
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE

TABLE DES MATIERES

- 1.1. DILIGENCES EFFECTUEES – CADRE ET CODE DE REFERENCE
- 1.2. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL
- 1.3. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES
- 1.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE
- 1.5. PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX
- 1.6. PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUEES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE
- 1.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

1.1 DILIGENCES EFFECTUEES – CADRE ET CODE DE REFERENCE

Le présent rapport a été établi par le Président du Conseil de Surveillance. Le Secrétariat Général et la Direction Financière du Groupe ont participé à sa rédaction. Ce rapport a été communiqué et présenté au Conseil de Surveillance et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 9 mars 2016.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) révisé en novembre 2015. La Société se réfère aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions.

Dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la Gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration. Ainsi les développements relatifs au caractère collectif des décisions du conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général, l'administrateur référent, ne peuvent-ils être transposés aux sociétés en commandite par actions. Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la Gérance et non par un organe collégial. Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes. Par ailleurs, les statuts de la Société attribuent au Conseil de Surveillance davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements par exemple. Enfin la Société attribue aux actionnaires des pouvoirs plus importants que ceux qui leur sont conférés par la loi ou en vertu des recommandations du Code AFEP-MEDEF en particulier en matière de fixation de la rémunération de la Gérance. Cette rémunération était fixée précisément dans les statuts de la Société jusqu'en 2012. Depuis 2013, la rémunération de la Gérance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires elle-même, pour des durées successives de trois ans sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance. •

Conformément au principe du « complain or explain, la société précise dans le tableau de synthèse ci-dessous quelles recommandations du Code AFEP MEDEF ne sont pas appliquées compte tenu de la forme de société en commandite par actions de la Société, avec des explications et le cas échéant les mesures destinées à y remédier.

Recommandation	Rubrique du Code	Explications ou mesures destinées à y remédier
Le conseil d'administration, instance collégiale	1	Dans la société en commandite par actions, chaque gérant détient tous pouvoirs pour engager la société.
La dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général	2	Dans la société en commandite par actions, le pouvoir de direction est exercé par chaque gérant, ce qui rend impossible cette dissociation.
Le Conseil d'administration et la stratégie	4	Dans la société en commandite par actions, la gérance est seule compétente pour examiner et décider les opérations d'importance stratégique. Toutefois le conseil de surveillance d'ALTAREA examine les opérations d'investissement, de désinvestissement, d'engagements ou de prêts supérieurs à 15 millions d'euros.
La représentation des salariés	7	Les sociétés en commandite par actions ne sont pas assujetties à l'article L.225-23 du Code de commerce qui prescrit la nomination de représentants des salariés car l'article L.226-1 du Code de commerce exclut l'application aux SCA des articles L.225-17 à L.225-93 du Code de commerce.
Les administrateurs indépendants	9.2.	La société propose la nomination de deux membres indépendants supplémentaires à l'assemblée générale du 15 avril 2016.
L'évaluation du conseil d'administration	10	Il n'existe pas un système d'évaluation formel des travaux du conseil de surveillance. Toutefois celui-ci examine chaque année très librement son

		fonctionnement et les moyens de l'améliorer.
La durée des fonctions des administrateurs	14	Dans une société en commandite par actions, le pouvoir de direction est exercé par la gérance et non par un conseil d'administration
La composition du comité d'audit	16.1	La part de membres indépendants du comité d'audit est passée des deux-tiers à la moitié. Le conseil de surveillance chargé d'examiner les comptes 2016 devrait nommer de nouveaux membres indépendants.
Le comité en charge de la sélection ou des nominations	17	Dans la société en commandite par actions, les gérants sont nommés par les associés commandités.
Le « say on pay »	24.3	La rémunération de la gérance est fixée directement par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires. Les pouvoirs dont sont investis les actionnaires sont donc beaucoup plus importants que ceux que préconise le code. L'assemblée ne saurait toutefois émettre un avis sur ses propres décisions.

1.2 PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

1.2.1 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.

1.2.2 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 ⁽¹⁾	Expiration du mandat ⁽²⁾
M. Christian de GOURNAY	Président	–	2019
M. Jacques NICOLET	Membre	–	2019
M. Matthieu TARAVELLA	Membre	–	2019
M. Christian TERRASSOUX	Membre	–	2019

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

⁽²⁾ Année de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle

Mme Françoise DEBRUS	Membre	–	2019
Mme Eliane FREMEAUX	Membre	–	2019
M. Dominique RONGIER	Membre	–	2020
APG	Membre	M. Alain DASSAS	2019
CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES	Membre	M. Emeric SERVIN	2019
ATI	Membre	Mme. Léonore Reviron	2020

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.

A la date du présent document, le Conseil de Surveillance a porté le pourcentage de femmes à 30 % du nombre de membres. La nomination de deux femmes supplémentaires est proposée à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 15 avril 2016 afin de mettre la Société en conformité avec les recommandations du Code Afep Medef et d'anticiper dès l'assemblée de 2016 les prescriptions légales.

(c) Age 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.

DECISION DE L'ASSEMBLEE

www.altareacogedim.com

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

VERSEMENTS

Président du Conseil de Surveillance :

Le Comité des rémunérations composé exclusivement de membres indépendants, réuni le 19 février 2013, a proposé au Conseil de Surveillance de fixer désormais à 300.000 euros brut par an la rémunération du Président du Conseil de Surveillance. Cette proposition a été votée à l'unanimité par le Conseil de Surveillance du 27 février 2013.

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

Membres :

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

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

(F) Membres indépendants

Choix des critères d'indépendance

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

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

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

APPLICATION AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Le dernier examen de l'indépendance des membres du Conseil est intervenu lors de la séance du 9 mars 2016 du Conseil de Surveillance. Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le Conseil a constaté que M. Dominique RONGIER, M. Alain DASSAS et Mme Eliane FREMEAUX peuvent être considérés comme membres indépendants.

1.2.3 FRÉQUENCE DES RÉUNIONS

Au cours de l'année 2015 le Conseil s'est réuni trois fois.
le taux de présence ou de représentation s'est établi à 96,90 %.

1.2.4 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.

1.2.5 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.

1.2.6 TENUE DES REUNIONS – PRESENCE DE LA GERANCE

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.

1.2.7 RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Il n'existe actuellement pas de règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance n'a pas estimé qu'un tel document était nécessaire, dès lors que les articles 16 et 17 des statuts de la Société détaillent le déroulement des réunions et les pouvoirs dévolus au Conseil de Surveillance et qu'il existe un règlement intérieur détaillé pour le comité d'audit et pour le comité d'investissement, comités spécialisés du conseil.

1.2.8 COMITÉS SPÉCIALISÉS

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

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

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

Comité d'investissements

Membres

Les membres du Comité d'investissements sont désignés par le Conseil de Surveillance. Les membres actuels du Comité d'investissements sont les suivants (décisions du 5 mars 2014 du Conseil de Surveillance modifiant le Règlement Intérieur du Comité d'investissements) :

- Monsieur Jacques NICOLET,
- Monsieur Alain DASSAS, représentant le Fonds APG,
- Monsieur Emeric SERVIN, représentant la société CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES,
- Monsieur Christian de GOURNAY,
- Monsieur Philippe MAURO,
- Monsieur Eric DUMAS.

Le Comité est présidé par Monsieur Jacques NICOLET.

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

Délibérations – Compte-rendu

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

Fréquence des réunions

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

Missions

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

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

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

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

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

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

d) En ce qui concerne les investissements ou désinvestissements :

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

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

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

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

Travaux du Comité

En 2015, le Comité n'a pas eu l'occasion de se réunir car tous les dossiers d'investissements et de désinvestissements ont été examinés en formation plénière par le Conseil de Surveillance lui-même en application de l'article 17.6 des statuts (voir supra 8.2.1 et infra 8.2.9) ou par son Président, compte tenu des montants en jeu.

Comité d'audit

Membres

Les membres du Comité d'audit sont désignés par le Conseil de Surveillance. Ils sont choisis pour leur expérience du secteur et leur connaissance de la Société. Les membres actuels du Comité d'Audit sont les suivants (décisions du 5 mars 2014 du Conseil de Surveillance modifiant le Règlement Intérieur du Comité d'Audit) :

- Françoise DEBRUS
- Léonore REVIRON
- Alain DASSAS
- Dominique RONGIER

Le règlement intérieur du Comité d'Audit a été modifié le 9 mars 2016 pour tenir compte du remplacement de Gautier TARAVELLA, démissionnaire, par Léonore REVIRON. La Présidence du Comité d'Audit est assumée par Monsieur Dominique RONGIER.

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

- Madame Françoise DEBRUS a été Responsable du Contrôle de Gestion puis Responsable de la Gestion Financière d'Unicredit, Responsable de la Division Collecte/Crédit à la Direction des Finances de Crédit Agricole SA, Responsable du Service Finances et Fiscalité de la Fédération Nationale du Crédit Agricole, Directrice Financière de la Caisse Régionale d'Île-de-France et Directrice des Investissements de Crédit Agricole Assurances.
- Monsieur Alain DASSAS, Membre Indépendant, a été en particulier Directeur des Relations Bancaires et des Marchés Financiers de Renault, Directeur Financier de Renault Crédit International, Directeur des Opérations Financières, Directeur des Services Financiers de Renault.
- Monsieur Dominique RONGIER, Président du Comité, Membre Indépendant, a été notamment auditeur chez Arthur Andersen, Directeur Financier Groupe de Brémond – Pierre & Vacances, Directeur Financier Groupe de Brossette SA et Directeur Financier de la société holding Oros Communication.
- Madame Léonore Reviron est diplômée de l'EDHEC Business School. De 2008 à 2011, Léonore Reviron a été responsable d'audit financier au Cabinet Ernst & Young. En 2011, Léonore Reviron a rejoint un groupe foncier coté au sein duquel elle a assumé les fonctions d'analyste financier corporte jusqu'en 2013 puis de responsable gestion des risques financiers. Elle a rejoint la holding de Monsieur Alain Taravella en 2015.

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

Le Comité d'audit comprend actuellement deux membres indépendants. En conséquence, la Société satisfait aux prescriptions légales, qui exigent que le Comité d'audit comporte au moins un membre indépendant. En revanche la Société ne respecte pas la recommandation 16.1 du Code de Gouvernement d'Entreprise des Sociétés Cotées AFEP MEDEF qui prescrit que le Comité d'Audit soit composé de membres indépendants à hauteur des deux-tiers. La Société mettra ses meilleurs efforts pour étoffer la composition du Comité d'Audit afin de satisfaire à cette exigence. Le Comité ne comprend aucun dirigeant mandataire social conformément à l'article 16.1 dudit Code.

Délibérations – Compte-rendu

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

Fréquence des réunions

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

Au cours de l'exercice 2015, le Comité s'est réuni à deux reprises, afin d'examiner les points suivants :

- Réunion du 3 mars 2015 : examen des comptes annuels au 31 décembre 2014.
- Réunion du 29 juillet 2015 : Examen des principales actions de contrôle interne et de gestion des risques menées au cours du 1er semestre 2015. Examen des comptes semestriels au 30 juin 2015.

Missions et attributions

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

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière. Le Comité revoit cette information en s'interrogeant sur la traduction comptable des événements importants ou des opérations qui ont eu une incidence sur les comptes de l'entreprise. En cas de dysfonctionnement dans ce processus, le Comité s'assure que les actions correctrices ont été mises en place ;
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne, le cas échéant, et de gestion des risques de la Société. Le champ d'examen du Comité inclut les risques ayant fait l'objet d'une traduction comptable (y compris l'information en annexe) et les risques identifiés par les systèmes de contrôle interne mis en place par la Gérance et pouvant avoir une incidence sur les comptes. Le Comité peut être amené à envisager les impacts potentiels sur l'information comptable et financière d'un risque non identifié significatif qui viendrait à sa connaissance ou qu'il aurait identifié dans le cadre de ses travaux et peut se saisir du suivi des autres risques principaux identifiés par la Gérance et/ou le Secrétariat Général. En cas de dysfonctionnements relevés, le Comité s'assure (i) que les plans d'actions 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 Poupart-Lafarge. Le Comité prend connaissance du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et formule, le cas échéant, des observations sur les sujets qui relèvent de sa compétence ;

- suivi du contrôle légal des comptes et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes. Le Comité examine les principales zones de risques ou d'incertitudes 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. A 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.

Le Comité ne s'est pas réuni au cours de l'année 2015.

Le 23 février 2016, le Comité des Rémunérations s'est réuni pour examiner la rémunération de la gérance et formuler des propositions à l'intention du Conseil de Surveillance, aux fins de recommandation à l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2016 devant fixer la rémunération de la gérance.

1.2.9 REUNIONS ET TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN 2015

En 2015, le Conseil de Surveillance d'Altarea a tenu les réunions suivantes :

- Réunion du 4 mars 2015 : Examen des comptes annuels au 31 décembre 2014. Proposition d'affectation du résultat à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle. Délégations à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société. Établissement du rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Annuelle. Avis à donner sur des projets d'investissements. Avis sur des arbitrages et désinvestissements. Financements en 2015. Avis à donner à la Gérance pour les cautions, avals et garanties consenties aux filiales de la Société. Examen des documents de gestion prévisionnelle. Examen des questions de gouvernance d'entreprise : délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale, rapport social et environnemental, examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du Conseil de Surveillance, examen des critères d'indépendance des Membres du Conseil de Surveillance et des Comités Spécialisés, renouvellement du mandat de deux membres du Conseil, examen des conventions réglementées déjà autorisées par le Conseil avec maintien et déclassement des conventions.
- Réunion du 30 juillet 2015 : Examen des comptes semestriels au 30 juin 2015. Politique financière du Groupe. Avis à donner sur des projets d'investissements et de désinvestissements. Documents prévisionnels.
- Réunion du 20 novembre 2015 : Remplacement par cooptation d'un membre démissionnaire, examen de l'ordre du jour et des projets de résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire du 20 janvier 2016, établissement du rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée, stratégie financière du Groupe, avis à donner sur de nouveaux financements.

1.2.10 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.

1.2.11 ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET DES COMITES SPECIALISES

Lors de sa séance du 9 mars 2016, le Conseil de Surveillance a examiné son fonctionnement et la préparation de ses travaux. Il a estimé à l'unanimité que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation de ses travaux.

1.3 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, sont relatées ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice 2015 et depuis le début de l'exercice 2016, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

1.3.1 RAPPEL DES OBJECTIFS ASSIGNES AU CONTROLE INTERNE ET A LA GESTION DES RISQUES

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 ORGANISATION GENERALE DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

1.3.2.1 L'environnement de contrôle

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

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

Cette charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du groupe Altarea, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leur relation de

travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous les collaborateurs du Groupe pour résoudre des questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente.

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

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

Par ailleurs, la charte définit les règles applicables en matière d'avantages accordés aux salariés du Groupe.

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

1.3.2.2 Les intervenants

(A) GÉRANCE

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

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

(B) CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

(C) COMITE 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) SECRETARIAT GENERAL

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 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.

1.3.2.3 Les composantes du contrôle interne et du dispositif de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne comprend quatre composantes étroitement liées.

(A) ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea repose sur :

- une organisation par activité autour de trois lignes de métiers et d'un pôle administratif, avec un système de délégations de pouvoirs et de responsabilités ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (cf. paragraphe 8.2. « Préparation et organisation des travaux du Conseil ») ;
- des systèmes d'information (cf. paragraphe 8.3.3.2. « Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière » (C) pour une description des principaux systèmes d'information métiers et financiers), des procédures et modes opératoires propres aux

activités et objectifs des différents métiers du Groupe ;

- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

(B) DIFFUSION DE L'INFORMATION

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

(C) DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Les principaux risques du Groupe font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit. Leur recensement est effectué dans une cartographie des risques établie par processus métiers et fonctions support. Cette cartographie est actualisée périodiquement. La dernière actualisation a été présentée au comité d'audit en mars 2016.

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

(D) ACTIVITES DE CONTROLES PROPORTIONNEES

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.

1.3.3 RISQUES COUVERTS

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim (risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence, risques liés aux acquisitions,

risques liés aux opérations de développement, risques liés aux actifs et à l'activité de foncière) ;

- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances ;
- risques sociaux et environnementaux ;
- risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea Cogedim ;
- autres risques.

1.3.3.1 Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim

(A) RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ, DE L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET DE LA CONCURRENCE

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

(B) RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT

1 – DÉVELOPPEMENT DE CENTRES COMMERCIAUX

(i) France

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

- le comité « développement /opérationnel /montage » : en présence de la direction générale de la filiale, ce comité hebdomadaire définit et fixe les objectifs opérationnels pour chaque projet, suit les marchés de travaux, valide les budgets initiaux et, le cas échéant,

leur révision. Une fois par mois, il est présidé par la gérance du Groupe et traite des dossiers les plus stratégiques ;

- le comité « coordination /commercialisation » : ce comité permet à la direction générale de définir et fixer les objectifs de commercialisation pour chaque projet. La pré-commercialisation permet de limiter le risque commercial ;
- le comité transversalité : ce comité réunit tous les quinze jours les membres du Comex Altarea Commerce et les principaux directeurs opérationnels de la filiale. Il traite de l'ensemble des sujets de la filiale (développement, exploitation, commercialisation, valorisation, juridique).

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

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

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

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

(ii) Italie et Espagne

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

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

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

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

2 – DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS

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

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

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

(i) Les comités des engagements : Cogedim est dotée de comités des engagements qui se réunissent chaque semaine et qui examinent tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette

dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré-commercialisation lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier, validation du coût des travaux... .

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

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

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

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

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

Par ailleurs, dans le cadre du processus budgétaire, l'ensemble des budgets d'opération sont mis à jour au moins deux fois par an en plus des mises à jour à chacun des stades faisant l'objet d'un comité d'engagement spécifique (cf. supra) (calage avec la comptabilité, la commercialisation et les suivis de travaux opérationnels, suivi des plannings...).

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

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

• Enfin, le groupe Altarea Cogedim conçoit – sous la marque Cogedim Club® – des résidences services à destination des seniors alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. Fin 2015, 4 résidences Cogedim Club® sont en exploitation à Villejuif, Arcachon, Sèvres et Bénodet. Le Groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception et la promotion de ces résidences, et d'en assurer aussi l'exploitation et la gestion locative dans le temps. En plus des résidences seniors, le Groupe développe également une gamme étendue de Résidences Services : résidences étudiants,

résidences tourisme affaires, résidences exclusives...

3 – DEVELOPPEMENT DE BUREAUX

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

(C) RISQUES LIES AUX ACTIFS ET A L'ACTIVITE DE FONCIERE

(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'Altarea France. Les *asset managers* représentent le propriétaire aux assemblées générales de copropriété aux côtés des équipes Patrimoine, participent aux différents comités internes, mettent en œuvre le programme d'arbitrage, participent au processus d'acquisitions immobilières, coordonnent le reporting opérationnel et financier pour compte de tiers le cas échéant, et mesurent la performance financière des actifs.

Les acquisitions d'actifs en exploitation font l'objet de *due diligences* réalisées avec l'aide de conseils externes afin de limiter les risques liés à l'évaluation et à l'intégration en patrimoine de ces centres. Le comité de coordination commerciale suit de façon hebdomadaire l'ensemble des événements de recommercialisation pour fixer les conditions de renouvellement des contrats de baux sur le patrimoine. Un système de fiche navette est également systématiquement appliqué engageant la signature des responsables métiers concernés.

Afin d'assurer la correcte application des contrats de baux, une mission récurrente a été confiée à un cabinet externe indépendant, qui chaque année, audite la correcte facturation des loyers et des charges sur 3 ou 4 sites différents.

Le comité exécutif du Groupe, réuni tous les quinze jours, recense les enjeux stratégiques de la

commercialisation du Patrimoine ainsi que ceux des projets en Développement.

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

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

- Risque d'insolvabilité des locataires : sur l'activité de foncière, afin d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires, le service de la gestion du patrimoine produit un *reporting* systématique des taux de recouvrement et des impayés à 30 jours, à 60 jours et à 90 jours et organise des réunions de recouvrement mensuelles. Un comité d'allègement mensuel, le cas échéant, arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté. Le module contentieux dans Altaix permet par ailleurs une gestion simplifiée de l'ensemble des clients en procédure judiciaire et la création d'une base d'information commune entre la direction des actifs et la direction juridique Immobilier dans l'outil de facturation des loyers.

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

- Sécurité des centres en exploitation : les vérifications et visites techniques et de sécurité des organismes de contrôle et des commissions de sécurité font l'objet d'une planification et d'un suivi rigoureux. Une revue systématique des procès-verbaux est réalisée dans le cadre de la procédure de suivi des prescriptions des commissions de sécurité par la direction technique et sécurité.

Par ailleurs, dans le cadre des mesures d'urgence mises en place en liaison avec les services de l'Etat, des actions supplémentaires ont été réalisées afin d'assurer de façon exceptionnelle la sûreté des sites recevant du public. Ainsi, les effectifs et les procédures portant sur la gestion des flux de

personnes et des installations techniques ont été renforcés.

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

(ii) Italie et Espagne

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

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

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

(iii) Évaluation des actifs immobiliers

Méthode retenue pour l'évaluation des actifs

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

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

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

⁽¹⁾ Cf. Note 2 de l'annexe aux comptes consolidés » (chapitre 3.6 du document de référence) pour plus d'informations sur la méthode retenue pour l'évaluation des actifs, et note 7 de l'annexe aux comptes consolidés » (chapitre 3.6 du document de référence) pour l'analyse des immeubles de placement au bilan au 31.12.2015.

- les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain et les terrains non encore construits sont évalués au coût ;

- les immeubles en cours de construction sont évalués à la juste valeur si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Choix des experts et forme des travaux d'expertise

Les actifs du groupe Altarea font l'objet d'une évaluation externe indépendante deux fois par an. L'évaluation des actifs du Groupe est confiée à Cushman & Wakefield – anciennement DTZ Valuation - (en France, en Italie et en Espagne) et à Jones Lang Lasalle (en France).

Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués. Les experts utilisent deux méthodes⁽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.

1.3.3.2 Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

(A) LES COMITES FINANCIERS

Le comité financier du Groupe se réunit mensuellement et rassemble le conseil de gérance, le directeur général Finances, les directeurs généraux des branches et, à chaque fois que cela est nécessaire, leurs collaborateurs experts. L'ordre du jour est fixé par le directeur général Finances. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées. C'est au cours de ces comités que celle-ci définit et fixe les objectifs financiers du groupe Altarea Cogedim dans le respect des équilibres financiers du Groupe, notamment le niveau du ratio LTV.

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

(B) ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIERE, ET PRINCIPALES PROCEDURES DE CONTROLE

⁽²⁾ Pour plus d'informations sur les méthodes utilisées par les experts, cf. note 2.3.6 de l'annexe aux comptes consolidés » (chapitre 3.6 du document de référence).

1. ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Les équipes comptables et financières sont structurées par pôle (holding du Groupe, pôle Foncier de centres commerciaux France, Italie et Espagne, pôle e-commerce jusqu'à sa sortie du périmètre suite à la cession de la société Rue du Commerce au 1^{er} janvier 2016 et pôle Promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

Au sein des pôles opérationnels, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du Groupe pour chaque filiale opérationnelle,
- des contrôleurs de gestion en charge de la revue des résultats de chaque filiale opérationnelle.

Chacun des pôles d'activité établit des comptes consolidés avec des équipes dédiées.

Au sein de la direction financière Corporate, une directrice financière adjointe est notamment responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984) de la Société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les Commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe.

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

2. PRINCIPALES PROCEDURES DE CONTROLE

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

- processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Au début du 4^{ème} trimestre, une actualisation de ce processus vient compléter ces sessions budgétaires. Ces processus facilitent la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des

commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté ;

- procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels (par activité dans le pôle Foncier et par région dans le pôle Promotion) avant transmission à la direction financière Corporate et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies...);

- analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, cessions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière Corporate ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement Corporate, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels ;

- *reportings*, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :

- arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net),

- *reporting* périodique des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives dans le pôle Foncier (*Reporting* Patrimoine semestriel, suivi mensuel de l'activité des centres commerciaux...), et dans le pôle Promotion pour compte de tiers (*reporting* mensuel du pôle et tableaux de bords mensuels des filiales sur les principaux indicateurs d'activité) ;

- documentation du processus de clôture des comptes :

- pôle Foncier : matrice formalisant l'ensemble du dispositif de contrôle interne en matière de clôture des comptes, existence de dossiers bilan par société divisés par fonctions (achats, ventes, trésorerie, capitaux...) destinés à documenter le traitement des opérations réalisées tant sur le plan

économique, juridique que financier, formalisation du suivi des recours et contentieux,

- pôle Promotion pour compte de tiers : manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,

- holding : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et groupe, schéma comptable des opérations les plus courantes (contrats de location simple, marge à l'avancement, etc.), dossier électronique documentant les comptes consolidés 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 SYSTEMES 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 IMMOBILIERE

Le pôle Foncier utilise le logiciel de gestion Altaix en France, en Italie et en Espagne. Cet outil « métier » permet l'intégration automatique des données dans la comptabilité sociale d'Altaix vers Sage. La saisie des factures fournisseurs et le suivi des engagements faits par les centres commerciaux remontent également automatiquement à la gestion locative centralisée via Altaix. Ce logiciel permet notamment le suivi des chiffres d'affaires déclarés par les commerçants et facilite le rapprochement Budget/Réalisé des nouvelles opérations en développement.

(II) LOGICIEL DE GESTION DES OPERATIONS IMMOBILIERES PRIMPROMO

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

chacune des opérations immobilières du pôle Promotion.

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

(III) LOGICIELS DE COMPTABILITE SOCIALE

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

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

Pour rappel, le système comptable utilisé par le pôle e-commerce jusqu'à sa cession au 1^{er} janvier 2016, était le logiciel Sage Ligne Intégrale 1000. La comptabilité était notamment en charge des achats (produits et frais généraux), de la paie, et des opérations bancaires. La facturation client et les encaissements étaient réalisés de façon automatisée dans le système de gestion puis importés dans le système comptable par interface. De nombreux contrôles étaient réalisés par la direction comptable (exhaustivité des données intégrées, revue des balances âgées...).

Pour la contribution des différents pôles aux comptes consolidés du Groupe, les données Comptarel et Sage sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via une procédure

commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo du pôle Promotion (budgets d'opérations, cumul des ventes) et/ou budgétaires (résultat net), et les données sociales et/ou budgétaires du pôle Commerce (exhaustivité des données intégrées, cut-off, loyers bruts, loyers nets, frais généraux, RH, endettement net, ...).

(IV) LOGICIEL DE CONSOLIDATION

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

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

(V) LOGICIEL DE REPORTING BUDGETAIRE ET DE PLANIFICATION FINANCIERE

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 TRESORERIE

Le Groupe utilise le logiciel Trésorerie Sage 1000 pour la gestion de la trésorerie. L'unification des systèmes d'information de gestion de la trésorerie en 2012 au sein du Groupe a permis la mise en conformité avec les normes SEPA en matière de gestion des moyens de paiement et a contribué à la poursuite de l'automatisation des interfaces entre logiciels comptables, métier et de trésorerie.

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

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

1.3.3.3 Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances

(A) RISQUES JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

Du fait de la nature de leurs activités, les entités du groupe Altarea Cogedim sont soumises aux risques d'évolutions réglementaires, et font donc l'objet d'un suivi précis par les directions juridiques du Groupe .

1. DIRECTION JURIDIQUE IMMOBILIER

La direction juridique immobilier du groupe Altarea s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de ses activités. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux et le droit de la consommation. Pour l'Espagne, il est également fait appel à des cabinets d'avocats extérieurs. Le secrétaire général du Groupe coordonne les directions juridiques des filiales.

Les responsables opérationnels de la promotion immobilière font par ailleurs régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. La direction juridique immobilier intervient également pour le compte et à la demande des équipes de Cogedim, notamment pour les montages complexes.

2. DIRECTION JURIDIQUE CORPORATE

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

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

3. LOI HOGUET

Certaines entités du Groupe sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions et/ou la gestion, et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur.

(B) RISQUES DE LITIGES

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

(C) RISQUES FISCAUX LIES 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⁽¹⁾.

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 LIES AUX COUTS ET A LA DISPONIBILITE DE COUVERTURES D'ASSURANCES APPROPRIÉES

⁽¹⁾ Cf. paragraphe 6.11.2. « Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances » des facteurs de risques.

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 GENERALE DE COUVERTURE

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

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

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

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

2. SYNTHÈSE DES COUVERTURES D'ASSURANCES

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le Groupe pour l'exercice 2015, valides à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altarea et ses filiales, et sont en adéquation avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2015, le budget global des principales assurances du Groupe (hors assurances construction) est estimé à environ 3,4 millions d'euros (contre 3,5 millions d'euros en 2014).

• **Actifs en exploitation** : pour l'ensemble des actifs en exploitation, depuis le 1^{er} janvier 2014, le Groupe est assuré dans le cadre de polices souscrites auprès de la compagnie Chubb en ce qui concerne l'assurance dommages aux biens « Tous Risques Sauf » et auprès de la compagnie Allianz pour l'assurance responsabilité civile. Le volet dommages couvre notamment la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de deux ans. Concernant le centre commercial Cap 3000, une couverture partielle supplémentaire en valeur vénale est prise en compte. Le volet dommages inclut également depuis le 1^{er} janvier 2014 l'assurance Propriétaire non occupant. Ces assurances, renouvelées au 1^{er} janvier 2016, sont pour la plus grande part refacturées aux locataires dans le cadre des contrats et dispositifs réglementaires en vigueur.

• **Actifs en construction** : pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommages Ouvrage » et « tous risques chantier » auprès d'AXA. Le Groupe dispose d'un contrat cadre unique sur l'aspect « Dommage Ouvrage » et « tous risques chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.

• **Responsabilité civile professionnelle** : Altarea et ses différentes filiales sont assurées pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Generali et Allianz.

• **Assurances diverses** : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués (multirisques), les flottes automobiles, le matériel informatique (multirisques), la responsabilité décennale constructeur. Il existe également une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA.

1.3.3.4 Risques sociaux et environnementaux

(A) RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

RISQUES SOCIAUX

Altarea Cogedim développe une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 62 % du total des heures de formation, et à travers la plateforme de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. Un des faits marquants de l'année 2015 en matière de formation est la mise en place de la Cogedim Académie, école de vente interne ayant pour objectif de former les collaborateurs commerciaux et leurs managers dès leur intégration dans leur fonction, puis de manière continue. Au total à fin 2015, 8 761 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe à 578 collaborateurs, soit une progression de 12% du nombre d'heures de formation.

L'information est également présente au quotidien : magazine, intranet, conférences internes, et comités associant les principaux cadres du Groupe, sont les principaux vecteurs de communication. Des journées d'intégration sont organisées chaque année pour accueillir les nouveaux collaborateurs.

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

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

La diversification des sources et techniques de recrutement et la dynamique de mobilité interne, avec 116 mobilités enregistrées sur l'année 2015, ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 185 embauches en CDI ont été réalisées pour répondre aux besoins de chaque ligne de métier. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Les 80 promotions réalisées en 2015 témoignent de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

- Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le Groupe se conforme à la réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1^{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.

(B) RISQUES LIES A LA SANTE OU LA SECURITE PUBLIQUE (AMIANTE, LEGIONNELLE, PLOMB, INSTALLATIONS CLASSEES, ETC.)

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

1. AMIANTE

L'amiante représente un risque sanitaire pour les personnes exposées, dont notamment les clients des centres commerciaux du patrimoine.

Conformément aux dispositions du Code de la Santé, Altarea Cogedim procède aux diagnostics amiante de 100% des actifs dont le permis de construire a été émis avant le 1er juillet 1997. Par ailleurs, conformément à la réglementation, un Dossier Technique Amiante (DTA) est réalisé pour chacun de ces actifs et tenu à jour. Tout DTA réalisé est mis à la disposition des clients du groupe par les équipes de direction de centre.

Par ailleurs, en cas de transaction, conformément à l'arrêté du 21 décembre 2012, une mise à jour des DTA est réalisée sur tous les sites concernés.

En cas de présence de matériaux amiantés en bon état de conservation et pouvant être maintenus sur les actifs, ces matériaux font l'objet de contrôle visuel récurrent.

Tout retrait de matériaux est effectué par des prestataires agréés. Leur élimination est réalisée en filière autorisée et agréée.

2. LEGIONNELLES (TOURS AEROREFRIGERANTES)

La principale source potentielle significative de légionnelles se localise au niveau des tours aéroréfrigérantes (TAR) utilisées sur quelques centres commerciaux. Ces TAR sont régies par la rubrique 2921 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ainsi, les équipements soumis à déclaration pour cette rubrique doivent respecter les prescriptions de l'arrêté ministériel du 13 décembre 2004. Ces TAR font l'objet d'AMR (analyses méthodologiques de risques) tous les deux ans. Un carnet de suivi complète ces AMR.

Par conséquent, des contrôles périodiques (mensuels) et rigoureux sont menés par Altarea Cogedim grâce à des prestataires sélectionnés. Des mesures sont également réalisées dans les circuits de distribution d'eau chaude sanitaire. Des procédures de maintenance et d'entretien sont également établies avec les prestataires.

Afin de diminuer ce risque, les actifs récemment construits sont équipés de dry cooler adiabatiques ou de dry cooler non visés par la rubrique ICPE 2921 (équipements des gammes Balticare ou Jacir).

3. TERMITES

La présence de termites, d'insectes xylophages ou de champignons dans les bâtiments peut avoir de graves conséquences sur leur structure, se traduisant par des dégâts matériels et des risques pour les utilisateurs des centres commerciaux.

Dans ce cadre, des arrêtés préfectoraux relatifs aux termites sont émis dans les villes où il existe un risque de présence d'insectes xylophages. Dans les communes concernées, un état parasitaire est alors obligatoire lors de transactions. Ainsi, lors de cession ou d'acquisition, lorsque ces états parasitaires sont

obligatoires, Altarea Cogedim procède à leur réalisation.

4. RADON

Du fait de la nature commerciale des actifs du patrimoine Altarea Cogedim, les centres commerciaux ne sont pas concernés par l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif à la gestion du risque lié au radon.

5. CLASSEMENT ICPE

Les puissances de certaines installations techniques sont susceptibles de dépasser les seuils de la déclaration ou de l'autorisation fixés dans la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), présentée en annexe de l'article R. 511-9 du Code de l'Environnement.

Ainsi, Altarea Cogedim veille à ce que l'ensemble des sites concernés par la nomenclature des ICPE dispose des déclarations ou autorisations nécessaires à l'exploitation des activités visées.

Cette gestion des ICPE permet de limiter les impacts des actifs sur l'environnement et les nuisances sur les utilisateurs et les riverains.

6. ACCESSIBILITE HANDICAP

La réglementation technique relative à l'accessibilité aux personnes handicapées prise en application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances est applicable depuis le 1er janvier 2007 aux bâtiments construits ou rénovés accueillant des établissements recevant du public ou des locaux d'habitation.

Conformément aux dispositions du Code de Construction et de l'Habitation, Altarea Cogedim a procédé aux diagnostics des conditions de l'accessibilité des parties communes de 100% de ses établissements, dont le permis de construire a été émis avant le 1er janvier 2007.

7. SECURITE INCENDIE

Pour protéger les biens et les personnes du risque incendie, Altarea Cogedim met en place des systèmes de sécurité incendie réglementaires et les fait vérifier par des organismes reconnus et certifiés pour 100% de ses actifs inclus dans le périmètre de reporting.

Les vérifications périodiques réglementaires concernent : les robinets d'incendie armés, les colonnes sèches et humides, les dispositifs d'évacuation naturelle de fumée, les dispositifs de désenfumage mécanique, la signalétique de sécurité (signaux de sécurité lumineux et acoustiques), le matériel d'extinction et de secours (extincteurs, installations fixes d'extinction automatique à eau, porte coupe-feu...).

8. QUALITE DE L'AIR

Le Groupe fait en sorte de garantir une ventilation efficace et d'adapter les débits d'air à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

Dans le cadre de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de renouvellement d'air intérieur de ses centres commerciaux. Le groupe maintient un apport minimal de 20% d'air neuf.

Dans les centres commerciaux, le renouvellement d'air est assuré par l'intermédiaire des roof-tops ou des centrales de traitement d'air. Les installations peuvent être réglées manuellement ou être pilotées par des sondes CO₂, qui font varier la fréquence de rotation des moteurs et l'orientation des volets d'air neuf. L'utilisation des sondes CO₂ permet d'atteindre le meilleur compromis entre l'apport d'air neuf extérieur imposé par la réglementation et la maîtrise des consommations de chauffage, en réduisant le taux de renouvellement d'air mécanique à son minimum. Certains centres en sont déjà équipés. C'est notamment le cas du centre commercial de L'Aubette à Strasbourg, où l'apport d'air neuf est de 100 % pour un taux supérieur à 1 000 ppm.

Altarea Cogedim prend également en compte les systèmes de ventilation des parkings. Afin d'assurer le renouvellement d'air intérieur réglementaire, les parkings fermés sont équipés de capteurs de monoxyde de carbone (CO) qui gèrent la mise en marche des ventilateurs. Le système de ventilation des parkings du centre commercial Okabé au Kremlin Bicêtre est équipé de capteurs CO et NO. De plus, la problématique émergente concernant la cancérogénicité des particules de diesel fait de la ventilation des parkings un paramètre encore plus essentiel. Le parking du Lifestyle center Thiais Village est équipé de capteurs CO et NO. Le parking est également ouvert en son centre, permettant ainsi un renouvellement naturel de l'air. Pour simplifier

l'organisation de ses parkings, et optimiser leurs consommations énergétiques, Altarea Cogedim privilégie, selon la configuration des projets, la réalisation de parkings largement ventilés.

Le Groupe veille également à la sécurité des systèmes de ventilation en procédant à leur vérification réglementaire et à leur entretien. Par conséquent, les systèmes sont remplacés de manière adaptée afin de garantir sécurité et efficacité constante. Concernant les roof-tops et les caissons de traitement d'air, les filtres sont changés régulièrement. Par exemple, les rooftops du centre commercial d'Okabé sont équipés de filtres disposés en amont des roof-tops. Ces filtres sont équipés de capteurs à différentiel de pression, raccordés à une GTB. Lorsque la GTB annonce que le filtre est colmaté, il est changé. Des contrôles visuels d'état des filtres sont également effectués. En moyenne, les filtres des roof-tops d'Okabé sont changés tous les trimestres.

9. QUALITE SANITAIRE DE L'EAU

La gestion de l'eau sur les centres commerciaux présente plusieurs enjeux pour Altarea Cogedim, dont un enjeu sanitaire.

Le Groupe, pour garantir la qualité sanitaire de l'eau fournie à ses locataires, ne leur distribue que de l'eau provenant des réseaux communaux, faisant l'objet de contrôles et d'analyses rigoureuses et régulières.

10. FLUIDES FRIGORIGENES

D'après le règlement européen n°2037/2000, l'utilisation de HCFC vierges est interdite dans les nouveaux systèmes de réfrigération depuis le 1er janvier 2010 et les recharges de HCFC recyclés seront interdites à partir du 1er janvier 2015. Le R22 est le HCFC le plus répandu. Les fluides de remplacement sont les HFC, aujourd'hui autorisés par la réglementation (les plus répandus sont le R407C ou le R134A).

Les principaux fluides utilisés sur le patrimoine sont les HFC 407C et R410A.

1.1.7.11 RISQUES NATURELS ET SISMIQUES

D'après l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) doit être réalisé dans les zones concernées par un ou des

risques naturels et/ou technologiques ou dans les zones de sismicité. Cet état est valable 6 mois.

Cette fiche est réalisée lors de chacune des opérations de cession ou d'acquisition, ou lors de la location de locaux.

Par ailleurs, certains centres sont concernés par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) lié aux risques : inondation, mouvement de terrain ou sécheresse, mais aucun site n'est concerné par un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt).

Toutes les prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels sont prises en compte lors de la construction de nouveaux centres commerciaux.

Le zonage sismique de la France est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement. Le territoire est divisé en 5 niveaux de sismicité allant de 1 (très faible) à 5 (forte).

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

(A) RISQUE DE LIQUIDITES – CAPACITE D'ENDETTEMENT – RESPECT DES COVENANTS (RATIOS) BANCAIRES

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

En outre, le respect des engagements ou obligations au titre des conventions de crédit et notamment le respect des covenants bancaires est particulièrement suivi par le Groupe⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Cf. note 9 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.6 du document de référence).

(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⁽²⁾.

(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.

1.3.3.6 Autres risques

(A) RISQUE DE CONFLITS D'INTERETS

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

(B) RISQUE INFORMATIQUE

La gestion des risques informatiques au sein d'Altarea Cogedim repose sur une politique de sécurité logique des systèmes d'information en conformité avec les standards usuels et des communications de sensibilisation aux collaborateurs. Des procédures formalisées de gestion des utilisateurs et des applications métiers ont été également mises en place.

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

⁽²⁾ Les instruments financiers utilisés sont détaillés dans la note 9 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 3.6 du document de référence).

des serveurs hébergés en externe étant assurée par les prestataires. Le Groupe exige de ses partenaires techniques le même degré de sécurité et de redondance.

Attentive à la sécurité des systèmes, la DSI du Groupe a fait réaliser, en 2014 comme en 2013, des audits de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du Groupe. Les résultats de ces audits ont donné lieu à la mise en place d'un plan de remédiation et à la mise en œuvre des recommandations afférentes. Il est par ailleurs prévu de faire réaliser un nouvel audit en 2016.

(C) RISQUE DE FRAUDE ET DE BLANCHIMENT D'ARGENT

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

Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

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

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

(D) RISQUE SECURITE 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.

1.3.4 AMELIORATIONS ENVISAGEES AU COURS DE L'EXERCICE 2016

L'actualisation de la cartographie des risques présentée à la direction générale en mars 2016 devrait permettre de déterminer les actions prioritaires à engager en vue d'optimiser la gestion des risques au sein du Groupe.

La cellule de contrôle interne continuera par ailleurs à s'assurer de la correcte mise en œuvre des recommandations émises, et à travailler sur la mise en place d'un programme de sensibilisation aux risques de fraude.

1.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

1.4.1 MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

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.

1.4.2 LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE ET INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA SITUATION FINANCIERE ET DE TRESORERIE AINSI QUE SUR LES ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE

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.

1.5 PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

1.5.1 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.

1.5.2 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.

1.6 PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES 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

1.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE.

(Exercice clos le 31 décembre 2015)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société **ALTAREA** et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de Surveillance de votre Société conformément aux dispositions de cet article, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

Il nous appartient :

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

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

.../...

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

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

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

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

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 15 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG et Autres

Laurent BOUBY
Associé

Michel RIGUELLE
Associé

Jean-Roch VARON
Associé