



**RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
SUR LE CONTROLE INTERNE**

Exercice clos le 31 décembre 2009

Rapport du Président sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, les pouvoirs de la Direction Générale et leur limite, l'information du Conseil de Surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société, les principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux et les modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L 225 -100 du Code de commerce.

1/ CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance s'est inspiré du cadre de référence recommandé par l'Autorité des Marchés Financiers le 22 janvier 2007 ainsi que du le Guide d'application relatif au contrôle interne et à l'information comptable et financière publiée par les émetteurs (le « **Guide** »), élaboré par l'AMF et publié le 22 janvier 2007. Il a également été tenu compte du Rapport 2009 de l'AMF sur le Gouvernement d'Entreprise et le Contrôle Interne.

Toutefois, en raison de la situation particulière de la société ALTAREIT (la « **Société** ») due à la forme juridique de société en commandite par actions qu'elle a décidé d'adopter le 2 juin 2008, la répartition des rôles entre la Direction Générale et le Conseil de Surveillance telle qu'elle figure dans les articles 1.2 et 1.3 du Guide, conçue pour des sociétés anonymes, ne correspond pas au nouveau mode de fonctionnement de la Société. En conséquence, au sein de la Société, les comptes sont arrêtés par la Gérance et le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. 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.

Il est rappelé que les procédures de contrôle interne existantes sont celles qui existent au niveau du groupe ALTAREA, constitué par la société ALTAREA et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3-1 du Code de Commerce (le « **Groupe ALTAREA** ») dont la Société fait partie depuis mars 2008 ainsi que ses filiales logeant l'activité promotion et diversification d'ALTAREA et acquises par la Société en décembre 2008.

Au cours de l'exercice 2009, les procédures appliquées par ALTAREA ont donc continué à porter sur la Société, ses filiales directes et les propres filiales de ces dernières (le « **Groupe ALTAREIT** ») à l'exception des sociétés de co-promotions dont la gestion est assurée par un partenaire commercial.

2/ GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

2.1. Cadre de référence et guide d'application

2.1.1. Choix du Code de Référence en 2009

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce, la Société a indiqué qu'elle avait choisi en 2009 de se référer au code de référence 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) publié en décembre 2008, énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003, de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants sociaux des sociétés cotées (*cf. document de référence 2008, n°R.09-058 enregistré le 23 juin 2009*).

La Société s'est référée au Code AFEP MEDEF et les recommandations de ce code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'ALTAREA, étant précisé que la Société adhère aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF mais que leur application devait :

- d'une part, être adaptée à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Ainsi les développements relatifs à la nature collégiale du conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général ne peuvent-ils être transposés aux sociétés en commandite par actions.

Par ailleurs, 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, conformément aux dispositions de l'article 14.1 des statuts de la Société, est fixée par décision ordinaire des actionnaires de la Société après accord des commandités. Elle a été ainsi fixée par décision d'assemblée générale mixte des actionnaires du 26 juin 2009. Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux dirigeants mandataires sociaux sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord des commandités.

- et, d'autre part, à la taille et structure de l'actionnariat de la Société en ce qui concerne l'appréciation du caractère indépendant des membres du Conseil de Surveillance.

2.1.2. Changement de Code de Référence en 2010

La Société a décidé, le 15 mars 2010, de désormais se référer au code MiddleNext de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext) de décembre 2009 (le « **Code MiddleNext** ») en remplacement du Code AFEP/MEDEF, le Code MiddleNext offrant une alternative aux valeurs moyennes et lui semblant plus adapté au regard de sa taille (compartiment C) et de la structure de son actionnariat caractérisée par un actionnaire de référence majoritaire.

Le Conseil a pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext. Toutefois les dispositions de ce Code n'ont pas encore été mises en place sur certaines dispositions.

2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil

2.2.1. Missions et attributions

L'article 17 des statuts de la Société définit les pouvoirs du Conseil de Surveillance.

Ainsi, le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société. Il décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires.

Dans le cas où la société n'aurait plus de gérant, ni de commandité, le Conseil de Surveillance a le pouvoir de nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidat pour le renouvellement des commissaires aux comptes. Il nomme l'expert du patrimoine immobilier de la société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement.

Conformément à la loi, le Conseil de Surveillance établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le Conseil de Surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la société proposée aux actionnaires. 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.

2.2.2. Composition du Conseil de Surveillance

(a) Membres

A la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance (ci-après le « **CS** ») compte les six (6) membres suivants :

<i>Nom/ dénomination</i>	<i>Qualité</i>	<i>Date de nomination</i>	<i>Durée</i>
Jacques Nicolet	Membre du CS	AGM 02/06/2008	AG sur les comptes 2013
	Président du CS	CS 02/06/2008	AG sur les comptes 2013
Altaréa France SAS	Membre du CS	AGM 02/06/2008	AG sur les comptes 2013
Altaréa SCA	Membre du CS	AGM 26/06/2009	AG sur les comptes 2014
Altafi 2 SAS	Membre du CS	AGM 26/06/2009	AG sur les comptes 2014
Dominique Rongier	Membre du CS	AGM 26/06/2009	AG sur les comptes 2014
Olivier Dubreuil	Membre du CS	CS 31/08/2009	AG sur les comptes 2013

(b) Age moyen

Depuis la transformation de la Société en société en commandite par actions, les personnes morales ne sont plus tenues de désigner systématiquement un représentant permanent ; elles sont représentées aux réunions du Conseil de Surveillance 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.

(c) 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 4** au rapport de gestion de la Gérance dont le présent rapport constitue l'**Annexe 6** et dans le document de référence.

(d) Rémunération

Principes

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

Décision de l'Assemblée

L'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009, en sa partie ordinaire, a alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération globale de 200.000 euros à compter de l'exercice 2009 et pour chacune des années ultérieures jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

Versements

Il n'a été versé aucune rémunération ni aucun jeton de présence au Conseil de Surveillance en 2009 ainsi qu'expressément mentionné en **Annexe 5** au rapport de gestion de la Gérance.

Le Conseil de Surveillance du 15 mars 2010 a décidé d'allouer à ses membres des jetons de présence pour un montant global total de 20.000 € au titre de l'exercice 2009.

(e) Membres indépendants

Choix des critères d'indépendance

L'article L 823-19 du Code de commerce prévoit désormais que, dans les sociétés cotées :

- le Comité d'Audit doit comprendre exclusivement des membres du Conseil de Surveillance,
- aucun membre du Comité d'Audit ne doit exercer des fonctions de direction,
- au moins un (1) membre du Comité d'Audit doit notamment être indépendant au regard de critères précisés et rendus publics par le Conseil de Surveillance et doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable.

Application aux membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance n'a pas encore spécifiquement examiné quels étaient ses membres qui pouvaient être considérés comme indépendants dans la mesure où la Société n'est pas astreinte à constituer un tel comité spécialisé en vertu de la dérogation stipulée par les dispositions de l'article L 823-20 du Code de commerce (cf infra **§ 2.2.8 a**)).

2.2.3. Fréquence des réunions :

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil s'est réuni trois (3) fois (cf infra **§ 2.9**).

2.2.4. Convocations des membres

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

2.2.5. Information

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

2.2.6. Tenue des réunions – Présence de la Gérance

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

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

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.

Compte tenu de la forme de société en commandite par actions de la Société, les membres du Conseil de Surveillance personnes morales ne sont pas tenues de désigner des représentants permanents et sont représentées lors des réunions, soit par leur mandataire social, soit par tout représentant ad'hoc. Il n'est donc pas possible de fournir d'éléments pertinents portant sur l'assiduité des membres du Conseil. Deux conseil de surveillance réunis en 2009 ont réuni l'intégralité de ses membres et le troisième à réuni deux tiers de ses membres.

2.2.7. Règlement intérieur

Il n'existe actuellement pas de règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

2.2.8. 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 ne dispose à ce jour d'aucun Comité Spécialisé dans la mesure où :

(a) Quant à la constitution d'un Comité d'Audit :

En vertu des dispositions de l'article L.823-20 1° du Code de Commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L.233-16 du Code de Commerce par une société (ALTAREA) elle-même soumise aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de Commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un Comité d'Audit,

(b) Quant à la constitution d'un Comité d'Investissement :

Le Conseil de Surveillance n'a pas estimé nécessaire de constituer un tel comité au sein de son Conseil puisque (i) les investissements réalisés par les nouvelles filiales de la Société sont déjà examinés par le Conseil de Surveillance d'ALTAREA, directement ou par l'intermédiaire du Comité d'Investissement de cette dernière ou de son Président selon l'importance de l'opération et (ii) le Directoire de sa filiale COGEDIM doit recueillir l'autorisation préalable de son propre Conseil de Surveillance ou du Président de ce dernier pour tout investissement ou engagement d'importance significative.

(c) Quant à la constitution d'un Comité de la rémunération :

La Société a décidé, sous réserve d'adoption par les actionnaires de la Société des vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions mises à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale mixte du 28 mai 2010, de constituer un Comité de Rémunération pour la fixation de la rémunération de la Gérance de la Société.

2.9. Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2009

En 2009, le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni trois (3) fois pour traiter des sujets suivants :

○ **Réunion du 30 avril 2009 :**

Examen des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ; affectation du résultat proposée à l'assemblée ; examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions soumises à l'assemblée générale mixte des actionnaires ; établissement du rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle ; approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne ; examen des documents de gestion prévisionnelle.

○ **Réunion du 14 mai 2009 :**

Examen des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ; examen du complément d'ordre du jour et du texte des projets de résolutions soumises à l'assemblée générale mixte des actionnaires ; complément du rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle ;

○ **Réunion du 31 août 2009 :**

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2009 ; cooptation d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance en remplacement d'un membre démissionnaire ; examen des documents de gestion prévisionnelle ; déclassement d'une convention réglementée.

2.2.10. Procès-verbaux des réunions

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

2.2.11. Évaluation des travaux du conseil

La Société considère que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation de ses travaux.

3/ PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice 2009 et depuis le début de l'exercice 2010, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne

(a) Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L.233-21 du Code de commerce, à savoir : « *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, la Société 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.

(b) Objectifs des autres procédures de contrôle interne

- préservation des actifs de la Société ;
- suivi de la correcte application des budgets ;
- suivi des engagements donnés par la Société ;
- respect de la confidentialité des informations, compte tenu notamment de la réglementation boursière.

(c) Limites inhérentes au système de contrôle interne

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

En outre, et ainsi que ci-avant mentionné en Chapitre 1 « *Cadre de référence et guide d'application* », le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du Groupe ALTAREA constitué de la société ALTAREA et des sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L 233-3-I du Code de commerce, dont le Groupe ALTAREIT, à l'exception des sociétés de co-promotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

Enfin, il n'existe à ce jour pas de processus d'évaluation du contrôle interne.

3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne

En 2009, l'organisation générale du contrôle interne a été du ressort de la Gérance d'ALTAREA, société mère du Groupe ALTAREA auquel appartiennent la Société et ses filiales. C'est sous l'impulsion de la Gérance d'ALTAREA 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.

3.2.1. Intervenants

(a) Conseil de Surveillance

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance de la Société 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 supra § 2.2.1.).

(b) Secrétariat Général

La Société n'employant directement pas de salariés ne dispose pas d'un secrétariat général qui lui soit propre et les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales, dont au sein de la Société avec le palier de consolidation correspondant, sont coordonnées par le Secrétariat Général du Groupe ALTAREA.

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du règlement intérieur et au bon fonctionnement des comités spécialisés du Conseil de Surveillance d'ALTAREA (le comité d'audit et le comité d'investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels d'ALTAREA et de ses filiales, dont COGEDIM, ALTA FAUBOURG et les filiales de ces dernières ;

- d'identifier les 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 et d'ALTAREIT.
- d'établir les procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs etc.) ;
- d'examiner les conditions d'engagement des opérations, de recenser les règles existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

(c) Intervenants externes

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

Ainsi, au cours de l'exercice 2009, le Cabinet MAZARS a remis un rapport sur l'unification des systèmes de paie du Groupe ALTAREA. Par ailleurs, le Cabinet PRICE WATERHOUSE COOPERS a démarré l'établissement d'une cartographie des risques sur la France.

3.2.2. Risques couverts

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques liés aux opérations de développement (engagements et suivi opérationnel) ;
- risques liés aux actifs (préservation de la valeur des actifs) et à l'activité ;
- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- autres risques (risque de taux, risque informatique...).

(a) Risques liés aux opérations de développement

Les risques liés aux opérations de développement sont multiples ; ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales et des permis de construire et des recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution) et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;

- le risque commercial qui est cependant limité par la pré-commercialisation.

Il a été mis en place un classement des projets dit « maîtrisés » en fonction de leur priorité de lancement en distinguant :

- o les lancements prêts,
- o les lancements en préparation,
- o les opérations en cours d'études.

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le Comité d'Investissement, Comité Spécialisé du Conseil de Surveillance d'ALTAREA (Cf. supra § 2.2.8) et par plusieurs comités spécialisés qui sont présentés ci-après :

1 – Altaréa France : pôle foncière de centres commerciaux

Les Comités spécialisés d'Altaréa France, sous filiale de la Société jusqu'au 15 janvier 2010, sont intervenus en 2009 pour toutes les sociétés du secteur d'immobilier commercial du Groupe ALTAREA.

Ils interviennent bien entendu pour les opérations de développement du secteur diversification, filiales d'ALTA FAUBOURG, mais principalement pour les sociétés du pôle immobilier d'ALTAREA qui ne font pas partie du pôle constitué par le Groupe ALTAREIT.

2 – Cogedim : Pôle promotion

(i) *le Comité des Engagements de Cogedim* : Cogedim est dotée d'un Comité des Engagements qui examine tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré commercialisation (actuellement 50 %), validation du coût des travaux... Le Comité des Engagements est composé des membres du Directoire, du Directeur Financier, du Directeur Commercial, du Directeur des Marchés et du Directeur des Engagements. Au delà des processus des Comités d'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 ALTAREA pour les questions relatives au Contrôle interne.

(ii) *la Direction des Marchés de Cogedim* : Elle intervient pour valider 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 intervient également dans le cadre de la consultation des Entreprises préalable à la signature des marchés de travaux.

- (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. L'outil informatique commercial permet également un reporting consolidé au niveau de Cogedim.

(b) Risques liés aux actifs et à l'activité

(i) *Loi Hoguet – transactions immobilières et/ ou gestion locative* : ALTAREA FRANCE, COGEDIM VENTE, COGEDIM TRADITION (résiliée en 2009) et COGEDIM GESTION sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions ou la gestion et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur pour l'exercice de leur activité.

(ii) Assurances en France

- *Actifs en construction* : Pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « dommages ouvrage » et « tous risques chartier » auprès d'AXA et du GAN ; Le Groupe ALTAREA dispose d'un contrat cadre unique sur l'aspect Dommage Ouvrage pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- *Responsabilité civile professionnelle* : Le Groupe ALTAREA et ses différentes filiales, dont Cogedim, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment les ALLIANZ, CNA et Covea RISK. Le montant des primes pour 2009 s'est élevé au niveau du Groupe ALTAREA à 1.024.167 € TTC. (ce montant n'inclut pas certaines révisions de prime lié au chiffre d'affaires déclaré).
- *Assurances diverses* : Plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique. Enfin il existe une police d'assurance dite « mandataires sociaux » auprès de la compagnie CHUBB.

(c) Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

(i) Le Comité « financier groupe »

Ce Comité se réunit sur une base bimensuelle. L'ordre du jour en est fixé par le Directeur Financier. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées à la Direction Générale. C'est au cours de ces Comités que la Direction Générale définit et fixe les objectifs financiers du Groupe ALTAREA étant précisé que des Comités Financiers Spécialisés sont également réunis dans les filiales les plus importantes comme COGEDIM et ALTAREA France depuis 2009.

Dans plusieurs filiales, des comités financiers existent ou ont été mis en place.

Procédures de contrôle mises en place relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (rappel des principales procédures de contrôle relatives à l'élaboration des états financiers), sachant qu'un représentant du comité financier du Groupe ALTAREA assiste aux réunions des comités financiers des filiales :

- la comptabilité sociale de la Société ainsi que la quasi-totalité des comptabilités sociales des filiales du Groupe ALTAREIT sont physiquement tenues par ses propres salariés et centralisées principalement 8 avenue Delcassé à Paris 8^{ème} ainsi qu'en région pour les filiales régionales de programmes de COGEDIM, soit à Lyon, Grenoble, Nice et Toulouse. Sur chacun de ces lieux cités, les comptabilités sociales sont gérées informatiquement sur le même logiciel. Les manuels d'utilisation disponibles, permettent de retracer la piste d'audit. Les états financiers correspondants sont établis en interne grâce à une interface avec le logiciel comptable.
- les équipes comptables et financières sont structurées par pôles (aux niveaux de la holding du Groupe ALTAREA, d'ALTAREA France et de COGEDIM) afin de permettre des contrôles à chaque niveau ;
- les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la Direction Financière. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes des états financiers.

(ii) Logiciel de gestion des opérations immobilières

COGEDIM 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 de Cogedim. Ce logiciel est complété par un outil de reporting et de prévision permettant à partir des données opérationnelles de "Primpromo" de restituer des données consolidées prévisionnelles par filiale et pour l'ensemble de Cogedim.

(iii) Poursuite du renforcement des procédures de contrôle

La cotation à Euronext conduit le Groupe ALTAREA à poursuivre le programme de renforcement d'un certain nombre de procédures ou à mettre en place des guides opératoires :

- 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,
- mise en place d'une procédure verticale permettant la remontée des informations des différentes directions opérationnelles (instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées),

- mise en place de procédures de contrôle transversal sur les remontées d'informations au travers de contrôles de cohérence, de réconciliations gestion/comptabilité,
- mise en place d'une procédure de formalisation et de suivi des différents risques et recours,
- mise en place depuis 2008 d'un processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) permettant de disposer d'un budget validé par le management des activités et du groupe, facilitant la préparation et le contrôle des arrêtés des comptes semestriels du groupe.

Par ailleurs, les actions suivantes ont été réalisées en 2009 :

- la mise en place de clôtures comptables trimestrielles (31 mars et 30 septembre) non auditées au titre des indicateurs clés,
- le mode de paiement des fournisseurs par virement est en cours de généralisation.
- la poursuite de l'automatisation des processus et notamment des interfaces entre les logiciels métiers et comptables permettant de fiabiliser la production des données comptables et financières.

(iv) Logiciel de consolidation

Un logiciel de consolidation SAP BFC est en place depuis 2006 pour le pôle foncier du Groupe ALTAREA et depuis 2004 pour le pôle promotion. Par sa structure sous forme de base unique, cette solution constitue une plate-forme permettant une plus forte intégration des systèmes de gestion et donc une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires. Des études sont menées pour harmoniser le paramétrage au niveau du Groupe ALTAREA et de ses paliers par pôles afin de répondre aux besoins de l'élaboration des états financiers du Groupe ALTAREA.

(v) Logiciel de reporting et de planification financière

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC est implémenté depuis 2008 pour le groupe. Ce logiciel complète l'outil de gestion des opérations immobilières et foncières et s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées prévisionnelles. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles le moment venu. Les écarts significatifs sont explicités.

(vi) Logiciel de gestion des opérations immobilières PRIMPROMO

Le pôle promotion utilise principalement 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.

(vii) Logiciel de paie

Une étude a été lancée en 2009 pour comparer les systèmes existants et retenir un système d'information RH unique en France.

(d) Autres risques liés aux activités de la Société et de ses filiales

La Société pourrait être confrontée, le cas échéant, à d'autres risques et s'est donnée les moyens de les surmonter ou de les limiter.

Risques liés à l'évolution du marché immobilier

La Société intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier commercial de bureaux et résidentiel. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur, notamment le risque de retournement du marché pour l'activité logement. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur la Société, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

Risques juridique, réglementaire, environnemental, assurance et fiscal

Risques juridique et réglementaire

La Société et ses filiales doivent se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment l'urbanisme la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité.

Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à la Société d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher, le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de leurs activités, la Société et ses filiales sont impliquées dans des actions judiciaires et sont soumises à des contrôles fiscaux et administratifs. Une provision est constituée chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

Du fait de la nature de leurs activités, la Société et ses filiales sont soumises aux risques des évolutions réglementaires.

Le Secrétaire Général du Groupe ALTAREA coordonne les directions juridiques des filiales. La Direction Juridique Corporate dépend du Directeur Financier. Elle veille au respect de la vie sociale d'ALTAREA, de la Société et de ses principales filiales ainsi que des obligations liées au statut de Société cotée d'ALTAREA et de la Société.

Cogedim : Les responsables opérationnels font régulièrement appel à des Cabinets d'Avocats externes spécialisés. Par ailleurs, la Direction Juridique Immobilière intervient également pour le compte et à la demande des équipes de COGEDIM, notamment pour les montages complexes. Le secrétariat juridique des sociétés filiales de COGEDIM SAS était assuré par un Cabinet externe en 2008. Depuis 2009 les principales filiales du pôle Cogedim sont suivies par la Direction Juridique Corporate du Groupe ALTAREA et les sociétés de programmes restent suivies jusqu'à nouvel ordre par des cabinets externes ou par des collaborateurs en direct selon les filiales régionales.

Risque fiscal

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement.

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

La Société 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 son secteur d'activité.

Toutefois, la Société et ses filiales pourraient être confrontées à un renchérissement du coût de leurs polices d'assurance ou pourraient subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, elles pourraient être confrontées, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société et de ses filiales.

Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, lésionnelle, plomb, installations classées, etc.) – risques d'inondation ou d'effondrement

Ces risques restent limités car la majeure partie des immeubles des filiales de la Société (secteur Promotion) n'est pas conservé en patrimoine, ces immeubles étant destinés à la vente en l'état futur d'achèvement.

Les actifs de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment l'amiante, la lésionnelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, la responsabilité de la Société et ses filiales pourrait être engagée en cas de manquement à leur obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité de la Société et des ses filiales pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété.

Afin de limiter ces risques, la Société et ses filiales respectent la réglementation applicable en la matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

Les actifs immobiliers de la Société et de ses filiales peuvent également être exposés à des risques naturels ou technologiques, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale

ou partielle des locaux concernés et avoir un effet défavorable sur l'attractivité de leurs actifs, leur activité et leurs résultats.

Risques de Conflits d'intérêts

La Société et ses filiales sont parfois partenaires ou associées d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de promotion. Il est possible que la Société se trouve en situation de conflit d'intérêts dans certaines de ces structures.

Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières du Groupe ALTAREA, de la Société et de ses filiales

Risques de liquidités – Capacité d'endettement

Le groupe ALTAREIT, constituée de la Société et ses filiales, finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux.

Il pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat de la Société susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans la Société et ses filiales.

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.

Compte tenu de sa situation financière à la date de dépôt du Document de Référence, la Société estime ne pas présenter de risques de liquidités.

Risque sur actions

Au 31 décembre 2009, la Société considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

Risque de change

La Société et ses filiales réalisent la totalité de leur chiffre d'affaires dans la Zone Euro et payent la totalité de leurs dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. Dans ces conditions, la Société estime ne pas être exposée au risque de change.

Risque de taux

En matière de risque de taux, il est rappelé que le Groupe ALTAREA adopte une politique prudente. L'objectif de couverture consiste en effet à préserver le cash-flow courant généré par les actifs en exploitation à travers la couverture de la dette hypothécaire adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont des swaps fixes/variables.

Risque informatique

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle (ALTAREA FRANCE, COGEDIM) pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé).

Un logiciel de gestion des participations des holdings et des filiales (Visual Scope) a été mis en place en 2009. Ce système centralisé permet de gérer notamment les participations et mandats, de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent et est opérationnel à la date de ce rapport. Il est déployé pour l'ensemble du Groupe ALTAREA, en France, en Italie et en Espagne, sous la responsabilité de la Direction Juridique Corporate du Groupe.

Conformément à ce qui avait été précédemment évoqué, ALTAREA France a mis en place un système de Gestion Electronique des ses données (GED) au premier semestre 2009. L'ensemble des documents papiers originaux tels que notamment, les dossiers contractuels locatifs, ou encore les autorisations administratives mais aussi les différents protocoles a été numérisé puis stocké auprès d'un prestataire spécialisé. Ainsi, l'ensemble des documents originaux produits par l'entreprise est sécurisé.

Procédure mise en place sur le blanchiment d'argent

A titre préventif, la direction des marchés de COGEDIM 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.

3.3 Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2010

En vue d'améliorer le contrôle interne, les actions suivantes sont menées :

- Il a été décidé de renforcer le Secrétariat Général par le transfert d'une personne travaillant actuellement au contrôle de gestion de COGEDIM, pour une entrée en fonction au 1^{er} avril 2010.
- La Charte Ethique du Groupe ALTAREA a été finalisée et présentée aux comités d'entreprise d'ALTAREA.

Cette charte éthique a pour objet de définir les valeurs et règles de conduite qui sont celles du Groupe ALTAREA COGEDIM, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leur relation de travail.

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

Cette charte rappelle que les collaborateurs devront agir avec professionnalisme, intégrité, loyauté et discrétion tant dans leurs comportements internes (1^{ère} partie)

que vis-à-vis des personnes et entreprises dans leur relation professionnelle (2^{ème} partie) et ce, dans le respect des lois et réglementations en vigueur, ainsi que des principes rappelés dans ladite charte.

A cette charte sont annexés, les documents suivants :

- les règles de prudence à observer dans un environnement coté,
 - la charte du système d'informations du Groupe,
 - la procédure de l'utilisation de la téléphonie et des voitures de fonction,
 - les avantages logements accordés aux salariés.
- Pour bien évaluer les risques, il a été demandé fin 2009 au Cabinet PRICE WATERHOUSE COOPERS d'établir une cartographie des risques sur le périmètre de la France. Il est envisagé de l'étendre également à l'Italie dans un deuxième temps.

Cette cartographie des risques s'est basée principalement sur les entretiens avec la plupart des principaux responsables du Groupe ALTAREA, les résultats de cette cartographie des risques devant être présentés au prochain Comité d'Audit.

L'objectif de cette cartographie est de déterminer les risques majeurs du Groupe, tant en termes de niveau de risques que d'occurrence et surtout de connaître le niveau de maîtrise des risques.

- L'objectif du contrôle interne est de renforcer les procédures existantes et de mettre en place des procédures adaptées aux risques identifiés.

4/ POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale

La Société étant une Société en commandite par actions, la Direction de la Société est assumée par la Gérance.

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

Les premiers Gérants ont été nommés dans les statuts de la société modifiés lors de sa transformation en société en commandite par actions. Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du Conseil de Surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

4.2. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance

Conformément aux stipulations de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Ainsi que ci-avant mentionné en 2.2.5 et en vertu des dispositions de l'article 17.1. des statuts, le Conseil de Surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

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

5.1. Gérance

La rémunération de la Gérance est fixée par l'article 14 des statuts de la Société.

Cette rémunération consiste en un fixe et en une rémunération variable déterminée sur la base d'un pourcentage sur la valeur des investissements réalisés et la valeur des désinvestissements et/ou cessions réalisées par le Groupe.

En vertu de l'article 14.3 des statuts, aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

5.2. Conseil de Surveillance

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

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

6/ PARTICIPATION 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 présenté à l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

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. Il a été communiqué au Conseil de Surveillance de la Société, présenté au Conseil et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 15 mars 2010.

Jacques NICOLET

Président du Conseil de Surveillance