

ALTAREIT

**Société en commandite par actions au capital de
2.625.730,50 €**

**Siège social : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS
552 091 050 - RCS PARIS**

RAPPORT DE LA GERANCE

**A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
(Ordinaire Annuelle & Extraordinaire)**

DU 27 JUIN 2013

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

La Gérance vous a réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire annuelle et extraordinaire) de la société en commandite par actions ALTAREIT (ci-après la « **Société** ») à l'effet :

- de vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ; de soumettre notamment à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés dudit exercice et de vous demander d'affecter le résultat conformément aux recommandations émises par votre Conseil de Surveillance dans son rapport ;
- de vous prononcer sur le renouvellement des délégations habituelles conférées à la Gérance en vue de procéder à des augmentations et/ ou réductions du capital de la Société, le montant des autorisations étant inchangé par rapport à celles précédemment autorisées ;

La Gérance se tient à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires que vous jugeriez utiles.

Les convocations prescrites ont été régulièrement faites et tous les documents sociaux et pièces requises ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis et, conformément aux dispositions légales, les informations et documents relatifs à la présente Assemblée Générale Mixte ont en outre été publiés sur le site internet de la Société ([altareacogedim.com/Finances/ Informations réglementées Altareit](http://altareacogedim.com/Finances/Informations%20réglementées%20Altareit)).

Les différentes informations telles que prévues par la législation en vigueur sont ci-après successivement reprises.

SOMMAIRE

1/ VIE SOCIALE AU COURS DE L'EXERCICE 2012	3
2/ ACTIVITE DE LA SOCIETE	5
3/ COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2012	22
4/ COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2012	22
5/ PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	23
6/ TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	23
7/ FILIALES & PARTICIPATIONS DE LA SOCIETE - PRISES DE CONTROLE – CESSIONS – ACQUISITIONS – SOUSCRIPTIONS-	24
8/ SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLEANTS	24
9/ INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX	24
10/ SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
11/ REMUNERATION ET AVANTAGES VERSES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX	25
12/ RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA PREPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	25
13/ PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	26
14/ PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL	26
15/ OPERATIONS REALISEES PAR LA SOCIETE AU TITRE DES OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS RESERVEES AUX SALARIES ET AUX DIRIGEANTS	26
16/ IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL ET ENGAGEMENTS SOCIETAUX EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS ET DE LA PROMOTION DES DIVERSITES	27
17/ AUTRES INFORMATIONS	27
18/ RAPPORT SUR LES OPERATIONS REALISEES PAR LA SOCIETE AU TITRE DE L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES AUX SALARIES ET AUX DIRIGEANTS	30
19/ UTILISATION DES DELEGATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL CONFEREES A LA GERANCE	30
20/ AUTORISATIONS A CONFERER A LA GERANCE AUX FINS D'AUGMENTATION ET/OU DE REDUCTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE	30
21/ MODIFICATIONS STATUTAIRES	38
22/ PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	38
23/ FAITS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	38
24/ ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT	38
25/ PERSPECTIVES	38
ANNEXES	39

1/ VIE SOCIALE AU COURS DE L'EXERCICE 2012

Les principales opérations juridiques survenues au cours de l'exercice 2012 ont été les suivantes :

1.1. Autorisations conférées à la Gérance d'augmenter et/ ou réduire le capital social

Au cours de l'exercice 2012, les délégations suivantes ont été conférées à votre Gérance par Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2012, lesdites autorisations annulant les autorisations de même nature consenties en 2011 :

1.1.1. Autorisations d'augmenter le capital

<i>Autorisations</i>	<i>Date A.G.</i>	<i>Résolution N°</i>	<i>Validité</i>
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription pour (i) l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, (ii) ou à l'attribution de titres de créances.	25/05/2012	N°8	26 mois (24/07/2014)
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour (i) l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, (ii) et/ ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'une offre au public	25/05/2012	N°9	26 mois (24/07/2014)
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un placement privé	25/05/2012	N°10	26 mois (24/07/2014)
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec fixation du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale dans la limite de 10% du capital de la Société par an	25/05/2012	N°11	26 mois (24/07/2014)
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation	25/05/2012	N°12	26 mois (24/07/2014)

Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an	25/05/2012	N°13	26 mois (24/07/2014)
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes	25/05/2012	N°14	18 mois (24/11/2013)
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription à l'effet d'émettre des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, destinées à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange	25/05/2012	N°15	26 mois (24/07/2014)
Fixation à 50 Millions d'euros du plafond général des augmentations de capital sur délégation de compétence et de pouvoir à la Gérance	25/05/2012	N°16	
Autorisation d'augmentations du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes dans la limite de 50 Millions d'euros	25/05/2012	N°17	26 mois (24/07/2014)

1.1.2. Programme de rachat d'actions

<i>Autorisations</i>	<i>Date A.G.</i>	<i>Résolution N°</i>	<i>Validité</i>
Autorisation de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 80 Millions d'euros	25/05/2012	N°6	18 mois (24/11/2013)
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	25/05/2012	N°7	26 mois (24/07/2014)

1.1.3. Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

<i>Autorisations</i>	<i>Date A.G.</i>	<i>Résolution N°</i>	<i>Validité</i>
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe dans la limite de 52.500 actions	25/05/2012	N°18	26 mois (24/07/2014)

Délégation pour attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées dans la limite de 65.000 actions	25/05/2012	N°19	38 mois (24/07/2015)
Délégation pour la mise en place d'un plan d'options d'achat d'actions à émettre au profit de salariés et/ ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées dans la limite du plafond de 65.000 actions mentionné en résolution n° 19	25/05/2012	N°20	38 mois (24/07/2015)
Délégation pour la mise en place d'un plan d'options de souscriptions d'actions à émettre au profit de salariés et/ ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées dans la limite du plafond de 65.000 actions mentionné en résolution n°19	25/05/2012	N°21	38 mois (24/07/2015)

La Gérance vous informe, conformément aux dispositions des articles L.225-100 du Code de Commerce (récapitulatif des délégations en cours de validité), L.225-180 II-alinéa 1 et L.225-184 du Code de commerce (opérations réalisées par la Société au titre des options d'achat ou de souscription d'actions réservées aux salariés et aux dirigeants), et L 225-197-4 et L.225-197-5 du Code de commerce (opérations réalisées par la Société au titre de l'attribution d'actions gratuites aux salariés et aux dirigeants), qu'aucune délégation n'a été utilisée au cours de l'exercice 2012.

1.2. Opérations portant sur le capital de la Société

Ainsi que ci-avant mentionné, aucune opération portant sur le capital de la Société n'est intervenue au cours de l'exercice 2012.

2/ ACTIVITE DE LA SOCIETE

2.1. Rapport d'activité

Filiale à 99,86 du Groupe Altarea, ALTAREIT regroupe les activités de promotion logements et bureaux du Groupe Altarea ainsi que les activités de développement et croissance avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis.

ALTAREIT a également réalisé un investissement stratégique dans le e-commerce en prenant une participation majoritaire de plus de 96% dans la société de e-commerce française RueduCommerce, à l'issue d'une Offre Publique d'Achat Amicale qui s'est achevée le 21 février 2012.

2.1.1. Pôle diversification

2.1.1.1. MIN de Rungis

ALTAREIT détient 33,35% de la Semmaris, société titulaire de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis.

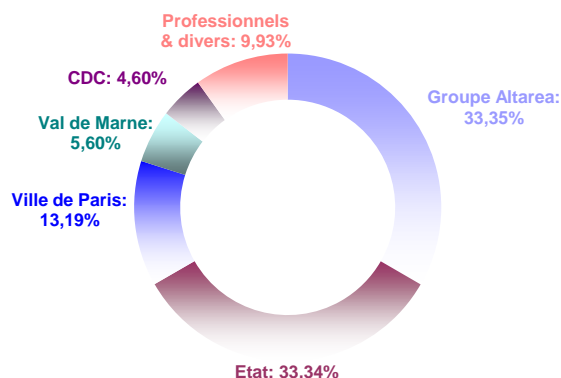
Le marché de Rungis

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 232 ha et presque 900 000 m² de surfaces louables. Les 1 200 opérateurs du marché emploient plus de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2010 est de 7,8 Md€¹.

La Semmaris

La Société d'Exploitation du Marché International de Rungis a été créée par décret en 1965 à l'occasion du transfert du marché de gros de la région parisienne depuis son site historique des Halles au cœur de Paris. Sa mission est d'aménager, d'exploiter et de gérer les installations du MIN qu'elle loue aux entreprises en contrepartie de redevances facturées aux grossistes et aux utilisateurs du marché. Elle est titulaire de la concession du MIN de Rungis jusqu'en 2034.

La détention du capital de la Semmaris est la suivante :



Dans le cadre des accords passés avec l'État à l'occasion de sa prise de participation en novembre 2007, le Groupe ALTAREIT s'est vu attribuer certains droits en matière de gouvernance, notamment en ce qui concerne la politique d'investissement.

Chiffre d'affaires de la Semmaris²

Le Chiffre d'affaires de la Semmaris s'élève à 93,7 M€ au 31 décembre 2012, en hausse de +1,9% par rapport au 31 décembre 2011.

En M€	31-déc-12	31-déc-11
Redevances indexées	16,0	15,3
Redevances homologuées	36,3	35,3
Péages	11,4	11,0
Autres	3,8	5,0
Sous-total redevances et autres revenus	67,4	66,6
	+1,2%	
Charges récupérées	26,2	25,3
Total Chiffre d'affaires	93,7	91,9
	+1,9%	

Les revenus de la Semmaris sont constitués de :

- Redevances indexées : Les tarifs sont indexés tous les ans en fonction de l'Indice du Coût de la Construction.
- Redevances homologuées : Les tarifs sont fixés annuellement par le conseil d'administration de la Semmaris et sont ensuite homologués par arrêté préfectoral.
- Péages : Péages des entrées acquittés par les véhicules accédant au MIN.

¹ Estimation Semmaris.

² Données IFRS à 100%.

Résultat annuel 2012

ALTAREIT ne détenant la Semmaris qu'à hauteur de 33,35% le résultat consolidé IFRS de la Semmaris figure sur la ligne « Quote-part de résultat issu des sociétés mises en équivalence ». Les comptes sociaux de la Semmaris ont fait l'objet d'un retraitement IFRS par les services comptables d'Altarea afin de pouvoir déterminer la contribution de la Semmaris au résultat consolidé d'ALTAREIT.

2.1.1.2. Activité d'hôtellerie

Le Groupe ALTAREIT, à travers sa filiale la SAS l'Empire détient le fonds de commerce de l'Hôtel**** Renaissance au 39-41 avenue Wagram à Paris.

L'Hôtel Renaissance dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc a ouvert ses portes le 4 mai 2009, il comprend 118 chambres et accueille par ailleurs trois boutiques d'ameublement en rez-de-chaussée. Un contrat de gestion a été signé avec le Groupe Marriott jusqu'au 31 mai 2029.

En M€	31-déc-12	31-déc-11
Chiffre d'affaires	16,0	14,7
Loyer	(4,1)	(4,1)
Autres charges de structure	(10,8)	(10,8)
Dotations aux amortissements	(0,6)	(1,0)
Résultat opérationnel	0,4	(1,2)

2.1.1.3. Commerce online

Accélération des mutations des modes de consommation

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

- **la consommation des ménages en France s'inscrit en recul de -2,9 %³ sur l'année**, situation qui s'est par ailleurs encore dégradée au 4^{ème} trimestre 2012 (recul de -2,5% sur les 9 premiers mois de l'année),
- **les inquiétudes quant à la conjoncture économique et sociale ont favorisé une épargne de précaution croissante⁴** de la part des français ; mouvement amplifié par l'effet d'aubaine lié à la hausse des plafonds du Livret A et du LDD dont la collecte nette avoisinera les 50 milliards d'euros en 2012,
- le critère prix est déterminant dans la démarche d'achat, mais parallèlement le consommateur exige **davantage de services et une praticité d'achat** rendus possibles par une offre multicanal (store to web / web to store),
- **« le e-commerce s'ancre durablement dans les habitudes de consommation des Français »⁵** :
 - Les ventes sur internet ont atteint 45 milliards € en 2012 (+19% sur un an), dont 20% réalisées entre novembre et décembre. Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes de +7% à périmètre constant⁶.
 - L'arrivée de nouveaux acheteurs (+5% sur un an) soutient la tendance, tout comme l'émergence de nouveaux sites, dont le nombre a progressé de +17% pour atteindre un total de 117 500 marchands actifs fin 2012. Sur ce total, moins de 100 sites ont une activité supérieure à 100 M€.

³ Source : Banque de France.

⁴ Source : Le cercle des épargnants.

⁵ Source : Fevad Bilan du e-commerce en 2012.

⁶ Baromètre iCE 40 de la FEVAD (croissance des sites leaders, à périmètre constant).

- Le m-commerce estimé à 1 milliard d'€ représente déjà 2% du chiffre d'affaires des ventes sur internet.

En réponse à ces mutations, ALTAREIT est devenu l'un des principaux acteurs du e-commerce en France, avec sa marque Rue du Commerce dont le volume d'activité a représenté 423 M€ en 2012 (+10%).

Fréquentation du site RueduCommerce.com

NOMBRE DE VISITEURS (NOMBRE TOTAL DE CONNECTIONS SUR LE SITE)⁷

Le site RueduCommerce.com enregistre une hausse de son trafic de +17% sur un an, passant de 156 à 181 millions de visiteurs sur l'année (soit une moyenne mensuelle de 15,1 millions de visiteurs). Cette croissance excède celle de l'ensemble des sites pureplayers généralistes, qui s'élève à 9%⁸. Parmi ces visiteurs, 7,8% sont issus de comportements mobiles : utilisation d'applications dédiées ou navigation sur le site (version mobile ou classique) au moyen de smartphones ou de tablettes.

NOMBRE DE VISITEURS UNIQUES (VU) MENSUELS MOYENS (INTERNAUTES AYANT VISITE LE SITE AU MOINS UNE FOIS SUR UNE PERIODE D'UN MOIS)⁹

Rue du Commerce maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France¹⁰.

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

Si ce « top 10 » présente peu d'évolutions par rapport à 2011, il faut toutefois noter la montée en puissance des sites des enseignes de distribution issues du commerce physique, dont 10 font aujourd'hui parti du Top 40 des sites leader de e-commerce en France¹¹ (contre 7 en 2011).

Performances de Rue du Commerce

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

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

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

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

⁷ Données Xiti.

⁸ Données Médiamétrie/NetRating, moyenne janvier-novembre 2012.

⁹ Données Médiamétrie/NetRating, moyenne janvier-novembre 2012.

¹⁰ Classement Médiamétrie/NetRating selon le nombre de Visiteurs uniques mensuels (i.e. nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois) sur la période janvier-novembre 2012.

¹¹ Baromètre iCE 40 de la FEVAD.

EVENEMENTS DE L'ANNEE 2012

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

- Innovations technologiques :
 - la refonte de l'ergonomie du site et la simplification du parcours d'achat,
 - le lancement en novembre 2012 de l'application mobile, devenue l'une des principales applications de m-commerce en France avec plus de 100 000 téléchargements réalisés en moins de 2 mois à fin décembre,
- Synergies multicanal :
 - la montée en gamme et le recrutement de 240 nouveaux marchands, dont 14 enseignes présentes dans les centres commerciaux du Groupe Altarea Cogedim¹² ;
 - les opérations de cross-marketing en matière publicitaire (par exemple, publicité géolocalisée sur Rue du Commerce pour les 25 principaux centres commerciaux du Groupe).

LA GALERIE MARCHANDE ONLINE

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

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

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

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

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

LA DISTRIBUTION DE PRODUITS HIGH-TECH

Dans un marché français très déprimé (repli de 2,8% des produits High Tech)¹³, le chiffre d'affaires High Tech réalisé par Rue du Commerce progresse fortement à 315,7 M€ (+9%) pour un panier moyen important (241€ TTC). Cette surperformance confirme le savoir-faire de Rue du Commerce dans ce secteur.

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

¹² Et 50 enseignes additionnelles en cours de discussion.

¹³ Sur les 11 premiers mois de l'année (source GfK).

RESULTATS DU GROUPE RUE DU COMMERCE

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

Sur l'exercice 2012, Rue du Commerce a fait l'objet de nombreux investissements techniques (site, application mobile...), marketing et humains (recrutements de profils experts) afin de sécuriser son activité et accélérer son développement, notamment par la croissance de la Galerie Marchande. A court terme, ces investissements ont impacté négativement le cash-flow opérationnel 2012.

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

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

Par ailleurs, une offre publique de retrait des actions de Rue du Commerce avec retrait obligatoire (OPRO) des minoritaires a été initiée par Altacom le 26 février 2013, marquant ainsi l'achèvement de l'intégration de Rue du Commerce dans ALTAREIT.

2.1.2. Logement

2.1.2.1. Tendances 2012

L'année 2012 a été marquée par une forte baisse de l'activité commerciale de logements neufs : avec environ 73 700 lots vendus¹⁴, soit le niveau le plus bas depuis 16 ans, les ventes sont en retrait de 28% comparé aux 103 300 lots vendus en 2011.

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

La baisse des mises en chantier (- 24%¹⁵) et des autorisations administratives (-12%¹⁶) en 2012 devrait accentuer le manque de logements neufs.

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

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

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

¹⁵ Source : Ministère de l'Ecologie : Chiffres et Statistiques – décembre 2012 – variation du 3^{ème} trimestre 2012 par rapport à la même période de 2011.

¹⁶ Idem note précédente.

2.1.2.2. Une adaptation de l'offre qui porte ses fruits

Capitaliser sur les atouts « Marque Cogedim »

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

Evolution de la gamme de produits

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

- Trois segments de haut de gamme se définissant par un positionnement élevé en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Ces gammes proposent des logements à plus de 5 000 €/m² en Ile-de-France et plus de 3 600 €/m² en Régions, jusqu'aux programmes d'exception.
- Deux segments de milieu et entrée de gamme : tout en maintenant l'exigence de qualité Cogedim, les programmes de ces gammes « A et B » sont conçus pour répondre spécifiquement :
 - au besoin de logements en accession adaptés à la **solvabilité de nos clients** ;
 - au souhait des investisseurs particuliers de bénéficier du **nouveau dispositif « Duflot »** ;
 - à la volonté des collectivités publiques de développer des **opérations « à prix maîtrisés »**¹⁷.

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

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

Des lancements adaptés à la réalité du marché

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

Des réservations¹⁸ en ligne avec le marché en 2012

RESERVATIONS EN VALEUR ET EN LOTS¹⁹

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

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

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

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

¹⁷ Opérations pour lesquelles les prix de vente sont plafonnés, en contrepartie d'un prix de foncier négocié à un niveau réduit. En 2012, Cogedim a développé des opérations à prix maîtrisés en Ile-de-France (Saint Ouen, Nanterre, Bagneux...) comme en région (Nice Meridia).

¹⁸ Réservations nettes des désistements.

¹⁹ En quote-part consolidée.

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

RESERVATIONS PAR GAMME DE PRODUIT

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

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

Le taux d'écoulement mensuel des nouvelles opérations lancées dans les gammes « A et B » s'élève à 31% en moyenne sur l'année, et les placements ont augmenté de + 4% en valeur comparé à 2011²⁰, dans un marché national pourtant en baisse très significative dans les mêmes gammes.

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

Signatures notariées

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

2011 sans Laennec	879
Var	-2%
2011 Total	1 070
Var	-20%

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

2.1.2.3. Résultat opérationnel

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

²⁰ 477 M€ en 2012 vs 460 M€ en 2011.

Chiffre d'affaires²¹

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

2011	816
Var	+16%

Marge immobilière²² et cash-flow opérationnel

En M€	31-déc-12		31-déc-11
Chiffre d'affaires	948,6	+16%	815,8
Coût des ventes	(820,6)		(716,1)
Marge immobilière	127,9	+28%	99,7
% du CA	13,5%		12,2%
Production stockée	57,4		63,0
Frais de structure	(85,7)		(79,7)
Autres	(0,3)		0,1
Cash-flow opérationnel	99,9	+20%	83,2
% du CA	10,5%		10,2%

Le taux de marge opérationnelle est stable à 10,5% : la croissance de l'activité s'est accompagnée d'une bonne maîtrise des frais de structure malgré les investissements d'avenir.

Backlog

A fin 2012, le backlog²³ logements s'établit à 1 414 M€, soit 18 mois de chiffre d'affaires, ce qui continue de conférer au Groupe une excellente visibilité sur ses résultats futurs en promotion logement.

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

²¹ Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

²² La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité.

²³ Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez notaires.

2.1.2.4. Gestion des engagements

DECOMPOSITION DE L'OFFRE A LA VENTE AU 31 DECEMBRE 2012 (611 M€ TTC) EN FONCTION DU STADE D'AVANCEMENT OPERATIONNEL

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

Gestion de l'offre à la vente

55% de l'offre à la vente concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisations (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier avec possibilité de rétractation (promesses unilatérales principalement).

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

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

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

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

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

La gestion du cycle

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

Offre à la vente²⁴ et portefeuille foncier²⁵

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

²⁴ L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente, et exprimée en chiffre d'affaires TTC.

²⁵ Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu, et exprimée en chiffre d'affaires TTC.

* Soit environ 13 550 logements

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

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

2.1.3. Bureau

2.1.3.1. Conjoncture et positionnement du Groupe

Investissement en immobilier d'entreprise ²⁶

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

Placements en immobilier d'entreprise ²⁷

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

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

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

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

2.1.3.2. Activité de l'année 2012

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

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

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

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

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

- *Construction du « Sisley » à Saint-Denis (parc d'affaire Landy 2)* : immeuble de bureaux de 22 000 m² HON en partie loué à Siemens.

²⁶ Données Jones Lang Lasalle du 4^{ème} trimestre 2012.

²⁷ Données CBRE du 4^{ème} trimestre 2012.

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

En hôtellerie, le Groupe confirme son savoir-faire :

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

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

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

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

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

Transactions 2012

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

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

Livraisons

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

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

Projets maîtrisés

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

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

2.1.3.3. Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

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

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

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

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

2.1.3.4. Backlog²⁸ VEFA/CPI et MOD

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

²⁸ Chiffre d'affaires HT sur les ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, placements non encore régularisés par acte notarié et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

2.2. Résultats Consolidés

Au 31 décembre 2012, le FFO (Cash-flow courant des opérations) s'élève à 93,1 M€ (+23%). En part du Groupe, le FFO s'élève à 87,9 M€, soit 50,28 €/action (+23%).

En M€	2012			2011		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction ²⁹	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Logements	99,9 +20%	(3,8)	96,1	83,2	(7,2)	76,0
Bureaux	4,7 n/a	(0,8)	3,9	(0,2)	(7,2)	(7,4)
Commerces "Online"	(6,0) n/a	(7,1)	(13,1)	-	(0,3)	(0,3)
Diversification	9,3 n/a	(1,5)	7,8	6,2	(9,4)	(3,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	107,8 +21%	(13,2)	94,7	89,3	(24,1)	65,1
Coût de l'endettement net	(13,5)	(0,7)	(14,2)	(13,7)	(0,4)	(14,1)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	-	(1,3)	(1,3)	-	(2,3)	(2,3)
Résultat de cession de participation	-	1,0	1,0	-	(0,1)	(0,1)
Dividendes	0,0	-	0,0	0,2	-	0,2
Impôts sur les sociétés	(1,3)	(24,2)	(25,5)	(0,3)	(6,0)	(6,2)
RESULTAT NET	93,1 +23%	(38,4)	54,7	75,4	(32,9)	42,5
Dont Résultat Net, Part du Groupe	87,9 +23%	(37,0)	50,9	71,5	(33,8)	37,7
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 749 304	1 749 304	1 749 304	1 749 958	1 749 958	1.749.958
FFO PART DU GROUPE PAR ACTION	50,28 € +23%	(21,5)	29,09	40,86 €	(19,34)	21,52

2.2.1. FFO³⁰ : 93,1 M€ (+23%)

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

Cash-flow opérationnel³¹ (+21%)

En 2012, le cash-flow opérationnel progresse de +21% à 107,8 M€, essentiellement tiré par la promotion logement (+20%) et par l'activité bureau dont la contribution est redevenue nettement positive. L'impact négatif de Rue du Commerce provient en totalité de l'accélération des investissements qui ont été décidés en 2012 par le Groupe. D'un point de vue comptable les investissements réalisés sur cette activité sont intégralement passés en charge.

Coût de l'endettement net

Il s'agit essentiellement du coût de la dette des crédits d'acquisition de Cogedim et de Rue du Commerce.

²⁹ Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts.

³⁰ Fund from operations, ou Cash-flow courant des opérations.

³¹ Ou EBITDA consolidé.

2.2.2. Variations de valeurs et charges calculées : -38,4 M€

	En M€
Variation de valeurs – Instruments financiers	(1,3)
Cessions d'actifs	1,0
Impôts différés	(24,2)
Charges calculées ³²	(13,9)
TOTAL	(38,4)

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

2.3. Ressources financières

L'endettement net financier s'élève à 332 M€ au 31 décembre 2012.

En M€	Déc-2012	Déc-2011
Dette corporative	102	100
Dette acquisitions ³³	288	250
Dette promotion et autres dettes	135	186
Total Dette brute	525	537
Disponibilités	(218)	(227)
Total endettement net bancaire	307	310
Autres emprunts et dettes	25	10
Total endettement net financier	332	320

L'endettement net financier intègre les dettes financières bancaires, ainsi que les dettes financières non bancaires.

Covenants

- La dette corporative est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont fait partie ALTAREIT (LTV<65%, ICR>2), ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 49,3% et ICR à 3,2x).
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Le gearing³⁴ s'élève à 1,09 x.

³² Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts.

³³ Cogedim et Rue du Commerce.

³⁴ Endettement net bancaire rapporté aux Capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2012

	2012			2011		
	Cash flow des opérations	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash flow des opérations	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	948,6	–	948,6	815,8	–	815,8
Coût des ventes et autres charges	(820,7)	–	(820,7)	(716,1)	–	(716,1)
Marge immobilière	127,9	–	127,9	99,7	–	99,7
Prestations de services externes	0,6	–	0,6	1,0	–	1,0
Production stockée	57,4	–	57,4	63,0	–	63,0
Charges d'exploitation	(85,7)	(0,9)	(86,6)	(80,7)	(2,1)	(82,7)
Frais de structure nets	(27,7)	(0,9)	(28,6)	(16,6)	(2,1)	(18,7)
Part des sociétés associées	(0,3)	–	(0,3)	0,1	–	0,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,9)	(2,9)	–	(0,6)	(0,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(4,6)	(4,6)
RESULTAT LOGEMENTS	99,9	(3,8)	96,1	83,2	(7,2)	76,0
Chiffre d'affaires	113,6	–	113,6	102,0	–	102,0
Coût des ventes et autres charges	(106,2)	–	(106,2)	(98,9)	–	(98,9)
Marge immobilière	7,3	–	7,3	3,1	–	3,1
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	6,1	–	6,1
Production stockée	5,1	–	5,1	3,9	–	3,9
Charges d'exploitation	(12,6)	(0,5)	(13,1)	(12,0)	(0,6)	(12,5)
Frais de structure nets	(2,3)	(0,5)	(2,8)	(2,0)	(0,6)	(2,6)
Part des sociétés associées	(0,4)	–	(0,4)	(1,3)	–	(1,3)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(6,4)	(6,4)
RESULTAT BUREAUX	4,7	(0,8)	3,9	(0,2)	(7,2)	(7,4)
Chiffre d'affaires distribution et autres	315,7	(0,0)	315,7	–	–	–
Achats consommés	(289,0)	–	(289,0)	–	–	–
Charges commerciales	–	–	–	–	–	–
Dotation nette aux provisions	(2,3)	–	(2,3)	–	–	–
Marge Distribution	24,4	(0,0)	24,4	–	–	–
Commissions Galerie Marchande	9,4	–	9,4	–	–	–
Charges d'exploitation	(39,9)	(0,3)	(40,2)	–	–	–
Frais de structure nets	(39,9)	(0,3)	(40,2)	–	–	–
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(6,4)	(6,4)	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(6,0)	(7,1)	(13,1)	–	(0,3)	(0,3)
Prestations de services externes	0,0	–	0,0	0,1	–	0,1
Charges d'exploitation	1,0	–	1,0	(0,9)	(0,0)	(0,9)
Frais de structure nets	1,0	–	1,0	(0,8)	(0,0)	(0,8)
Part des sociétés associées	8,3	(0,9)	7,4	7,0	(8,4)	(1,3)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,6)	(0,6)	–	(1,0)	(1,0)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	0,1	0,1	(0,0)	–	(0,0)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,3	(1,5)	7,8	6,2	(9,4)	(3,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	107,8	(13,2)	94,7	89,3	(24,1)	65,1
Coût de l'endettement net	(13,5)	(0,7)	(14,2)	(13,7)	(0,4)	(14,1)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultat de	–	(1,3)	(1,3)	–	(2,3)	(2,3)
Résultat de cession de participation	–	1,0	1,0	–	(0,1)	(0,1)
Dividendes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2
RESULTAT AVANT IMPOT	94,4	(14,1)	80,2	75,8	(26,9)	48,8
Impôts sur les sociétés	(1,3)	(24,2)	(25,5)	(0,3)	(6,0)	(6,2)
RESULTAT NET	93,1	(38,4)	54,7	75,4	(32,9)	42,5
Minoritaires	(5,2)	1,3	(3,8)	(3,9)	(0,9)	(4,9)
RESULTAT NET. Part du Groupe	87,9	(37,0)	50,9	71,5	(33,8)	37,7
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 749 304	1 749 304	1 749 304	1 749 958	1 749 958	1 749 958
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	50,28	(21,15)	29,09	40,86	(19,34)	21,52

Bilan au 31 décembre 2012

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
ACTIFS NON COURANTS	375,3	376,2
Immobilisations incorporelles	260,0	248,4
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	150,9	177,4
<i>dont Marques</i>	98,6	66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	10,6	4,4
Immobilisations corporelles	10,1	11,4
Participations dans les entreprises associées et autres participations non	65,1	54,4
Créances et autres actifs financiers non courants	14,6	13,3
Impôt différé actif	25,5	48,8
ACTIFS COURANTS	1 253,5	1 217,2
Stocks et en-cours nets	683,4	673,1
Clients et autres créances	340,6	283,1
Créance d'impôt sur les sociétés	1,0	0,1
Créances et autres actifs financiers courants	10,4	34,2
Instruments financiers dérivés	0,1	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	218,1	226,8
TOTAL ACTIF	1 628,8	1 593,5
CAPITAUX PROPRES	281,9	297,3
<u>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</u>	<u>266,1</u>	<u>221,5</u>
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,2
Réserves	136,3	104,9
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	50,9	37,7
<u>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</u>	<u>15,8</u>	<u>75,8</u>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	12,0	70,9
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	3,8	4,9
PASSIFS NON COURANTS	439,4	410,1
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	405,1	392,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	404,9	392,4
<i>dont Autres emprunts et dettes assimilées</i>	0,2	0,1
Autres provisions long terme	21,2	16,8
Dépôts et cautionnements reçus	0,1	0,1
Impôt différé passif	13,0	0,7
PASSIFS COURANTS	907,5	886,1
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	145,3	154,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie)</i>	119,0	144,2
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	1,2	0,3
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	25,1	10,2
Instruments financiers dérivés	3,0	17,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	757,5	713,6
Dettes d'impôt exigible	1,7	0,6
TOTAL PASSIF	1 628,8	1 593,5

3/ COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2012

La Gérance vous propose de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir un résultat bénéficiaire de 5.092.920,75 €.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la Société a réalisé les principaux chiffres suivants, dont les montants sont exprimés **en euros** :

	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires net H.T	610.648	587.052
Résultat d'exploitation	(363.852)	(465.550)
Résultat financier	5.048.078	41.718.428
Résultat courant avant impôts	4.684.226	41.252.878
Résultat exceptionnel	11.590	(4.117)
Impôt sur les bénéfices	(397.105)	(6.055.712)
Résultat net	5.092.921	47.304.473
Actif immobilisé	246.809.083	212.339.906
Actif Circulant	848.318	38.643.459
Capitaux propres	200.346.167	195.248.247
Dettes	47.311.234	55.735.118
Total bilan	247.657.401	250.983.365

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

Il est en outre rappelé que la Société a opté, à compter du 1^{er} janvier 2009, pour se constituer seule redevable de l'impôt sur les Sociétés et de l'imposition forfaitaire annuelle dus par le Groupe constitué par elle et diverses filiales dont elle détient directement ou indirectement au moins 95% du capital de manière continue au cours de l'exercice, et ce en application des dispositions de l'article 223 A du C.G.I.

4/ COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2012

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes consolidés tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir un résultat de l'exercice net part des actionnaires de la société mère de 50,9 M€ au titre de l'exercice 2012.

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

Les comptes consolidés ont été établis conformément aux normes IFRS. Suite à des amendements apportés à IAS 19 et IAS 1 en juin 2011 par l'IASB concernant les régimes à prestations définies et la présentation des états financiers, amendements adoptés en juin 2012 par l'Union Européenne, la Société a décidé d'adopter par anticipation et de façon rétrospective ces amendements qui obligent les sociétés à enregistrer en autres éléments du résultat global les réévaluations des passifs (ou des actifs) en particulier les écarts actuariels (cf note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés) ou qui visent à clarifier la présentation des autres éléments du résultat global (cf § 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés).

Les résultats consolidés au 31 décembre 2012, qui vous ont été présentés dans le rapport d'activité qui précède (en dernière partie), se traduisent par les principaux chiffres suivants, dont les montants sont exprimés en **millions d'euros** :

	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	1 377,8	917,8
Marge immobilière	135,3	102,8
Marge de distribution	24,4	0
Frais de structure nets	(70,4)	(23,6)
Autres	(10,2)	(12,1)
Résultat opérationnel	88,0	67,5
Coût de l'endettement net	(14,2)	(14,1)
Résultat avant impôt	80,2	48,7
Impôt	(25,5)	(6,2)
Résultat net de l'ensemble consolidé	54,7	42,5
Résultat net part des actionnaires de la société mère	50,9	37,6
Résultat net part des actionnaires d'Altareit de base par action (en euros)	29,11	21,52
Résultat net part des actionnaires d'Altareit dilué par action (en euros)	29,11	21,52

Ces chiffres sont détaillés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Il est en outre précisé que la Société est elle-même consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société en commandite par actions Altarea sise 8 avenue Delcassé à Paris 8^{ème}.

5/ PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

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

Le résultat bénéficiaire de l'exercice d'un montant de 5.092.920,75 €, majoré de la somme de 111.246.496,48 € inscrite en compte « Report à nouveau », dégage un bénéfice distribuable de 116.339.417,23 €, qu'il vous est proposé d'affecter intégralement en compte « Report à nouveau », la réserve légale étant déjà intégralement dotée.

Il est rappelé, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, que la Société n'a distribué aucun dividende au titre de ses trois derniers exercices, soit au titre de ses exercices clos les 31 décembre 2009, 2010 et 2011.

6/ TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé (en **Annexe 1**), conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats financiers réalisés par la Société au cours de ses 5 derniers exercices sociaux.

7/ FILIALES & PARTICIPATIONS DE LA SOCIETE - PRISES DE CONTROLE – CESSIONS – ACQUISITIONS – SOUSCRIPTIONS-

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la Société n'a cédé aucun titre de filiale et/ ou de participation et n'a acquis aucun titre de participation ou de contrôle ni souscrit à l'émission d'actions dans le cadre d'une augmentation de capital ou dans le cadre de la constitution d'une société.

La liste des filiales et des participations de la Société au 31 décembre 2012 ainsi que les chiffres d'affaires et résultats qu'elles ont réalisés à cette même date figure en **Annexe 2**.

8/ SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLEANTS

Le Commissariat aux Comptes demeure assuré, depuis l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008, par les cabinets AACE-Ile de France et Ernst & Young Audit en qualité de Commissaires aux Comptes titulaires de la Société ainsi que par les Cabinets Auditeurs Associés Consultants Européens et Auditex en qualité de Commissaires aux Comptes suppléants et ce pour une durée de six exercices qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

9/ INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte ci-après en **Annexe 3** de la liste des mandats et des fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société.

Nous rappelons que la société Altafi 2 a été désignée en qualité de nouveau Gérant de la Société à compter du 2 janvier 2012 aux lieu et place de la société Altafinance 2.

10/ SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance ne vient à expiration lors de la prochaine Assemblée.

L'Assemblée a ratifié le 25 mai 2012, conformément à la législation en vigueur, la décision prise le 16 janvier 2012 par votre Conseil de Surveillance de coopter la société Alta Patrimoine, dont le représentant permanent est Madame Sabine Masquelier, en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de la société Altafi 2 démissionnaire au 2 janvier 2012.

11/ REMUNERATION ET AVANTAGES VERSES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX

Conformément aux prescriptions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce, il vous est rendu compte, en **Annexe 4**, de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés, durant l'exercice, à chaque mandataire social, y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la société ou des sociétés mentionnées aux articles L.228-13 et L.228-93.

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

L'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010 a modifié les organes de fixation de la rémunération de la Gérance et décidé que cette rémunération, fixée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009, demeurerait inchangée jusqu'à nouvelle décision de tout autre organe qui serait statutairement habilité à cet effet.

A défaut de décision nouvelle sur la rémunération de la Gérance au cours de l'exercice 2012, il est indiqué que les modalités de fixation de la rémunération de la gérance qui ont été fixées en 2009 sont demeurées inchangées et ont continué à s'appliquer au cours de cet exercice.

12/ RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA PREPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Conformément aux dispositions de l'article L.226-10-1 du Code de commerce et aux articles 221-6 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (**AMF**), le président du Conseil de Surveillance rend compte dans son rapport, dont le texte est joint en **Annexe 5**, des points suivants :

- le cadre de référence et le guide d'application utilisé ;
- la composition, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ;
- les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- les modalités d'exercice de la Direction Générale et la limitation des pouvoirs de celle-ci ;
- l'information du Conseil de Surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société ;
- les principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux ;
- état de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil de Surveillance
- les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales et les informations prévues par l'article L 225 -100 du Code de commerce.

13/ PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Les actionnaires qui, au 31 décembre 2012, détiennent directement ou indirectement plus de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33%, 50%, 66,66% 90% ou 95% du capital et/ou des droits de vote de la Société, sont les suivants :

Actionnaires	Actions	% du capital	Droits de vote réels aux AG	% de droits de vote réels aux AG	Droits de vote théoriques	% de droits de vote théoriques
Altarea	1 744 062	99,63%	1 744 062	99,63%	1 744 062	99,63%
Altarea France *	1.920	0,11%	1.920	0,11 %	1.920	0,11%
Alta Faubourg *	1.881	0,11%	1.881	0,11%	1.881	0,11%

* *détentions mentionnées dans la mesure où il s'agit de filiales du groupe Altarea*

14/ PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL

L'article L.225-102 du Code de commerce prévoit que la Gérance vous rend compte annuellement de l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice et établit la proportion du capital que représentent les actions détenues :

- (i) par le personnel de la société et par le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise prévu par les articles L.3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail et
- (ii) par les salariés et anciens salariés dans le cadre des fonds communs de placement d'entreprise régis par le chapitre III de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances.

Sont également prises en compte les actions détenues directement par les salariés durant les périodes d'incessibilité prévues aux articles L.225-194 et L.225-197 ainsi qu'à l'article 11 de la loi n° 86-912 du 6 août 1986 relative aux modalités des privatisations et à l'article L.3324-10 du Code du travail.

Nous vous rappelons que la Société n'emploie aucun salarié et que les dispositions des articles précédents ne lui sont pas applicables.

En outre, la Société n'a émis aucun titre qui aurait été souscrit par des salariés de ses filiales via des Fonds Communs de Placement d'Entreprises dans le cadre des Unions Economiques et Sociales existantes.

15/ OPERATIONS REALISEES PAR LA SOCIETE AU TITRE DES OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS RESERVEES AUX SALARIES ET AUX DIRIGEANTS

Conformément aux dispositions des articles L.225-180 II-alinéa 1 et L.225-184 du Code de commerce, la Gérance doit vous informer des opérations réalisées, au cours de l'exercice 2012, par la Société au titre des options d'achat ou de souscription d'actions réservées aux salariés et aux dirigeants.

Aucune opération de ce type n'a eu lieu au cours de l'exercice 2012.

16/ IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL ET ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS ET DE LA PROMOTION DES DIVERSITÉS

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 alinéa 4, nous vous donnons en **Annexe 6** les informations sur la manière dont la société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité exercée par le truchement de ses filiales ainsi que ses engagements sociétaux en faveur du développement durable et de la lutte contre les discriminations et promotion des diversités.

17/ AUTRES INFORMATIONS

17.1. Structure du capital de la Société

À la date d'établissement du présent rapport de gestion, le capital social de la Société est fixé à la somme de 2.625.730,50 euros divisé en 1.750.487 actions de 1,5 euro de valeur nominale, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions.

Altafi 3, dont le siège social est à PARIS (75008) – 8 avenue Delcassé, détient la totalité des 10 parts de commandité existantes, de 100 euros unitaires.

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

Restrictions statutaires aux transferts d'actions

Les actions sont librement négociables.

Toutefois, outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction jusqu'à cinquante pour cent (50 %) du capital sera tenue de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de cinq (5) jours à compter de la transaction qui va lui permettre de dépasser l'un de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote :

Il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote des actionnaires.

Droit de vote double

Aucun droit de vote double n'est attribué aux actions de la Société.

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

Il n'existe actuellement aucun titre conférant à son titulaire un droit de contrôle spécial, excepté les dix parts de commandités dont dispose la société Altafi 3, seule associée commanditée, et qui lui permettent de bénéficier des droits prévus par la législation en vigueur et les statuts de la Société et notamment un dividende précipitaire de 1,5 % du dividende annuel prévu par l'article 29 alinéa 4 des statuts.

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

Il n'existe actuellement aucune action de concert entre actionnaires et la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaire.

17.5. Règles applicables à la nomination et au remplacement du Gérant

En vertu de l'article 13.3. des statuts de la Société, au cours de l'existence de cette dernière, 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.

17.6. Règles applicables à la modification des statuts de la Société

En vertu de l'article 27 des statuts, les modifications statutaires doivent être décidées par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

Toutefois, compte tenu de la forme de société en commandite par actions de la Société, l'article 27.3. des statuts prévoit qu'une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Il est précisé que, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci. Ledit accord doit être recueilli par le Gérant préalablement à la réunion de l'assemblée.

17.7. Opérations réalisées par la Société sur ses propres actions

L'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2012 a, en sa cinquième résolution, autorisé la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de quatre-vingt (80) millions d'euros avec un prix maximal de deux cents (200) euros par action.

Cette autorisation a été donnée pour permettre si besoin était :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »),
- l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF,
- l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise,
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur,
- l'annulation éventuelle des actions acquises,
- La mise en oeuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF.

les opérations d'acquisition, de cession ou de transfert ci-dessus décrites pouvant être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs et pouvant intervenir auprès d'actionnaires mandataires sociaux (à condition que la transaction intervienne à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de bourse, étant précisé que si cette moyenne est supérieure au dernier cours de bourse, la transaction interviendra à un prix égal au dernier cours de bourse).

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les actions de la Société, sous réserve que cette offre soit réglée intégralement en numéraire et sous réserve des périodes d'abstention prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises dans ce cadre s'élève à 10 % du capital social, ajusté des opérations postérieures à la présente assemblée affectant le capital et le montant total consacré à ces acquisitions ne peut dépasser quatre-vingts (80) millions d'euros avec un prix maximum d'achat ne pourra excéder deux cents (200) euros par action.

L'assemblée générale a conféré à la Gérance, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet de mettre en œuvre de la présente autorisation,

La présente autorisation a été consentie pour une durée de dix huit (18) mois à compter du jour de la présente assemblée. La présente autorisation a annulé et remplacé, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Conformément à cette autorisation, la Gérance a poursuivi le programme de rachat d'actions mis en place depuis le 17 juillet 2009.

Le descriptif de ce programme de rachat d'actions a été publié conformément aux dispositions des articles 241-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

Les déclarations mensuelles effectuées par la Société auprès de l'AMF sur les opérations d'achat d'actions de ses propres titres sont listées en **Annexe 7**.

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

La Société n'ayant émis aucune valeur mobilière composée en 2012, aucun ajustement n'a été pratiqué aux conditions d'exercice des droits attachés à ce type de valeurs mobilières.

17.9. Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au titre de l'exercice 2012

Aucune opération de ce type n'a été réalisée au cours de l'exercice 2012.

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

Etant rappelé que la Société ne comporte aucun salarié, il n'existe aucun accord prévoyant des garanties ou avantages dans ces hypothèses. En outre, il n'existe aucune garantie de ce type consentie au profit des dirigeants de la Société.

17.11. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs de la Société

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

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

Dans ce cadre, nous vous informons :

- qu'à la date du 31 décembre 2011, le solde des dettes fournisseurs s'élevait à 206.964 € correspondant à des factures non parvenues à la date de clôture de cet exercice.
- qu'à la date du 31 décembre 2012, le solde des dettes fournisseurs s'élevait à 155.151 € correspondant à des factures non parvenues à la date de clôture de cet exercice,

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

Conformément aux dispositions des articles L.225-197-4 et L.225-197-5 du Code de commerce, la Gérance doit vous informer de la réalisation par la Société d'opérations réalisées au titre de l'attribution gratuite d'actions aux salariés et aux dirigeants.

Aucune opération de ce type n'a été effectuée au cours de l'exercice 2012 et il n'existe aucune action gratuite émise par la Société en cours de phase d'acquisition ou d'exercice.

19/ UTILISATION DES DELEGATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL CONFEREES A LA GERANCE

Conformément aux dispositions de l'article L 225-100 du Code de commerce, l'**Annexe 8** comporte des tableaux récapitulant l'utilisation en 2012 des délégations d'augmentation du capital conférées à la gérance en vigueur en 2012.

Comme précédemment indiqué, aucune de ces délégations d'augmentation de capital n'a été utilisée au cours de l'exercice 2012.

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

Nous vous demandons de bien vouloir renouveler et mettre à jour les autorisations conférées par votre Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2012, étant précisé que les présentes autorisations annuleront et remplaceront les autorisations antérieures ayant pu être conférées pour un même objet.

Il est également précisé qu'il vous est proposé, dans le cadre de la cinquième résolution, de porter de 200 € à 250 € le prix unitaire maximum de rachat par la Société de ses propres actions dans le cadre et ce compte tenu du cours actuel de l'action, le montant global maximal de rachat demeurant fixé à quatre-vingt millions d'euros.

Les autorisations sollicitées de l'Assemblée Générale des actionnaires sont les suivantes :

20.1. Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions pour un prix maximum de 250 € par action, soit un prix global maximum de quatre-vingt millions d'euros (5^{ème} résolution)

Il s'agit de permettre à la Gérance de faire acheter par la Société ses propres actions dans le cadre du programme de rachat d'actions susvisé en § 17.7 et pour les mêmes motifs que ceux-ci-avant mentionnés par ledit §.

Le montant total maximum consacré à ces acquisitions demeurerait fixé à quatre-vingts (80) millions d'euros avec un prix d'achat maximum porté, compte tenu de la valeur actuelle de l'action, de deux cents (200) euros à la somme maximale de deux cent cinquante (250) euros par action.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois.

20.2. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres (6^{ème} résolution)

Il s'agit de permettre à la Gérance de décider de réduire le capital par annulation des actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions susvisé en § 17.7.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 26 mois.

20.3. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (i) d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros (ii) ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de de 50 millions d'euros (7^{ème} résolution)

Il s'agit de renouveler l'autorisation conférée à la Gérance d'augmenter le capital de la Société ou d'une société liée (au sens des dispositions de l'article L.228-93 du Code de Commerce) par émission d'actions à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital.

Les actionnaires auront, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès, au capital de la Société ou d'une société liée qui seraient émises sur décision de la Gérance.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées par la Gérance ne pourra conduire à dépasser un plafond global de cinquante millions d'euros (50.000.000 €) en nominal (le « **Plafond Global** »), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

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

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

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

20.4. Délégation de compétence à consentir à la Gérance pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider, (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros, (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de 50 millions d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public (8^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer compétence à la Gérance à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission - dans le public - d'actions ordinaires de la Société ou d'une société liée (au sens des dispositions de l'article L.228-93 du Code de Commerce) ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ou droit à des titres de créances.

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

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

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidé ne pourra être supérieur au Plafond Global sus défini.

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

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

20.5. Délégation de compétence à consentir à la Gérance pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de cinquante millions d'euros, dans le cadre d'un placement privé (9^{ème} résolution)

Il s'agit d'une nouvelle autorisation de délégation à la Gérance, similaire à la précédente dans ses modalités mais à utiliser dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2 II du Code Monétaire et Financier. L'émission s'adresserait à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs (sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre) ou aux personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée (au sens des dispositions de l'article L.228-93 du Code de Commerce), les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Cette émission serait assortie, conformément aux dispositions légales, de règles strictes notamment la fixation du prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en application de cette résolution, qui sera au moins égal au minimum autorisé par la législation, soit 95% de la moyenne des cours de bourse sur les trois jours précédant le jour de fixation du prix, sous réserve de la possibilité reconnue à la Gérance - pour des opérations portant sur moins de 10 % du capital social par an - d'augmenter la décote jusqu'à 10%.

L'émission sera limitée à 20 % du capital social par an, sous réserve du Plafond Global.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

20.6. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an (10^{ème} résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance, en cas de mise en œuvre des résolutions 8 et 9 supprimant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon diverses modalités.

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

- (i) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, ou
- (ii) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse du jour de la fixation du prix d'émission, ou
- (iii) à la moyenne des cours cotés, pondérés par le volume, des 30 derniers jours de bourse, dans les trois cas, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %

- (iv) au dernier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %, étant précisé que la Gérance est autorisée à retenir ledit prix en cas d'offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier sous réserve des dispositions de l'article L.225-136 1° du Code de Commerce.

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

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

Il s'agit d'une augmentation de capital réservée et il y aura donc suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois.

20.7. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés (11^{ème} résolution)

Cette résolution usuelle permet, lors de chaque émission, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du code de commerce, d'augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite d'un pourcentage de titres supplémentaires fixé par l'article R.225-118 du Code de commerce, soit de 15% au plus de titres supplémentaires, sans pouvoir toutefois dépasser la limite du Plafond Global prévu à la quinzième résolution ni la durée prévues pour chaque émission, si la Gérance constate une demande excédentaire.

20.8. Délégation de pouvoirs à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription (12^{ème} résolution)

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

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

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

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

20.9. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créance pour un montant maximal de vingt millions d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes (13^{ème} résolution)

Il vous est demandé de permettre l'entrée au capital d'actionnaires minoritaires de filiales du Groupe dans la limite d'un plafond maximum de 20 millions d'euros.

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

- actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation, ou
- personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers.

Le prix des actions ordinaires de la Société ou d'une société liée (au sens des dispositions de l'article L.228-93 du Code de Commerce) émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 18 mois.

20.10. Délégation de compétence consentie à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société pour un montant maximal de cinquante millions d'euros (14^{ème} résolution)

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

Le montant nominal de l'augmentation de capital de la Société pouvant résulter des émissions d'actions ainsi émises ne peut dépasser un Plafond Global.

Les actionnaires actuels de la société ne pourront pas souscrire aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

20.11. Fixation d'un plafond général des délégations de compétence à un montant nominal de cinquante millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de cinquante millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance (15^{ème} résolution)

Le montant total nominal des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence et de pouvoirs à la Gérance résultant des résolutions 7, 8, 9, 12, 14 et 16 ci-avant visées ainsi que 18 ci-après visée ne pourra être supérieur au Plafond Global (cinquante millions d'euros), hors prime d'émission, s'il s'agit d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant total nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder également le Plafond Global.

20.12. Délégation de compétence consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six mois, en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques, ou primes pour un montant nominal maximum de cinquante millions d'euros (16^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres, dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible dans la limite du Plafond Global.

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

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

20.13. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un maximum de 52.500 actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe (17^{ème} résolution)

Il s'agit de décider, conformément à la loi qui en fait l'obligation lors de chaque décision d'assemblée en matière d'augmentation de capital, le principe d'une augmentation du capital, qui serait réservée aux salariés de la Société ou de ses sociétés filiales, adhérents au Plan d'Epargne d'Entreprise et/ou de Groupe, dans les conditions prévues à l'article L 3332-19 du Code du Travail.

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

Conformément aux dispositions de l'article L 3332-19 du Code du travail, le prix de souscription ne pourra être supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription. Il ne pourra, en outre, être inférieur de plus de 20 % à cette moyenne, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 est supérieure ou égale à dix ans.

Cette augmentation de capital sera soumise à un plafond de cinquante-deux mille cinq cents (52.500) actions nouvelles.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

20.14. Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un maximum de 65.000 actions à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou d'actions existantes réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société ou des sociétés liées (18^{ème} Résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un nombre de soixante cinq mille (65.000), au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié de la Société et éventuellement des sociétés liées (au sens des dispositions de l'article L.228-93 du Code de Commerce) à celle-ci.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires serait définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans, les bénéficiaires devant alors conserver lesdites actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de leur attribution définitive.

Il est toutefois précisé que l'attribution sera définitive par anticipation en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale et qu'aucune durée minimale de conservation ne sera requise en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du code de la sécurité sociale.

Il s'agit d'une augmentation de capital réservée et il y aura donc suppression, en faveur des adhérents au PEE du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois.

20.15. Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place d'un plan d'options d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions (19^{ème} Résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés et aux dirigeants de la société et de ses filiales, ou à certains d'entre eux, dans la limite d'un nombre maximal d'actions qui s'imputera sur le plafond global d'actions mentionné à la dix-huitième résolution, des options donnant droit à l'achat d'actions de la société .

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

Le prix d'exercice des options par les bénéficiaires sera déterminé au jour où l'option sera consentie conformément aux dispositions des articles L.225-177 et L.225-179, et sera égal ou supérieur à 95% (i) de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant la date d'attribution des options d'achat d'actions et (ii) du cours moyen d'achat, à cette date, des actions acquises par la société dans le cadre des articles L 225-208 et L 225-209.

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

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois, à compter du jour de la présente Assemblée.

20.16. Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place d'un plan d'options de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (20^{ème} Résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés et aux dirigeants de la société et de ses filiales, ou à certains d'entre eux, dans la limite d'un nombre maximal d'actions qui s'imputera sur le plafond global d'actions mentionné à la dix-huitième résolution, des options donnant droit à la souscription d'actions de la société.

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

Le prix d'exercice des options par les bénéficiaires sera déterminé au jour où l'option sera consentie conformément aux dispositions de l'article L.225-177, et sera égal ou supérieur à 95% (i) de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant la date d'attribution des options d'achat d'actions et (ii) du cours moyen d'achat, à cette date, des actions acquises par la société dans le cadre des articles L 225-208 et L 225-209.

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

Il s'agit d'une augmentation de capital réservée et il y aura donc suppression, en faveur des salariés et/ ou dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois, à compter du jour de la présente Assemblée.

21/ MODIFICATIONS STATUTAIRES

Il n'est proposé aucune modification statutaire aux actionnaires dans le cadre de la partie extraordinaire de l'Assemblée.

Il est rappelé que toute modification des statuts qui pourrait résulter de la mise en œuvre des délégations à la Gérance ci-avant listées qu'il vous est demandé de conférer à la Gérance comprend le pouvoir pour cette dernière de modifier consécutivement les statuts de la Société.

22/ PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux risques et incertitudes spécifiques auxquels la Société est confrontée compte tenu de son activité de holding sont exposés et quantifiés, avec les moyens permettant d'y faire face, en *Annexe 9*.

23/ FAITS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Il est mentionné qu'ALTACOM, sous filiale de la Société, a décidé d'initier, le 26 février 2013, une offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire visant les actions RueDuCommerce, actuellement cotée sur Eurolist Paris Compartiment C.

24/ ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La Société n'exerce aucune activité en matière de recherche et de développement.

25/ PERSPECTIVES

La Société a pour objectif de poursuivre le développement de son activité de promotion et de diversification au cours de l'exercice 2013 ainsi que de poursuivre le développement de son activité dans le domaine de l'e-commerce via sa filiale RueDuCommerce.

La Gérance

ANNEXES

ANNEXE 1	Tableau des résultats financiers réalisés au cours des 5 derniers exercices sociaux
ANNEXE 2	Liste des filiales et participations au 31 décembre 2012
ANNEXE 3	Liste des mandats et des fonctions exercés par les mandataires sociaux avec leur curriculum vitae
ANNEXE 4	Rémunérations accordées aux mandataires sociaux
ANNEXE 5	Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne (exercice clos le 31/12/2012)
ANNEXE 6	Impact social et environnemental
ANNEXE 7	Opérations d'achat et ventes d'actions sur propres titres intervenus au cours de l'exercice 2012
ANNEXE 8	Informations sur l'utilisation au cours de l'exercice 2012 des délégations d'augmentation de capital conférées à la Gérance
ANNEXE 9	Principaux risques et incertitudes

ANNEXE 1

TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS REALISES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES SOCIAUX

NATURE DES INDICATIONS	2012	2011	2010	2009	2008
Durée de l'exercice (mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)	(12 mois)
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social (En K€) (y compris parts de commandité)	2 627	2 627	2 627	2 627	1 645
Nombre d'actions	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	109 571
- ordinaires	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	109 571
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS (En K€)					
Chiffre d'affaires hors taxes	611	587	506	278	
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	4 696	41 249	61 983	(4 356)	398
Impôts sur les bénéfices	(397)	(6 056)	(33)	(723)	133
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions		2	1		
Résultat net	5 093	47 304	62 015	(3 633)	265
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION en €					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	2,9	27,0	35,4	(2,1)	2,4
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	2,9	27,0	35,4	(2,1)	2,4
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

ANNEXE 2

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2012

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50%)										
ALTA FAUBOURG	15 000	(3.769)	100%	44 294	44 294	(33 815)		(4 468)		
COGEDIM SAS	30 000	118.527	100%	115 750	115 750	51 258		3 752	4 698	0
ALTA PENTHIEVRE	1	607	100%	100	100	35 306		2 169		
ALTA PERCIER	1	98	100%	100	100	(99)		(1)		

ANNEXE 3

LISTE DES MANDATS ET DES FONCTIONS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AVEC LEUR CURRICULUM VITAE

(Liste arrêtée au 31 décembre 2012, date de clôture des derniers comptes annuels et consolidés de la Société)

La Société Altareit (ci-après la « **Société** ») est organisée sous la forme de société en commandite par actions depuis décisions d'Assemblée Générale Mixte – Ordinaire et Extraordinaire du 2 juin 2008.

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

1. Gérance

La Gérance est assurée depuis le 2 janvier 2012 par la société Altafi 2 en remplacement de la société Altafinance 2, démissionnaire à cette date.

Altafinance 2	
Gérante non associée de la Société, dont Monsieur Alain Taravella est président	
Altafinance 2 est une société par actions simplifiée au capital de 435.500.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, identifiée sous le n° 501 031 751 RCS Paris et détenue par Monsieur Alain Taravella, les sociétés qu'il contrôle et les membres de sa famille.	
Le Président de la société Altafinance 2 est Monsieur Alain Taravella.	
Altafinance 2 a été nommée Gérante de la Société par Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 pour une durée de dix années conformément aux dispositions de l'article 13.7 des Statuts. Son mandat a pris fin le 2 janvier 2012 suite à sa démission.	
Au 31/12/2012, elle ne détient en direct aucune action de la Société.	
Mandats sociaux exercés au 31 décembre	2012 dans le Groupe et hors groupe
Néant	
Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années	
Co-gérant	Altareit (SCA cotée)

Altafi 2	
Membre du Conseil de Surveillance	
Altafi 2 est une société par actions simplifiée au capital de 38.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris et détenue en totalité par la société Altafinance 2 elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.	
Le Président de la société Altafi 2 est Monsieur Alain Taravella.	
Altafi 2 a été nommée Gérante de la Société par décision des Commandités du 21 décembre 2011, à effet du 2 janvier 2012, pour une durée de dix années conformément aux dispositions de l'article 13.7 des Statuts. Elle a préalablement et à la même date démissionné du mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Société auquel elle avait été nommée par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée de six années.	
Au 31 décembre 2012, elle ne détient en direct aucune action de la Société.	

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012 dans le Groupe et hors groupe	
Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾	
Co-gérant	Altarea (SCA cotée)
Représentant Altareit, Président	Alta Penthievre
Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années	
Membre de Conseil de Surveillance	Altareit (SCA cotée)

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Alain Taravella	
Président de Altafinance 2 et de Altafi 2	
Né en 1948 à Falaise (14) De nationalité française Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS	
De 1975 à 1994, il a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre & Vacances dont il a été nommé Directeur Général à compter de 1985. En 1994, il a créé et dirige depuis lors le groupe Altarea, dont fait partie la Société.	
Il est représentant légal d'Altafinance 2	
Au 31/12/2012, il ne détient en direct aucune action de la Société.	
Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012	
Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾	
Co-gérant	Altarea (SCA cotée)
Président – Directeur général et Administrateur	Aldeta
Président et membre du Conseil de Surveillance	Cogedim (SAS)
Président & Membre du Conseil de Surveillance	Altarea France (SNC)
Administrateur	Alta Blue ; Boursorama (SA cotée)
Représentant Altarea, Présidente	Alta Blue ; Alta Delcassé ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis ;
Représentant Alta Faubourg, Présidente	Alta Montaigne
Représentant permanent d'Altarea, Administrateur	Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
Représentant permanent de Alta Penthievre, Administrateur	Altacom (SAS)
Représentant Alta Patrimoine, Gérant	SNC Altarea Commerce ; SNC ATI ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel
Représentant Altacom, Administrateur	Rue du Commerce (SA cotée)

Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères	Altarag Srl, Altarea Inc. ; Altarea Espana ; Altarea Italia Srl ;
Représentant Altarea, Membre Comité de sociétés étrangères	AltaFund Value-Add
Représentant Altarea, Co-gérante de sociétés étrangères	Alta Spain Archibald BV ; Alta Spain Castellana BV Altalux Spain ; Altalux Italy
Mandats sociaux hors Groupe	
Président	Altafi 2 ; Altafi 3 ; Altafi 4 ;Altafinance 2 ; Alta Pat 1 ; Alta Patrimoine
Représentant Altafinance 2 Gérante	SCI Sainte Anne
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Président du Conseil d'Administration & Directeur Général	Altarea (sous son ancienne forme de SA)
Président de SAS	Altafi ; Altafinance ; Altapar ; Foncière Altarea ; Gerec
Président et Membre du Conseil de Surveillance	Altarea France (SAS)
Membre du Conseil de Surveillance	Restauration Bercy
Représentant Altarea, Présidente	Alta Cité ; Alta Développement Espagne ;Alta Développement Russie
Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères	SSF III zhivago holding Ltd

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

2. Associé commandité

Altafi 3

Associé commandité de la Société

La Société Altafi 3 est une société par actions simplifiée, sise 8 avenue Delcassé à Paris 8^{ème}, identifiée sous le n° 503 374 464 RCS Paris, dont le capital social de 38.000 € est détenu en totalité par Altafinance 2, elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

Le Président de la Société Altafi 3 est Monsieur Alain Taravella.

Altafi 3 a été nommée en qualité d'associé commandité de la Société par Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 sans limitation de durée.

Au 31/12/2012, Altafi 3 ne détient en direct aucune action de la Société

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Membre du Conseil de Surveillance Altarea (SCA cotée)

Mandats sociaux hors Groupe

Néant

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

3. Conseil de surveillance**3.1****Jacques Nicolet –**

Membre du Conseil de Surveillance & Président dudit Conseil

Né en 1956 à Monaco

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS

De 1984 à 1994, Monsieur Nicolet a été Directeur de Programmes, Directeur du Développement et Directeur Général Adjoint du groupe Pierre et Vacances. En 1994, il a été associé à la création du Groupe Altarea dont il a été successivement le Directeur Général Délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le Président du Conseil de Surveillance.

Il a été nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société par décision d'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société et désigné en qualité de Président du Conseil de Surveillance par délibérations subséquentes dudit Conseil pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Au 31 décembre 2012, il détient en direct 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012**Autres mandats sociaux dans le Groupe** ⁽¹⁾

Président et membre du Conseil de Surveillance Altarea (SCA cotée)

Membre du Conseil de Surveillance Altarea France (SNC) ; Cogedim (SAS)

Représentant permanent d'Alta Rungis, Administrateur Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

Président et/ou Administrateur de sociétés Etrangères Altarag Srl ; Altarea Espana ; Altarea Italia Srl ; Productions de Monte-Carlo

Mandats sociaux hors Groupe

Président JN Holding ; JN Investissement

Co-gérant ou Gérant 14 rue des Saussaies ; Damejane ; JN Participations

Représentant JN Holding, elle-même OAK Invest

Président de JN Automotive, Président

Représentant JN Holding, Président Immobilière Dame Jane ; JN Automotive ; JN Properties

Représentant JN Investissements, Président	OAK Racing
Représentant permanent de JN Investissements, Administrateur	ABM Holding
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Directeur Général Délégué et administrateur Président du Conseil d'Administration et DG Président de SAS	Altarea (sous son ancienne forme de SA) Sillon (SA) Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) ; JN Investissements ; Les Halles du Beffroi ;
Président du Conseil de Surveillance (et auparavant Directeur Général) Gérant	Altafinance (SAS) Saulnier Racing (SARL)
Administrateur	Altapar (SAS)
Représentant JN Investissements, Gérant	SNC Cap Sud Est
Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères	SSF III zhivago holding Ltd

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

3.2

Monsieur Dominique Rongier Membre du Conseil de Surveillance

Né à Paris (75016) en 1945
De nationalité française
Adresse : 25 rue du Four à Paris 6^{ème}

Diplômé d'H.E.C. en 1967, il a successivement occupé les postes d'auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976), de Directeur Financier Groupe de Bremond – Pierre & Vacances (1976-1983), de Directeur Financier Groupe de Brossette SA (1983-1987).

En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour et devient Secrétaire Général de Belier, membre du réseau Havas-Eurocom de 1988 à 1990, puis Directeur Financier de la société holding Oros Communication de 1991 à 1993, laquelle contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication.

Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & associés, SARL dont il est le gérant et associé majoritaire. Entre-temps, il a assumé l'intérim de la Direction Générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain D'Arcy) pendant plus de deux ans. Son activité principale est le conseil en stratégie, et gestion financière.

Jusqu'au 31 mars 2009, il a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

Il a été nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.

Au 31 décembre 2012, il détient en direct 10 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012	
Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾	
Membre du Conseil de Surveillance	Altarea (SCA cotée)
Mandats sociaux hors Groupe	
Administrateur	SA Search Partners
Gérant	DBLP & Associés
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Président	SAS Enora Technologies

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

3.3

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012	
Monsieur Olivier Dubreuil Membre du Conseil de Surveillance	
Né en 1955 à Marseille (13) De nationalité française Adresse professionnelle : 91 bis rue du Cherche Midi à Paris 6 ^{ème} .	
Diplômé de l'ESCP/EAP, il a été notamment Responsable du Département Matières Premières d'Usinor et a assuré la direction générale d'Arcelor Mittal Purchasing jusqu'en 2009.	
Il a été coopté en qualité de membre du Conseil de Surveillance par délibération du Conseil du 31 août 2009 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société.	
Au 31 décembre 2012, il détient en direct 1 action de la Société.	
Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012	
Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾	
Membre du Conseil de Surveillance	Altarea (SCA cotée)
Mandats sociaux hors Groupe	
Administrateur	Atic Services ;
Directeur Général	Etude Conseil Diffusion Internationale Matériels Equipements Ecodime
Censeur	Amundi Oblig Internationales
Président de sociétés étrangères	Ovet BV ; Ovet Holding
Vice Président de société étrangère	HP Composites Italie
Vice Président et Membre du Conseil de Surveillance de sociétés étrangères	EMO ;EKOM
Administrateur de société étrangère	Manufrance
Membre du Conseil de Surveillance	CFNR
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Président	Atic Services ; Dubreuil Conseil SASU
Administrateur de société étrangère	Chemins de Fer Luxembourgeois Cargo

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

3.4

Altarea	
Membre du Conseil de Surveillance	
<p>La société Altarea est une société en Commandite par actions au capital de 155.539.502,06 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris.</p> <p>Elle a pour co-gérants Monsieur Alain Taravella et, jusqu'au 2 janvier 2012, la SAS Altafinance 2 puis, depuis le 2 janvier 2012, la SAS Altafi 2.</p> <p>Elle a été nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.</p> <p>Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de Surveillance d'une société en commandite par actions, la société Altarea est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.</p> <p>Au 31 décembre 2012, elle détient en direct 1.744.062 actions de la Société.</p>	
Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012	
Autres mandats sociaux dans le Groupe⁽¹⁾	
Président	Alta Blue ; Alta Delcassé ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis ;
Administrateur	Altacom (SAS) Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
Co-gérant non associé de sociétés étrangères	AltaFund Value-Add I ; Altalux Italy ; Altalux Spain ; Alta Spain Archibald BV ; Alta Spain Castellana BV
Administrateur	Rue du Commerce (SA cotée)
Mandats sociaux hors Groupe	
Néant	
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Président	Alta Cité ; Alta Développement Espagne ; Alta Développement Russie ; Alta Faubourg ; SAS Nanterre Quartier de l'Université ;
Administrateur	Sillon (sous son ancienne forme de SA)
Membre du Conseil de Surveillance	Cogedim
Gérant/ cogérant	Foncière Cézanne Matignon ; Foncière Cézanne Mermoz
Représentant d'Alta Développement Italie, Gérant	SNC Richelieu International

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

3.5

Altarea France**Membre du Conseil de Surveillance**

La société Altarea France est une société en nom collectif au capital de 5.000.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 324 814 219 RCS Paris.

Elle a pour Gérant et Président du Directoire Monsieur Gilles Boissonnet.

Altarea France a été nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société.

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de Surveillance d'une société en commandite par actions, la Société Altarea France est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

Au 31 décembre 2012, elle détient en direct 1.920 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012**Autres mandats sociaux dans le Groupe⁽¹⁾**

Président	Alta Berri ; Alta Cité ; Alta CRP Montmartre ; Alta CRP Vivienne ; Alta Saint Honoré ; Alta Ollioules 1 ; Alta Ollioules 2 ; SAS Avenue de Fontainebleau ; SAS L'Empire ; SAS Nanterre Quartier de l'Université ; Sillon ; SAS Sillon 3
Gérant	SNC Alta CRP Mougins ; SNC Alta CRP Puget ; SNC Alta CRP Valbonne ; Alta Mantes Gambetta ; SCI Alta Nouveau Port La Seyne ; SCI Alta Rambouillet ; Altarea Promotion Commerce ; SNC Aubette Tourisme Résidence ; SCI des Clausonnes ; Foncière Cézanne Matignon ; Foncière Cézanne Mermoz ; SNC Le Pré Long ; Matignon Commerce ; OPEC ; SCI Retail Park des Vignoles ; SORAC ; SNC Toulouse Gramont ;
Co-Gérant	SNC Alta Aubergenville 2 ; SNC Alta Aubette ; SNC Alta CRP Aubergenville ; SNC Alta CRP Gennevilliers ; SNC Alta CRP Guipavas ; SNC Alta CRP La Valette ; SNC Alta CRP Ris Orangis ; SNC Alta CRP Ruaudin ; SNC Alta Les Essarts ; SNC Alta les Hunaudières ; SNC Alta Mulhouse ; SNC Alta Pierrelaye ; SNC Alta Thionville ; SNC Alta Tourcoing ; SNC Alta Troyes ; SNC Altarea ; SNC Altarea Les Tanneurs ; Société d'Aménagement de la Gare de l'Est ; SNC Avenue Paul Langevin ; SCI Bercy Village ; SCI Bercy Village 2 ; SCI Centre d'Affaires du KB ; SNC du Centre Commercial du KB ; Société du Centre Commercial de Massy ; SNC du Centre Commercial de Thiais ; SNC du Centre Commercial de Valdoly ; SNC Cœur d'Orly Promotion ; SCI Espace Grand Rue ; SNC Gennevilliers 2 ; Jas de Bouffan ; SNC Les Trois Communes ; Lille Grand Place ;

Administrateur	SCI Limoges Invest ; SNC Monet Liberté ; Ori Alta ; SCI du Petit Menin ; SCI Rue de l'Hôtel de Ville ; SNC Sillon 2 ; Teci & Compagnie ; Altacom ; Société d'Aménagement de la Mezzanine Paris Nord ;
Représentant de la SAS Alta CRP Montmartre, co-gérant	SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly ; SNC Holding Commerces Cœur d'Orly
Représentant de Altarea France, Administrateur	GIE Coat Ar Gueven ; GIE CC de l'Îlot des Tanneurs ; GIE CC de Valdoly
Mandats sociaux hors Groupe	
Néant	
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Président	Gerec ; Les Halles du Beffroi ; Wagram 39/ 41Alta Saint Augustin ; Gallieni Bongarde ; Management Marketing ; Michelet Fontainebleau
Administrateur	Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
Gérant	AG Investissement ; SNC Alta CRP Mantes La Jolie ; SNC Alta CRP Pontault Combault ; SCI Alta Marigny Carré de Soie ; SNC Altarea 2 ; SEP Massy ; SCI Troyenne d'investissement ;
Co-gérant	SCI du 46 Bourg Belé ; SNC Alta CRP Investissements ; SNC Alta CRP Noyon ; SNC Alta CRP Rambouillet ; SNC Alta CRP Saint Aulnes ; SNC Alta Matignon ; SNC Alta Saint Georges ; SNC Bordeaux Sainte Eulalie ; SNC Collet Berger ; SNC Crêches Invest ; Drouet d'Erlon ; SCI Fernet ; SNC Grand Tour ; SCI Kléber Massy ; SNC Plaisir 1 ; SNC Plaisir 2 ; SCI Reims Buirette ; SCI Vendôme Massy 2

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

3.6

Alta Patrimoine

Membre du Conseil de Surveillance dont la nomination par cooptation est soumise à ratification de l'Assemblée

La Société Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé à Paris 8^{ème}, identifiée sous le n° 501 029 706 RCS Paris, dont le capital social est détenu en totalité par , elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

Le Président de la Société Alta Patrimoine est Monsieur Alain Taravella.

Alta Patrimoine a été cooptée en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société par délibérations du Conseil de Surveillance du 16 janvier 2012, en remplacement de la société Altafi 2, démissionnaire au 2 janvier 2012 et pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2012, Alta Patrimoine détient 1 action de la Société.	
Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012	
Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾	
Membre du Conseil de Surveillance	Altarea (société cotée) ; Altareit (société cotée)
Mandats sociaux hors Groupe	
Gérant	SNC Altarea Commerce ; SNC A.T.I. ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Néant	

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

3.7

Sabine Masquelier	
Représentante permanente de la SAS Alta Patrimoine, Membre du Conseil de Surveillance dont la nomination par cooptation est soumise à ratification de l'Assemblée	
Née en 1952 à Marseille (13) De nationalité française Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à PARIS 8 ^{ème}	
Elle a été désignée le 16 janvier 2012 en qualité de représentante permanente d'Alta Patrimoine au Conseil de Surveillance de la Société.	
Au 31 décembre 2012, Sabine Masquelier ne détient aucune action de la Société.	
Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012	
Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾	
Représentant permanent de personnes morale membre de Conseil de Surveillance	Altareit (SCA cotée)
Mandats sociaux hors Groupe	
Présidente	Société Agricole du Petit Mas – SAPM (SAS)
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Néant	

ANNEXE 4**REMUNERATIONS ACCORDEES AUX MANDATAIRES
SOCIAUX & DIRIGEANTS****1. Présentation**

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, adoptée par décisions d'assemblée générale mixte du 2 juin 2008, la Société est dirigée par une Gérance et contrôlée par un Conseil de Surveillance. Elle comporte en outre un Associé Commandité.

1.1. Gérance :

1.1.1 L'Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009 a décidé, en sa huitième résolution, faisant application des dispositions de l'article 14.1 des Statuts applicable à cette date, qu'à compter de la date de cette assemblée, la gérance recevra :

- Une rémunération fixe annuelle d'un montant de 400.000 euros, hors taxes, qui sera indexé au 1er janvier de chaque année.
- Une rémunération variable déterminée sur la base d'un pourcentage sur (i) la valeur des investissements réalisés et (ii) la valeur des désinvestissements / cessions réalisées due pour chacune des tranches suivantes :
 - 1% de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 75 millions d'euros ;
 - 0,50% de la valeur des investissements comprise entre 75 millions d'euros et 200 millions d'euros ;
 - 0,25% de la valeur des investissements supérieure à 200 millions d'euros ;
 - 0,25% de la valeur des désinvestissements / cessions / ventes immobilières.

Cette rémunération variable sera réduite à hauteur de la quote part de la participation économique d'ALTAREA dans le capital de la Société à la date du fait générateur de cette rémunération.

Les tranches ci-dessus seront actualisées annuellement en fonction de l'indice Syntec.

On entend par « valeur des investissements » :

- a. Le montant des investissements réalisés directement par la société ou ses filiales dans le cadre de leur développement. Une rémunération partielle sera établie sur la base de 40 % de la rémunération globale prévisionnelle au lancement des travaux. Le solde de la rémunération sera alors calculé à la mise en exploitation de l'investissement concerné en retenant la valeur fixée par la première expertise effectuée sur ces investissements, déduction faite de la rémunération partielle déjà établie.
- b. Le montant brut de l'acquisition figurant dans l'acte notarié, en cas d'acquisitions immobilières. En cas de rénovation, une facture complémentaire sera établie à la date d'ouverture de l'actif concerné sur la base des travaux effectués.
- c. Le montant brut des actifs immobiliers apportés sans tenir compte des passifs éventuellement repris, en cas d'apport d'actifs immobiliers.
- d. La valeur des actifs détenus par la société sans tenir compte des passifs, en cas d'acquisition de société.
- e. La valeur des actifs détenus par la société absorbée sans déduire les passifs, en cas de fusion.

La rémunération ne portera pas sur les opérations de cession, d'apport, de fusion, d'acquisition de société intervenant soit entre la société et une de ses filiales, soit entre deux filiales de la société. Si l'investissement est réalisé par une filiale, celle-ci pourra acquitter directement la rémunération variable correspondante à la Gérance.

Cette rémunération variable sera versée aux(x) gérant(s) en fonction :

- Pour les investissements visés au paragraphe a ci-dessus, dans le mois du lancement des travaux pour la rémunération partielle et dans les quinze jours de la mise en exploitation de l'investissement conclu pour le solde de la rémunération;
- Pour les investissements visés aux paragraphes b, c, d et e ci-dessus, dans les quinze jours de la réalisation de l'investissement.

On entend par « valeur des désinvestissements / cessions / ventes immobilières », le montant des désinvestissements ou cessions d'actifs immobiliers réalisés par la société ou ses filiales.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de gérants, ils feront leur affaire de la répartition de ladite rémunération entre eux.

1.1.2 L'Assemblée Générale Mixte du 28/05/2010 a décidé, en ses sixième, vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions :

- d'adoindre un article 17.7 aux statuts de la Société pour étendre les pouvoirs attribués au Conseil de Surveillance afin de lui conférer un avis consultatif pour la fixation de la rémunération de la Gérance,
- d'adoindre un deuxième alinéa aux dispositions de l'article 18 des statuts pour prévoir en particulier l'institution d'un comité de la rémunération de la Gérance,
- de modifier l'article 14.1 des statuts pour disposer que « la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction est fixée par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du Conseil de Surveillance et avis d'un Comité des Rémunération »,
- que la rémunération de la gérance demeurera inchangée jusqu'à nouvelle décision de tout organe statutairement habilité à cet effet.

A défaut, au cours de l'exercice 2012 de nouvelle décision prise par tout organe statutairement habilité, la rémunération de la Gérance, fixée par décisions de l'Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009 ci-avant mentionnée en 1.1.1, a continué à s'appliquer en 2012.

1.1.3. En application des dispositions de l'article 14.1 des Statuts de la Société, après consultation du Conseil de Surveillance le 5 mars 2013 et avis du Comité des Rémunération du 19 février 2013 conformément aux dispositions des articles 17.7 et 18 des Statuts, l'Associé Commandité a décidé qu'à compter du 1^{er} janvier 2013 la Gérance percevrait une rémunération annuelle fixe hors taxe de 500.000 € ; il a en outre décidé la suppression de toute partie variable de rémunération.

1.2. Le Conseil de Surveillance

1.2.1. 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.

1.2.2. L'Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009 a décidé, en sa neuvième résolution, de fixer à deux cent mille euros (200.000 €) le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à compter de l'exercice en cours et jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée.

1.2.3. Le Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques, à l'exclusion des personnes morales et de leur représentant, un jeton de présence de 1.500 € par présence effective aux séances du Conseil à compter du 1^{er} janvier 2011. Ces modalités d'attribution des jetons de présence ont été reconduites à l'identique par le Conseil de Surveillance en sa réunion du 27 février 2013.

1.3. Les Associés commandités

L'article 29 alinéa 4 des statuts de la Société dispose que « L'associé commandité a droit à un dividende préciputaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution. ».

2. Information sur les rémunérations des mandataires sociaux

2.1. Application du Référentiel MiddleNext

Ainsi que le souligne le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne joint en **Annexe 6**, la Société a opté le 15 mars 2010 pour se référer au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées MiddleNext (ci-après le « **Code MiddleNext** ») de décembre 2009 applicable aux valeurs moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext), en remplacement du Code AFEP/ MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de décembre 2008, lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Il est précisé que le Code MiddleNext ne s'inscrit pas en opposition à celui du code AFEP/ MEDEF que la Société avait choisi d'appliquer en 2009. Le Code MiddleNext offre en effet une alternative pour les valeurs moyennes et petites dans la mesure où certaines recommandations du Code AFEP/ MEDEF ne sont pas complètement adaptées à certaines sociétés cotées en raison notamment de leur taille, de leur capitalisation ou lorsqu'elles comprennent un actionariat de référence important.

Les informations fournies ci-après appliquent les Recommandations de l'AMF relatives à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux, mis en ligne le 22 décembre 2008, du Rapport de l'AMF du 12 juillet 2010 ainsi que de celui du 13 décembre 2011 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants ainsi que des Recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son rapport complémentaire à celui du 12 juillet 2010 sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext (les « **Recommandations** »), lesquelles Recommandations, tout comme le Code MiddleNext, distinguent entre les dirigeants mandataires sociaux et les autres mandataires sociaux.

Etant rappelé que la Société a adopté la forme juridique de société en commandite par actions dotée d'un conseil de surveillance et dirigée par un gérant depuis le 2 juin 2008, il est indiqué que la Gérance de la Société a été assurée depuis cette date jusqu'au 2 janvier 2012 par la SAS Altafinance 2, gérante unique, et est précisé que la SAS Altafi 2 a été désignée en qualité de nouvelle gérante de la Société à compter du 2 janvier 2012.

2.2 Synthèse des rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2012 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

Tableau de Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

SAS Altafinance 2

Gérante depuis Assemblée Générale Mixte du 02/06/2008 (date de transformation de la Société en société en commandite par actions) jusqu'au 02/01/2012

	Exercice 2011		Exercice 2012	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés ⁽⁴⁾
Rémunérations dues au titre de l'exercice				
Dont rémunération fixe	405 K€ HT	405 K€ HT	0	0
Dont rémunération variable	405 K€ HT	405 K€ HT		
Dont rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Dont avantages en nature	0	0	0	0
Dont jetons de présence	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées	0	0	0	0
Options de souscription ou d'achat d'actions levées	0	0	0	0
Rémunérations de toute nature ⁽¹⁾ reçues de sociétés contrôlées par la Société ⁽²⁾ ou de sociétés qui la contrôlent	4 835 K€ HT ⁽³⁾	4 554 K€ HT ⁽³⁾	0	700 K€ HT
Total	5 240 K€ HT	4 959 K€ HT		700 K€ HT

- (1) en ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance,
 (2) au sein des dispositions de l'article L.233-16 du Code de Commerce,
 (3) dont en 2011 : 2.648 K€ HT de rémunération due d'Altarea, société contrôlante, dont 2.648 K€ HT versée ainsi que 2.187 K€ HT de rémunération due par des filiales autres que la Société, dont 1.906K€ HT versée
 (4) Dont en 2012 : 700 K€ HT correspondent aux rémunérations versées en 2012 mais dues au titre de l'exercice précédent.

Tableau de Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social
SAS Altafi 2

Gérante depuis Décision de l'Associé Commandité du 21/12/2011 avec effet au 02/01/2012

	Exercice 2011		Exercice 2012	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés ⁽⁵⁾
Rémunérations dues au titre de l'exercice	0	0	414 K€ HT	414 K€ HT
Dont rémunération fixe	0	0	414 K€ HT	414 K€ HT
Dont rémunération variable	0	0	0	0
Dont rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Dont avantages en nature	0	0	0	0
Dont jetons de présence	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées	0	0	0	0
Options de souscription ou d'achat d'actions levées	0	0	0	0
Rémunérations de toute nature ⁽¹⁾ reçues de sociétés contrôlées par la Société ⁽²⁾ ou de sociétés qui la contrôlent	0	0	4 919 K€ HT	3 672 K€ HT
Total	0	0	5 333 K€ HT	4 086 K€ HT

- (1) en ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance,
 (2) au sein des dispositions de l'article L.233-16 du Code de Commerce,
 (3) dont en 2012 : 2 906 K€ HT de rémunération due d'Altarea, société contrôlante, dont 2 294 K€ HT versée ainsi que 2 013 K€ HT de rémunération due par des filiales autres que la Société, dont 1.378 K€ HT versée,

Dirigeants Mandataires sociaux (1)	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
SAS Altafinance 2 Gérante unique Début de mandat : 02/06/2008 Fin de mandat : 02/01/2012		X		X		X		X
SAS Altafi 2 Gérante unique Début de mandat : 02/01/2012		X		X		X		X

- (1) Aucun contrat n'a été consenti aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit au cours de l'exercice ou d'exercices antérieurs et ces derniers ne bénéficient d'aucun régime de retraite supplémentaire ni d'indemnités ou avantages susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou au titre d'une clause de non concurrence.

Monsieur Alain Taravella, représentant légal d'Altafinance 2, Gérante de la Société jusqu'au 2 janvier 2012, et représentant légal d'Altafi 2, Gérante de la Société depuis le 2 janvier 2012, n'a perçu, directement ou indirectement, aucune rémunération de quelque nature qu'elle soit de la Société au cours de l'exercice 2012. Il est en outre précisé, pour l'application des dispositions des articles L 225-102-1 et L 233-16 du Code de commerce, qu'en dehors de la société Altarea et de ses filiales et de la Société Altafi 2, aucune autre entreprise versant une rémunération à un mandataire social ne rentre dans le champ d'application de ces dispositions. En 2012, M Alain Taravella a reçu de la société Altafi 2 une rémunération de 52.008,00 €.

2.3 Tableaux sur les jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2012

	Montants versés au cours de l'exercice 2011	Montants versés au cours de l'exercice 2012
Monsieur Jacques Nicolet Membre du Conseil de Surveillance & Président (AGE du 02/06/2008)		
Jetons de présence	3 K€ ⁽¹⁾	4,5 K€ ⁽²⁾
Autres Rémunérations	0	0
Monsieur Dominique Rongier Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	3 K€ ⁽¹⁾	4,5 K€ ⁽²⁾
Autres Rémunérations	0	0
Monsieur Olivier Dubreuil Membre du Conseil de Surveillance (Conseil du 31/08/2009)		
Jetons de présence	3 K€ ⁽¹⁾	3 K€ ⁽²⁾
Autres Rémunérations	0	0
Alteara ⁽³⁾ Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Alteara France ⁽³⁾ Membre du Conseil de Surveillance (AGE du 02/06/2008)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Altafi 2 ⁽³⁾ Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009) jusqu'au 02/01/2012		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Alta Patrimoine ⁽³⁾ Membre du Conseil de Surveillance (Conseil du 16/01/2012)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Madame Sabine Masquelier Représentant permanent d'Alta Patrimoine (16/01/2012)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
TOTAL mandataires sociaux non dirigeants	9 K€	12 K€

(1) Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2011 par décision du Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 & versés en 2012

(2) Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2012 en application des modalités d'allocation décidées par le Conseil de Surveillance en sa réunion du 7 mars 2011 & versés en 2013

(3) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par la Société, ni par les sociétés contrôlées par la Société, ni par les sociétés contrôlant la Société, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant la Société, à cette personne morale ou à son représentant permanent ou à son (ou ses) représentant(s) légal(aux) en lien avec le mandat de Membre du Conseil de Surveillance exercé au sein de la Société

2.4. Autres informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant chaque dirigeant mandataire social de la Société

2.4.1 Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice par la Société ou par toute société du groupe à chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou une autre société du groupe

2.4.2 Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, attribuée par la Société elle-même ou une autre société du groupe, n'a été levée durant l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux

2.4.3 Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

2.4.4 Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

2.4.5 Historique des attributions d'option de souscription ou d'achat d'actions aux mandataires sociaux

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

2.5. Autres Informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant les dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options de levées par ces derniers

Durant l'exercice 2012, aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'a été consentie aux salariés du Groupe par la Société ou toute société la contrôlant ou contrôlée par elle.

Durant l'exercice 2012, aucune option d'achat d'actions de la Société consentie par la société contrôlant la Société n'a été levée par les dix premiers salariés du Groupe Altareit.

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE

Exercice clos le 31 décembre 2012

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.

Le rapport ci-après a été établi par le Président du Conseil de Surveillance de la Société. Le Secrétariat Général et la Direction Financière du Groupe auquel appartient la Société ont participé à sa rédaction. Il a été communiqué au Conseil de Surveillance de la Société, présenté et approuvé par ce dernier lors de sa réunion du 27 février 2013.

1/ CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION

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, intégrant depuis fin 2008 les filiales logeant l'activité promotion et diversification d'Altarea et depuis début 2012 les filiales intervenant dans le domaine du e-commerce.

Au cours de l'exercice 2012, 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.

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance a pris en compte la situation du Groupe Altarea, excepté en ce qui concerne le Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext auquel le Groupe Altareit se réfère spécifiquement, ainsi que les textes suivants :

- les Rapports du 12 juillet 2010 et du 13 décembre 2011 ainsi que du 11 octobre 2012 établis par l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») sur le Gouvernement d'Entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées,
- le Cadre de référence du 22 juillet 2010 de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ainsi que son étude relative aux rapports des présidents sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques pour l'exercice 2011,
- le Rapport final sur le Comité d'Audit du groupe de travail présidé par Monsieur Poupart-Lafarge, établi en collaboration avec l'AMF, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010,
- le Guide d'élaboration des documents de référence mis à jour par l'AMF le 20 décembre 2010,
- les Recommandations de l'AMF du 2 décembre 2010 à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale,
- les Recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son Rapport complémentaire sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext de décembre 2009,
- la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

Il est rappelé que la forme juridique de société en commandite par actions que la Société a décidé d'adopter lors de l'Assemblée Générale Mixte – Ordinaire et Extraordinaire des actionnaires du 2 juin 2008 rend nécessaire l'adaptation des textes auxquels elle se réfère. En effet, 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 comptes sont-ils 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.

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

2.1. Choix du Code de référence et guide d'application

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, la Société a 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) énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF et de leurs recommandations sur la rémunération des dirigeants sociaux des sociétés cotées (*cf. document de référence 2008, n° R.09-058 enregistré le 23 juin 2009*), s'inscrivant ainsi dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'Altarea.

Bien qu'adhérant aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF, la Société a toutefois constaté que leur application devait, d'une part, être adaptée à sa forme de société en commandite par actions ainsi qu'à ses statuts 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.

C'est pourquoi, 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 jusqu'au 25 janvier 2012 et B depuis le 26 janvier 2012) et de la structure de son actionnariat caractérisée par un actionnaire de référence majoritaire.

Le Conseil a de nouveau 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 (cf infra § 2.2.2. f)).

Les recommandations du Code MiddleNext que la Société n'a pas pu mettre en œuvre en raison notamment de sa forme juridique de société en commandite par actions et de l'existence d'un contrôle interne ainsi que d'un Comité d'Audit au niveau de son actionnaire Altarea sont les suivantes : le Conseil de Surveillance de la Société n'est pas doté d'un règlement intérieur pour son fonctionnement (cf § 2.2.7), n'a pas mis en place de Comité d'Audit (cf. § 2.2.8. (a)) et s'est réuni moins de 4 fois en 2012 (cf § 2.2.3).

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 est consulté par le ou les associés commandités sur toute modification de la rémunération de la Gérance après avis du Comité de la Rémunération désigné en son sein ; 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

2.2.2.1. Membres

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

Nom/ dénomination	Qualité	Représentant Permanent ⁽¹⁾	Date de nomination	Echéance à l'issue de l'AG sur les comptes :
Jacques Nicolet	Membre	-/-	AGM 02/06/2008	2013
	Président	-	CS 02/06/2008	2013
Altarea France (SNC)	Membre	Non	AGM 02/06/2008	2013
Altarea (SCA)	Membre	Non	AGM 26/06/2009	2014
Alta Patrimoine (SAS) ⁽²⁾	Membre	Mme Sabine Masquelier	CS 16/01/2012	2014
Dominique Rongier	Membre	-/-	AGM 26/06/2009	2014
Olivier Dubreuil	Membres	-/-	CS 31/08/2009	2013

(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 ad'hoc spécialement désigné par celui-ci.

(2) la société Alta Patrimoine a été cooptée en qualité de membre du Conseil de Surveillance le 16 janvier 2012 en remplacement de la SAS Altafi 2 ayant démissionné à effet du 2 janvier 2012

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

2.2.2.2. Représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du conseil

Le 16 janvier 2012, Madame Sabine Masquelier a été désignée en tant que représentant permanent de la SAS Alta Patrimoine, cooptée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision de ce dernier en date du même jour.

Ainsi la Société satisfait à ce jour aux exigences légales concernant une représentation équilibrée des hommes et femmes au sein du Conseil.

2.2.2.3. Age moyen

Les personnes morales membres du Conseil de Surveillance d'une Société en commandite par actions, ne sont pas 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 pas pertinent de déterminer et de communiquer un âge moyen des membres du Conseil.

2.2.2.4. 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 3 au rapport de gestion de la Gérance dont le présent rapport constitue l'Annexe 5 ainsi que dans le document de référence.

2.2.2.5. 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 ordinaire de l'assemblée générale.

Versements

Le Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques, à l'exclusion de ses membres personnes morales ou de leur représentant, un montant de jetons de présence de 1.500 € par séance à laquelle ils auront assisté, à compter du 1^{er} janvier 2011.

En sa séance du 27 février 2013, le Conseil de Surveillance a par suite constaté qu'une somme globale de 12.000 € avait été allouée aux membres personnes physiques du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 (cf. **Annexe 4** du rapport de gestion de la Gérance).

Aucune autre rémunération n'a été versée au Conseil de Surveillance.

2.2.2.6. Membres indépendants

Choix des critères d'indépendance

L'article L 823-19 du Code de commerce prévoit 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 spécifiquement examiné quels étaient ses membres qui pouvaient être considérés comme indépendants au sens des dispositions de l'article L 823-19 du Code de Commerce 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 1/**).

En revanche, lors de sa réunion du 7 mars 2011, le Conseil a examiné lesquels de ses membres pouvaient être considérés comme indépendant dans le cadre de la constitution d'un Comité de la Rémunération.

Il a décidé à l'unanimité, sur proposition du Président, de retenir la définition de l'indépendance proposée par le Code MiddleNext en sa recommandation n° R8, laquelle se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance de leur jugement, à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois (3) dernières années,
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la Société ou de son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas être actionnaire de référence de la Société,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois (3) dernières années.

Le Président a souligné que le présent rapport sur le contrôle interne rendrait public le choix de ces critères.

Le Conseil de Surveillance, en sa séance du 5 mars 2012, a de nouveau examiné au cas par cas, dans le cadre de la composition de son Comité de la Rémunération, la situation de chacun de ses membres au regard des critères ci-avant énoncés et déterminé que deux (2) de ses membres remplissaient tous ces critères, à savoir Messieurs Dominique RONGIER et Olivier DUBREUIL.

En sa séance du 27 février 2013, le Conseil de Surveillance a constaté que Messieurs Dominique RONGIER et Olivier DUBREUIL remplissaient toujours les critères d'indépendance proposés par le Code MiddleNext.

En conséquence, la Société se conforme aux Recommandations du Code MiddleNext qui préconise que le Conseil de Surveillance comporte au moins deux (2) membres indépendants dès lors que la Société comprend plus de cinq (5) membres.

2.2.3. Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil s'est réuni trois (3) fois (cf infra § 2.2.9.). Compte tenu d'une démission et cooptation ainsi que d'une absence, le taux de présence et de représentation s'est établi à 99 % en 2012.

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 de la Société, 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.

2.2.7. Règlement intérieur

Il n'existe actuellement pas de règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance n'a, à ce jour, pas estimé nécessaire de se doter d'un règlement intérieur spécifique et se réfère aux dispositions légales et aux Statuts de la Société pour son fonctionnement.

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.

2.2.8.1 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.

2.2.8.2. Quant à la constitution d'un Comité d'Investissement :

Le Conseil de Surveillance s'est interrogé sur la nécessité de constituer un tel comité au sein de son Conseil puisque (i) les investissements réalisés par les filiales de la Société sont déjà examinés par le Conseil de Surveillance de la société Altarea, directement ou par l'intermédiaire du Comité d'Investissement de cette dernière ou de son Président selon l'importance de l'opération 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. Il a conclu que la constitution d'un tel Comité n'était pas nécessaire.

2.2.8.3. Quant à la constitution d'un Comité de la Rémunération

La Société a décidé, par Assemblée Générale Mixte –Ordinaire et Extraordinaire du 28 mai 2010 (vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions) de constituer un Comité de la Rémunération à l'effet d'émettre tout avis concernant la fixation ou modification de la rémunération de la Gérance.

Membres :

Ainsi que ci-avant mentionné au § 2.2.2. (f), au cours de sa séance du 7 mars 2011, le Conseil de Surveillance a décidé de constituer un Comité de la Rémunération majoritairement constitué de membres indépendants du Conseil de Surveillance, dont les membres sont :

- Monsieur Jacques Nicolet,
- Monsieur Dominique Rongier
- Monsieur Olivier Dubreuil

Messieurs Dominique Rongier et Olivier Dubreuil, en tant que membres indépendants du Conseil de Surveillance (cf § 2.2.2.6.), sont également membres indépendant du Comité.

Le Comité est présidé par Monsieur Jacques Nicolet.

Délibérations – Compte-rendu :

Le Conseil du Surveillance du 7 mars 2011 a fixé les règles de fonctionnement du Comité de la Rémunération, lesquelles sont similaires à celles régissant le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Ainsi le Comité ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Les avis sont pris à la majorité des membres présents ou représentés, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès ; en cas de partage des voix, celle du Président du Comité est prépondérante.

Travaux :

Le Comité de la Rémunération ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2012.

Il s'est réuni pour la première fois le 19 février 2013 et a remis au Conseil de Surveillance du 27 février 2013 un avis sur la rémunération de la Gérance à compter du 1^{er} janvier 2013 appelée à se substituer à celle antérieurement fixée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 et applicable jusqu'à décision du Comité de la Rémunération. Cet avis a permis d'éclairer le Conseil de Surveillance afin qu'il formule son avis sur la proposition du Commandité, conformément aux dispositions des articles 14.1, 17.7 et 18 alinéa 2 des Statuts de la Société.

2.2.9. Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2012

En 2012, le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni trois (3) fois pour traiter des sujets suivants :

Réunion du 16 janvier 2012 :

Démission d'Altafi 2 de son mandat de membre du Conseil de Surveillance et nomination par cooptation de la société Alta Patrimoine.

Réunion du 5 mars 2012 :

Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ; affectation du résultat proposée à l'assemblée ; proposition à l'Assemblée de ratification de nomination par cooptation d'Alta Patrimoine en qualité de membre du Conseil de Surveillance ; examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions à soumettre à l'assemblée générale mixte des actionnaires ; établissement du rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle ; examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du Conseil ; examen des critères d'indépendance des membres du Conseil ; jetons de présence ; approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne ; délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ; examen du rapport social et environnemental ; examen des documents de gestion prévisionnelle.

Réunion du 26 juillet 2012 :

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2012 .

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

Le Conseil de Surveillance a procédé lors de sa séance du 27 février 2013 à l'examen annuel de son fonctionnement et de la préparation de ses travaux et estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

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 2012 et depuis le début de l'exercice 2013, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques**3.1.1. Objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques**

Le contrôle interne vise à assurer :

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

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

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

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

3.1.3. 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 copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

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

3.2.1. L'environnement de contrôle

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

La Charte Ethique du Groupe Altarea, applicable à la société Altareit et ses filiales 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 Altarea 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 (§ 2.2.2, 2.2.4 et 2.2.5), la charte du Groupe Altarea :

- 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 de la Société Altarea et de la Société Altareit.

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

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

3.2.2. Les Intervenants

3.2.2.1. Gérance

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

3.2.2.2. 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.).

3.2.2.3. Comité d'audit de la société Altarea

Comme indiqué au § 2.2.8 « Comités spécialisés » du présent rapport, en vertu des dispositions de l'article L. 823-20 1° du Code de Commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce par une société (la société Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de Commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un Comité d'audit.

Toutefois, le Comité d'audit de la société Altarea assiste le Conseil de Surveillance de la société Altareit dans son rôle de surveillance et de contrôle du Groupe Altarea dans son ensemble, incluant ainsi le Groupe Altareit.

3.2.2.4. Secrétariat Général

La Société n'employant pas directement 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. Le Secrétariat Général est également en charge de coordonner la couverture des risques assurables et la souscription des polices d'assurances au niveau du groupe Altarea.

La fonction contrôle interne au sein du Secrétariat Général du Groupe Altarea s'appuie sur une personne à temps plein (responsable du contrôle interne) et trois personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne (le Secrétaire Général, une responsable juridique et une assistante de direction), soit près de deux personnes en équivalent temps plein. Un budget annuel (hors frais de personnel) de 150 milliers d'euros est affecté à cette fonction, permettant notamment de confier des missions de contrôle ou d'audit interne à des cabinets externes.

La fonction contrôle interne au sein de Secrétariat Général du Groupe Altarea coordonne et appuie également certaines missions effectuées dans les différentes filiales.

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du règlement intérieur et au bon fonctionnement des comités spécialisés du Conseil de Surveillance de la société Altarea (le Comité d'audit et le Comité d'investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels de la société Altarea et de ses filiales, dont Cogedim, Alta Faubourg et les filiales de ces dernières ;
- d'identifier et d'assister les pôles dans l'identification des risques
 - o liés à l'activité des sociétés des filiales consolidées par la société Altarea en France et à l'étranger ;
 - o liés au statut de société cotée des sociétés Altarea et Altareit ;
- d'établir ou d'assister les pôles dans l'établissement des 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.

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

3.2.2.5. Le personnel de la société

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

3.2.2.6. Intervenants externes

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

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

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

Le dispositif de contrôle interne comprend cinq composantes étroitement liées.

3.2.3.1. Organisation

Le dispositif de contrôle interne du Groupe Altareit repose sur:

- une organisation par activité et par filiales régionales, avec un système de pouvoirs et de délégations de pouvoirs,
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (voir § 2.2. « Préparation et organisation des travaux du Conseil »),
- des systèmes d'information (voir § 3.3.2. « Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ») (d) pour une description des principaux systèmes d'information métiers et financiers), des procédures et modes opératoires,
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

3.2.3.2. Diffusion de l'information

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

3.2.3. Dispositif de gestion des risques

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

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

3.2.3.3. Activités de contrôles proportionnés

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du Groupe Altareit sont décrits dans le § 3.3. « Risques couverts » du présent rapport.

3.3. Risques couverts

Les principaux risques couverts sont les suivants :

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

3.3.1. Risques inhérents aux activités du Groupe Altareit

3.3.1.1. Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence

La Société intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier de bureaux et résidentiel, et intervient depuis peu sur le segment du commerce électronique dont les cycles sont différents.

L'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques, dont en particulier la nature cyclique du secteur immobilier, notamment le risque de retournement du marché pour l'activité logement. L'évolution de ces marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivi de près par la gérance de la société Altarea, société mère d'Altareit et la Direction exécutive, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

3.3.1.2. Risques liés aux opérations de développement

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le Comité d'Investissement, Comité spécialisé du Conseil de Surveillance de la société Altarea (cf. § 2.2.8.2.) tant pour l'activité au titre de Cogedim que d'Alta Faubourg.

Les principaux risques liés aux opérations de développement d'Altareit portent sur l'activité de promotion pour compte de tiers (logements et bureaux) de Cogedim. Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

Développement de logements

En matière d'immobilier résidentiel, il existe un guide des bonnes pratiques, recueil des pratiques applicables aux étapes clés de la réalisation d'un programme de logements. Ce guide a pour vocation de définir le rôle de chacun des acteurs de Cogedim Résidence et de Cogedim en régions en matière de logements, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires.

Ce guide, mis à jour en 2012, est disponible sur l'intranet et diffusé à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

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

- (i) *Le Comité des engagements de Cogedim* : Cogedim est dotée d'un Comité des engagements qui examine tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux.
- Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de 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 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 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 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 du Groupe Altarea, au Président du Conseil de Surveillance et à la Gérance de la société Altarea.
Par ailleurs, dans le cadre du processus budgétaire, l'ensemble des budgets d'opération sont mis à jour au moins trois fois par an (calage avec la comptabilité, la commercialisation et les suivis de travaux opérationnels, suivi des plannings ...).
- (v) *Dossiers de demande de permis de construire* : pour les opérations de taille importante ou présentant des problématiques spécifiques, les dossiers de demande de permis de construire sont soumis à un cabinet d'avocat spécialisé (participation à l'élaboration de la demande ou audit du dossier finalisé).
- (vi) *Risques 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.

Développement de bureaux

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits précédemment (voir supra § 1 – « Développement de logements ») sont également applicables à la promotion de bureaux.

3.3.1.3. Risques liés aux stocks et à leur gestion

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

- adoption d'une politique active de détection, de prévention et de traitement de ce risque avec entre autre la mise en place d'une assurance couvrant la valeur maximale des produits en stock ;
- Rue du Commerce a pris ou fait prendre des dispositions à son logisticien en vue de minimiser le risque : l'entrepôt est placé sous alarmes volumétriques, les accès (piétons et véhicules) sont équipés d'outils de protections, un gardien est présent sur le site en permanence. En revanche, lorsque les produits quittent l'entrepôt, ils passent sous la responsabilité du transporteur lequel, dans le cadre de l'assurance conventionnelle du transport, ou d'une assurance complémentaire ad valorem, rembourse la société en cas de détérioration ou de vol de produit pendant le transport.
- Le risque lié à la maîtrise des approvisionnements (risque de dépendance trop forte vis-à-vis d'un fournisseur, risque relatif au respect par les fournisseurs de la réglementation, risque de paiement en avance de commandes, risque d'obsolescence de produits en stock) est couvert de la façon suivante :
- Rue du Commerce travaille de façon régulière avec plus de 300 fournisseurs (grossistes, fabricants, importateurs). Les plus importants sont des grossistes de taille mondiale et aucun ne représente plus de 10% des achats ;
- dans son processus de choix de nouveaux fournisseurs, la société Rue du Commerce s'efforce d'obtenir de la part du fournisseur l'assurance qu'il exerce sa profession dans le respect des réglementations en vigueur ;
- lors de la commande de certains produits en pénurie, notamment en importation directe des fabricants asiatiques, il peut arriver que tout ou partie du paiement soit exigé au moment de la commande, sans assurance particulière que les marchandises soient effectivement livrées. La société n'a jamais eu à pâtir de cette situation, mais elle réduit dans toute la mesure du possible ces paiements d'avances (qui représentent déjà une part négligeable de ses achats), au moyen notamment d'encours directement négociés avec ces fournisseurs, rendus possibles par l'augmentation de la notoriété et de la surface financière de l'entreprise.

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

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

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

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

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

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

3.3.2.1. Les Comités financiers

Le Comité financier du Groupe Altarea 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.

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

3.3.2.2. Organisation comptable et financière et principales procédures de contrôle

Organisation comptable et financière

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

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

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

Le pôle promotion dispose de sa propre équipe de consolidation.

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

La Direction Financière Corporate du Groupe Altarea établit à chaque échéance semestrielle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

Principales procédures de contrôle

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

- (i) Processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté.
- (ii) Procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels avant transmission à la Direction financière Corporate du Groupe Altarea et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies...).
- (iii) Analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la Direction Financière Corporate du Groupe Altarea ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement complexes, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels.
- (iv) Reportings, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
 - o arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre – excepté pour Rue du Commerce sur l'exercice 2012 en raison de sa date de clôture annuelle) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net) ;
 - o reporting périodique des filiales opérationnelles à la Gérance et aux Directions exécutives.

- (v) Documentation du processus de clôture des comptes :
- pôle promotion pour compte de tiers : poursuite de la mise à jour du manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux ;
 - pôle e-commerce : existence d'un manuel de procédures internes pour les principaux processus critiques ;
 - holding : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et groupe, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt.
- (vi) Contrôle des comptes des filiales au travers d'audits contractuels.

3.3.2.3. Poursuite du renforcement des procédures de contrôle

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

En 2012, l'unification de l'outil d'élaboration des comptes consolidés pour l'ensemble des secteurs d'activité du Groupe Altarea décidé par la Direction Générale a été finalisée.

Au sein du pôle promotion a également été finalisée la migration de l'outil Primpromo vers un nouveau standard. Cette migration optimise les échanges entre les différents outils métier et intègre notamment de nouveaux points de contrôle.

3.3.2.4. Les systèmes d'information

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

Les principaux systèmes informatiques utilisés au sein d'Altareit pour l'élaboration des états financiers sont les suivants :

Logiciel de gestion des opérations immobilières PRIMPROMO

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 », dont la migration vers le nouveau standard a été réalisée fin 2012, permet avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières du pôle promotion.

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

Logiciels de comptabilité sociale

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

Pour la contribution du pôle promotion aux comptes consolidés du Groupe, les données Comptarel sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo (budgets d'opérations, cumul des ventes) ou budgétaires (résultat net).

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

Logiciel de consolidation

Un logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – assis sur un plan de compte 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 Altarea. De par sa structure, cette solution constitue une plate-forme permettant une forte intégration des systèmes comptables au sein du groupe Altarea, 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.

Par ailleurs, a été mis en exploitation le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permettant la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés – des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel est en cours de déploiement dans les filiales du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit.

Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté depuis 2008 pour l'ensemble du Groupe Altarea. 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.

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

3.3.3. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance

3.3.3.1. Risques juridique et réglementaire

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

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.

Altarea France :

La société Altarea France fait partie du Groupe Altarea. Elle intervient dans le cadre de contrats de prestations de services, pour assister le pôle diversification du Groupe Altareit logé dans la société Alta Faubourg.

La Direction Juridique Immobilière d'Altarea France s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de leur activité. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux.

Rue du Commerce :

Rue du Commerce n'est soumise à aucune autorisation préalable d'exploitation. Toutefois, elle est soumise aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique. Ces réglementations concernent principalement le respect de la loi Informatique et Libertés (en lien avec la CNIL), le respect des recommandations de la Directive Européenne sur le commerce à distance et des dispositions prévues par la loi Chatel applicable en juin 2008 (article L. 121-20-3 du Code de la consommation), le contact avec les autorités de contrôle. Rue du Commerce développe un contact permanent avec l'antenne départementale de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) afin de répondre sans délais à toutes leurs demandes et faire évoluer en permanence la qualité de service au client. Par ailleurs, sur ces différents sujets, il est fait appel à des conseils extérieurs

Direction Juridique Corporate du Groupe Altarea

La Direction Juridique Corporate dépend du Directeur Financier du Groupe. 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.

Le secrétariat juridique des principales filiales du pôle Cogedim est coordonnée par la Direction Juridique Corporate du Groupe Altarea. Les sociétés de programmes sont suivies par des cabinets externes ou par des collaborateurs en direct selon les filiales régionales.

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

Loi Hoguet

Cogedim Vente, Cogedim Gestion et Altarea France 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.

3.3.3.2. Risque de litiges

Les litiges survenant dans le cadre de l'activité du Groupe Altareit sont suivis par les Directions Juridiques du Groupe Altarea, les responsables opérationnels et des cabinets d'avocats conformément au paragraphe (1) relatif aux risques juridique et réglementaire du présent rapport. Des fiches contentieux sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

3.3.3.3. 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.

3.3.3.4. 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.

Politique générale de couverture

La politique d'assurance du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. Le Secrétariat Général du groupe Altarea, 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 Altarea, 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 Altarea n'est pas possible.

Synthèse des couvertures d'assurances du groupe Altareit

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le groupe Altarea au bénéfice du groupe Altareit pour l'exercice 2012, valides à la date d'émission du présent rapport.

Elles ne peuvent être considérées comme permanente étant donnée l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altareit et ses filiales, et sont en adéquations avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2012, le budget global des principales assurances du groupe Altarea (hors Italie, Espagne, et protections sociales) est estimé à environ 12,5 millions d'euros, dont principalement les assurances d'actifs en construction.

- (i) *Actifs en construction* : pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommages Ouvrage » et « tous risques chantier » auprès d'AXA et du GAN. Le Groupe Altarea dispose d'un contrat cadre unique sur l'aspect « Dommage Ouvrage » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- (ii) *Terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction* : le groupe Altarea souscrit une police d'assurance Propriétaire non occupant auprès d'AXA, présentant deux volets : un volet dommages et un volet responsabilité civile.
- (iii) *Responsabilité civile professionnelle* : le Groupe Altarea et ses différentes filiales, dont Cogedim et Rue du Commerce, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Generali et Allianz.
- (iv) *Assurances diverses* : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur, les pertes d'exploitation de Rue du Commerce. Enfin il existe une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA.

3.3.4. Risques sociaux et environnementaux

3.3.4.1. Risques sociaux

Altarea développe une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 38% du total des heures de formation, et à travers la plate-forme commune de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. En 2012, les efforts ont particulièrement porté sur les outils métier, les nouvelles technologies, la négociation et le management.. La communication a été renforcée et diversifiée : magazine, comités associant les principaux cadres du groupe, mise en place d'un intranet au sein de Rue du Commerce sur le modèle de celui du groupe Altarea.

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

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

La diversification des sources et techniques de recrutement, et la dynamique de mobilité interne avec plus de 71 mobilités enregistrées sur l'année 2012, ont permis de satisfaire des besoins importants de recrutement. En effet, 210 embauches en CDI ont été réalisées, dont 59% pour Rue du Commerce. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé.

Les 132 promotions réalisées en 2012 témoignent de l'importance qu'accorde le groupe Altarea aux évolutions de chacun et de chacune.

3.3.4.2. Risques environnementaux

Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le groupe se conforme à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013 pour les typologies logements 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.

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

3.3.5.1. Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires

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. Dans le cadre de ces financements, le Groupe doit consentir à un certain nombre de garanties au profit des institutions financières.

La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse des cash-flows prévisionnels permet également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

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

3.3.5.2. Risque de taux et couverture 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 majoritairement des swaps fixes/variables.

3.3.5.3. Risque de contrepartie

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

3.3.6. Autres risques

3.3.6.1. 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. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

3.3.6.2. 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). Cogedim bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an. Par ailleurs, le Groupe Altarea met en œuvre une politique de sauvegarde de l'intégralité des serveurs hébergés au siège, la sauvegarde des serveurs hébergés en externe étant assurée par les prestataires.

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

3.3.6.3. 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, 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.

3.3.6.4. Risque Sécurité des locaux

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

3.4. Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2013

En vue d'améliorer le contrôle interne, plusieurs actions sont en cours lors de la rédaction de ce rapport :

- finalisation d'un audit interne des pouvoirs bancaires et signatures sur l'ensemble des filiales du Groupe,
- projet de renforcement de la formalisation des plans de continuité de l'activité du Groupe.

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 qui ont été 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

Les modalités de détermination de la rémunération de la Gérance sont fixées par les dispositions de l'article 14 des statuts de la Société.

Jusqu'à décisions de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010, l'article 14.1 des Statuts de la Société disposait que la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction était fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord des commandités.

Depuis décisions de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010 ayant modifié l'article 14.1 des Statuts de la Société, la modification de la rémunération de la gérance est fixée par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du Conseil de Surveillance et avis du Comité des Rémunération.

Le ou les Gérants ont droit en outre au remboursement de toutes les dépenses, frais de déplacement et frais de toute nature qu'il feront dans l'intérêt de la Société.

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 ainsi que par les dispositions des articles 25, 26 et 27 des statuts de la Société, 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.

Jacques Nicolet
Président du Conseil de Surveillance

ANNEXE 6

ALTAREIT

Responsabilité Sociale d'Entreprise (RSE)

Année de référence 2012

SOMMAIRE

5.1 Contexte et politique RSE

5.2 Tableau de bord RSE Innover pour accroître la valeur verte

5.4 Suivi des performances RSE

5.5 Politique RSE de Rue du Commerce

5.6 Relations avec les parties prenantes

5.7 Méthodologie et tableaux d'indicateurs

5.8 Rapport d'examen indépendant et attestation GRI

5.1. Contexte et politique RSE

5.1.1 Le secteur immobilier en France

5.1.1.1. L'état actuel du marché immobilier et contexte réglementaire

5.1.1.1.1. Empreinte environnementale, sociale et sociétale

Avec 43 % des consommations d'énergie, 21 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), une grande part de responsabilité en termes de production de déchets, de consommation d'eau et d'impact sur la biodiversité, le secteur de l'immobilier est, avec celui des transports, celui où les enjeux de durabilité, particulièrement environnementaux, pèsent le plus.

L'ampleur des impacts est génératrice de risques de dégradation de la valeur du patrimoine des acteurs de l'immobilier, qui doivent anticiper les mutations sociétales en cours et à venir :

- difficultés croissantes d'accès au logement de qualité;
- augmentation des problèmes de santé publique et de précarité énergétique ;
- vieillissement de la population et dépendance ;
- ralentissement de l'encouragement fiscal favorisant l'acquisition de biens immobiliers durables ;
- tension sur les marchés de l'énergie impactant la facture énergétique des bâtiments et les modes de transport;
- pressions sur l'étalement urbain.

Gisement d'innovations technologiques et sociétales, la prise en compte des enjeux de développement durable est aujourd'hui un marqueur fort du secteur et constitue une réelle source de création de valeur pour les acteurs du marché.

5.1.1.1.2. Contexte réglementaire des activités immobilières du Groupe

En 2009, le Grenelle de l'Environnement définit les premiers objectifs concrets pour préparer les défis environnementaux, sociaux et sociétaux de demain. Les 57 articles portent sur l'énergie, le bâtiment, les transports, la biodiversité, la gouvernance et les risques pour l'environnement et la santé.

Pour l'activité de promotion et de foncière du Groupe, l'impact est double :

Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs

Si la Réglementation Thermique RT 2012 généralise le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation® (BBC®), la future Réglementation Thermique RT 2020 imposera la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS). Cette prochaine étape marquera une réelle avancée par la recherche d'une très grande sobriété énergétique qui devra être, par ailleurs, totalement compensée par la production d'énergies renouvelables sur le site.

Améliorer la transparence de l'entreprise

En matière de publication d'information RSE, l'article 225 de la loi Grenelle 2 de juillet 2010 impose à certaines sociétés de publier des informations extra-financières dans leur document de référence et de les faire vérifier par un tiers indépendant. Ce document de référence doit « exposer les actions menées et les orientations prises pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de leurs activités et remplir leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable ». Le statut de société cotée sur un marché réglementé fait rentrer Altarea Cogedim dans le champ d'application de l'article 225 dès son exercice 2012.

5.1.1.2. Enjeux et perspectives 2013

Anticipant l'ensemble des nouvelles réglementations pour ses différentes activités, Altarea Cogedim poursuivra en 2013 sa démarche continue de reporting et d'amélioration environnementale et énergétique de ses projets neufs et de son patrimoine existant. Les impacts des réglementations thermiques 2012, du prochain décret sur l'amélioration du parc immobilier tertiaire et du récent article 225 structurant le reporting RSE des sociétés sont intégrés, au fur et à mesure, dans les référentiels de reporting sociaux et environnementaux, dans les systèmes de management de construction et d'exploitation et dans les plans d'actions du Groupe.

En 2013, le Groupe terminera d'intégrer l'activité e-commerce dans sa démarche de développement durable par le déploiement des deux référentiels social et environnemental du Groupe et par des plans d'actions sur mesure pour cette nouvelle activité.

5.1.2. Engagements et pilotage de la démarche RSE

5.1.2.1. Enjeux, risques et opportunités d'Altarea Cogedim

5.1.2.1.1. Faire émerger la valeur verte des activités immobilières

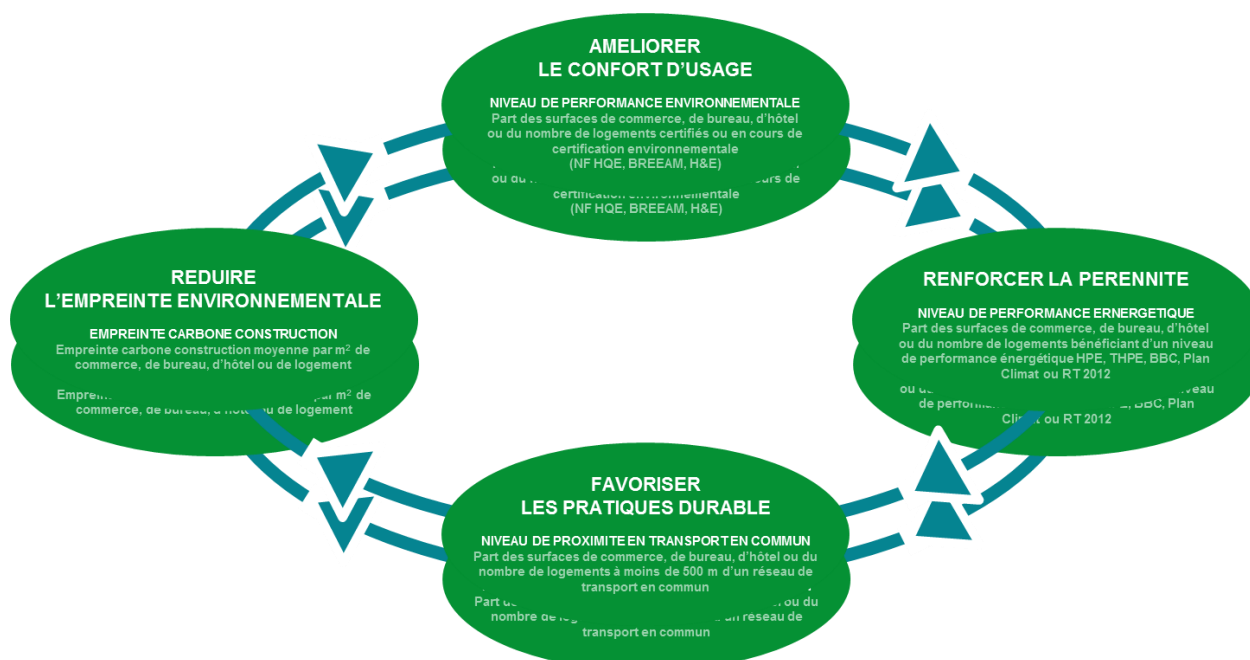
Altarea Cogedim souhaite faire du développement durable une opportunité, en favorisant l'émergence de la valeur verte de ses nouveaux développements et de son patrimoine commercial.

Dans son métier de promoteur, le Groupe fait de la performance environnementale une composante de son exigence qualité pour l'ensemble de sa production. C'est pourquoi, il se positionne et fait progresser ses métiers et ses équipes autour de quatre axes de travail complémentaires couvrant ses domaines de responsabilité directe et indirecte :

- améliorer le confort d'usage des nouveaux projets à travers le choix de certifications et de profils environnementaux adaptés à chaque typologie d'actif ;
- renforcer la pérennité des réalisations en réduisant leurs besoins énergétiques et en les rendant moins vulnérables aux hausses du prix de l'énergie ;
- favoriser les pratiques durables en étant exigeant dans le choix des sites et sur le degré de proximité des transports en commun ;
- réduire l'empreinte environnementale de la construction et de la fin de vie des nouveaux projets en favorisant des matériaux et des procédés constructifs moins énergivores et moins émetteurs de GES.

Afin de faire progresser l'ensemble de sa production de nouveaux projets, Altarea Cogedim a mis en place quatre indicateurs découlant directement de ces axes de progrès.

4 indicateurs clés et 4 axes de progrès pour les nouveaux développements



Altarea Cogedim met à disposition de ses parties prenantes des informations compréhensibles et comparables qui leurs permettront d'apprécier la valeur verte des nouveaux projets.

Depuis 2011, Altarea Cogedim fait vérifier par un auditeur externe ses principaux indicateurs environnementaux (projets neufs, patrimoine existant) et sociaux de manière à renforcer la qualité de son processus de reporting et la fiabilité des données.

5.1.2.1.2. Maîtriser son empreinte environnementale

Altarea Cogedim s'engage à maîtriser et réduire son empreinte environnementale sur chacun de ses périmètres d'activité : corporate, promoteur, foncière et e-commerce.

En 2012, le Groupe a réalisé une importante démarche carbone, étendue pour la première fois à l'ensemble de ses métiers pour :

- Son activité de foncière, intégrant les émissions liées à l'ensemble des centres commerciaux,
- Son activité de promotion, comptabilisant les émissions liées aux différentes réalisations en cours du Groupe,
- Son activité de e-commerce, intégrant son métier de logisticien dont les émissions liées aux transports des produits vendus,
- Et enfin à son périmètre corporate, qui intègre les différentes implantations d'Altarea Cogedim (sièges sociaux, filiales régionales et européennes).

Cette démarche carbone globale permet de calculer la vulnérabilité économique du Groupe à la mise en place d'une fiscalité carbone, à l'augmentation du prix des ressources fossiles, et de définir des plans d'actions à moyen et long termes pour chacune des activités concernées.

Dans son métier de promoteur, Altarea Cogedim réalise des projets immobiliers de haute ambition environnementale et énergétique tout en réduisant graduellement l'impact des chantiers lors de la construction et de la fin de vie des bâtiments. Pour preuve, le Groupe a lancé, dès 2010, une démarche de Bilans Carbone[®] construction sur ses différentes typologies de projets, dans l'objectif de réduire à moyen et long termes leur empreinte environnementale.

5.1.2.1.3. Accompagner les collaborateurs

Dans un contexte de croissance de ses métiers, Altarea Cogedim s'est engagé dans le chantier d'une politique sociale ambitieuse en termes de qualité de travail, de bien-être, de performance, de développement personnel, pour amener chaque collaborateur à son meilleur niveau. Le Groupe souhaite activer trois leviers principaux : le développement permanent des compétences, la fidélisation des collaborateurs et leur motivation tout au long de leur carrière.

5.1.2.1.4. Intégrer les parties prenantes

Altarea Cogedim s'attache à s'impliquer de façon concrète dans une démarche d'exemplarité envers l'ensemble de ses parties prenantes : clients, collaborateurs, fournisseurs/sous-traitants, partenaires économiques et financiers, communautés locales...

Compte tenu de la place de plus en plus importante que prennent ses parties prenantes dans le cadre de ses activités, le Groupe avance dans la réflexion pour les associer toujours davantage à sa stratégie de développement durable et instaurer un dialogue régulier. Les relations avec les parties prenantes d'Altarea Cogedim sont décrites dans le chapitre 5.6.

5.1.2.1. Gouvernance RSE d'Altarea Cogedim

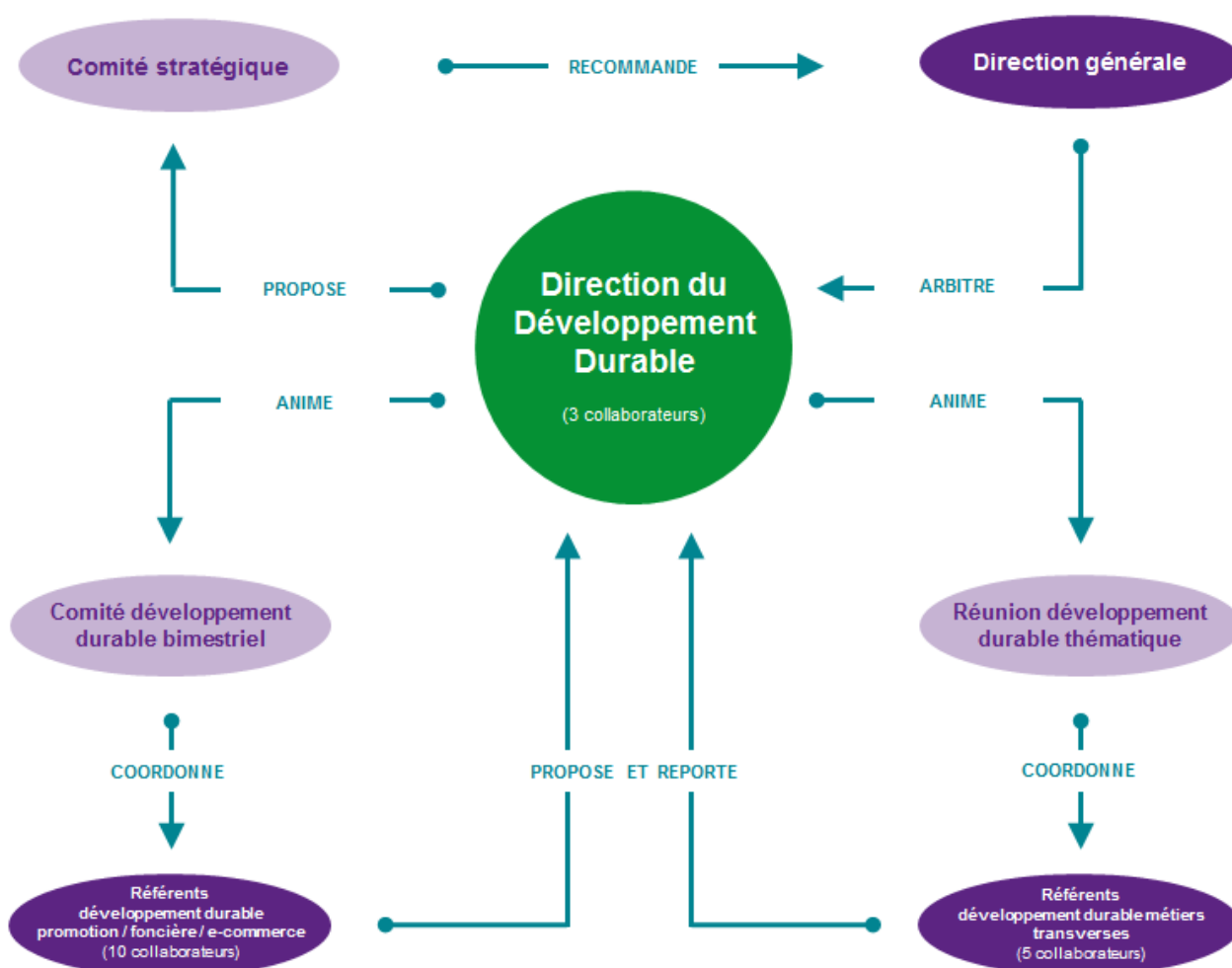
La Direction du Développement Durable est composée de trois collaborateurs :

- Maxime LANQUETUIT, Directeur du développement durable en charge de l'ensemble de la démarche Altageen pour les différents métiers et activités (mlanquetuit@altareacogedim.com) ;
- Flora ALTER, Ingénieure développement durable, en charge du reporting environnemental du patrimoine, des Bilans Carbone[®] exploitation, de la définition et du suivi des plans d'actions environnementaux pour le métier de foncière (falter@altareacogedim.com) ;
- Cécilia RIBEYRE, Chargée de communication et développement durable responsabilisée sur les enjeux de communication interne et sur l'organisation de manifestations de développement durable (cribeyre@altareacogedim.com).

Cette direction conseille la direction générale du Groupe dans la définition de la stratégie de développement durable d'Altarea Cogedim et coordonne l'ensemble de la communication extra-financière du Groupe. Cette équipe s'appuie sur un réseau de référents développement durable composé de dix personnes qui représentent chaque métier du Groupe (bureau, logement et commerce) dans le cadre du comité développement durable bimestriel. Par ailleurs, un grand nombre de réunions de travail sont réalisées avec les référents sur des sujets plus spécifiques et plus opérationnels.

La Direction du Développement Durable bénéficie également d'interlocuteurs réguliers pour l'ensemble des métiers transverses : ressources humaines, communication, finance et services généraux. Des réunions spécifiques permettent d'échanger avec eux.

Organisation de la gouvernance RSE d'Altarea Cogedim



Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe grâce aux collaborateurs responsabilisés à 100 % sur ces enjeux, tout en facilitant la remontée d'informations, le partage et le déploiement de la démarche dans les métiers grâce au réseau transversal des référents. En 2013, le recrutement d'un collaborateur supplémentaire en charge des nouveaux développements viendra renforcer la démarche de développement durable du Groupe.

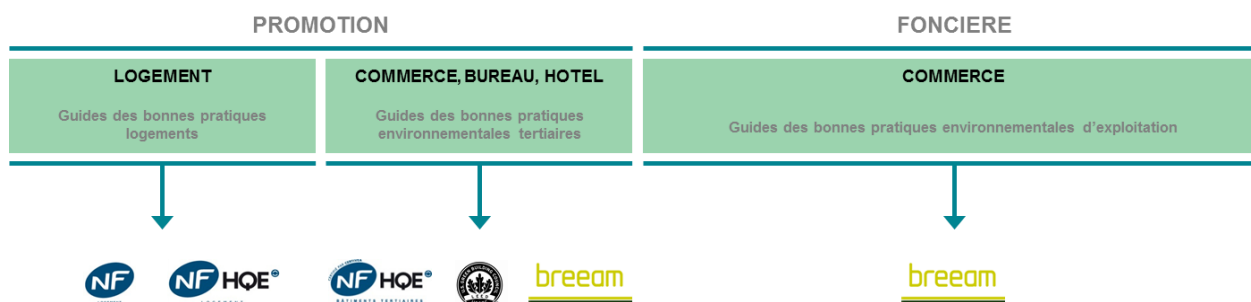
Le politique RSE d'Altarea Cogedim est orientée par la démarche Altagreen. Elle repose sur trois piliers que sont la pertinence, le partage et la soutenabilité pour garantir un effort ambitieux mais équilibré de l'entreprise. Transversale par nature, la démarche Altagreen permet de mutualiser les différents savoirs et compétences techniques de chaque métier du Groupe, de manière à faire progresser plus vite le niveau de maturité RSE de l'entreprise et la performance développement durable de ses réalisations.

Avant validation par la direction générale, l'ensemble des engagements du Groupe est défini conjointement entre la direction du développement durable et l'ensemble des référents, permettant à Altagreen de renforcer la stratégie de chaque métier.

5.1.2.2. Système de Management Général

Altarea Cogedim met progressivement en place, pour l'ensemble de ses équipes de promotion et d'exploitation, des systèmes de management environnementaux adaptés. Ces guides permettent d'homogénéiser et de généraliser les meilleures pratiques de développement, de construction et d'exploitation, ainsi que de renforcer la performance environnementale et énergétique des nouveaux développements et du patrimoine de centres commerciaux.

Composition du Système de Management General d'Altarea Cogedim



La mise en place de ce Système de Management Général (SMG) facilite l'accès aux exigences des différents référentiels de certifications et permet une progression des compétences environnementales des collaborateurs. En raison de l'intégration récente de RueduCommerce, le Système de Management General sera élargi à l'activité d'e-commerce en 2013 et 2014.

5.1.2.3.1. Système de Management Environnemental promotion logement

Pour son métier de promoteur logement, Altarea Cogedim a intégré une démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations : le « Guide des bonnes pratiques logements ». Cette certification de processus permet au Groupe de bénéficier d'une certification qualitative NF Logement pour la totalité de sa production et de généraliser la certification NF Logement — Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale®) à l'ensemble de ses opérations en Île-de-France.

5.1.2.3.2. Système de Management Environnemental promotion tertiaire

Parallèlement, le Groupe a conçu en 2010 et 2011 le « Guide des bonnes pratiques environnementales tertiaires ». Il offre à chaque développeur ou opérationnel un outil de travail lui permettant d'accéder à la totalité des exigences des certifications NF HQE®, BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ou LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) à chaque étape du projet et d'être accompagné dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (commerces, bureaux et hôtel).

5.1.3. Gouvernance et éthique

5.1.3.1. Valeurs et éthique

Altarea Cogedim a mis en œuvre depuis 2010 une charte éthique, après avis favorable des deux comités d'entreprise du Groupe. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altarea Cogedim et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs et les bonnes pratiques de fonctionnement interne : règles à observer par une société cotée, systèmes d'information, téléphonie.

Dans le cadre de la charte éthique du Groupe, un responsable de la déontologie a été nommé par la Gérance. Celui-ci peut et doit être consulté en cas de difficultés d'applications de la charte.

La société RueduCommerce, quant à elle, ne possède pas encore de charte éthique. Une réflexion est actuellement menée afin de déterminer s'il est pertinent de déployer la charte Groupe à cette société, ou s'il est préférable d'en établir une au regard de son activité spécifique. Cette charte sera achevée et déployée en 2013.

5.1.3.2. Gouvernance et rémunération

Les éléments de compréhension et de description de la gouvernance d'Altarea Cogedim et la politique de rémunération de celle-ci sont décrits dans le chapitre 7 (§ 7.1 et 7.2).

5.1.3.3. Lutte anti-blanchiment, fraude et corruption

La politique de lutte contre la corruption du Groupe est retranscrite dans sa charte éthique. Son objet principal est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter et guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique ou de conflits d'intérêts se posant à eux.

Sont par exemple prohibés : le recours à titre personnel à la réalisation de travaux par des entreprises ou prestataires en relation avec le Groupe sauf accord du déontologue, l'encaissement en espèces, même dans la limite autorisée par les lois et règlements en vigueur, sauf autorisation expresse.

Ces principes doivent aussi s'appliquer de manière réciproque dans les relations avec les autorités et la clientèle : tout acte susceptible d'être interprété comme une tentative de corruption est à proscrire.

Tout versement ou acceptation de sommes illicites est formellement interdit dans la conduite des opérations du Groupe. En cas de doute sur la légitimité d'un paiement ou d'un versement, le responsable de la déontologie doit être immédiatement sollicité pour avis.

Par ailleurs, en 2012, des clauses spécifiques « anti-corruption » ont été systématiquement ajoutées aux contrats de prestations de services, d'apport d'affaires ou de mandat conclus avec des tiers.

5.2. Tableau de bord RSE

5.2.1. Tableau de bord des principaux engagements

Afin de montrer son dynamisme sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux, Altarea Cogedim structure son effort autour de grands engagements couvrant ses activités immobilières et ses effectifs. Ces principaux engagements sont présentés ci-dessous.

Thème		Engagement		Echéance	Indicateur GRI CRESS	Indicateur GRI CRESS
Performance environnementale	Certification environnementale					
	Promotion	Bureaux	Généralisation de la certification NF Batiment tertiaire - Démarche HQE niveau "Très Bon" et de la certification BREAM niveau "Very Good" a minima	continue	CRE 8 continue	CRE 8
		Logements	Généralisation de la certification NF Logement pour toutes les opérations et généralisation de la certification NF Logement - Démarche HQE pour toutes les opérations en Ile-de-France a minima	continue	CRE 8 continue	CRE 8
		Hôtels	Généralisation de la certification NF Batiment tertiaire - Démarche HQE a minima	continue	CRE 8 continue	CRE 8
		Commerces	Généralisation de la certification BREAM niveau "Very Good" a minima	continue	CRE 8 continue	CRE 8
	Foncière	Commerces	Généralisation de la certification BREAM niveau "Very Good" a minima			
		Commerces	Certification d'exploitation BREEAM - In - Use pour 100% du patrimoine commercial inclus dans le périmètre de reporting	2015	CRE 8 2015	CRE 8
	Performance énergétique					
	Promotion	Bureaux	Généralisation du niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10%) a minima			
		Logements	Réalisation systématique de Simulation Thermique Dynamique en complément du calcul conventionnel	2013	EN 6	
		Hôtels	Réalisation systématique de Simulation Thermique Dynamique en complément du calcul conventionnel	2013	2013 EN 6	EN 7
		Commerces	Adaptation à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013	2013	2013 EN 6	EN 7
	Foncière	Commerces	Adaptation à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013			
		Commerces	Réduction de 22% des consommations d'énergie primaire du patrimoine (à périmètre constant) par rapport à 2010	2015	CRE 1	CRE 1
	Emissions de gaz à effet de serre					
Promotion	Bureaux	Réalisation systématique d'un Bilan Carbone construction (scope 1,2,3) pour toute les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2	continue	CRE 4		
	Logements	Réalisation systématique d'un Bilan Carbone construction (scope 1,2,3) pour toute les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2	2013	CRE 4 continue	CRE 4	
	Hôtels	Réalisation systématique d'un Bilan Carbone construction (scope 1,2,3) pour toute les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2	continue	CRE 4 2013	CRE 4	
	Commerces	Réalisation systématique d'un Bilan Carbone construction (scope 1,2,3) pour toute les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2	continue	CRE 4 continue	CRE 4	
Foncière	Commerces	Réduction de 22% des consommations d'énergie primaire du patrimoine (à périmètre constant) par rapport à 2010	2015	CRE 1	CRE 4	
	Commerces	Réduction de 22% des consommations d'énergie primaire du patrimoine (à périmètre constant) par rapport à 2010			CRE 3	
Performance sociétale	Accessibilité					
	Promotion	Bureaux		continue	EN 6	
		Logements		continue	EN 6	
		Hôtels	Sélection des nouveaux fonciers à moins de 500m d'un réseau de transport en commun (Bus, Tramway, Metro, RER, Train)	continue	continue	EN 6
		Commerces	Sélection des nouveaux fonciers à moins de 500m d'un réseau de transport en commun (Bus, Tramway, Metro, RER, Train)	continue	continue	EN 6
Foncière	Parties prenantes			continue	EN 6	
	Commerces	Obtention d'un taux de couverture du bail vert sur l'ensemble du patrimoine supérieur à 65%	2015	continue	EN 6	
Performance sociale	Groupe	Diversité	Formalisation de notre engagement par la signature de la Charte de la Diversité.	2013	2013 NA	SO9
		Gestion des carrières	Augmentation chaque année du taux de couverture des entretiens annuels, et du taux de transformation des actions de formation réalisées par rapport aux demandes arbitrées lors de l'entretien.	continue	NA	
		Développement des compétences	Formalisation de notre engagement par la signature de la Charte de la Diversité.	continue	2013 LA 10	NA
Performance	Groupe	Gestion des carrières	Augmentation chaque année du taux de couverture des entretiens annuels, et du taux de transformation des actions de formation réalisées par rapport aux demandes arbitrées lors de l'entretien.	continue		NA
		Développement des compétences	Augmentation chaque année du nombre moyen d'heures de formation par salarié, essentiellement sur les formations métiers.	continue		LA10

5.2.2. Périmètres de reporting et référentiels

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts environnementaux et sociaux de ses activités sur le périmètre le plus large possible, Altarea Cogedim définit et précise l'ensemble de ses périmètres et de ses périodes de reporting afin de permettre aux parties prenantes une lecture facilitée. De plus, le Groupe base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI CRESS, EPRA, etc.) afin de permettre une comparaison facilitée des données. Les indicateurs clés sont présentés dans ce chapitre et l'analyse des résultats 2012 est disponible dans le chapitre 5.4.

5.2.2.1. Exhaustivité des périmètres de reporting et référentiels utilisés

Le reporting couvre la quasi-totalité de l'activité économique de promotion et de foncière d'Altarea Cogedim, ainsi que de son siège social. En revanche, l'activité e-commerce ne bénéficie pas encore de reporting environnemental du fait de son intégration récente. Les taux de couverture du reporting RSE permettent d'apprécier l'exhaustivité par rapport au reporting financier, hors RueduCommerce.

Exhaustivité du reporting extra-financier d'Altarea Cogedim

	CORPORATE	PROMOTION				FONCIERE	SOCIAL
REFERENTIEL	GRI CRESS	Définition interne (chapitre « Méthodologie et Tableaux d'indicateurs »)				GRI CRESS Recommandations EPRA	GRI CRESS
PERIODE	1er septembre année N-1 31 août année N	1er janvier année N - 31 décembre année N				1er janvier année N 31 décembre année N	1er janvier année N 31 décembre année N
PERIMETRE D'ACTIVITE	SIEGE SOCIAL 8 248 m ² utile	LOGEMENT 189 opérations 15 189 logements	BUREAUX 18 opérations 352 983 m ² HON	HOTELS 3 opérations 43 713 m ² HON	COMMERCE 4 opérations 188 216 m ² HON	COMMERCE 654 252 m ² GLA	GROUPE 1 232 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	86,7% (en surface) 91,0% (en valeur)	100 %

5.2.2.1.1. Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

Afin de renforcer son niveau de transparence, le Groupe base son reporting extra-financier sur le référentiel sectoriel GRI 3.1 CRESS et vise le niveau GRI B+. Se baser sur le référentiel GRI permettra à l'ensemble des parties prenantes du Groupe de pouvoir comparer la communication extra-financière d'Altarea Cogedim avec l'ensemble des acteurs immobiliers nationaux et internationaux.

5.2.2.1.2. Périodes de reporting

Pour assurer une cohérence avec le reporting financier, le Groupe a fait le choix, quand cela était possible, de baser son reporting environnemental sur cette même période. Cependant, concernant les mesures des données environnementales et des empreintes carbone pour les immeubles utilisés par le Groupe (périmètre corporate), l'inertie des données et la longueur des processus de calcul imposent une période décalée (1^{er} septembre année N-1 au 31 août année N) afin de respecter le calendrier de réalisation des documents réglementaires.

5.2.2.2. Description du périmètre de reporting pour l'activité corporate

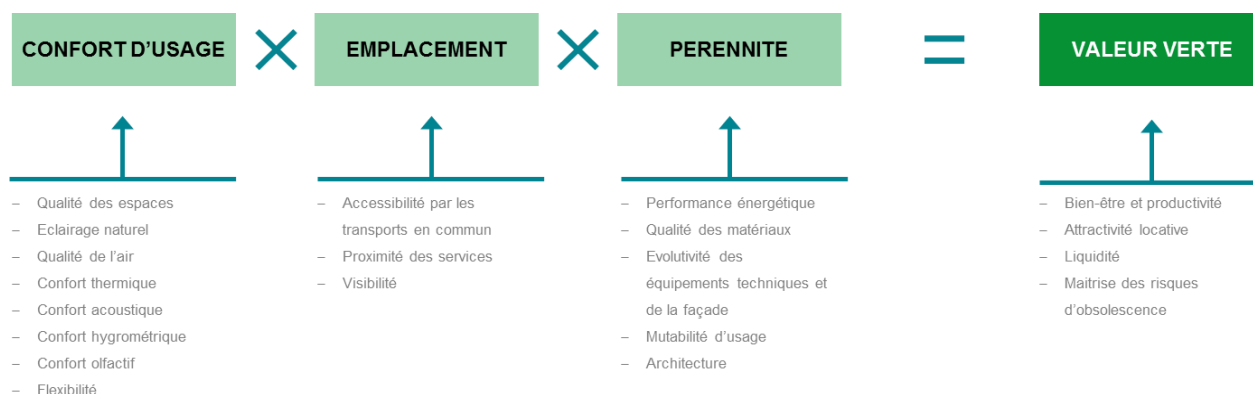
Le périmètre de reporting corporate comporte les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim situés au 8 avenue Delcassé, Paris 8^{ème}. Ces données sont soit gérées directement par Altarea Cogedim (déchets) soit gérées directement par le propriétaire de l'immeuble (eau, énergie, CO₂) et transmises à Altarea Cogedim en vue d'un suivi annuel *a minima*.

5.2.2.4. Description du périmètre de reporting pour le social

Le périmètre de reporting social inclut l'ensemble des entités juridiques, avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle. Les données de ces entités sont prises en compte à 100%, quel que soit le taux de détention.

5.3 Innover pour accroître la valeur verte

Pour favoriser l'émergence d'une valeur verte, Altarea Cogedim articule sa démarche autour de trois fondamentaux que sont le confort d'usage, l'emplacement, et la pérennité pour ses projets et pour son patrimoine.



Pour maximiser ces trois composants de la valeur verte, Altarea Cogedim structure son effort d'innovation en couvrant 5 thématiques transversales que sont la certification environnementale, le confort d'usage et la santé, la performance énergétique, l'analyse de cycle de vie des projets et la connectivité en transports en commun.

5.3.1. La certification environnementale comme accélérateur de la performance

Pour faire progresser les performances environnementales de ses nouveaux projets et de son patrimoine, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant la typologie de ses projets, pour l'ensemble de ses projets et de ses actifs.

La sélection de ces certifications a été réalisée en fonction de deux critères prépondérants :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque famille de projet.

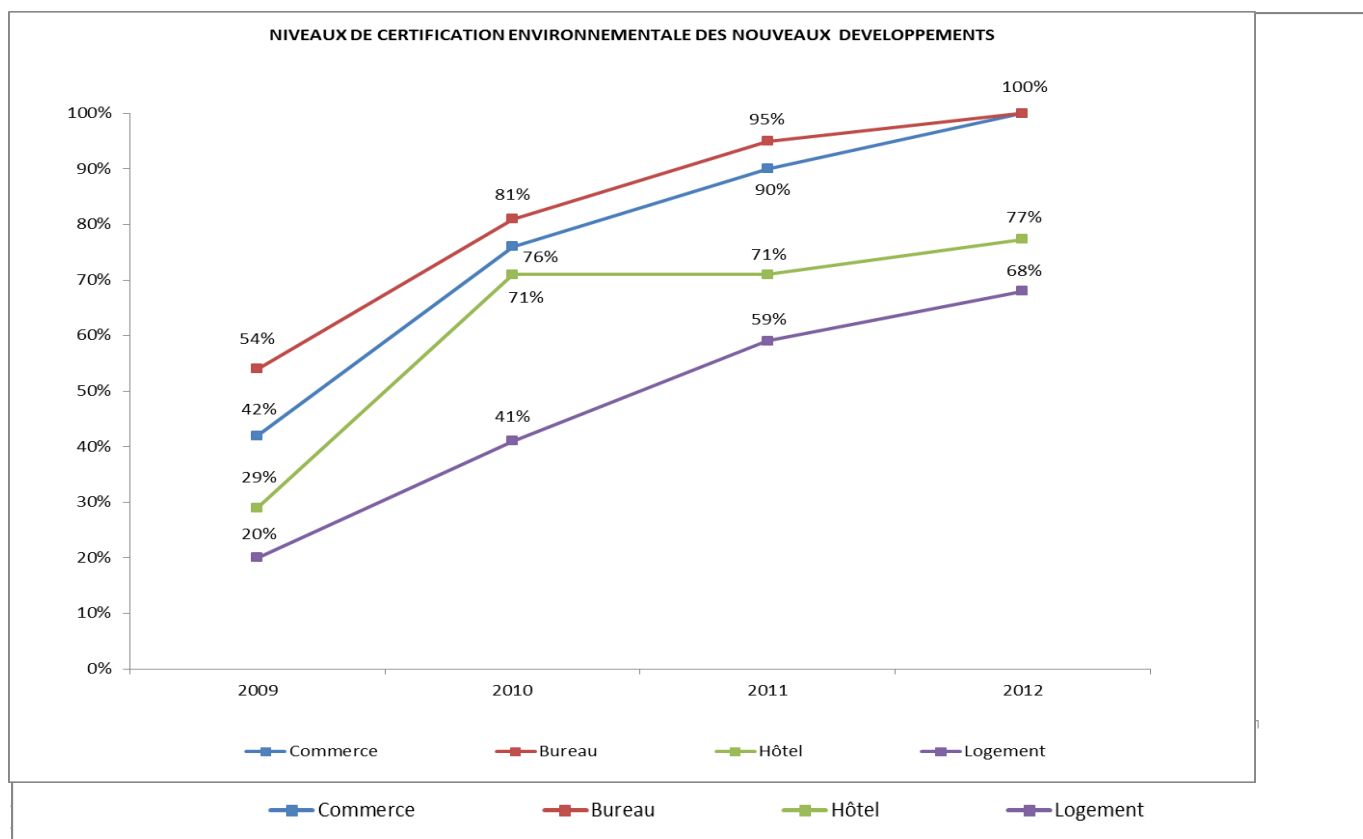
5.3.1.1. La certification environnementale pour les nouveaux développements

Le Groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses nouveaux projets :

- la certification environnementale BREEAM niveau « Very Good », a minima, pour les nouveaux développements commerciaux;
- la certification environnementale NF Bâtiment tertiaire — Démarche HQE® pour les nouveaux développements de bureaux et d'hôtels;
- la certification environnementale NF Logement — Démarche HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une grande partie des logements en régions ;
- la certification qualitative NF Logement pour l'ensemble de la production de logements.

Cette ambition environnementale généralisée est susceptible d'évoluer en fonction de cas spécifiques: achat de projet avec un permis de construire définitif, prestation de service auprès d'un partenaire investisseur, impossibilité technique...

Altarea Cogedim a choisi de faire progresser l'ambition environnementale de ses projets de manière généralisée afin de permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier le niveau global de qualité de production du Groupe. C'est pourquoi l'indicateur « Niveaux de performance environnementale » porte sur la totalité des nouveaux projets.



divers dans l'année de référence.

Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès Altagreeen en 2009, la part de production faisant l'objet d'une certification environnementale a progressé de manière significative pour l'ensemble des typologies, grâce à l'engagement de nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification environnementale et à la sortie d'opérations non certifiées du périmètre de l'indicateur.

En 2013, le Groupe maintiendra ses engagements pour les opérations de logements, de commerces et d'hôtels. Il renforcera néanmoins son engagement pour ses nouveaux développements de bureaux en se positionnant sur un niveau « Très Bon » *a minima* pour la certification NF HQE et sur la certification BREEAM avec un niveau « Very Good » *a minima* (hors Maîtrise d'Ouvrage Déléguée).

5.3.2. Analyse de cycle de vie d'un projet

En complément de sa démarche carbone, Altarea Cogedim a mené une réflexion basée sur l'analyse multicritères du cycle de vie du bâtiment. Après deux opérations engagées en 2010, le Groupe a lancé trois tests « HQE Performance » complémentaires sur des projets de bureaux- dont le Siège de Mercedes Benz à Montigny certifié BREEAM « Excellent » et NF Démarche HQE « Excellent » - et de logements, Azenko à Montreuil certifié NF Démarche HQE en 2012. Cette initiative permet aux équipes d'Altarea Cogedim d'appréhender l'ensemble des impacts environnementaux du bâtiment sur l'ensemble de sa durée de vie, de la conception à la déconstruction, en passant par l'exploitation, les rénovations successives et sa recyclabilité.

Ces tests, réalisés en partenariat avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) et l'association HQE®, permettent d'anticiper de futures réglementations énergétiques et environnementales multicritères plus exigeantes.

5.3.3. Qualités sanitaires et confort d'usage

Dans le cadre de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité. Et dans le cadre des opérations faisant d'une certification environnementale, soit la totalité de ses opérations tertiaires et la plus grande partie de ses opérations de logements, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires sur les enjeux de confort acoustique, visuel, olfactif, hygrométrique et sur la qualité de l'air et des espaces de vies.

Afin d'intégrer d'avantage cette thématique, en 2012, le Groupe a renforcé sa démarche autour des enjeux de confort et de santé en accueillant un collaborateur chargé d'accompagner une opération pilote de bureau et de renforcer les exigences sanitaires du guide des prestations du logement d'entrée de gamme jusqu'au logement très haut de gamme. Ce travail de cartographie et d'analyse de matériaux permettra de prioriser la démarche sur les éléments clés à fort impact sanitaire pour l'ensemble de la production.

5.3.3.1. Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Altarea Cogedim met progressivement en œuvre des actions permettant d'améliorer la qualité de l'air intérieur des projets faisant l'objet d'une certification environnementale. Pour toutes ces opérations, le Groupe identifie les sources de pollutions internes (COV et formaldéhyde) et externes (axes routiers, produits de construction, activités des locaux, sol ...), fait en sorte de garantir une ventilation efficace et de maîtriser les sources d'odeurs désagréables, les débits d'air étant alors adaptés à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

De plus, le Groupe s'est associé à la société Medieco pour mettre en place une opération de Haute Qualité Sanitaire dans son programme « Pierres de Provence » au Rouret. Cette démarche, qui permet d'intégrer la santé dans le projet, prévoit une analyse sanitaire du permis de construire et du cahier des clauses techniques particulières. Elle évalue la qualité de l'air intérieur à réception du bâtiment grâce à des mesures de concentration en Composés Organiques Volatiles (COV) et aldéhydes. Les recommandations seront communiquées aux futurs occupants.

Dans le cadre du siège de Mercedes Benz France, opération certifiée BREEAM « Excellent » et NF Démarche HQE « Excellent », Altarea Cogedim a souhaité renforcer ses exigences de confort pour le futur utilisateur :

- les espaces de bureaux de Mercedes Benz France ont un renouvellement d'air de 40m³/h/personne et des sondes de CO₂ sont installées dans tous les espaces à haute densité d'occupation. Il en est de même pour le hall et la salle de conférences ;
- pour assurer un balayage optimal de l'air intérieur dans les espaces, des études antérieures en laboratoire ont été réalisées afin de déterminer la position optimale des terminaux dans les bureaux ;
- 100% des émissions de COV et formaldéhyde des revêtements de sol, mur et plafond du siège social sont évaluées.

5.3.3.2. Confort hygrométrique

Une température et un taux d'humidité constants tout au long de l'année sont des composants essentiels du confort intérieur. C'est pourquoi Altarea Cogedim choisit des systèmes permettant d'assurer un confort hygrothermique en hiver comme en été :

- En hiver, un asservissement adapté permet de stabiliser le bâtiment en température ;
- En été, se protéger des rayonnements solaires et dissiper la chaleur en excès est essentiel à un bon confort hygrothermique.

L'immeuble de bureaux Green One, certifié BREEAM « Very Good » et NF Démarche HQE « Excellent » dans le 18^{ème} arrondissement de Paris prévoit l'arrêt de la ventilation en période d'inoccupation et le maintien hors-gel des locaux. Pour ne pas nuire au confort, une vitesse d'air inférieur à 0,2 m/s est maintenue en été (contre 0,1 m/s en hiver). Enfin, pour maîtriser l'inconfort des apports solaires, des protections solaires adaptées sont installées selon l'orientation du bâtiment :

- des stores intérieurs screen en façades Est et Ouest,
- des stores intégrés à lames dans le triple vitrage pour la façade Sud.

5.3.3.3. Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altarea Cogedim attendent un confort acoustique optimal. Qu'il provienne directement d'une source sonore (bruit aérien), d'un choc (bruit de choc), ou d'une vibration mécanique (bruit d'équipement), le bruit est un facteur d'inconfort qu'il est important de prendre en compte dès la conception des projets. Pour aller plus loin et offrir à ses clients des hautes performances acoustiques, Altarea Cogedim optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures. Par exemple, le niveau de bruit des équipements est inférieur à 45 dB dans les espaces de bureaux ouverts et inférieur à 40 dB dans les bureaux individuels ou collectifs.

5.3.3.4. Confort visuel

L'éclairage naturel étant primordial, tous les projets de bureaux et de logements construits par Altarea Cogedim ont accès à des vues extérieures et à la lumière du jour. En fonction des contraintes urbanistiques et architecturales, le Groupe optimise l'épaisseur de ses bâtiments et la répartition des espaces de vie et de travail pour maximiser les surfaces utiles ou habitables en premier jour afin d'augmenter le confort du futur utilisateur et de limiter l'usage de l'éclairage artificiel.

Pour ces opérations de bureaux, Altarea Cogedim combine la gradation de l'éclairage artificiel en fonction de la luminosité extérieure pour maintenir le confort de l'utilisateur et limiter les consommations d'énergie.

5.3.3.5. Qualité sanitaire des espaces

La qualité sanitaire des espaces comprend deux préoccupations majeures : la limitation des nuisances électromagnétiques et la création des conditions d'hygiène spécifiques. La création des conditions d'hygiène spécifiques passe par l'identification des zones et locaux sensibles mais aussi par des dispositions pour créer les conditions d'hygiène optimales en fonction de l'environnement sanitaire de chaque projet.

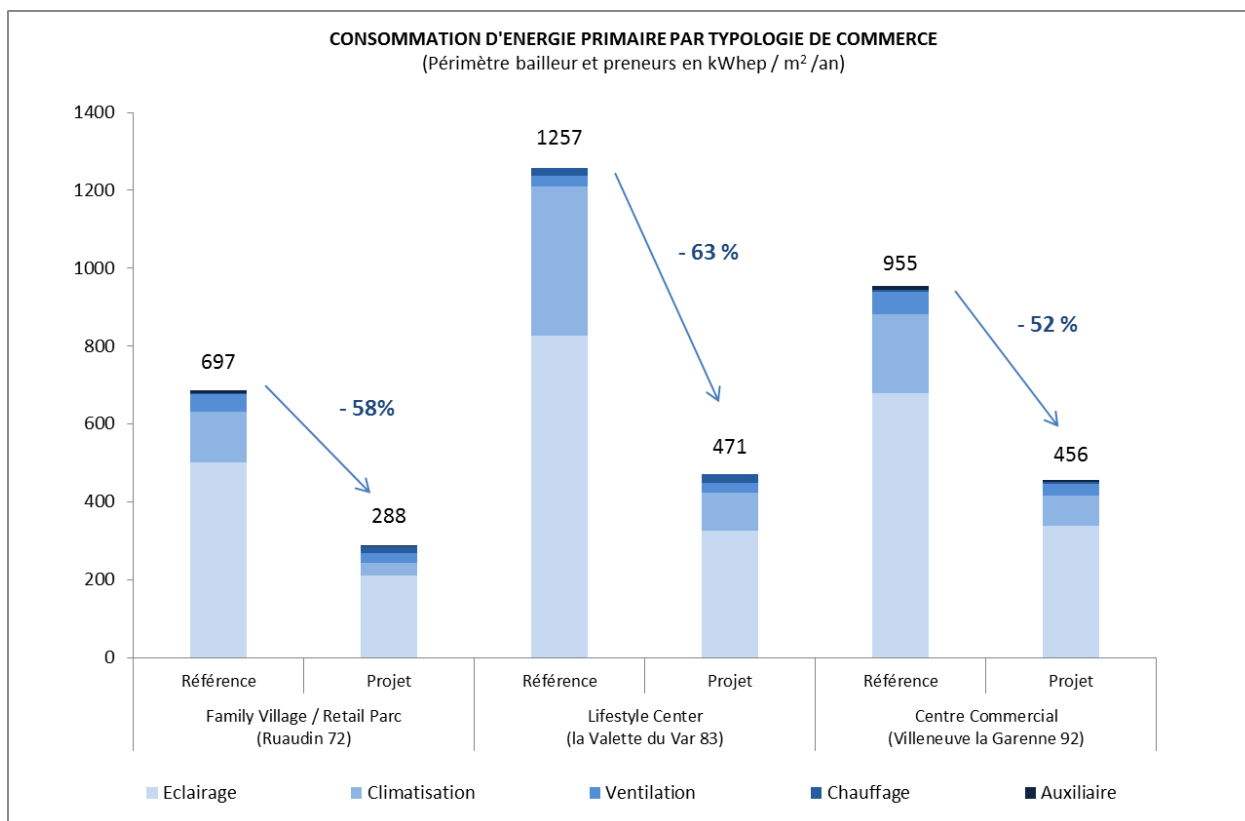
Dans le cadre de l'évaluation du projet de bureaux Network à Nanterre, certifié BREEAM « Excellent » et NF Démarche HQE « Excellent » Altarea Cogedim a fait identifier les sources « d'énergies » (lignes SNCF et RATP) entourant le site, par Bureau Veritas. Les sources « télécoms » sont identifiées lors du parcours de zone et une mesure des ondes électromagnétiques est également réalisée en fin de chantier. Enfin les matériaux sont choisis afin de limiter la croissance fongique et bactérienne.

5.3.4. Améliorer les performances énergétiques

5.3.4.1. Avancer vers la garantie de performance énergétique pour les nouveaux développements

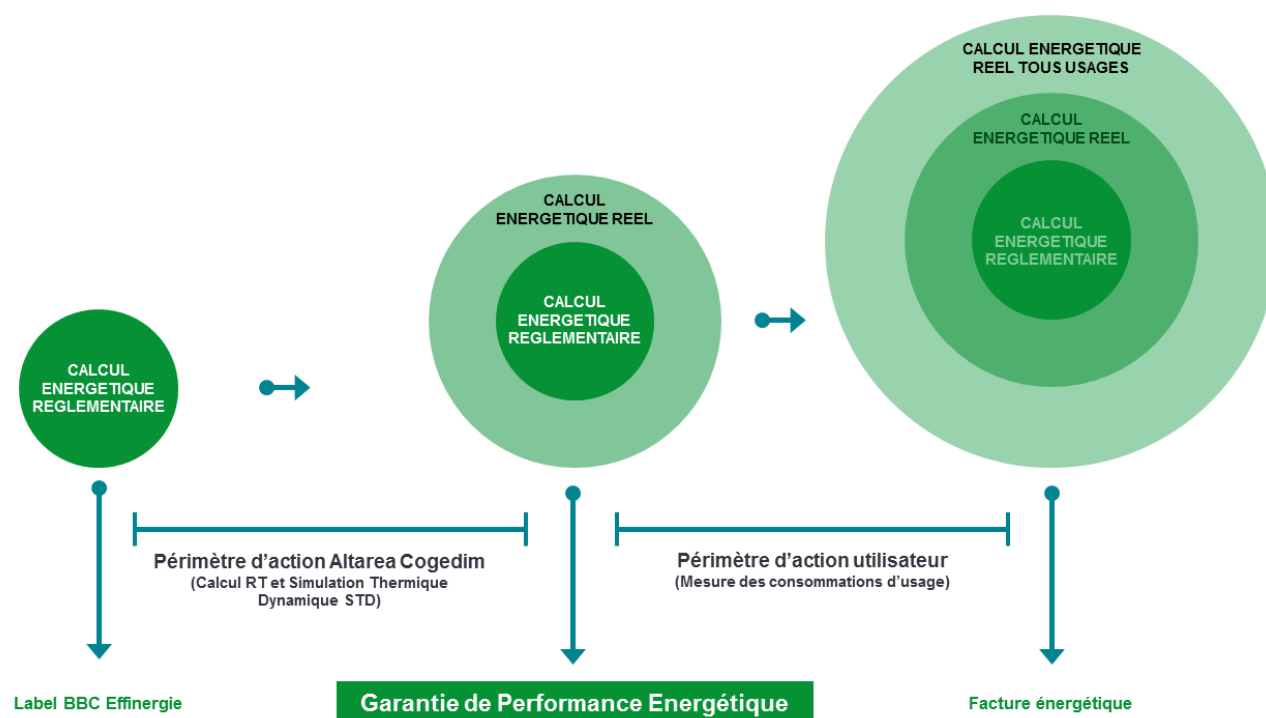
Le Groupe s'est engagé, dès 2010, à généraliser le niveau de performance énergétique BBC[®] RT 2005 pour l'ensemble de ses nouveaux projets, toutes typologies confondues, dans l'attente de la mise en application progressive de la RT 2012. Un an après son application pour les immeubles de bureaux, le Groupe se positionne en généralisant un niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10%), *a minima*, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux. Altarea Cogedim profitera de l'année 2013 pour analyser précisément les exigences de cette nouvelle réglementation applicable depuis janvier 2013 pour les autres typologies de projets. Le détail exhaustif des niveaux de performance énergétique des nouveaux développements est disponible dans le chapitre 5.4.

Pour aller plus loin, afin d'améliorer la performance de ses opérations et apprécier plus précisément la future consommation énergétique réelle, Altarea Cogedim doit réaliser des études complémentaires pour les projets moins standardisés ou d'une surface importante. Ainsi, pour aller au-delà du calcul réglementaire permettant d'apprécier une performance uniquement conventionnelle, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe aujourd'hui, pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels et demain pour les projets de logements : elles permettent d'apprécier les futurs besoins énergétiques du bâtiment en intégrant l'apport des utilisateurs avec les puissances réelles installées. Ces études, détaillées dans le graphique ci-après pour ses projets commerciaux, permettent à Altarea Cogedim de réduire significativement les consommations énergétiques par rapport à un bâtiment strictement conforme à la réglementation thermique en vigueur.



La réalisation de ces simulations thermiques dynamiques, intégrant un scénario réel et conforme à l'usage qui sera effectivement fait du bâtiment pour chaque typologie de projet, permettra à Altarea Cogedim d'avancer vers une garantie de performance énergétique pour ses nouveaux développements.

Simuler des consommations énergétiques réelles



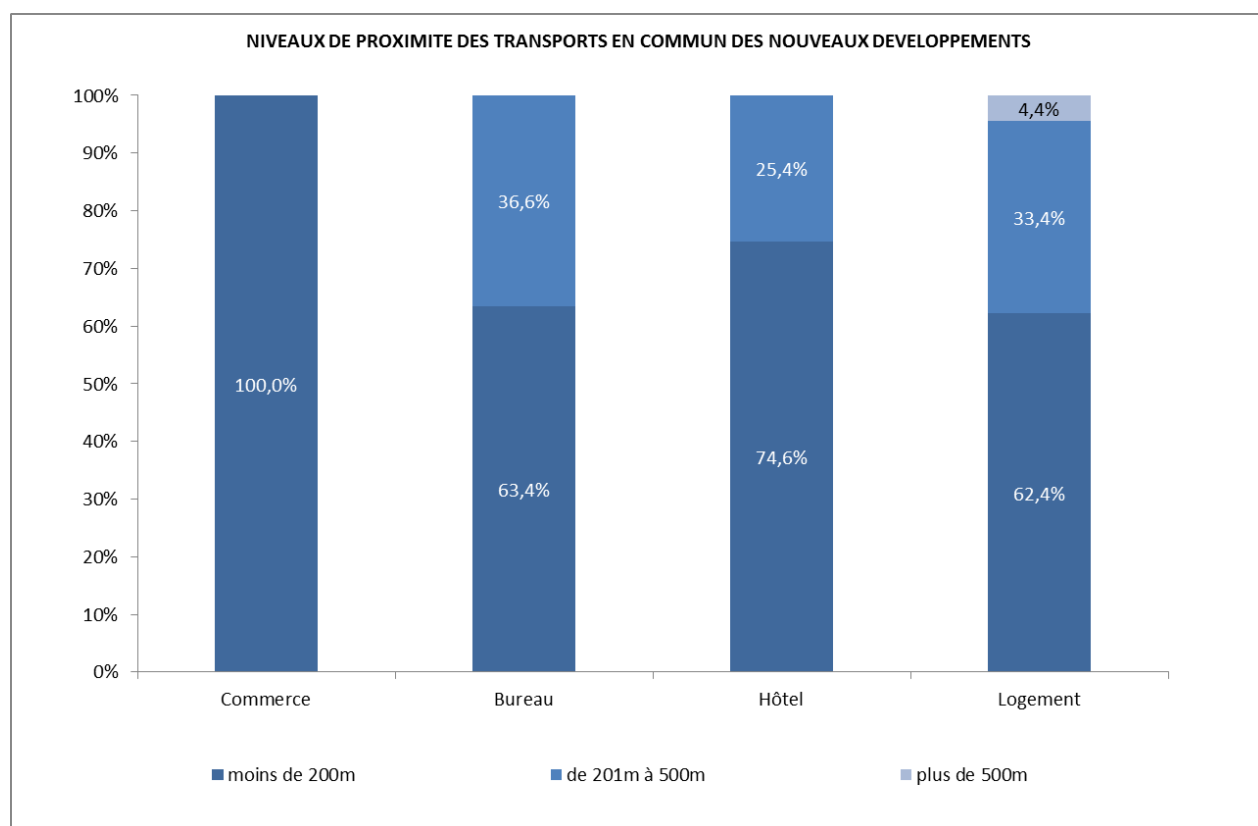
5.3.5. Connectivité et accessibilité

Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance de connecter les différents lieux de vie entre eux, en facilitant l'accès à des transports doux à faible impact carbone.

Altarea Cogedim fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de son patrimoine et de ses nouveaux projets, quelle que soit leur typologie. Ce positionnement permet au Groupe de favoriser un usage et un mode de vie durable auprès de ses clients et utilisateurs.

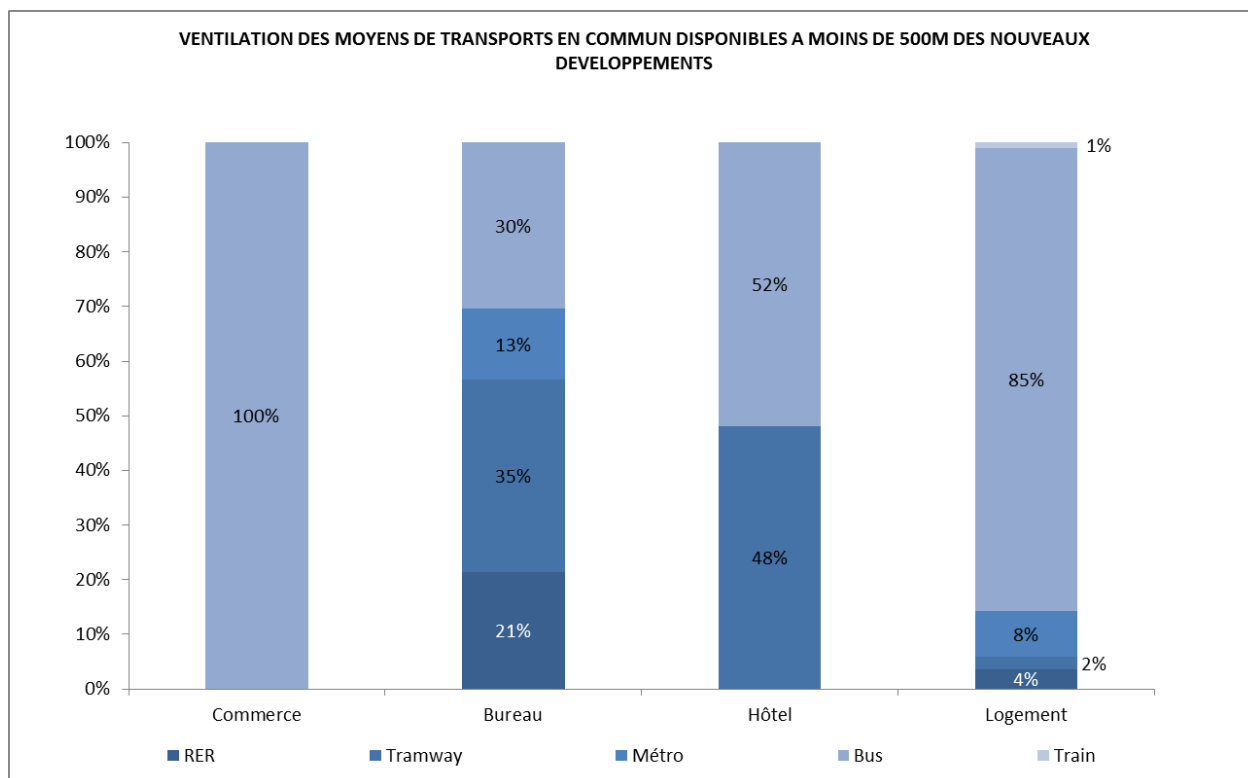
5.3.5.1. Connectivité transports en commun pour l'activité de promotion

Le Groupe évalue de manière systématique l'éloignement de ses nouveaux projets aux réseaux de transports en commun afin d'offrir à ses clients une mobilité économique à faible impact environnemental.



Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2012, par niveau de proximité des transports en commun (train, RER, métro, tramway, bus).

Altarea Cogedim souhaite développer des projets connectés aux différents lieux de vie existants. La spécificité du Groupe d'être un acteur du logement, du bureaux, du commerce et de l'hôtellerie offre la possibilité de réaliser des espaces de vie, de travail, de détente et de consommation couvrant potentiellement la majeure partie du temps de nos clients. Cette particularité encourage le Groupe à lier ces différents lieux de vie en favorisant une mobilité accessible à tous et moins carbonée.



Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2012, par type de transport en commun disponibles à moins de 500m.

Pour aller plus loin, le Groupe a renforcé en 2012 son référentiel de reporting afin de pouvoir donner une information sur les modes de transports disponibles à proximité de sa production à l'ensemble de ses parties prenantes. Ces informations reposent sur la totalité des opérations prises en compte dans le périmètre décrit au § 5.2.3.1, soit la totalité des nouveaux développements d'Altea Cogedim.

5.3.6. Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre

En 2012, le Groupe s'est doté d'un outil informatique sur mesure permettant d'avoir une vision à la fois globale et détaillée des émissions liées à ses différentes activités. Altea Cogedim pourra ainsi suivre l'évolution de ses émissions dans le temps, et calculer la vulnérabilité économique qui y est liée, pour mieux piloter et suivre ses actions de réduction.

5.3.6.1. L'impact carbone global des activités d'Altea Cogedim

5.3.6.1.1. Emissions totales

Les émissions totales de Groupe s'élèvent à 685 500 tCO₂e. Cela comprend les émissions directes mais aussi indirectes engendrées par son activité, et couvre les scopes 1, 2 et 3 du GHG Protocole. La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone[®], le GHG Protocole et l'ISO 14 064.

La société reporte également des émissions compatibles avec le Bilan GES réglementaire (Article 75 du Grenelle II) – bien que non soumise à cette réglementation.

Les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont décrites dans le § 5.7.1.1.

5.3.6.1.2. Répartition par activité

Les émissions globales d'Altea Cogedim regroupent les émissions liées aux activités :

- Corporate (siège social, filiales régionales et européennes)
- Foncière (patrimoine en exploitation)
- Promotion (nouveaux développements)
- E-commerce (RueduCommerce)

Par ailleurs, la distinction a été faite entre les émissions internes et externes, de façon à mieux cerner le niveau de responsabilité du Groupe et les leviers de réduction existants.

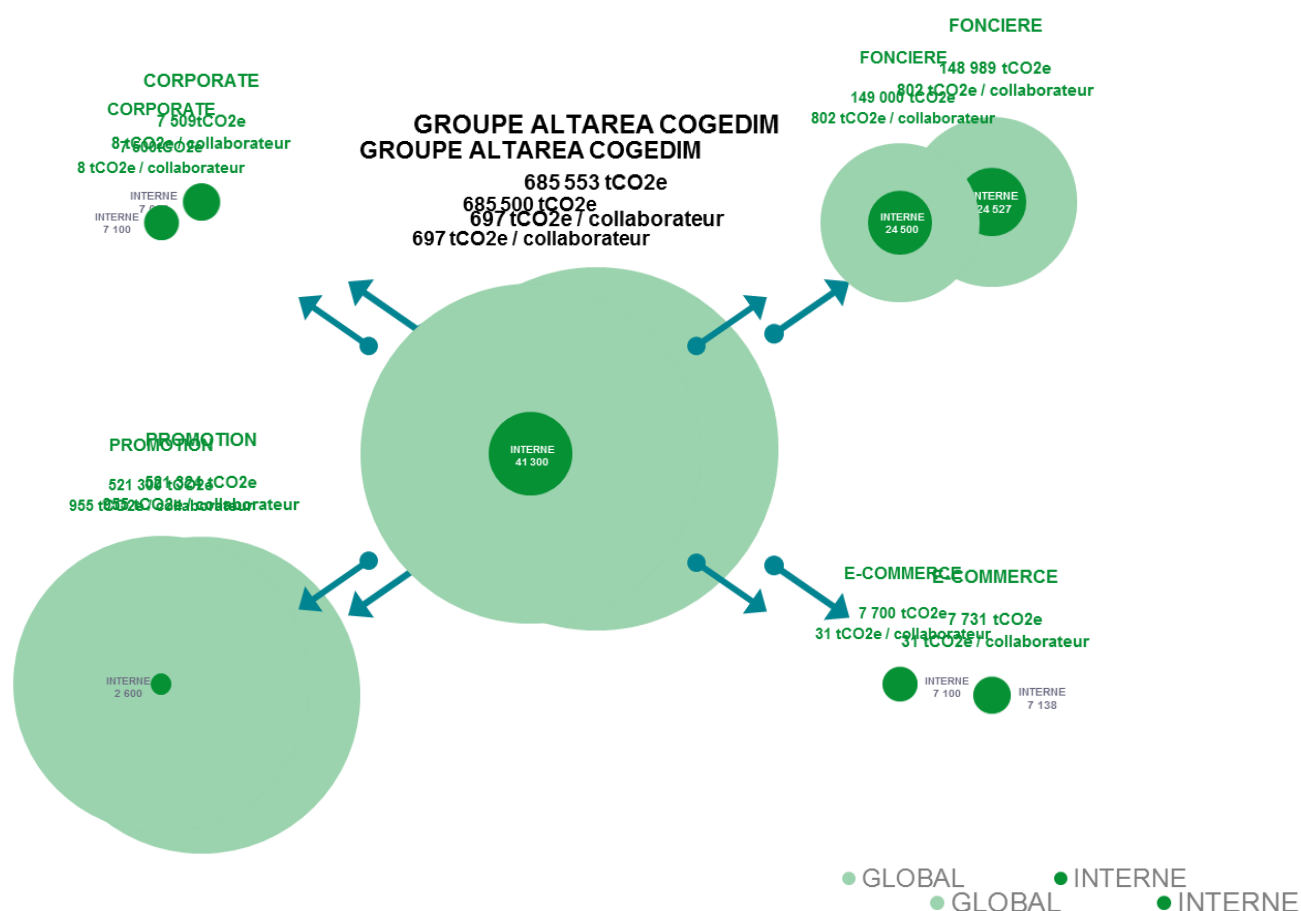
Les émissions « internes » sont directement induites par le Groupe et ses collaborateurs, comme par exemple les déplacements domicile-travail des salariés ou l'énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux.

Les émissions « externes » sont induites indirectement par l'activité du Groupe. Il s'agit, par exemple, des émissions liées à l'activité de construction des bâtiments, effectuée par des entreprises de travaux prestataires, pour la promotion, ou encore des émissions liées à l'énergie utilisée dans les boutiques, et donc par les preneurs, pour la foncière.

Les émissions globales sont égales à la somme des émissions internes et externes.

Le découpage des émissions selon les différents scopes conforme au GHG protocole et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement est différent de celui-ci.

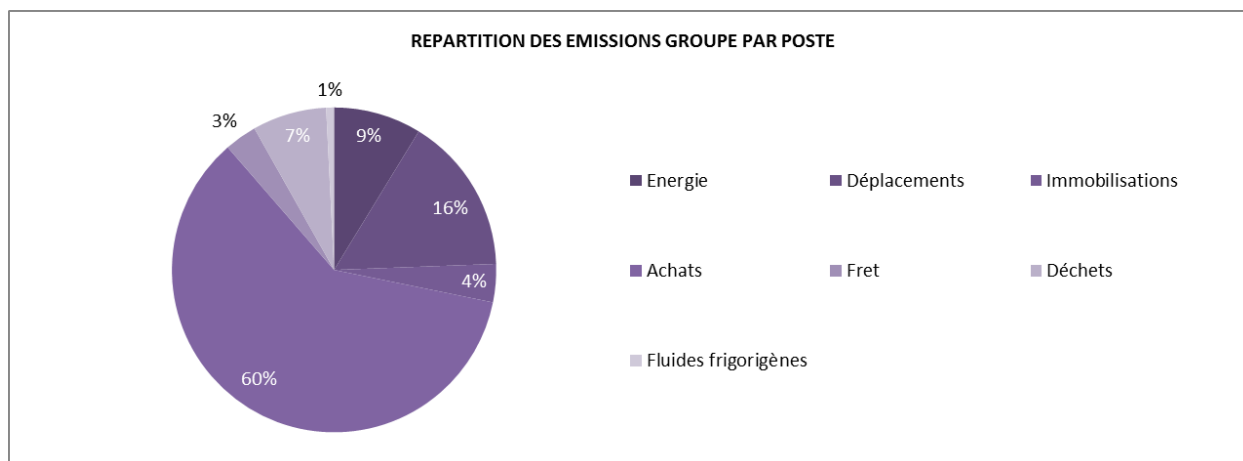
Répartition du Bilan Carbone® d'Altarea Cogedim



L'activité de promotion constitue les trois quarts des émissions du Groupe, mais celles-ci sont à 99% externes car dues aux constructions réalisées par les entreprises de travaux et les prestataires externes. L'activité de foncière, quant à elle, représente 22% des émissions globales dont 16% sont internes car gérées directement par Altarea Cogedim. Les activités corporate et e-commerce comptent chacune seulement pour 1% des émissions globales.

5.3.6.1.3. Répartition par sources d'émissions

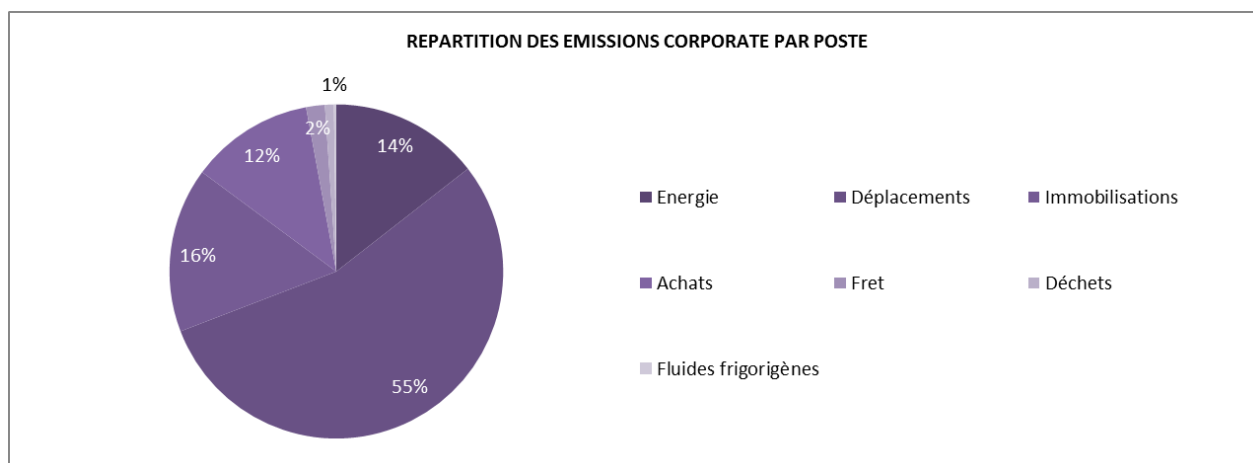
Consolidés au niveau du Groupe, les deux postes les plus émetteurs sont les achats et les déplacements. Ceux-ci sont dus en grande majorité respectivement aux achats de matériaux des chantiers de construction, et aux déplacements des visiteurs se rendant sur les centres commerciaux de la foncière.



5.3.6.2. L'impact carbone spécifique de nos activités

5.3.6.2.1. Bilan Carbone® activité corporate

Le Bilan Carbone® réalisé sur l'activité corporate prend en compte les émissions dues à l'activité des salariés du Groupe sur un an, du siège social et dans l'ensemble des filiales régionales et européennes.



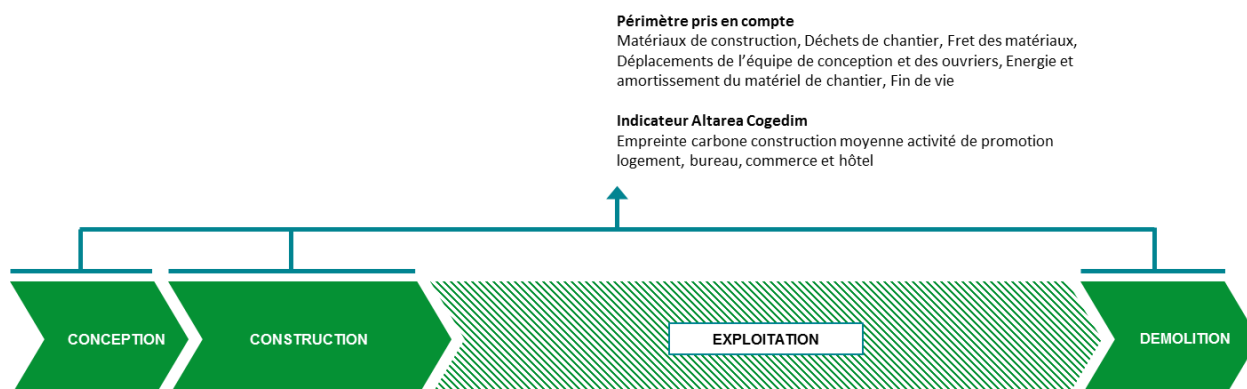
Les déplacements constituent 55% des émissions, et sont dus principalement aux déplacements professionnels des collaborateurs. C'est pourquoi les émissions des filiales, sensibles aux moyens de transports disponibles pour se rendre au siège situé à Paris, sont assez différentes les unes des autres ramenées au nombre d'employés concernés. La baisse des émissions du parc de véhicule de fonction et de direction, couplée avec l'augmentation de la proportion de visioconférences, est un axe de progrès continu pour réduire les émissions corporate.

5.3.6.2.2. Bilans Carbone® activité de promotion (conception, construction et fin de vie)

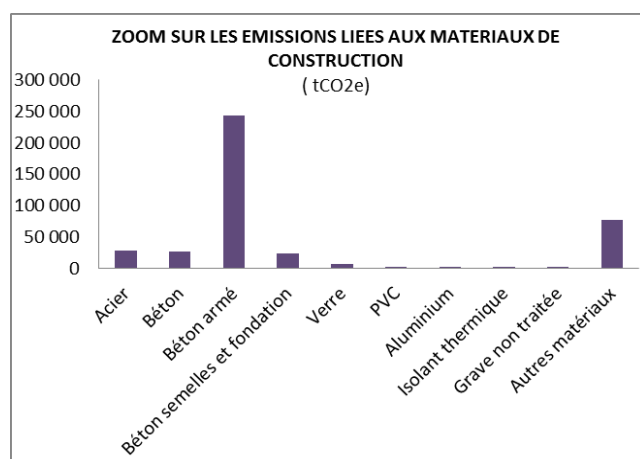
Altarea Cogedim réalise un grand nombre de Bilans Carbone® construction sur ses opérations de promotion : cela est même devenu systématique depuis 2012 pour les opérations de commerces, bureaux et hôtels d'une surface supérieure à 10 000 m².

Ces études évaluent les émissions de gaz à effet de serre des phases de conception, construction et fin de vie d'une opération. Elles permettent donc entre autres de quantifier les émissions liées à l'énergie grise d'un bâtiment.

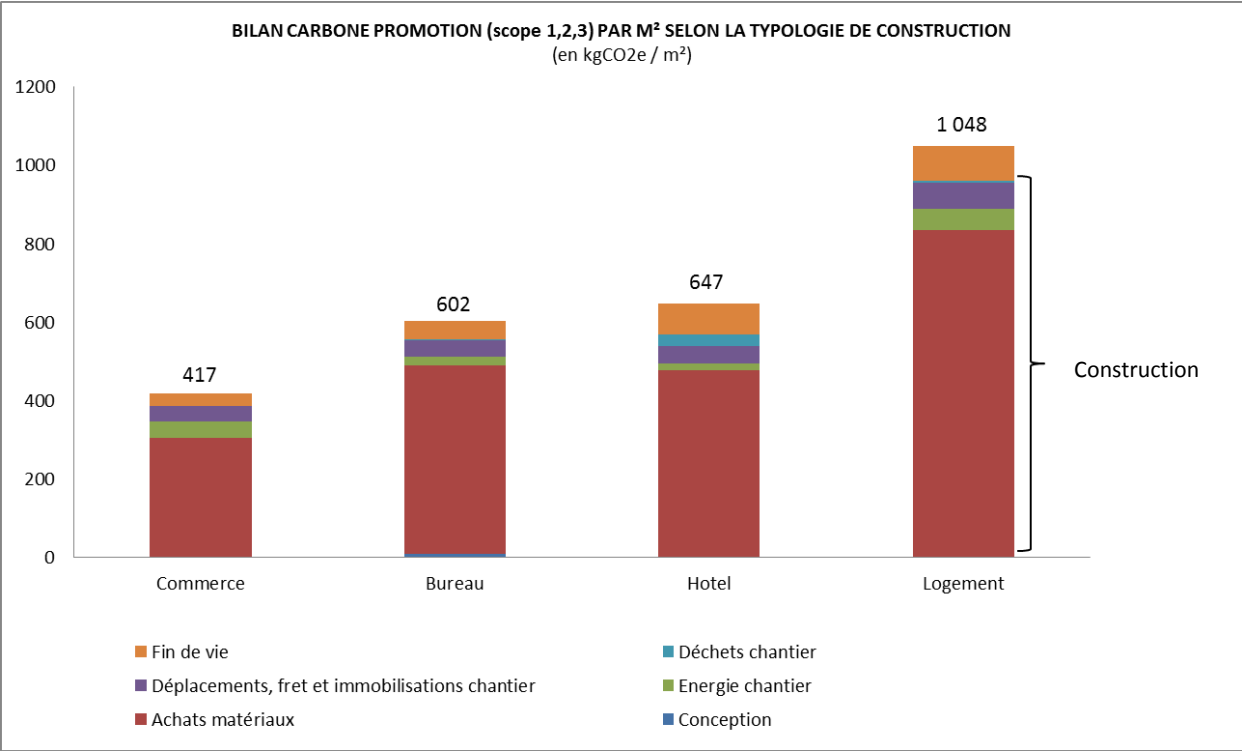
Quantifier l'empreinte carbone construction élargie des nouveaux développements – prise en compte de l'énergie grise



Ces Bilans Carbone® permettent d'identifier les postes d'émissions les plus émetteurs pour agir et mettre en place des actions de réduction des émissions. La consolidation globale des études montre que 79% des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8% à la production de déchets lors de la démolition. L'étape de conception, sur laquelle le Groupe a un impact direct, est donc déterminante pour choisir des matériaux et des procédés constructifs moins émetteurs.

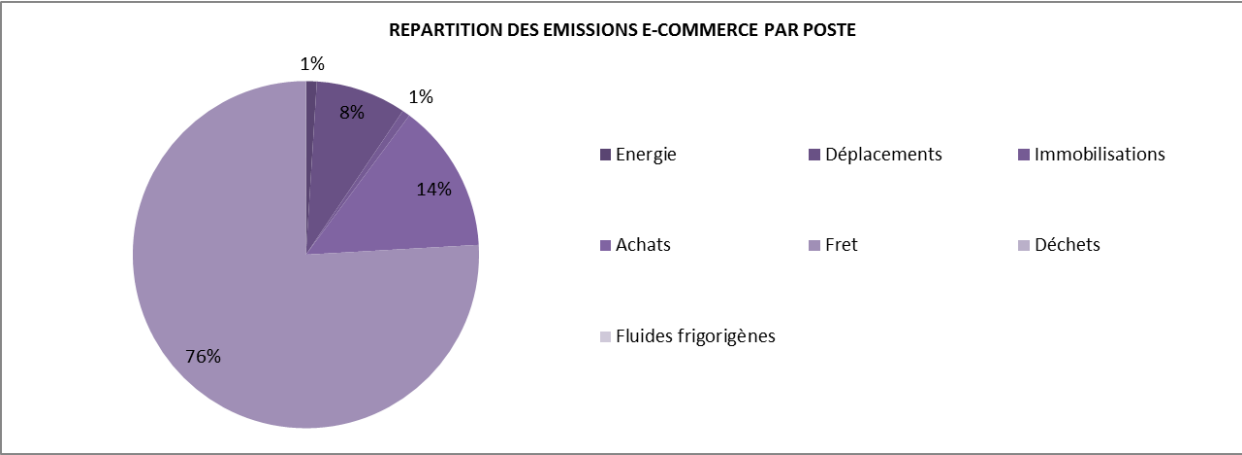


Ces études mettent aussi en évidence les empreintes carbone par m² des différentes typologies de construction pour les projets du Groupe. En 2013, Altarea Cogedim renforcera sa démarche par la réalisation de Bilans Carbone® construction complémentaires sur l'ensemble des gammes de logements et par la systématisation depuis 2012 pour les opérations tertiaires afin de permettre aux collaborateurs d'Altarea Cogedim de progresser dans la réalisation de projets à faible empreinte carbone.



5.3.6.2.3. Bilan Carbone® activité e-commerce

Le Bilan Carbone® réalisé sur l'activité e-commerce prend en compte les émissions liées à l'activité de RueduCommerce, en dehors de la fabrication des produits vendus.



76% des émissions sont dues au fret des produits vendus transitant par la plateforme logistique de l'entreprise. La réduction de ces émissions n'étant pas aisée, le Groupe réfléchit à un système de compensation carbone pour limiter cet impact.

5.3.6.3. Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim a étudié les risques liés au changement climatique pour ses activités. Ils peuvent être de différentes natures, par exemple des inondations ou une surchauffe , génératrice d'inconfort, en été. Le Groupe n'a, à ce stade, pas identifié de risque majeur mais veut anticiper le changement climatique pour pouvoir y faire face, notamment sur l'analyse de sa dépendance au carbone.

En calculant de manière précise l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre de ses activités, Altarea Cogedim entend les réduire, mais plus encore anticiper des évolutions à venir pour réduire sa vulnérabilité économique.

En effet, les émissions de carbone de son activité sont intimement liées à sa vulnérabilité à :

- la mise en place d'une taxe carbone : plus le Groupe émet, plus il sera impacté financièrement directement ;
- l'augmentation du prix des ressources fossiles : plus le Groupe émet, plus le prix des biens et des services dont il a besoin pour fonctionner augmenteront, par effet de répercussion directe ou indirecte de ses parties prenantes.

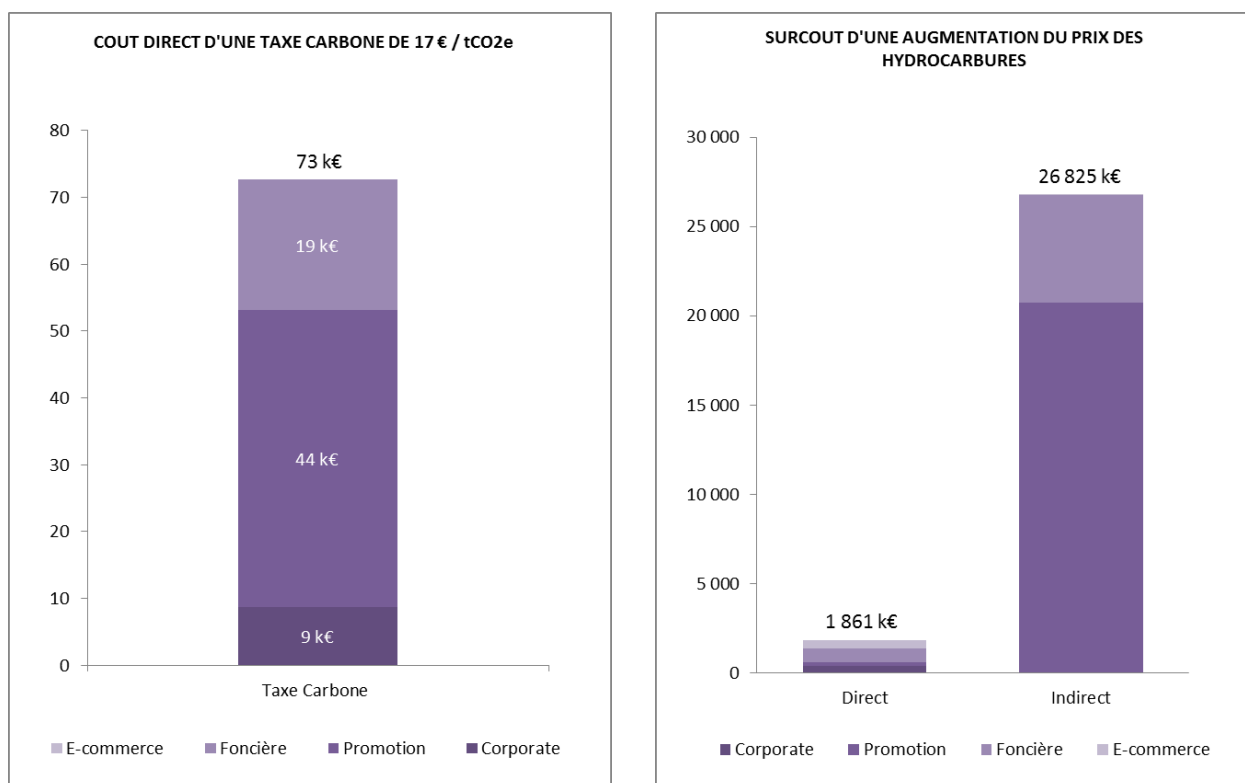
A partir des études décrites ci-dessus, le Groupe a calculé les surcoûts qu'il devrait assumer dans chacun de ces cas.

Concernant l'impact financier lié à la taxe carbone, il a été considéré que la taxe n'était appliquée que sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul pour les sources fixes et carburants pour les sources mobiles).

L'hypothèse prise ici est une taxe à 17 € / tCO₂e, ce qui correspond au montant que devait avoir la taxe à son lancement en Janvier 2010.

Pour les surcoûts liés à l'augmentation du prix des ressources fossiles, il a été considéré que l'augmentation du prix du pétrole était directement répercutée sur le prix du gaz (à hauteur de 80%) et du charbon (à hauteur de 90 %).

L'hypothèse prise ici est un baril de pétrole passant de 110 \$ à 150 \$.



Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entrainerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 73 K€ par an, et l'augmentation du prix des hydrocarbures un surcoût de 28,7 M€ par an. Ce surcoût est pour 7% « direct », c'est-à-dire induit par les activités directement gérées par le Groupe, le reste étant induit par les activités dont celui-ci dépend. Ces coûts « directs » et « indirects » correspondent aux périmètres « internes » et « externes », décrits au § 5.3.6.1.2

5.4. Performance et suivi RSE

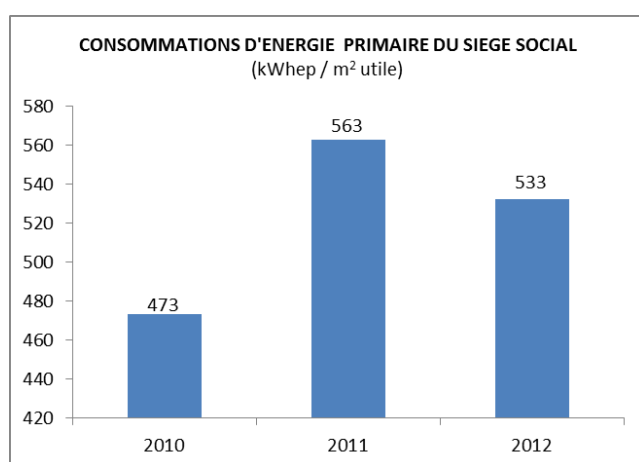
5.4.1. Performance environnementale

L'enjeu environnemental pour Altarea Cogedim se décompose en trois périmètres distincts : un premier volet autour de son activité corporative composé de son siège social, un second autour de son activité de promotion, et un dernier autour de son activité de foncière . Pour s'améliorer sur l'ensemble de ses métiers, le Groupe a défini des indicateurs de progrès couvrant l'ensemble de ses enjeux de manière à mesurer l'action environnementale de l'entreprise et l'ensemble des progrès réalisés.

5.4.1.1. Consommation d'énergie

5.4.1.1.1. Activité corporative (siège social)

Altarea Cogedim suit annuellement les consommations énergétiques de son siège social situé 8 avenue Delcassé, Paris 8^{ème}. En tant que locataire de ses locaux, l'ensemble des informations énergétiques est transmis par le propriétaire de l'immeuble.

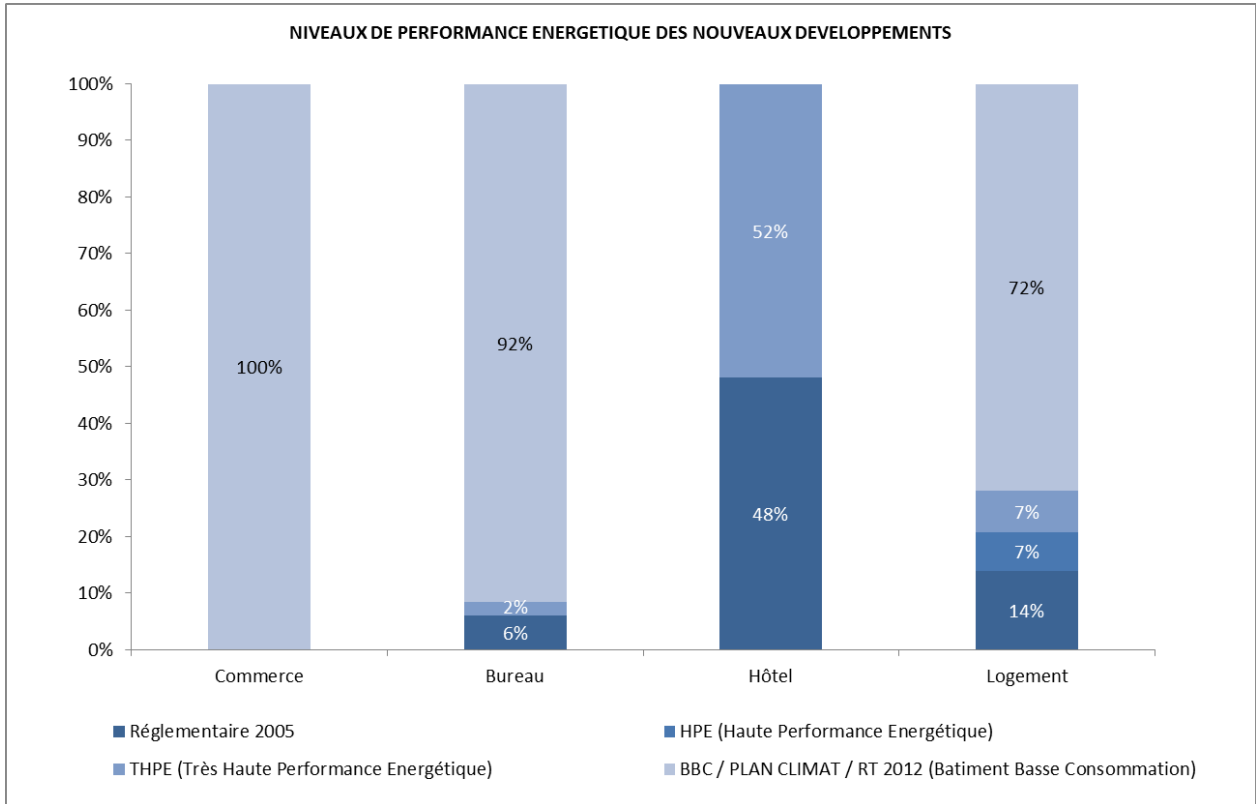


On observe sur la période 2010 - 2012 une augmentation de 12,5% des consommations d'énergie primaire, qui s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs en 2011 et 2012. On peut également constater une légère baisse entre 2011 et 2012, résultat combiné de la politique de sensibilisation et des conditions météorologiques légèrement favorables.

5.4.1.1.2. Activité de promotion

Afin d'être transparent sur le niveau de performance énergétique de sa production, Altarea Cogedim fait le choix de reporter la performance énergétique de l'ensemble de ses projets de commerces, bureaux, logements et hôtels par niveaux de performance énergétique, qui sont les suivants :

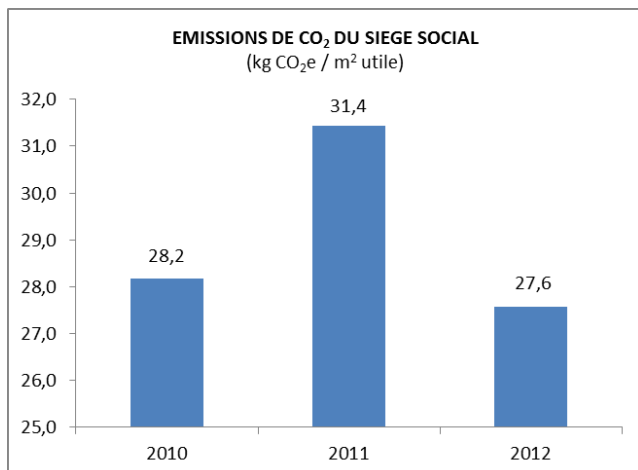
- Réglementaire 2005 — Base RT 2005 ;
- Haute Performance Énergétique (HPE)[®] — Base RT 2005 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique (THPE)[®] — Base RT 2005 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation (BBC)[®] / Plan Climat / RT 2012 — Base RT 2005 améliorée de 50 % pour les opérations tertiaires et 50 kWhep/m²/an modulé pour les logements ; Plan Climat — 50 kWhep/m²/an pour les logements ; Base RT 2012.



5.4.1.2. Emission de CO₂

5.4.1.2.1. Activité corporate (siège social)

Les émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergie du siège social sont calculées à partir des données énergétiques transmises par le propriétaire du siège social d'Altarea Cogedim, à partir des facteurs d'émissions de CO₂ de chaque fournisseur d'énergie.



On observe sur la période 2010 - 2012 une stabilité des émissions de CO₂, qui récompense la démarche interne initiée auprès des collaborateurs malgré une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment lié à l'accueil de nouveaux collaborateurs en 2011 et 2012.

Dans le cadre de la démarche de réduction des émissions de CO₂ de la flotte de véhicule de direction et de fonction, le Groupe renforce son engagement en 2013 en établissant son critère de sélection à 135 g CO₂ / km. En 2012, les émissions CO₂ de la flotte se situaient à 138 g CO₂ /km, soit une baisse de 17,2 % par rapport à 2008.

5.4.1.2.2. Activité de promotion

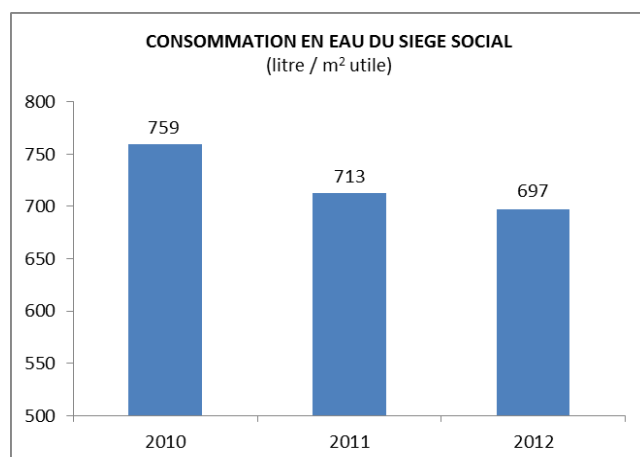
Dans le cadre de la maîtrise des émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergie des nouveaux développements, le Groupe est soumis à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projet. Cette nouvelle réglementation encourage un mix énergétique plus équilibré en pénalisant l'énergie électrique peu émettrice de CO₂ en période creuse mais très carbonée lors des périodes de pointe.

Les profils de consommation énergétique et les émissions de CO₂ associées sont très différents en fonction de la typologie projets, très stable sur une journée pour un actif commercial à très variable pour un immeuble de logements. La systématisation des simulations thermiques dynamiques (STD) permettant de calculer la totalité des besoins énergétiques d'un projet permet un travail plus pertinent et approfondi sur le mix énergétique et les émissions de CO₂ associés.

5.4.1.3. Consommation d'eau

5.4.1.3.1. Activité corporate (siège social)

Les consommations d'eau du réseau du siège social sont transmises annuellement par le propriétaire du siège social d'Altearea Cogedim. Les consommations sont en légère amélioration (- 8,2%) sur la période 2010 - 2012.



5.4.1.3.2. Activité de promotion

Dans le cadre de ses nouveaux projets commerciaux, consommateurs d'espace par nature, Altearea Cogedim intègre dès la phase de conception des solutions techniques limitant l'imperméabilisation des sols, et réalise des bassins de rétention de manière à limiter le ruissellement de l'eau et la saturation des réseaux locaux.

Dans le cadre des certifications environnementales mises en œuvre sur ses projets, Altearea Cogedim impose un comptage des consommations d'eau pour la phase chantier, par l'intermédiaire d'une charte chantier à faible nuisance, pour tous ses projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels), et une grande partie de ses projets de logements.

Tous les nouveaux projets commerciaux du Groupe intègrent des équipements de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, le nettoyage des sols et le remplissage des systèmes de sécurité incendie.

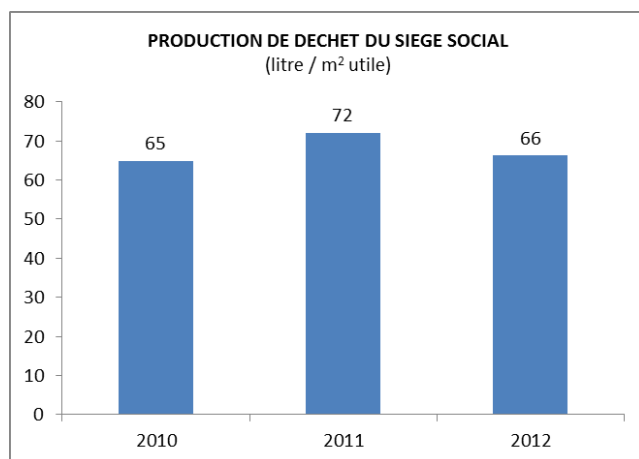
De plus, tous les nouveaux développements intègrent des équipements économes en eau (robinetterie, sanitaire).

5.4.1.4. Gestions des déchets

5.4.1.4.1. Activité corporate (siège social)

La production de déchets du siège social est directement calculée et suivie par la direction des ressources internes d'Altarea Cogedim. L'immeuble, exclusivement utilisé à usage de bureau, permet d'obtenir une production de déchets quasi stable sur la période 2010 - 2012, malgré l'accueil de nouveaux collaborateurs en 2011 et 2012.

Les déchets du Groupe sont représentés à 66% par des DIB et à 34% de papier et carton.



Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre de la certification environnementale visée (Habitat & Environnement, NF HQE, BREEAM, LEED), le Groupe met en place systématiquement des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants un tri sélectif facilité pour une gestion efficace des déchets.

Dans le cadre des certifications environnementales mises en œuvre sur ses projets, le Groupe impose un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux, par l'intermédiaire d'une charte chantier à faible nuisance, pour tous ses projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels), et une grande partie de ses projets de logements. Une piste d'amélioration, à moyen terme, sera d'imposer un taux minimal de valorisation des déchets de chantier à l'ensemble des entreprises de travaux pour notre activité de promotion.

5.4.1.5. Biodiversité

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets tertiaires de taille significative, les études sur le respect et le maintien de la biodiversité sont approfondies dans le cadre de toutes les opérations faisant l'objet d'une certification BREEAM.

Ces études, menées par un écologue indépendant, permettent de prendre en compte la faune et la flore locale dans le cahier des charges transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de programmation.

Les recommandations de ces études permettent de préserver la biodiversité du site existant, parfois non bâti, en réintégrant dans le nouveau projet un nombre important d'espèces locales et initialement présentes sur une surface maximale. Ces espaces végétalisés recréés permettront de préserver des corridors écologiques pour les petites et grande faunes.

5.4.1.6. Provision pour les autres impacts environnementaux

Les activités d'Altarea Cogedim de promotion, de foncière et de e-commerce, ne sont pas soumises à une gestion des risques environnementaux nécessitant des investissements programmés afin de remettre en conformité réglementaire des équipements techniques ou des bâtiments. De ce fait, aucune provision ou garantie spécifique n'est mise en place par Altarea Cogedim.

5.4.1.7. Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

Les activités d'Altarea Cogedim ne sont pas émettrices de rejets massifs dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement. Cet enjeu ne fait donc pas l'objet d'un traitement spécifique intégré dans le document de référence du Groupe. Des études de pollution, notamment des sols, sont néanmoins réalisées dans le cadre de projets de promotion et pour les actifs constituant le patrimoine.

5.4.1.8. Les prises en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Dans le cadre de l'activité de promotion, une charte de chantier à faible nuisance permet de limiter les nuisances des activités de construction menées par les entreprises de travaux. Cette charte, systématisée dans le cadre des opérations tertiaires, sera progressivement étendue sur l'ensemble de la production de logement .

Les autres activités d'Altarea Cogedim ne sont pas particulièrement génératrices de nuisances sonores. Cet enjeu ne fait donc pas l'objet d'un traitement spécifique pour celles-ci.

5.4.1.9. Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

La démarche de développement durable mise en œuvre par le Groupe permet d'anticiper et de réduire les risques environnementaux liés à son métier de foncière et de promoteur immobilier. Cette démarche, mise en œuvre par une direction du développement durable dédiée, et doté d'un budget spécifique, accompagne l'effort continu de l'entreprise pour maîtriser l'empreinte environnementale de ses activités. La gouvernance développement durable d'Altarea Cogedim est décrite au § 5.1.2.2.

Les moyens consacrés au traitement des pollutions des sols sont intégrés dans les budgets d'opérations pour tous les nouveaux projets. Altarea Cogedim n'a prévu aucun traitement spécifique pour les pollutions autres que celles traitées ci-dessus.

5.4.2. Performance sociale

5.4.2.1. Recruter et manager

5.4.2.1.1. L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

Le fait majeur de l'année 2012 a été l'intégration de l'ensemble du personnel de RueduCommerce, qui compte 356 salariés au 31 décembre. L'effectif du Groupe, en CDI, a de ce fait cru de 40% entre 2011 et 2012, composé au 31 décembre de 1166 collaborateurs et collaboratrices en CDI. En ajoutant les CDD présents au 31 décembre 2012, ce chiffre s'élève à 1232 personnes, soit 56% de femmes et 44% d'hommes. 60% sont des cadres.

Ce cap important de plus de 1200 salariés n'est pas seulement la somme des effectifs de différentes sociétés, mais également la résultante de la poursuite, à tous niveaux, d'une politique de ressources humaines volontariste et ciblée. Le Groupe a en effet besoin de créer de nouveaux emplois pour accompagner son développement sur ses trois métiers, de manière pérenne. Le Groupe a ainsi procédé à 210 embauches en CDI en 2012.

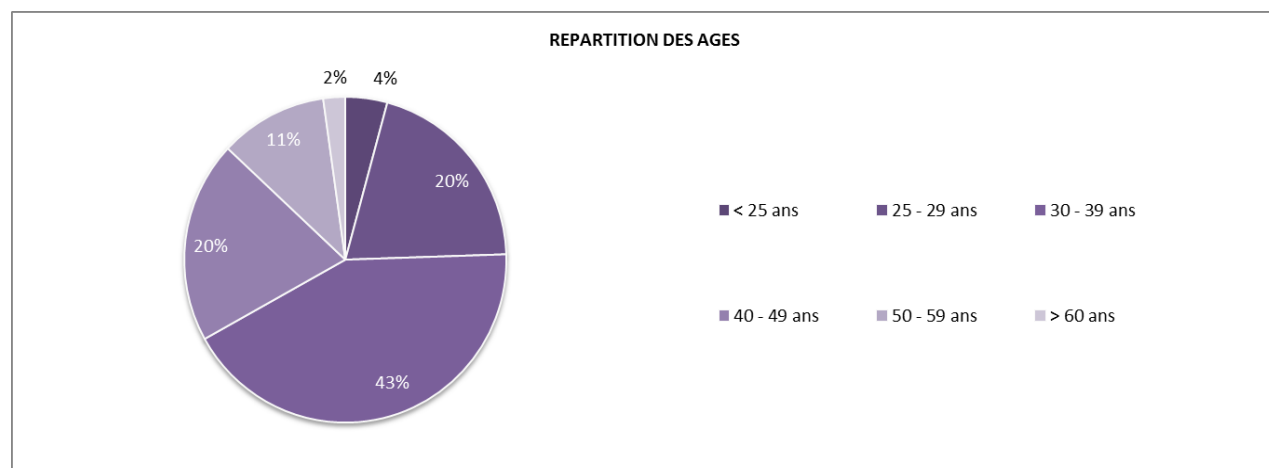
La part prépondérante des CDI dans l'effectif total, à raison de 95%, confirme cet engagement. Quant aux CDD, sur les 174 contrats présents au cours de l'année, majoritairement pour du surcroît temporaire d'activité, 40 d'entre eux (soit 23%) ont été intégrés depuis avec succès dans le Groupe en CDI.

L'âge moyen est de 38 ans, l'ancienneté moyenne de 5,5 ans.

96.5% des salariés exercent leur activité en France, le personnel hors France est réparti entre l'Italie, l'Espagne et le Luxembourg.

Répartition des effectifs par type de contrat (CDI et CDD) par sexe par âge et ancienneté au 31 décembre 2012

	CDI	CDD	Total Groupe	Age moyen	Ancienneté moyenne
Hommes	520	20	540	37.57	4.99
Femmes	646	46	692	37.72	5.95
Total	1166	66	1232	37.65	5.52



Répartition des effectifs par sexe et zone géographique au 31 décembre 2012

	France	Italie	Espagne	Luxembourg	Total
Hommes	526	12	1	1	540
Femmes	663	24	5	0	692
Total	1189	36	6	1	1232

5.4.2.1.2. Les embauches et les licenciements

La politique de recrutement est restée très active, avec des embauches adaptées à l'évolution de chacun de nos métiers. Au total, le Groupe a embauché 210 personnes en CDI, pour pourvoir, à parts égales, des créations de postes et des remplacements.

- 59% ont concerné le e-commerce,
- 21% le logement,
- 15% le commerce,
- 4% les fonctions transverses,
- 1% les bureaux.

Les embauches en CDD concernent pour 64% d'entre elles RueduCommerce et s'expliquent par la saisonnalité de l'activité.

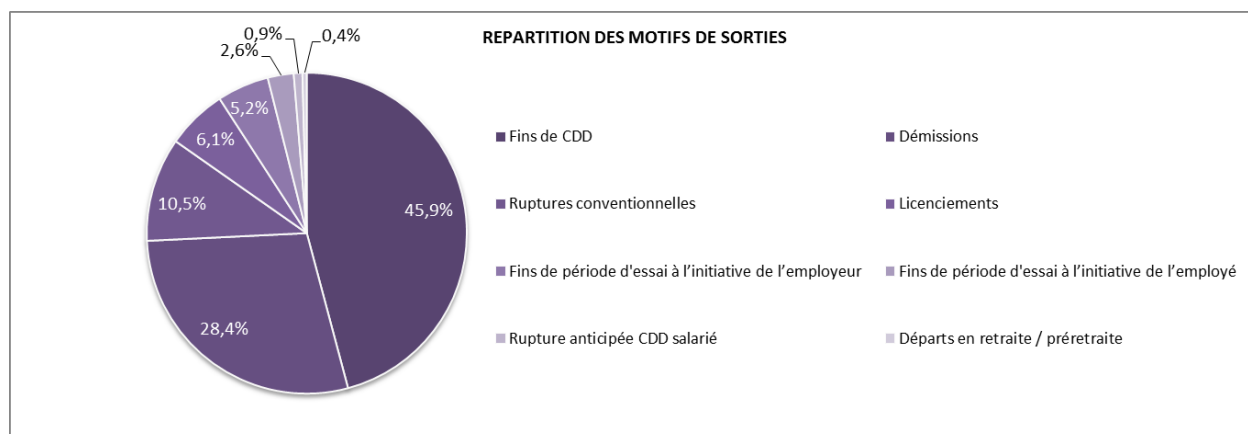
Répartition des embauches par contrat et ligne d'activité au 31 décembre 2012

	E-commerce	Logement	Commerce	Bureaux	Fonctions transverses	Total
CDI	124	44	31	2	9	210
CDD	76	18	21	3	1	119
Total	200	62	52	5	10	329

Le taux de départ (hors RueduCommerce) enregistré à fin 2012 est de 12,96 % (nombre de départs/effectif moyen), soit le niveau de 2010 hors CDD. En intégrant les départs de RueduCommerce, ce taux s'élève à 19,61%.

En effet, dans le secteur du e-commerce, le taux de départ est généralement élevé du fait de la jeunesse de ses métiers, et des mouvements de CDD. Les fins de CDD constituent ainsi le motif majoritaire de départ (à 46%), suivis des démissions (28%).

14 licenciements ont été enregistrés soit un peu moins de 7% des départs.



La dynamique d'accueil n'est pas en reste puisque deux « journées Crescendo » d'intégration, au niveau du Groupe, ont été reconduites en 2012. L'objectif est double : mieux appréhender les enjeux du Groupe, créer des liens entre collaborateurs des différentes entités. 64 nouveaux embauchés ont ainsi pu échanger avec les dirigeants du Groupe dans le cadre d'une plénière le matin, suivie de la visite de sites emblématiques de nos trois lignes d'activités immobilières l'après-midi. Parallèlement, une réunion d'intégration est régulièrement organisée pour tous les nouveaux arrivants au sein de RueduCommerce.

En septembre 2012 a eu lieu la première édition du « Comité des Managers » intégrant la direction générale de RueduCommerce : 100 managers du Groupe ont participé à des ateliers qui ont donné lieu à des propositions très concrètes relatives à des questions organisationnelles et stratégiques posées pour chaque activité. A raison de 2 à 3 réunions par an, ces comités représentent un espace privilégié de partage des objectifs opérationnels, d'expériences, et tout autant de rencontres interpersonnelles, pour favoriser les synergies.

5.4.2.1.3. L'organisation du temps de travail

Le personnel français du Groupe (hors RueduCommerce) est réparti au sein de deux unités économiques et sociales (UES) : l'UES Altarea et l'UES Cogedim.

En application des accords d'entreprise relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail au sein de chaque UES repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés :

- un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes,
- un horaire hebdomadaire collectif défini pour les cadres qui ne sont pas en forfait jours et pour le personnel non- cadre.

Des jours de RTT sont octroyés pour chaque dispositif.

Pour RueduCommerce, deux dispositifs encadrent l'organisation du temps de travail :

- un contrat hebdomadaire 37h ouvrant droit à un RTT par mois,
- un contrat hebdomadaire 36h ouvrant droit à 0,5 RTT par mois.

3,49% de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel. 56% des salariés à temps partiel sont sur un taux d'activité à 80% d'un temps plein, 30% sur un taux compris entre 50 et 80%, et 14% avec un taux d'activité inférieur à 50%.

Sur les 43 salariés exerçant leur activité à temps partiel, 39 sont des femmes.

Les 1232 personnes présentes dans l'effectif au 31 décembre correspondent à 1 220,41 ETP (Equivalent Temps Plein).

Le nombre d'heures théoriques travaillées hors heures supplémentaires est de 1 866 239 heures.

Seule RueduCommerce a recours aux heures supplémentaires au sein du Groupe (1 501 heures), pour faire face aux pics d'activité.

Au niveau du Groupe, le recours à l'intérim a représenté 35 091 heures enregistrées sur l'année, soit un taux de recours de 1,88%.

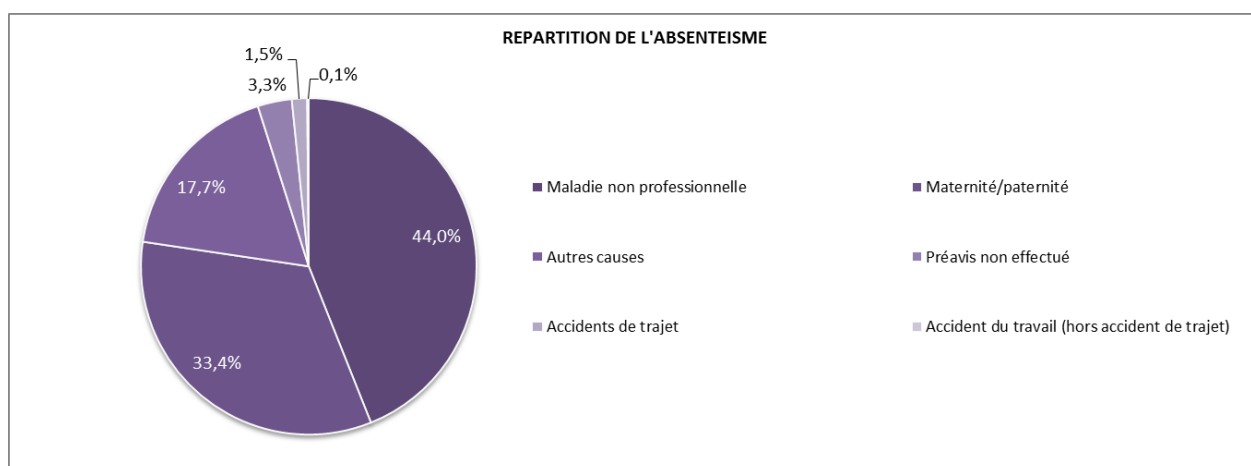
5.4.2.1.4. L'absentéisme

L'absentéisme fait l'objet d'une revue exhaustive et détaillée en procédant à une analyse de chaque motif par entité.

Le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD est de 6,5%. Il est obtenu par le rapport du nombre de journées d'absence (yc congés maternité/paternité) sur le nombre de journées théoriques travaillées x100.

Les absences pour maladie sont majoritaires (44% des motifs d'absence) suivies par les congés maternité/paternité dans 33% des cas.

Hors congés maternité/paternité, le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD s'abaisse à 4,3%.



Il est à noter que le Groupe n'a déclaré cette année que très peu d'accidents du travail (0,15%) et aucune maladie professionnelle.

5.4.2.1.5. Les politiques mises en œuvre en matière de formation

Toujours en lien avec la stratégie de chaque ligne d'activité, la politique de formation professionnelle du Groupe a pour principale mission de développer les compétences collectives et individuelles de ses collaborateurs, pour les rendre véritablement acteurs de leur parcours.

Afin de leur permettre de réaliser pleinement leurs missions, d'accompagner des projets de mobilité ou d'évolution professionnelle, le Groupe réalise chaque année des investissements qui vont au-delà des strictes obligations légales. Il définit, grâce à l'exploitation des entretiens annuels, les axes thématiques prioritaires dans des plans de formation, qui sont déployés :

- via un ensemble d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers,
- via la plate-forme commune des formations collectives transverses qui favorisent notamment le partage d'expériences en interne.

Toutes privilégient une approche pédagogique concrète, opérationnelle, délivrée par des formateurs experts et des animateurs-coach d'organismes partenaires rigoureusement sélectionnés.

En 2012, l'accent a été mis sur plusieurs domaines : outils métier, développement numérique et nouvelles technologies, négociation, mais également management. En effet, à des étapes clés de leur parcours professionnel, l'entreprise tient à accompagner de manière significative les managers qui, à un certain stade d'évolution, ont besoin de prendre une nouvelle envergure en termes d'animation de leur équipe.

Parallèlement à une politique de formation active et structurée, l'information est toujours à l'honneur à travers les « Jeudi d'Alterego », cycle de conférences conçu pour présenter les réalisations en cours ou à venir du Groupe. En 2012, ce cycle s'est ouvert à des intervenants externes et des partenaires tels qu'Habitat et Humanisme. Des interventions de ce type seront reconduites en 2013, au même titre que toutes les actions de communication interne diffusées par trois voies principales, un intranet (*ALTEREGO.net*), un magazine trimestriel (*ALTEREGO le mag*) et des séminaires/conventions Groupe.

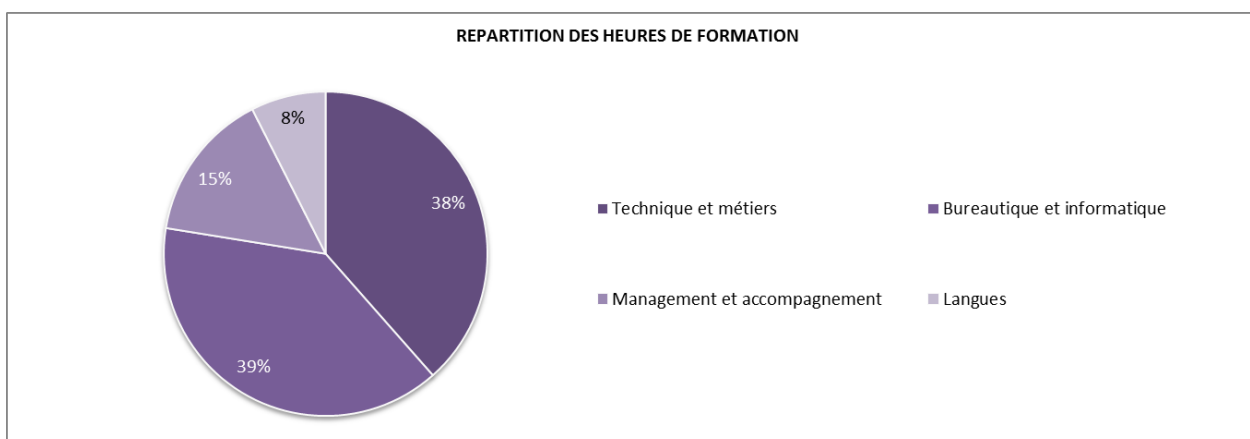
En 2012, Altarea Cogedim a déployé une campagne de sensibilisation afin d'accompagner et d'informer les collaborateurs sur l'action développement durable du Groupe, sur ses différents engagements sociaux et environnementaux, et sur ses principaux indicateurs de progrès. Cette campagne qui a pris la forme d'un guide interne et d'une campagne d'affichage permettant aux collaborateurs d'améliorer la performance environnementale des projets et du patrimoine du Groupe.

En 2012, l'investissement formation au niveau du Groupe a représenté 1,85% de la masse salariale (1,4 M€), un taux quasiment équivalent à celui de 2011.

5.4.2.1.6. Le nombre total d'heures de formation

11 220 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe tous salariés confondus (en France, en Italie et en Espagne), pour un total de 939 sessions de formation suivies.

Le nombre moyen d'heures de formation sur l'effectif total a été de 9 heures, soit plus d'une journée de formation par collaborateur. Pour la France, 26% des heures de formation ont été réalisées dans le cadre du DIF.



60% des heures de formation ont été réalisées par des femmes, 40% par des hommes.
62% des heures ont bénéficié aux cadres, 38% aux non-cadres, soit un reflet fidèle de la ventilation des effectifs.

5.4.2.1.7. Promotions et mobilités

En 2012, 881 entretiens annuels (600 en 2011) ont été réalisés, formalisés et traités, soit un taux de couverture de plus de 81%. Les synthèses qui en sont extraites sont transmises aux managers pour prioriser les actions individualisées de formation. Cette revue systématique contribue à la dynamique de mobilité interne et des promotions, qui s'est intensifiée en 2012. En effet, 203 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, soit 17% de l'effectif en CDI au 31 décembre 2012.

5.4.2.1.8. Assurer la sécurité et la santé des salariés

4 CHSCT annuels mis en place dans le cadre de chaque UES ainsi que chez RueduCommerce ont en charge les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Des actions ont été mises en place pour promouvoir un environnement de travail sûr, pour veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs :

- mission annuelle de prévention réalisée en lien avec la médecine du travail, sensibilisation aux dangers du tabac, de l'alcool,
- visite annuelle complète des locaux du siège organisée avec les membres du CHSCT, afin de vérifier l'ergonomie des postes de travail pour prévenir notamment les pathologies du dos, par la diffusion d'une note explicative à l'ensemble du personnel,
- 183 heures de formation dispensées à 18 collaborateurs de RueduCommerce pour des actions telles que Sauveteur Secourisme du Travail, Equipier Première Intervention, Equipier d'Evacuation,
- sensibilisation récurrente liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle conduite auprès du personnel intervenant sur les chantiers dans le cadre de la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée,
- mise à jour du document unique d'évaluation des risques professionnels.

Notre activité ne présentant pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel, aucun accord collectif n'a été conclu en 2012 dans ce domaine.

Il est à noter qu'aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe en 2012. Le taux de fréquence (accidents de travail hors accidents de trajet), s'élève à 3,38. Le taux de gravité (accidents de travail hors accidents de trajet) est de 0.01.

5.4.2.1.9. Associer les collaborateurs aux résultats

Pendant trois ans, des actions de fonds, notamment au travers de benchmarks par métier, ont été menées pour mettre en cohérence les grilles salariales et renforcer ainsi les passerelles entre les trois secteurs d'activité. Ce travail est aujourd'hui en voie d'achèvement.

La revue annuelle des salaires réalisée chaque fin d'année permet en outre de procéder à une analyse des postes par catégorie qui peut donner lieu à des réajustements, afin d'éliminer toute disparité salariale.

Le salaire moyen brut (hors part variable) s'élève à 50 521 euros. La part variable a représenté 13,45% de la rémunération globale.

L'intégration des effectifs de RueduCommerce en 2012 ne nous permet pas de procéder à une analyse comparative pertinente sur l'évolution des rémunérations. Cette analyse est prévue en 2013.

Pour les UES d'Altarea et de Cogedim, la prime de partage des profits d'un montant de 300 euros bruts pour chaque collaborateur ayant plus de trois mois d'ancienneté a été reconduite et versée en novembre 2012.

Les équipes de RueduCommerce ont, quant à elles, atteint l'objectif assigné de 10% au moins d'augmentation du chiffre d'affaires par rapport à 2011. A ce titre, chaque salarié a reçu en janvier 2013 une prime exceptionnelle équivalente à un mois de salaire (au prorata du temps de présence).

5.4.2.1.10. Respecter la diversité

Le Groupe a toujours considéré l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale.

Ainsi les femmes représentent 56% de l'effectif total, et un peu plus de 42% des cadres de l'entreprise. Parmi les femmes, 46% sont des cadres.

En matière d'embauches en CDI, on constate une parfaite égalité entre les hommes et les femmes.

On s'en rapproche également pour les mobilités et les promotions : parmi les salariés ayant bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, près de 49% sont des femmes.

Enfin, elles représentent 63% de l'effectif formé. Chaque année, le nombre de femmes dans le Comité des managers progresse (24% en 2012, 18% en 2011).

Les engagements du Groupe dans ce domaine ont été formalisés dans un plan d'action relatif à l'égalité professionnelle, appliqué en 2012 dans chaque entité du Groupe en France.

Des mesures concrètes sont mises en œuvre et des engagements pris pour les trois domaines d'actions suivants : l'accès à la formation, l'articulation entre vie professionnelle et responsabilités familiales, et la promotion professionnelle.

Ces thèmes sont diffusés à l'ensemble des managers à travers les « rendez-vous RH » conduits entre février et mars depuis trois années consécutives. En 2012, les 18 réunions qui ont regroupé 86 managers ont été de véritables espaces d'échanges et d'informations, notamment sur les orientations en matière de formation professionnelle et toute l'actualité sociale et juridique de leur branche d'activité.

Au 31 décembre 2012, 4 salariés étaient en situation déclarée de handicap, soit 0,32% de l'effectif total.

Le recours à des ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail) s'est poursuivi au siège social pour l'organisation de cocktails déjeunatoires et chez RueduCommerce au travers d'un contrat d'entretien annuel pour divers services.

Plusieurs axes sont privilégiés pour 2013 :

- Etudier de manière plus systématique le recours à du personnel handicapé sur des fonctions support, en intérim, CDD voire CDI,
- Renforcer le recours aux ESAT,
- Conclure pour le siège social un contrat de sous-traitance avec un ESAT,
- Poursuivre la démarche de sensibilisation en interne.

Le Groupe veille scrupuleusement au principe de non-discrimination salariale à l'embauche. Les rémunérations sont ainsi déterminées en fonction de critères objectifs basés sur les diplômes, l'expérience professionnelle, les pratiques de marché, afin de respecter l'adage « à compétences égales, salaire égal ».

Altarea Cogedim n'a pas d'activité dans des pays où le droit social n'est pas conforme aux conventions de l'OIT et n'a jamais fait l'objet de plainte sur des sujets de discrimination.

La démarche du tutorat en application du plan d'action sur l'emploi des seniors s'est poursuivie, avec le déploiement des savoir-faire de 8 tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés.

Des entretiens de seconde partie de carrière ont été proposés et ont abouti à des mises en place de formations, bilans de compétences, demandes de VAE (Validation des Acquis de l'Expérience).

Le Groupe encourage l'insertion des jeunes en entreprise. En effet, 52 stagiaires et 36 jeunes en contrats en alternance ont été accueillis en 2012 ; 8 d'entre eux ont été transformés en CDI en cours d'année.

Pour la deuxième année consécutive, le Groupe est présent au Forum des métiers de l'immobilier, à l'initiative de la fondation Palladio et de Business Immo.

Enfin, 27 nationalités sont représentées dans l'effectif au 31 décembre.

5.4.2.1.11. Dialoguer avec les représentants du personnel

L'ensemble du personnel français du Groupe est couvert par une convention collective. Il est réparti au sein de trois entités juridiques, l'UES Altarea, l'UES Cogedim, et RueduCommerce, réunissant 49 représentants au total. Les réunions mensuelles donnent lieu à des échanges ouverts et constructifs. 4 réunions CHSCT annuelles ont été faites pour chaque entité sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Trois accords collectifs ont été signés au sein du Groupe en 2012 :

- le plan d'actions relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes au sein de l'UES Altarea,
- le plan d'actions relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes au sein de l'UES Cogedim,
- l'aménagement de la Convention Collective « Entreprise Vente à Distance » - Article 30 (précisée dans le chapitre 5.2.6 propre à RueduCommerce)

La taille des entités en Italie et en Espagne n'impose pas de représentation du personnel formalisée, conformément à la réglementation locale en vigueur. Le dialogue se développe directement entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

Les salariés et leurs ayant-droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

Le Groupe est engagé dans le respect des huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail et veille à leur application dans ses opérations et en particulier :

- le respect de la liberté d'association et de droit de négociation collective,
- l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession (OIT),
- l'élimination du travail forcé ou obligatoire,
- l'abolition effective du travail des enfants.

Le Groupe n'est présent que dans des pays (France, Espagne et Italie) qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national.

Altarea Cogedim n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des droits de l'homme.

En 2011, le Groupe a concrétisé sa démarche éthique en mettant en œuvre une charte, disponible sur son intranet et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés, qui rappelle les droits et devoirs réciproques des collaborateurs et de l'entreprise et souligne le principe de respect des lois et réglementations .

Une première actualisation de cette charte a été initiée au 2ème semestre 2012 pour mise en œuvre début 2013.

Quant à RueduCommerce, la société n'a ni établissement ni site à l'étranger.

5.4.3. Performance sociétale

5.4.3.1. La politique d'achat du Groupe

5.4.3.1.1. La politique d'achat pour l'activité corporate

Depuis 4 ans, Altarea Cogedim poursuit ses efforts de réduction des coûts sur différents postes de fonctionnement de l'entreprise : déplacements, gestion du courrier, flotte automobile, papèterie, abonnements...

Locations immobilières

Les emplacements de stationnement ont diminué (7 % en moins depuis 2009) dans les sous-sols du siège social et du parking Matignon où le Groupe loue des places complémentaires.

En parallèle, un travail de pédagogie se poursuit pour encourager le personnel à emprunter les transports en commun et à ne pas prendre systématiquement la voiture pour venir travailler.

Déplacements

Un système de visioconférences au siège, dans toutes les filiales en Ile-de-France et dans les autres régions, a été installé progressivement au cours des trois dernières. Il est maintenant au complet et largement utilisé, évitant ainsi des déplacements et du temps perdu.

Les collaborateurs sont incités à utiliser en priorité le train (en 2ème classe) pour des trajets inférieurs à trois heures.

Pour les plus longues distances, un système d'auto-partage a été mis en place avec succès : 3 véhicules de service à faible rejets de CO₂ sont mis à la disposition des collaborateurs qui ont besoin de se déplacer seuls ou à plusieurs dans le cadre de leurs missions. Un 4ème véhicule de motorisation hybride complètera cette flotte fonctionnant sur réservation en 2013.

Affranchissement du courrier

Altarea Cogedim a fait le choix de la Lettre verte de La Poste, motivé par l'intérêt à la fois économique et environnemental. En effet, La Poste s'est engagée à polluer moins en contrepartie d'un léger allongement de la durée de distribution.

Gestion des fournitures

Près de 50 % des produits référencés et commandés sont équitables. Depuis 2010, le papier photocopie du siège social est entièrement éco-responsable : 50 % recyclé et 50 % issu de forêts durablement gérées. Le papier à en-tête est imprimé sur du papier 100 % recyclé.

Abonnements presse

Il a été adopté une démarche de dématérialisation des supports, privilégiant les abonnements Internet.

5.4.3.1.2. La politique d'achat pour l'activité de promotion

Dans le cadre de son activité de promotion, Altarea Cogedim fait appel à des entreprises externes pour la quasi-totalité des missions de travaux, soit un volume d'achat de plusieurs centaines de millions d'euros par an, représentant le premier poste d'achats du Groupe. Sont privilégiées les entreprises capables de maîtriser et de minimiser l'impact de des chantiers en terme de pollution sonore, visuelle, et en terme de gestion des déchets. Les critères de sélection du Groupe évaluent les entreprises en fonction de leurs capacités à respecter les exigences des certifications environnementales des projets et la démarche de développement durable, tout comme leur capacité d'innovation. De plus, les contrats passés dans le cadre de marchés de travaux intègrent systématiquement les clauses luttant contre le travail clandestin, la contrefaçon, le travail des enfants, en conformité avec l'ensemble des réglementations du travail nationales et internationales.

Pour aller plus loin, dans le cadre des opérations de logement le Passage des Arts , Villa Henri Matisse , à Vitry-sur-Seine, ou Manhattan à Saint-Ouen, Altarea Cogedim a intégré dans les contrats des entreprises une clause sociale leur imposant de consacrer un nombre d'heures minimum (5% des heures de production sur site) à l'insertion par l'emploi.

La mise en œuvre de cette clause peut se faire suivant l'une ou l'autre des modalités suivantes :

- Embauche directe sur chantier, via des CDD de chantier ou des CDI. Ces embauches pouvant être effectuées par l'entreprise principale ou par ses sous-traitants, dans le cas de contrats en entreprise générale.
- Recours à des sociétés locales d'intérim spécialisées en la matière, en relation avec les services sociaux municipaux.
- Recours à des sociétés locales spécialisées en la matière, en relation avec les services sociaux municipaux, qui pourront prendre en charge tout ou partie d'un lot (maçonnerie d'un local transfo, peinture des parties communes en sous-sol, etc.), ou des tâches afférentes à l'organisation du chantier (gardiennage, nettoyage, etc...).

En 2013, Altarea Cogedim renforcera sa démarche en tendant vers la systématisation d'une charte de développement durable signée avec l'ensemble de ses partenaires de la construction, intégrant un volet permettant un impact positif sur l'emploi local, une contractualisation de la réduction des nuisances du chantier et un volet éco-construction valorisant les matières premières à faible impact environnemental tout en favorisant les filières durables, renouvelables et locales.

5.4.3.1.3. La politique d'achat pour l'activité de e-commerce

Les achats de RueduCommerce se limitant aux produits «high-tech», sont donc exclus tous les produits vendus via la galerie marchande gérée directement par les enseignes. De ce fait, le volume d'achats de cette activité est significativement inférieur au volume d'achats de l'activité de promotion.

La politique achat pour l'activité de e-commerce se limite aux obligations légales de droit communautaire

5.4.3.2. Une politique de développement local

Altarea Cogedim initie avec les collectivités territoriales des projets impactant directement le développement local. Au-delà même de toutes les démarches de concertation engagées autour de ces différents projets, Altarea Cogedim s'attache à contribuer au développement de nouveaux emplois, en nouant des partenariats avec des collectivités locales et les multiples acteurs de l'emploi et de l'insertion sociale.

Si les projets de création de nouveaux centres commerciaux sont porteurs d'emplois locaux –comme c'est notamment le cas à Villeneuve-la-Garenne avec la signature d'une charte d'engagement d'emploi local annexée aux baux- les opérations importantes de construction de programmes résidentiels contribuent également, par des clauses appropriées d'insertion sociale, à un accès ou un retour à l'emploi des personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles.

C'est par exemple le cas pour le programme développé par Cogedim dans l'éco quartier des docks à Saint-Ouen (92) où se côtoieront à terme 4 800 logements, des bureaux, des commerces, des équipements ainsi qu'un parc de verdure de 12 hectares, à 8 km seulement de quartier de La Défense.

Le programme immobilier de Cogedim porte sur la réalisation de 6 bâtiments ouverts sur un jardin paysagé regroupant 334 logements (les 2/3 en logements libres et 1/3 en de logements sociaux), un gymnase et 4 commerces de pied d'immeuble. Cogedim s'est ainsi engagé sur deux clauses d'insertion sociale qui vont représenter au total plus de 15 000 heures d'insertion, dont le bénéfice ira à des personnes en recherche d'emploi ou en parcours d'insertion professionnelle.

En premier lieu, la clause d'insertion sociale avec le bailleur social prévoit, dans le cadre des marchés de travaux avec les entreprises, un objectif d'emploi de personnes en insertion de 6 % minimum des heures travaillées pour la réalisation de ce programme immobilier, représentant l'équivalent de 7 000 heures d'insertion durant la phase de travaux.

En second lieu, la clause d'insertion sociale avec la Ville de Saint-Ouen fixe un cadre général propice à rapprocher les structures d'insertion et les entreprises, en liaison avec l'équipe communale dédiée à la mise en œuvre du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE). Elle prévoit ainsi :

- La formalisation dans les cahiers des charges des marchés des conditions permettant de promouvoir l'emploi des personnes rencontrant des difficultés particulières d'insertion
- La réservation de marchés ou lots à des entreprises adaptées ou des services d'aide par le travail
- La prise en compte des performances des entreprises en matière d'insertion professionnelle de publics en difficulté parmi les critères d'attribution d'un marché

Dans ce cadre, l'objectif d'emploi avec la Ville de Saint-Ouen de personnes en insertion représentera 8 096 heures.

5.4.3.3. Une politique de mécénat ciblée

Altarea Cogedim est engagé depuis près de 6 ans aux côtés d'Habitat et Humanisme pour contribuer avec cette association, reconnue pour son dynamisme et ses innovations sociales, à trouver des réponses par le logement aux personnes défavorisées. Cet engagement a été rythmé par deux conventions triennales dont la mise en œuvre est intégralement respectée et orchestrée par un Comité de Suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2012 un investissement financier global de 2,250 millions d'euros sur les 5 dernières années, principalement réparti de la manière suivante :

- Contribution au financement de 5 pensions de famille (dont 2 aujourd'hui en fonctionnement, 2 en chantier, 1 en développement)
- Financement depuis 5 ans de 3 postes de cadres Habitat et Humanisme agissant sur la région Ile-de-France : 2 prospecteurs fonciers et 1 gestionnaire locatif
- 12 actions de sensibilisation grand public aux actions d'Habitat et Humanisme, dans des centres commerciaux du Groupe et sur internet, pour développer les dons et des vocations de bénévoles.

Le Groupe est allé au-delà des deux conventions, car il y a aujourd'hui un phénomène positif d'essaimage :

- Contacts et concertations régulières entre les structures décentralisées des 2 partenaires : à Lyon, Marseille, Nice, Nantes
- Un développement du mécénat de compétences dans lequel 4 salariés du Groupe donnent de leur temps professionnel pour résoudre des problématiques techniques, de montage juridique rencontrés par Habitat et Humanisme. Ce chiffre va être porté à 6 en 2013, avec 2 nouveaux cadres volontaires.
- Des initiatives au sein des filiales du Groupe qui permettent de reverser des contributions financières supplémentaires à Habitat et Humanisme : 40 000 euros dans le cadre de l'opération de RueduCommerce fin 2012, consistant à reverser 1 centime d'euro par commande, le versement à partir de Février 2013 de 1000 euros par questionnaire de satisfaction complété par les conseils syndicaux des nouveaux immeubles livrés.
- La présence dans le Plan d'Epargne d'Entreprise d'un fonds solidaire comprenant Habitat et Humanisme, recueillant ainsi une partie des sommes placées pour ses actions.

5.5. Politique RSE de RueduCommerce

Début 2012, RueduCommerce a rejoint le Groupe Altarea Cogedim. En tant que société cotée, RueduCommerce est soumis aux mêmes règles de communication extra-financière qu'Altarea Cogedim ou Altareit. La consolidation extra-financière des différentes activités du Groupe ne permet pas d'individualiser les enjeux de RueduCommerce. Pour cette publication commune, nous avons fait le choix de dissocier les spécificités de RueduCommerce dans un chapitre dédié afin de simplifier la lecture. Cependant, les enjeux traités à l'échelle du Groupe dans sa totalité rendant les éléments extra-financiers de RueduCommerce indissociables des ceux des autres sociétés d'Altarea Cogedim, ces enjeux ont été traités dans la partie RSE Groupe.

Les différents référentiels de reporting sociaux et environnementaux d'Altarea Cogedim seront progressivement étendus et complétés des enjeux de RueduCommerce afin de garantir un reporting unifié et globalisé à l'échelle du Groupe.

5.5.1. Performance environnementale

L'action environnementale de RueduCommerce est animée par deux correspondants internes en charge d'organiser des événements thématiques : petit-déjeuner bio, exposition, rencontre d'une association, newsletter bimensuelle...

Pour réduire l'empreinte environnementale de ses espaces de bureaux, RueduCommerce a engagé une démarche qui repose sur la maîtrise des consommations électriques liées à l'informatique, la maîtrise des déchets et enfin la réduction des consommations de papier. Pour accompagner les collaborateurs vers les meilleures pratiques, une campagne d'affichage spécifique a été déployée sur l'ensemble des sites de l'entreprise.

Depuis plusieurs années, un budget annuel de 60 000 € est allouée à l'engagement environnemental de RueduCommerce. Ce budget, destiné à compenser l'empreinte carbone annuelle de l'entreprise, a été défini à la suite d'un premier Bilan Carbone[®] réalisé en 2008.

RueduCommerce a fait le choix d'articuler son effort autour de trois enjeux distincts : le végétal, l'humain et l'animal.

Une première partie de ce budget soutient l'association du Zimbabwe pour la préservation des rhinocéros depuis plusieurs années tandis que les deux autres parties sont attribuées à des associations en fonction du vote des collaborateurs de RueduCommerce.

5.5.2. Performance sociale

5.5.2.1. Recruter et manager

Au 31 décembre 2012, l'effectif de RueduCommerce compte 356 collaborateurs, dont 89% de CDI et 37% de cadres. L'âge moyen est de 32 ans, l'ancienneté moyenne de 3 ans.

Une grande partie du personnel est concentrée dans la région parisienne (Site de Saint-Ouen) qui compte à elle seule 83% de ses effectifs. Les sites en région sont Aix en Provence, Lyon, Saint-Quentin-Fallavier.

La majorité des recrutements en 2012 a répondu à deux enjeux majeurs : la croissance de la Galerie Marchande et une modernisation du système d'information. En effet, 200 collaborateurs ont rejoint RueduCommerce en 2012 : 124 en CDI sur des profils d'experts (ingénieurs informatiques, chefs de produits, webmasters, webdesigners...), et 76 en CDD pour pouvoir répondre de manière qualitative à la demande des clients lors de fortes périodes comme « Noël » ou « les soldes ». Dans les 124 embauches en CDI, il y a 27 passages de CDD à CDI.

Le taux de départ est de 38,5%. Les fins de CDD représentent 55% des motifs de sortie. Parmi les départs en CDI, 62% sont des démissions et 7,7% sont des licenciements.

Le nombre d'heures théoriques travaillées est de 482 708 heures. A cela s'ajoute 1 501 heures supplémentaires pour faire face aux périodes d'activités les plus denses. 23 087 d'heures d'intérim ont également permis à RueduCommerce d'adapter son effectif à la saisonnalité de son activité.

2,5% de l'effectif travaille à temps partiel. Dans le but de favoriser l'aménagement du temps de travail des collaborateurs, RueduCommerce n'a jamais refusé une demande de temps partiel.

Le taux d'absentéisme est de 10%. Les congés maladie / mi-temps thérapeutiques représentent près de 43% des motifs d'absences. Il est à noter que RueduCommerce n'a déclaré cette année que très peu d'accidents du travail (2), et aucune maladie professionnelle.

5.5.2.2. Développer les compétences

RueduCommerce construit et déploie son plan de formation sur la base des entretiens annuels (209 entretiens annuels réalisés en 2012 soit 85% de taux de réalisation). Thèmes phares de l'engagement formation : sécurité, expertise métier, logiciel informatique interne et management.

Au total, RueduCommerce a engagé 2,2% de la masse salariale au profit de la formation professionnelle de ses collaborateurs.

Près de 2873 heures de formation ont été dispensées, dont 26% dans le cadre du DIF.

5.5.2.3. Assurer la sécurité et la santé des salariés

Les actions les plus spécifiques à RueduCommerce pour promouvoir un environnement de travail sûr ont été :

- la remise aux normes de l'ascenseur sur le site de Saint-Ouen,
- la réalisation d'un book sur tous les thèmes liés à la sécurité (protocole de sécurité par site),
- la réalisation d'un outil de remontée des accidents du travail.

De plus, les membres du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) ont demandé un audit pour évaluer les conditions de travail sur l'établissement de Saint-Quentin-Fallavier. L'étude est en cours avec un expert en ergonomie et sera prise en compte pour améliorer les conditions de travail des collaborateurs.

5.5.2.4. Associer les collaborateurs aux résultats

La majorité des collaborateurs de RueduCommerce reçoit en plus de la rémunération fixe, une part variable basée sur l'atteinte des objectifs individuels et collectifs.

En 2008, la société a conclu un accord sur la participation.

Tous les ans, RueduCommerce mène des Négociations Annuelles Obligatoires où notamment le système global de rémunération est renégocié avec les représentants du personnel.

Le salaire moyen annuel brut (hors part variable) est de 31 370 €. La part variable a représenté 19,7% de la rémunération globale.

5.5.2.5. Respecter la diversité

Le principe de non-discrimination fait partie intégrante de l'ADN de RueduCommerce.

Au 31 décembre 2012, RueduCommerce est composée de 356 salariés (CDI et CDD), dont 49% de femmes et 51% d'hommes. Parmi les 200 entrées de personnel, 101 sont des femmes et 99 sont des hommes.

Sur les 10 membres du Comité de Direction, 4 sont des femmes. La part des femmes formées en 2012 est de 56 %.

Etant basée à Saint-Ouen, l'entreprise participe activement au développement du bassin d'emploi de la Seine-Saint-Denis.

De plus, la diversité des métiers permet à la société d'accueillir des profils d'horizons différents (bac, bac +2, bac +4...).

Au total, RueduCommerce a accueilli 28 jeunes en alternance ou en stage. 6 d'entre eux ont été embauchés dont 4 en CDI et 2 en CDD.

5.5.2.6. Dialoguer avec les représentants du personnel

Les élections des représentants du personnel ont été réalisées en 2010. Au total, ont été élus 14 représentants du personnel répartis de la façon suivante : 5 membres du Comité d'Entreprise, 3 membres du Comité d'Hygiène, de Sécurité et Conditions de Travail, 5 délégués du personnel, 1 délégué syndical (CFDT).

100% des collaborateurs sont couverts par la convention collective de la vente à distance (n°3333). 4 réunions CHSCT annuelles ont été faites sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Les 4 thèmes phares de négociation en 2012 sont les suivants :

- Aménagement de la Convention Collective (Article 30) pour la mise en place des versements semestriels.
- Le projet d'audit sur l'aménagement des conditions de travail sur le site de Saint-Quentin Fallavier .
- le projet de mise en conformité des locaux sur le site de Saint-Ouen.
- le projet d'audit sur l'aménagement du temps de travail (à venir sur 2013).

Aménagement de la Convention Collective « Entreprises Vente à Distance » - Article 30

Dans le cadre de la mise en place d'une prime de fidélisation, RueduCommerce verse de façon semestrielle en juin puis en décembre 5.56% de la rémunération annuelle brute à l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise à partir d'un an d'ancienneté à la date du 1er jour du mois de versement soit au 1er juin ou au 1er décembre.

Accord sur l'égalité de traitement entre les salariés pendant leur période de congé maternité ou d'adoption

La convention collective n°3333 « Entreprises vente à distance » prévoit le maintien de la rémunération de la salariée cadre durant la période légale de son congé maternité. La société RueduCommerce étant soucieuse de l'égalité de traitement entre les salariés, il est convenu que les collègues Ouvriers, Employés et Agents de maîtrise puissent également bénéficier d'une indemnité égale au salaire que la salariée aurait perçu si elle avait continué à travailler.

5.5.3. Performance sociétale

Les relations commerciales entre fournisseurs / marchands et RueduCommerce sont formalisées par les documents suivants :

- Convention unique de distribution de biens et services,
- Attestation spécifique d'activité,
- Conditions générales du partenaire marchand.

A travers ces documents contractuels le fournisseur / marchand s'engage :

- A respecter la conformité des produits face à la réglementation en vigueur (conformité CE, ...),
- A respecter les normes environnementales (collecte des déchets, ...),
- A respecter les conditions de travail des collaborateurs (travail dissimulé, marchandage, ...),
- A se soumettre à l'ensemble de la réglementation nationale et communautaire applicable et à des réglementations propres à la commercialisation sur Internet.

RueduCommerce est sensible à ce qu'une grande majorité de fournisseurs s'engage dans une politique environnementale au travers de leur charte Groupe, par exemple le « Système de Management Environnement » de Canon France ou encore la politique de gestion verte « Planet First » de Samsung.

D'ici le début de l'année 2013, RueduCommerce a pour projet d'enrichir la convention unique de distribution de biens et services entre la société et les fournisseurs dans l'objectif de renforcer l'engagement de ces derniers à la démarche RSE de l'entreprise (ajout d'éléments dans les clauses existantes, ajout d'annexes à la convention, ...) sur les thèmes suivants : respect de la législation sociale, fiscale, environnementale, les Droits de l'Homme ainsi que les règles de sécurité et d'hygiène, lutte contre le travail clandestin.

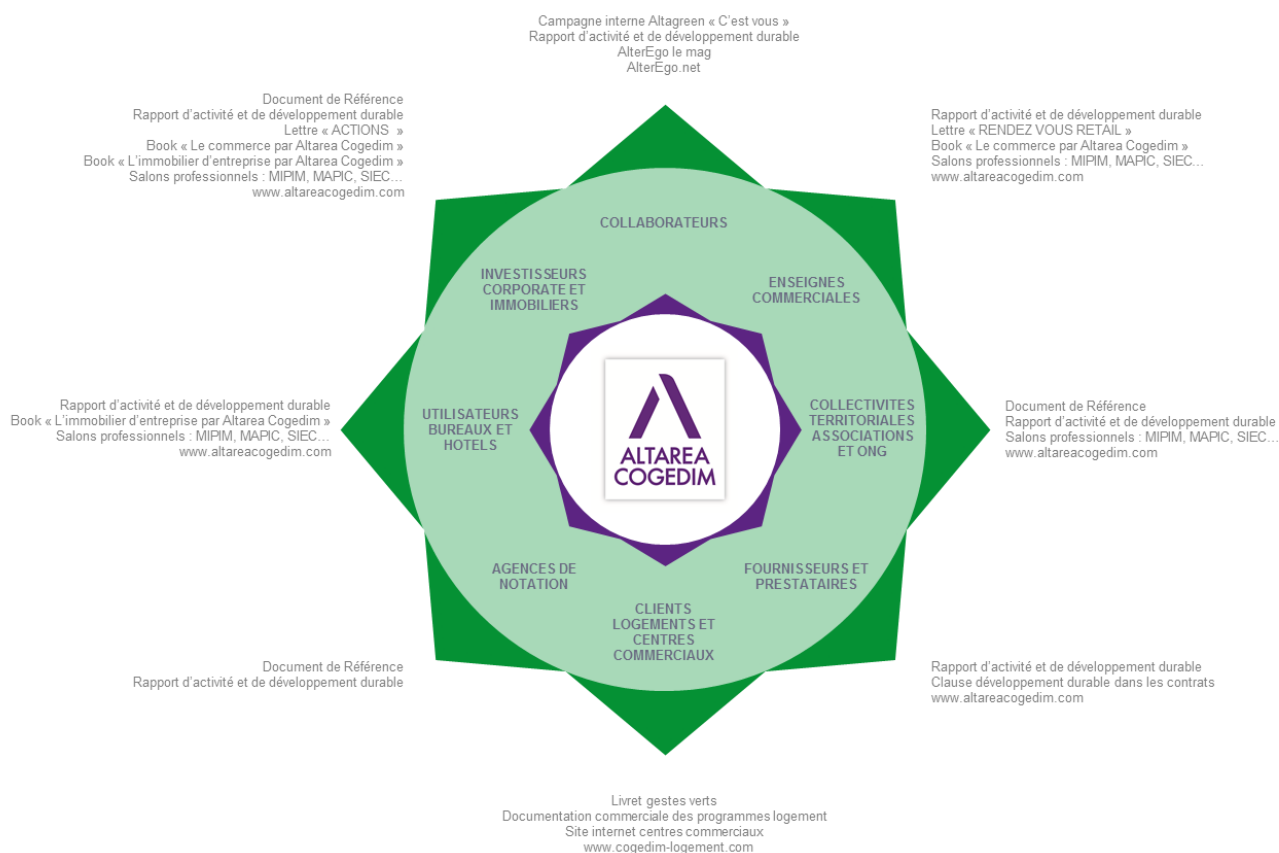
5.6. Relations avec les parties prenantes

5.6.1. Les attentes des parties prenantes

Le secteur immobilier regroupe un grand nombre de parties prenantes qui, en France, exercent sur l'ensemble des opérateurs du secteur une pression croissante, notamment depuis la publication du Grenelle de l'Environnement. Les parties prenantes d'Altarea Cogedim sont composées avant toute chose des collaborateurs, des partenaires financiers et de notation extra-financière, des investisseurs nationaux et internationaux, des clients des logements et des centres commerciaux, des utilisateurs de bureaux, des enseignes des centres commerciaux et des hôtels, des élus et des collectivités locales, des fournisseurs, des prestataires et de l'ensemble des partenaires de la construction.

La croissance du Groupe, l'ouverture de son actionariat et la dimension de ses projets ont renforcé les exigences de transparence, de précision et de comparabilité des informations extra-financières de tous ses interlocuteurs. Ces parties prenantes, soucieuses d'apprécier les performances réelles des nouveaux projets, des actifs immobiliers existants et de la performance sociale de l'entreprise, sont autant d'opportunités de démontrer la pertinence de la démarche de développement durable engagée par Altarea Cogedim.

5.6.2. Cartographie des relations d'Altea Cogedim (foncière et promotion) avec ses parties prenantes



5.6.3. Une démarche d'entreprise partenariale

5.6.3.1. Participation à des organisations sectorielles extérieures

Altea Cogedim participe à des comités et des groupes de travail extérieurs à l'entreprise, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable, et pour échanger sur les bonnes pratiques du secteur.

Ainsi, sur le thème du développement durable, le Groupe est membre et participe activement aux organisations suivantes :

- CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux)
- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières)
- C3D (Collèges des Directeurs du Développement Durable)
- Association HQE
- France GBC (Adhésion en 2013)

5.6.4. Classement des agences de notation

Par son métier de promoteur, de foncière et par sa taille, Altea Cogedim est aujourd'hui évalué par le baromètre Novethic depuis 2009 dans les classements des promoteurs et foncières.

EN 2011, le Groupe se voit classé à la première place des promoteurs et à la troisième place des foncières. En 2012, le Groupe progresse sur le classement foncière en obtenant la première place ex-aequo des foncières et la seconde place du classement promoteur.

De manière volontaire, le Groupe participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le plus important classement mondial évaluant les stratégies RSE des Groupes et fonds immobiliers. La note obtenue par Altarea Cogedim, sur la base de sa publication 2011, est de 55%, soit une progression de 4% par rapport à l'année 2010. Ce score permet au Groupe d'obtenir à nouveau le niveau « Green Star », soit le meilleur niveau du benchmark.

Le Groupe se classe à la 87^{ème} position mondiale sur 463 Groupes et fonds immobiliers (79^{ème} sur 339 en 2010).

5.6.5. Avis de parties prenantes

Le groupe a recueilli en 2012 l'avis d'élèves ingénieurs sur son rapport Développement Durable 2011. Lors du partiel du cours « environnement » dispensé à l'ESTP (Ecole Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie), les élèves ont dû analyser le rapport en critiquant le fond, la forme, et en donnant des pistes d'amélioration.

Cette démarche a permis d'avoir un retour extérieur sur les démarches RSE présentées par Altarea Cogedim dans sa publication annuelle, retour d'autant plus intéressant qu'il vient de personnes du secteur, et constituant de potentiels collaborateurs du groupe.

5.7. Méthodologie et tableaux d'indicateurs

5.7.1. Méthodologie et précisions de calcul des indicateurs

5.7.1.1. Méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre du Groupe

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe correspondent à la somme des émissions de ses différents périmètres d'activités :

- Périmètre promotion
- Périmètre foncière
- Périmètre e-commerce
- Périmètre corporate

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone[®] et du GHG Protocole sont pris en compte. Les scopes 1 et 2 comprennent l'énergie et les déplacements, et le scope 3 comprend les déplacements, les immobilisations, les achats, le fret, les déchets et les fluides frigorigènes. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

5.7.1.1.1. Emissions de gaz à effet de serre du périmètre corporate

Les émissions du périmètre corporate ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone[®]. Ont été considérés les activités des salariés du Groupe sur un an, au siège social et dans les filiales régionales françaises et italienne.

Les postes pris en compte sont le suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés, déplacements professionnels des salariés, déplacements des visiteurs pour se rendre au siège et dans les filiales, immobilisations, achats tertiaires, fret liés à ces achats, déchets produits, et fluides frigorigènes.

5.7.1.1.2. Emissions de gaz à effet de serre du périmètre promotion

Les émissions du périmètre promotion ont été calculées à partir de Bilans Carbone[®] réalisés sur différentes typologies de bâtiments (commerce, bureau, hôtel, logement,) développés par le Groupe. Ceux-ci intègrent la conception, la construction et la fin de vie future du bâtiment.

Les postes pris en compte sont les suivants : conception, énergie, déplacements des salariés d'Altarea, déplacements des personnes externes, immobilisations, achats de matériaux, fret lié à ces matériaux, déchets de chantier, fluides frigorigènes et fin de vie du bâtiment.

Ces Bilans Carbone[®] constituent un échantillon représentatif de l'activité de promotion du Groupe, et sont extrapolés au prorata des surfaces totales construites en fonction de chaque typologie et spécificité de projets pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité de promotion.

5.7.1.1.3. Emissions de gaz à effet de serre du périmètre e-commerce

Les émissions du périmètre e-commerce ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone[®]. Ont été prises en compte les activités de RueduCommerce sur un an, dans les bureaux et dans l'entrepôt logistique.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés de RueduCommerce, déplacements des clients, immobilisations, achats, fret des produits vendus et déchets.

Le fret des produits vendus a été pris en compte pour les produits transitant par la plateforme logistique propre à RueduCommerce. Le fret des produits expédiés directement par les enseignes n'a pas été pris en compte car non géré directement par l'entreprise.

L'impact des produits vendus n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

5.7.1.2. Indicateurs environnementaux pour l'activité de promotion (nouveaux développements)

5.7.1.2.1. Niveaux de performance environnementale des nouveaux développements

Cet indicateur a comme objectif de montrer la part des surfaces certifiées sur la totalité des surfaces réalisées dans le périmètre défini. Ainsi, il permet de mettre en valeur la généralisation d'une démarche environnementale pour une part importante de la production.

**Formule de calcul = Surface ou nombre de logements certifiés ou en cours
/ Surface totale ou nombre de logements total**

Surface ou nombre de logements certifiés ou en cours : surface en m² HON ou nombre de logements faisant l'objet d'une certification environnementale NF démarche HQE[®], Habitat et Environnement, BREEAM, LEED, ou inscrits auprès des établissements accrédités dans l'obtention de ces certifications.

Surface totale ou nombre de logements total : surface totale en m² HON ou nombre de logements total pris en compte dans le périmètre retenu.

5.7.1.2.2. Niveaux de performance énergétique des nouveaux développements

Cet indicateur montre la répartition par label énergétique des nouveaux développements. Les classes énergétiques retenues sont celles qui viennent mesurer une amélioration par rapport au calcul réglementaire (RT 2005) ou par rapport à une simulation thermique dynamique quand le calcul réglementaire n'est pas pertinent (HPE[®] — 10%, THPE[®] — 20 %, BBC[®] — 50 % ou 50kWhep/an/m² modulés pour les logements, Plan Climat — 50kWhep/an/m² pour les logements ou RT 2012).

**Formule de calcul = Surface ou nombre de logements base RT ou HPE ou THPE ou BBC,
PLAN CLIMAT et RT 2012
/ Surface totale ou nombre de logements total**

Surface ou nombre de logements base RT ou HPE[®] ou THPE[®] ou BBC[®] / Plan Climat / RT 2012 : surface en m² HON ou nombre de logements faisant l'objet d'une demande de label énergétique HPE[®] ou THPE[®] ou BBC[®] / Plan Climat / RT 2012 et surface ou nombre de logement d'un niveau de performance énergétique HPE[®] ou THPE[®] ou BBC[®] / Plan Climat / RT 2012 sur la base du calcul thermique réglementaire ou sur la base d'une simulation thermique dynamique.

Surface totale ou nombre de logements total : surface totale en m² HON ou nombre de logements total pris en compte dans le périmètre retenu.

5.7.1.2.3. Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux développements.

Cet indicateur permet de montrer un niveau général de proximité aux transports en commun pour les nouveaux développements. Il a pour objectif de montrer les alternatives en transports moins émetteurs de gaz à effet de serre que les utilisateurs des projets pourront utiliser.

Formule de calcul = Surface ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun / Surface totale ou nombre de logements total

Surface ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun : surface en m² HON ou nombre de logements total à une distance comprise soit entre 0 et 200m, soit entre 201m et 500m, soit à plus de 500m d'un arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train.

Pour les immeubles de Logements, Bureaux, Centres Commerciaux et Lifestyle Centers, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée de l'immeuble et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

Pour les Family Villages[®] et Retail Parcs, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée du parking et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

Surface totale ou nombre de logements total : surface totale en m² HON ou nombre de logements total pris en compte dans le périmètre retenu.

5.7.2. Tableaux d'indicateurs

5.7.2.1. Indicateurs environnementaux

5.7.2.1.1. Energie

CORPORATE – Consommations et ratios énergétiques pour le siège social

Codes GRI :

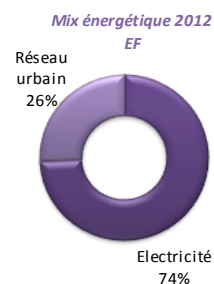
Consommations énergétiques totales : GRI EN 3 & 4

Consommations énergétiques totales par m² et par collaborateur : GRI CRE 1

Définition : Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du siège social d'Altea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 8 248 m² et de 549 ETP pour 2012

	2010 EP	2011 EP	2012 EP	Variation 2010-2012	2012 EF
Consommations totales <i>GWh</i>	3,90	4,64	4,39	+12,5%	2,02
RATIOS :					
Consommations totales par m² <i>kWh / m²</i>			533	-	245
Consommations totales par équivalent temps plein <i>kWh / ETP</i>			8 001	-	3 681



PROMOTION – Répartition par niveau de performance énergétique des nouveaux développements

Code GRI : GRI EN 6

Définition : Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2012, par niveau de performance énergétique

ANNEE 2012	Réglementaire	Haute Performance Énergétique (HPE)	Très Haute Performance Énergétique (THPE)	Bâtiment basse Consommation (BBC)
Commerce (m ²)	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Bureau (m ²)	6,0%	0,0%	2,4%	91,7%
Hôtel (m ²)	48,1%	0,0%	51,9%	0,0%
Total tertiaire (commerce, bureau, hôtel) (m ²)	7,2%	0,0%	5,3%	87,5%
Surfaces totales (m ²)	42288	0	30810	511814
Logements (nbr)	14,3%	8,3%	5,3%	72,2%
Nombre de logements (nbr)	2188	1265	812	11063

5.7.2.1.2. Carbone

ALTAREA COGEDIM – Emissions de GES et ratios Groupe

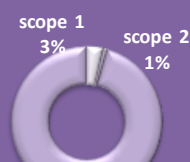
Codes GRI :

Emissions directes et indirectes de GES : GRI EN 16 et EN 17

Définition : Emissions de GES totales liées aux activités du groupe Altarea Cogedim

ARTICLE 75 et GHG PROTOCOLE *

	téqCO2	scope 1	scope 2	scope 3
SIREN Altea	190 974	2%	2%	95%
SIREN Cogedim	484 924	4%	0%	96%



Codes GRI :

Emissions directes et indirectes de GES : GRI EN 16 et EN 17

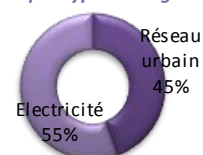
Emissions totales de GES par m² : GRI CRE 3

Définition : Emissions de GES totales liées aux consommations d'énergie du siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 8 248 m² et 549 ETP pour 2012

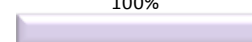
	2010	2011	2012	Variation 2010- 2012
Emissions totales de GES téqCO2	232	259	227	-2,2%
RATIOS :				
Emissions totales par m ² kgéqCO2 / m ²			28	-
Emissions totales par équivalent temps plein kgéqCO2 / ETP			413	-

Répartition par type d'énergie 2012



Répartition entre émissions directes et indirectes scope 2

100%



Eau et Déchets

CORPORATE – Consommations d'eau et production de déchets pour le siège social

Codes GRI :

Consommations totales d'eau : GRI EN 8 et Total des déchets générés : GRI EN 22

Consommations totales d'eau par m² et par collaborateur : GRI CRE 2**Définition :** Consommations d'eau totale et par m², et production de déchets totale, générés sur le siège social d'Altea Cogedim**Dénominateur :** Calculs établis sur la base de 8 248 m² et sur la base de 549 ETP pour 2012

<i>EAU</i>	2010	2011	2012	Variation 2010-2012
Consommations d'eau <i>m3</i>	6 263	5 880	5 750	-8,2%

RATIOS :

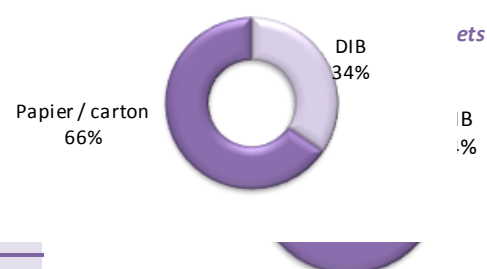
Consommations d'eau par m ² <i>L / m²</i>	697	-
Consommations d'eau par collaborateur <i>L / ETP</i>	10 474	-

<i>DECHETS</i>	2010	2011	2012	Variation 2010-2012
Déchets générés <i>m3</i>	535	594	547	+2,2%

RATIOS :

Déchets générés par m ² <i>L / m²</i>	66	-
Déchets générés par équivalent temps plein <i>L / ETP</i>	996	-
Déchets générés par équivalent temps plein <i>L / ETP</i>	996	-

Répartition par type de déchets



Indicateurs sociaux

Recruter et manager

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne, Luxembourg) au 31/12/12.

duCommerce

RECRUTER ET MANAGER

CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	Altarea	Cogedim	Altareit	RueduCommerce	
				2012				
	Effectif total	Nombre de collaborateurs	nb	1 232	913	356		356
	Répartition par contrat	Nombre de collaborateurs en CDI	nb	1 166	860	318		318
		Nombre de collaborateurs en CDD	nb	66	53	38		38
	Répartition par sexe	Part des collaborateurs femmes	%	56,2%	53,8%	49,2%		49,2%
		Part des collaborateurs hommes	%	43,8%	46,2%	50,8%		50,8%
	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	21,8%	25,3%	24,9%		50,8%
		Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	65,1%	61,6%	55,9%		41,9%
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	13,1%	13,1%	2,3%		55,9%
	Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	96,5%	99,9%	100,0%		100,0%
		Part des collaborateurs en Italie	%	2,9%	13,1%	13,1%		2,3%
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0,5%	0,0%	0,0%		100,0%
		Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,1%	0,1%	0,0%		0,0%
	Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	60,3%	59,0%	37,1%		0,0%
		Part des collaborateurs non-cadres	%	39,7%	41,0%	62,9%		0,0%
	Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	210	172	124		0,0%
		Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	119	97	76		37,1%
		Part des recrutements cadres	%	41,03%	50,3%	59,0%		62,9%
		Part des recrutements non-cadres	%	58,97%	49,7%	41,0%		124
	Départ	Nombre de licenciements	nb	14	11	4		76
		Taux de départ :						
		Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	19,6%	11,8%	9,5%		30,5%
		Taux de départ cadres	%	12,6%	13,8%	21,2%		69,5%
		Taux de départ non-cadres	%	30,6%	8,9%	5,2%		4
	Motifs de départ	Interruption de la période d'essai	%	7,9%	8,0%	9,4%		38,5%
		Fin de CDD	%	45,9%	44,7%	54,7%		21,2%
		Rupture anticipée CDD salarié	%	0,9%	1,1%	0,0%		48,2%
		Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	28,4%	19,6%	28,2%		21,2%
		Licenciements	%	6,1%	5,9%	3,4%		48,2%
		Départ en retraite	%	0,4%	12,6%	13,8%		48,2%
		Rupture conventionnelle	%	10,5%	30,6%	33,9%		4,3%
	Organisation du temps de travail	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	1 220,41	908,03	354,54		9,4%
		Interruption de la période d'essai	%	7,9%	7,9%	8,0%		54,7%
		Age moyen	années	37,7	36,9	31,9		0,0%
		Ancienneté moyenne dans le Groupe	années	5,2	45,9%	44,7%		28,2%
		Part des salariés à temps complet	%	96,5%	97,4%	97,5%		3,4%
		Part des salariés en CDI à temps complet	%	94,6%	94,2%	89,1%		0,0%
		Part des salariés en CDD à temps complet	%	5,4%	28,4%	31,4%		0,0%
		Part des salariés à temps partiel	%	3,5%	6,1%	5,9%		0,0%
		Part des salariés en CDI à temps partiel	%	95,4%	95,8%	100,0%		4,3%
		Part des salariés en CDD à temps partiel	%	4,7%	4,2%	0,0%		354,54
		Nombre d'heures travaillées	heure	1 866 239	1 375 323	482 708		31,9
		Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	35 091	29 587	23 087		3,0
		Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure	1 501	1 501	1 501		97,5%
	Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	6,5%	6,0%	10,0%		89,1%
		Taux d'absentéisme cadres	%	4,5%	3,7%	4,9%		11,0%
		Taux d'absentéisme non-cadres	%	9,6%	9,4%	12,8%		2,5%
		Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité	%	4,3%	4,3%	7,4%		0,1%
	Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	0,2%	0,2%	0,1%		0,0%
		Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
	???	Part des salariés en CDI à temps partiel	%	95,4%	95,8%	100,0%		
		Part des salariés en CDD à temps partiel	%	4,7%	4,2%	0,0%		
		Nombre d'heures travaillées	heure	1 866 239	1 375 323	482 708		
		Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	35 091	29 587	23 087		
		Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure	1 501	1 501	1 501		
	Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	6,5%	6,0%	10,0%		
		Taux d'absentéisme cadres	%	4,5%	3,7%	4,9%		
		Taux d'absentéisme non-cadres	%	9,6%	9,4%	12,8%		
		Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité	%	4,3%	4,3%	7,4%		
	Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	0,2%	0,2%	0,1%		
		Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0,0%	0,0%	0,0%		

* toute absence hors congé annuel et RTT

Développer les compétences

				Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce	RueduCommerce	
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012				
LA 10	Budget	Dépenses totales de formation	k€	1 369	972	252		
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	2,17	2,16	2,17		
		Taux d'investissement en formation	%	1,85%	1,80%	2,21%		
	Heures de formation	Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	k€	17,8	19,0	31,2	252
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	k€	18,8	2,17	2,16	2,74
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	%	16,4	1,85%	1,80%	2,21%
		Part du nombre d'heures de formation "technique et métiers"	Participant	%	nb	38,5%	17,8	36,0%
	Types de formation*	Part du nombre d'heures de formation "bureautique et informatique"	%	nb	39,1%	45,9%	16,7%	32,1
		Part du nombre d'heures de formation "management et accompagnement"	%	nb	15,0%	16,4	18,1	30,5
		Part du nombre d'heures de formation "soutien linguistique"	%	%	7,5%	3,8%	5,8%	65,3%
		Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	50		132	100	39	
	Promotions	Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	%	11,3%	39,1%	45,9%	16,7%
		Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou inter-services/inter-groupe)	nb	%	71	15,0%	14,3%	12,2%
	LA 11	Mobilités	Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	%	6,1%	7,5%	3,8%

* Dont formations internes

				Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce	RueduCommerce	
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012				
LA 9	Bilans des accords signés	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	12	8	4		
		Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0	0		
LA 7	Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	3,38%	3,02%	4,59%		
		Taux de gravité des accidents du travail	%	nb	0,01%	12,01%	8,02%	4
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	0	0	
		Taux de fréquence des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	0	0	
LA 7	Accidents du travail	Taux de gravité des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0,01%	0,01%	0,02%	
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	0	0	
		Taux de fréquence des accidents du travail des sous-				0		

				Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce	RueduCommerce
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012			
LA 14	Rémunération fixe*	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	50 521	46 965	31 370	
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	30 153	28 929	24 968	
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	64 417	60 226	38 454	31 370
	Rémunération variable*	Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres (%)	%	14,6%	17,5%	20,9%	24 968
		Rémunération variable*	Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres (%)	%	14,6%	17,5%	20,9%

Respecter la diversité

				Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce	RueduCommerce
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012			
LA 13	Egalité Homme - Femme	Part des femmes dans l'effectif total	%	56,2%	53,8%	49,2%	
		Part des femmes parmi les cadres	%	42,5%	40,3%	32,6%	
		Part des femmes qui sont cadres	%	45,7%	44,2%	24,6%	
		Part des femmes qui sont non-cadres	%	54,3%	55,8%	75,4%	
		Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes	%	23,6%	18,6%	27,3%	
		Part des départs qui concernent des femmes	%	55,9%	53,2%	54,7%	
Handicap	Lutte contre les discriminations	Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	4	2	1	
		Nombre de stagiaires période	nb	52	47	18	
		Nombre de contrats d'alternance	nb	36	28	13	

Dialoguer avec les représentants du personnel

CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
LA 6	Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	49	36	14
LA 4	Accords collectifs	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	%	99,9%	99,9%	100%

5.8. Rapport d'examen indépendant

ANNEXE 7

**OPERATIONS
D'ACHAT ET VENTES D' ACTIONS SUR PROPRES
TITRES INTERVENUES
AU COURS DE L'EXERCICE 2012**

Les opérations de rachat d'actions propres intervenues au titre de l'exercice 2012 (début du programme le 17/07/2009) ont été les suivantes :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titre vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres auto-détenus
Janvier	61	22	110,01	429
Février	39	30	110,51	438
Mars	46	42	111,01	442
Avril	44	19	111,01	467
Mai	62	142	119,00	387
Juin	39	21	118,01	405
Juillet	62	306	133,00	161
Août	63	90	170,00	134
Septembre	76	20	172,00	190
Octobre	43	23	169,99	210
Novembre	22	22	168,97	210
Décembre	19	19	168,97	210

ANNEXE 8

**INFORMATIONS SUR L'UTILISATION
AU COURS DE L'EXERCICE 2012
DES DELEGATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL
CONFEREES A LA GERANCE.**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-100 du Code de commerce, nous vous prions de trouver ci-après le tableau des délégations d'augmentation de capital en cours de validité au cours de l'exercice 2012, accordées par les Assemblées Générales Mixtes – Ordinaire Annuelle et Extraordinaire des actionnaires de la Société du 17 juin 2011 et du 25 mai 2012 et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé.

Il est rappelé que chaque assemblée générale extraordinaire conférant des autorisations et des délégations à la Gérance annule toutes les autorisations et délégations précédentes ayant un même objet.

1. Utilisation en 2012 des délégations accordées par l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 17 juin 2011

Utilisation en 2012				
AGE du 17/06/2011	Montant d'augmentation de capital accordé	Solde au 31/12/2011 sur le montant d'augmentation du capital accordé	Utilisation en 2012	Solde au 25/05/2012 sur le montant d'augmentation de capital accordé
17/06/2011	50.000.000 €	50.000.000 €	Néant	50.000.000 €

2. Utilisation en 2012 des délégations accordées par l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 25 mai 2012

Utilisation en 2012				
AGE du 25/05/2012	Montant d'augmentation de capital accordé	Utilisation en 2012	Date de l'utilisation	Solde au 31/12/2012 Sur le montant d'augmentation de capital accordé
25/05/2012	50.000.000 €	Néant	Néant	50.000.000 €

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

En raison de ses activités et de celles de ses filiales, Altareit pourrait être confrontée, le cas échéant, aux risques suivants, sachant que la Société s'est donné les moyens de les surmonter ou de les limiter. La Société a ainsi procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats, et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont détaillées dans le rapport du Président sur le contrôle interne dont le texte figure intégralement en **Annexe 5** du rapport de gestion, en particulier dans le chapitre 3.

1. Risques inhérents aux activités d'Altareit

1.1. Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Altareit intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier 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. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, une dégradation prolongée des conditions économiques ou des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le Groupe Altareit, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement et la valeur de ses actifs. De plus, compte tenu du contexte général, une évolution des règles fiscales n'est pas à exclure, avec des impacts plus ou moins favorables à l'activité de promotion immobilière.

Dans le cadre d'un retournement du marché, les réservations enregistrées sont susceptibles de faire l'objet de désistements. Toutefois, dès lors que la réservation est réitérée sous forme d'acte authentique devant notaire, l'acquisition est finalisée et l'Emetteur est affranchi du risque de non réalisation de la transaction.

Le dispositif d'incitation fiscal « Scellier » mis en place en 2009 pour soutenir le marché de l'immobilier résidentiel neuf a pris fin en 2012. Il est remplacé depuis janvier 2013 par le dispositif Duflot destiné, dans les zones urbaines connaissant une pénurie de logements, à offrir des loyers accessibles pour des foyers modestes.

La réduction d'impôt de 18% (13% en 2012 pour le Scellier) du prix d'acquisition plafonné à 300 K€ est étalée sur 9 ans, durée de l'engagement de location. Les locataires qui devront respecter des plafonds de ressources (inférieurs aux plafonds du Scellier) se verront proposer des loyers inférieurs au prix du marché d'environ 20%.

L'objectif affiché de cette mesure est d'augmenter sensiblement la production de logements neufs par un dispositif fiscal plus incitatif en contrepartie d'exigences en termes sociaux.

Par ailleurs le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ+) destiné à favoriser l'accession sociale a été revu en 2013 en abaissant les plafonds des ressources des bénéficiaires en fonction de la localisation géographique. Il s'adresse aux accédants pour des logements neufs respectant les normes environnementales. Ce prêt permet d'emprunter au maximum 33% du prix d'acquisition et pour les ménages les plus modestes de bénéficier d'un différé de remboursement de 100% (de 5 à 14 ans).

Le Groupe Altareit a depuis plusieurs mois réorienté sa prospection foncière pour proposer une offre immobilière adaptée à ces nouveaux dispositifs et d'une façon plus générale développé des programmes en « entrée de gamme » pour offrir des prix d'acquisition attractifs.

1.2. Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence

Altareit, au travers de sa filiale Rue du Commerce, intervient également dans le secteur du commerce électronique. Malgré le déploiement de l'Internet à haut débit et l'assimilation par les internautes de la sécurisation des transactions, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le secteur du commerce électronique parvienne à représenter en France une part du commerce traditionnel comparable à celle que l'on peut constater dans d'autres pays, notamment outre-Atlantique. Cependant, le positionnement stratégique de multi-spécialiste de Rue du Commerce devrait lui permettre de profiter des opportunités de croissance des différents marchés sur lesquels le Groupe est présent.

Par ailleurs, les activités de distribution de produits high-tech et de galerie marchande sur Internet font l'objet d'une concurrence croissante qui pourrait compromettre les perspectives de croissance du Groupe sur le secteur. Une concurrence croissante pourrait résulter en des baisses de prix, une réduction de la croissance, une réduction des marges ou des pertes de part de marché. Ces éléments pourraient chacun avoir des effets défavorables sur cette activité.

1.3. Risques liés aux opérations de développement

Les risques liés aux opérations de développement d'Altareit, portant sur l'activité de promotion pour compte de tiers (logements et bureaux) de sa filiale Cogedim, sont multiples ; ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des permis de construire et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution), aux surcoûts de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes (type BBC) et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;
- le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés à la demande ou à la durée importante du montage de certaines opérations. Ce risque est limité par la précommercialisation (seuil de 50% actuellement). Les opérations faisant l'objet d'une précommercialisation insuffisante sont susceptibles d'être abandonnées, les frais et études étant alors comptabilisés conformément aux principes, règles et méthodes comptables évoqués dans les annexes des comptes consolidés (cf. l'Annexe des Comptes Consolidés). En matière de bureaux, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble, l'engagement d'une opération est conditionné à sa vente préalable ou à la signature d'un contrat assurant le financement de l'opération de construction ;
- le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants.

1.4. Risques liés aux stocks et à leur gestion

Les principaux risques relatifs aux stocks de Rue du Commerce sont la destruction, le vol ou la détérioration des produits vendus. La destruction des stocks pourrait entraîner une interruption des expéditions. Malgré la mise en place de nombreuses précautions, le Groupe ne peut toutefois garantir que de tels destructions, vols ou détériorations n'interviendront pas.

Par ailleurs, dans le cadre de l'activité de vente en direct de Rue du Commerce, deux types de risques existent quant à la gestion des stocks, et ce malgré une politique d'approvisionnement éprouvée : la rupture de stock qui pourrait créer un manque à gagner et une insatisfaction des clients, et des approvisionnements trop importants qui pourraient augmenter le niveau des stocks et avoir un impact négatif sur cette activité.

1.5. Risques d'insolvabilité des acquéreurs

En immobilier résidentiel, la dégradation de la solvabilité des ménages impacterait principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation. Une fois le logement commercialisé, Cogedim bénéficie du privilège du vendeur sur le bien, et la remise des clés du logement ne peut être faite sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente.

Les risques liés à la capacité de la société à assurer le recouvrement des créances auprès de ses clients s'entendent alors en terme d'allongement des délais de paiement et donc d'optimisation du besoin en fonds de roulement.

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

La performance et la fiabilité d'Internet sont des facteurs cruciaux pour attirer et fidéliser les clients de Rue du Commerce. Rue du Commerce pourrait ainsi être affectée par des événements échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner une interruption prolongée d'une partie importante du réseau Internet ou des serveurs sur lesquels est hébergé son site. L'activité de cette société et sa réputation reposent en outre sur son aptitude à assurer un niveau satisfaisant de performance, de fiabilité et de disponibilité de sa plate-forme technique.

Par ailleurs, malgré les efforts déployés par Rue du Commerce pour protéger ses systèmes informatiques, les virus et le piratage informatiques pourraient entraîner des retards ou des interruptions de service sur ses systèmes informatiques. Ils pourraient exposer cette société à un risque de mise en jeu de sa responsabilité, d'atteinte importante à son image de marque, ainsi qu'à celle du Groupe, et à la confiance de ses clients, ce qui pourrait la conduire à procéder à des investissements complémentaires pour protéger ses systèmes informatiques, et pour remédier aux dommages éventuellement causés.

2. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance

2.1. Risques juridique et réglementaire

Altareit et ses filiales doivent se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment en matière d'urbanisme (plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes et dispositions législatives et réglementaires applicables aux autorisations administratives), de construction (garantie décennale sur l'ouvrage et garantie de bon fonctionnement de deux ans pour les éléments d'équipement dissociés du bâtiment) et d'environnement (en matière de pollution des sols notamment).

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe Altareit est soumis au droit commun de la vente aux particuliers : faculté de rétractation de l'acquéreur d'une durée de sept jours de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, réglementation spécifique de la VEFA, du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU.

Le Groupe est également soumis, à compter de 2012, aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique, dont l'évolution en France tend à une protection accrue du consommateur.

Des variations du cadre réglementaire pourraient ainsi imposer à Altareit d'adapter ses activités ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de résultats, ralentir voire empêcher le développement de certaines opérations.

Dans le cadre normal de ses activités, le Groupe Altareit est impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. Le Groupe constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

2.2. Risques de litiges

Comme l'indique le § 14.2 de l'annexe des comptes consolidés relatif aux litiges et sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2012 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (cf § 8.11 de l'annexe aux comptes consolidés) ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société (cf § 9.8 de l'annexe aux comptes consolidés).

2.3. Risque fiscal

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1er 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.

La Société et certaines de ses filiales ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité et reçu de l'administration fiscale des propositions de rectification en date du 21 décembre 2011 (§ 9.8 de l'annexe aux comptes consolidés) que la Société a contestées. L'Administration fiscale a maintenu sa position par courrier du 17 décembre 2012 et, le Groupe Altareit ayant, de son côté, également maintenu sa position, il n'a été effectué aucune provision dans les comptes au 31 décembre 2012.

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

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

Toutefois, Altareit et ses filiales pourraient être confrontées à un renchérissement du coût des polices d'assurance ou pourraient subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, Altareit et ses filiales 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 les résultats, l'activité ou la situation financière d'Altareit et de ses filiales.

La politique générale de couverture et les principales assurances souscrites sont détaillées au § 3.3.3.4. « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » du Rapport du Président sur le contrôle interne.

3. Risques sociaux et environnementaux

3.1. Risques sociaux

Comme toute entreprise, Altareit est potentiellement exposée à des risques sociaux et ces derniers sont avant tout liés à sa forte croissance : intégration par les collaborateurs de toutes les nouvelles réglementations et contraintes professionnelles, volonté des collaborateurs d'être associés aux résultats de l'entreprise, intensité de l'information donnée afin de partager les lignes stratégiques, les projets et évolutions importantes du Groupe, capitalisation sur les meilleurs profils. Ces facteurs influent sur la motivation forte que nécessite le rythme de développement de l'entreprise.

3.2. Risques environnementaux

Le Groupe Altareit est exposé à un certain nombre de risques environnementaux touchant principalement aux nouvelles réglementations thermique et environnementale énoncées dans la loi Grenelle ainsi que dans ses différents décrets d'application pour l'ensemble des nouvelles réalisations.

Le Groupe est également impacté par l'ambition environnementale du Grenelle 2 portant sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants pour ses actifs du secteur diversification.

Pour répondre à ces enjeux, le Groupe a engagé dès 2010 une démarche de progrès afin de permettre d'anticiper ces nouveaux impératifs énergétiques et environnementaux pour l'ensemble de la production neuve et de mettre en place un reporting précis et systématique des performances environnementales et énergétiques de son patrimoine immobilier (voir § 3.3.4. « Risques sociaux et environnementaux » du Rapport du Président sur le contrôle interne).

4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit

4.1. Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires

Le Groupe Altarea auquel appartient Altareit 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.

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

Compte tenu de la situation financière à la date de présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la Société Altareit estime ne pas présenter de risques de liquidités.

L'annexe des comptes consolidés fournit dans son § 8.10 la situation des passifs financiers du Groupe Altareit.

En outre, dans le cadre des conventions de crédit conclues entre Altareit et ses partenaires financiers, Altareit en sa qualité d'emprunteur est tenu à certains engagements ou obligations. Ces engagements et obligations font référence à la communication d'éléments financiers, comptables, juridiques et opérationnels, d'éléments prévisionnels ainsi qu'au respect de covenants définis précisément dans chaque contrat. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner soit un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société.

Le § 11 de l'annexe des comptes consolidés fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers à respecter, qui concernent le crédit d'acquisition de Cogedim.

Au 31 décembre 2012, la société Altareit respecte l'ensemble de ses covenants.

4.2. Risques liés aux actifs nantis

Les actions de la SAS Cogedim, filiale dédiée à l'activité de promotion, ont été nanties au profit d'un pool de banques à hauteur de 250M€ en garantie du prêt d'acquisition de la SAS Cogedim. En cas de réalisation du nantissement, Altareit pourra se voir privée d'une partie significative de ses actifs.

4.3. Risque de taux et de couverture de taux

En ce qui concerne le risque de taux, le § 11 de l'annexe des comptes consolidés montre la sensibilité au risque de taux d'intérêts sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

4.4. Risque de contrepartie

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

4.5. Risque sur actions

Au 31 décembre 2012, Altareit considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

4.6. Risque de change

A la date de dépôt du présent document, Altareit et ses filiales réalisent la totalité de leur chiffre d'affaires dans la Zone Euro et payent presque exclusivement leurs dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. Altareit n'est donc pas exposée de manière significative au risque de change.

5. 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. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires et les associés.