Altarea finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Dans le cadre de ces financements, elle doit consentir à un certain nombre de garanties au profit des institutions financières. La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse des cash-flows prévisionnels permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations au titre des conventions de crédit et notamment le respect des covenants bancaires est particulièrement suivi par le Groupe⁽⁴⁾.

(b) Risque de taux et couverture de taux

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe Altarea Cogedim adopte une politique prudente. L'objectif de couverture consiste en effet à préserver le cash-flow courant généré par les actifs en exploitation à travers la couverture de la dette hypothécaire et/ou Corporate adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont majoritairement des *swaps* fixes/variables⁽⁵⁾.

(c) Risque de contrepartie

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

(4) Voir paragraphe 9 « Instruments financiers et risques de marché » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).

(5) Les instruments financiers utilisés sont détaillés au paragraphe 9 « Instruments financiers et risques de marché » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).

8.3.3.6. Autres risques

(a) Risques de conflits d'intérêts

Altarea Cogedim est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

(b) Risque informatique

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle (Altarea France, Cogedim, Altarea Italie et Altarea Espagne) pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé). Cogedim bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an; Altarea met en œuvre une politique de sauvegarde de l'intégralité des serveurs hébergés au siège, la sauvegarde des serveurs hébergés en externe étant assurée par les prestataires.

Chez Rue du Commerce a été mis en place un plan de sauvegarde informatique tant au niveau du *front office* (le site Internet) que du *back office* (les systèmes internes d'exploitation), au moyen de redondance de systèmes dans des emplacements géographiques distincts et au moyen de programmes de sauvegarde. La Société exige de ses partenaires techniques (hébergeurs, logisticien) le même degré de sécurité et de redondance.

(c) Risque de fraude et de blanchiment d'argent

Afin de limiter les risques de fraude ou de détournement, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie).

Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

En matière de risque de blanchiment d'argent, à titre préventif, Altarea France a mis en place une procédure d'identification des fournisseurs et clients. La direction des Marchés de Cogedim intervient systématiquement pour tout dossier d'appel d'offres et de consultation d'entreprises; elle a un rôle décisionnaire dans le choix des entreprises et travaille en priorité avec des sociétés présentant toutes garanties.

Par ailleurs, il a été mis en place en Espagne un manuel de prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme qui fait l'objet d'un rapport annuel par un cabinet externe.

(d) Risque sécurité des locaux

La sécurité du siège du Groupe (Avenue Delcassé à Paris) est assurée par un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble et un contrôle d'accès avec lecteurs de badge. Cette action préventive vise à éviter les risques d'intrusion et à renforcer la sécurité des données.

8.3.4. AMÉLIORATIONS ENVISAGÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2015

En 2015, la cellule de contrôle interne veillera plus particulièrement à :

- s'assurer de la mise en œuvre des recommandations émises;
- actualiser à moyen terme la cartographie des risques;
- mettre en place un programme de sensibilisation aux risques de fraude.

8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

8.4.1. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

La Société étant une Société en Commandite par Actions, la direction de la Société est assumée par la gérance.

Le gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers gérants ont été nommés dans les statuts de la Société modifiés lors de sa transformation en Société en Commandite par Actions. Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

8.4.2. LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE ET INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET DE TRÉSORERIE AINSI QUE SUR LES ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux stipulations de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux Assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

En vertu des stipulations de l'article 17.1. des statuts, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

8.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

8.5.1. GÉRANCE

En vertu des stipulations de l'article 14 des statuts de la Société, la rémunération de la gérance est fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L. 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés

commandités et après consultation du conseil de surveillance. Le conseil de surveillance consulte également le comité de la rémunération de la gérance, Comité Spécialisé composé exclusivement de membres indépendants de la gérance.

8.5.2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du conseil de surveillance est précisée par l'article 19 des statuts de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires peut allouer aux membres du Conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale

ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

8.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales.

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce figurent en annexe du rapport de gestion de la gérance à l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

Le président du conseil de surveillance
Christian de Gournay

8.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ

(exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Altarea et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président du conseil de surveillance de votre Société conformément aux dispositions de cet article, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce relatives, notamment, au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président du conseil de surveillance, ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président du conseil de surveillance.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 24 mars 2015

Les commissaires aux comptes

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

Michel RIGUELLE
Associé

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch VARON
Associé

