

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE

| | |
|--|------------|
| 8.1 CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION | 262 |
| 8.2 GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 263 |
| 8.2.1 Choix du Code de référence et guide d'application | 263 |
| 8.2.2 Préparation et organisation des travaux du Conseil | 263 |
| 8.3 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES | 269 |
| 8.3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques | 269 |
| 8.3.2 Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques | 269 |
| 8.3.3 Risques couverts | 272 |
| 8.3.4 Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2013 | 281 |
| 8.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE..... | 281 |
| 8.4.1 Modalités d'exercice de la Direction Générale | 281 |
| 8.4.2 Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance | 281 |
| 8.5 PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX | 282 |
| 8.5.1 Gérance..... | 282 |
| 8.5.2 Conseil de Surveillance..... | 282 |
| 8.6 PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE | 282 |
| 8.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE | 283 |

8.1 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 2013, 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 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 ainsi que le rapport 2013 de l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites du 18 novembre 2013,
- 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,
- 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.

8.2 GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

8.2.1 CHOIX DU CODE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, la Société avait choisi initialement 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.

La Société a décidé, le 15 mars 2010, de se référer désormais au code MiddleNext de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext) de décembre 2009 (le « Code MiddleNext ») qui offre une alternative aux valeurs moyennes car celui-ci lui semble 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 § 8.2.2.2. 6)).

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'a pas mis en place de Comité d'Audit (cf. § 8.2.2.8. 1) et s'est réuni moins de 4 fois en 2013 (cf § 8.2.2.3).

8.2.2 PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

8.2.2.1 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.

8.2.2.2 Composition du Conseil de Surveillance

8.2.2.2.1 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 | Échéance à l'issue de l'AG sur les comptes |
|-----------------------|-----------|---------------------------------------|--------------------|--|
| Jacques Nicolet | Membre | -/- | AGM 02/06/2008 | 2013 ⁽²⁾ |
| | Président | - | CS 02/06/2008 | 2013 |
| Altarea France (SNC) | Membre | Non | AGM 02/06/2008 | 2013 ⁽³⁾ |
| Altarea (SCA) | Membre | Non | AGM 26/06/2009 | 2014 |
| Alta Patrimoine (SAS) | 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 ⁽³⁾ |

(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) Membre du Conseil dont le renouvellement du mandat est proposé lors de la prochaine Assemblée Générale 2014.

(3) Membres du Conseil dont le renouvellement de mandat n'est pas proposé lors de la prochaine Assemblée Générale 2014.

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 sont ci-avant détaillés au § 7.1.3.

La Société ne comptant pas de salarié ne dispose pas de membre représentant ces derniers au sein du Conseil de Surveillance.

8.2.2.2.2 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 société Alta Patrimoine, cooptée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision de ce dernier en date du même jour.

A l'issue de l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014 et sous réserve de son approbation des résolutions proposées, le Conseil de Surveillance sera composé de cinq (5) membres dont une femme et satisfera ainsi à l'exigence d'au moins 20% de femmes représentées au Conseil en 2014.

8.2.2.2.3 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.

8.2.2.2.4 Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du Conseil de Surveillance en dehors de la Société figure au § 7.1.3. du présent document de référence.

8.2.2.2.5 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.

DECISION DE L'ASSEMBLEE

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 1er janvier 2011.

En sa séance du 5 mars 2014, le Conseil de Surveillance a par suite constaté qu'une somme globale de 9.000 € avait été allouée aux membres personnes physiques du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (cf. § 7.2.2.3).

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

8.2.2.2.6 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 § 8.2.2.8 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 ses séances du 5 mars 2012 et du 27 février 2013, 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 5 mars 2014, le Conseil de Surveillance a constaté (i) que Monsieur Olivier Dubreuil ainsi que Monsieur Dominique Rongier remplissaient toujours les critères d'indépendance proposés par le Code MiddleNext à cette date et, en conséquence, que 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, et (ii) que, sous réserve de l'adoption par la prochaine assemblée générale des résolutions qui lui sont proposées de ne pas renouveler le mandat de deux (2) des membres du Conseil de Surveillance dont le mandat vient à échéance et d'en nommer un nouveau, ramenant ainsi le nombre de membres du Conseil à cinq (5), la Société se conformera toujours aux Recommandations du Code MiddleNext qui préconise qu'une Société peut n'avoir qu'un seul membre indépendant lorsque son Conseil est composé de cinq (5) membres ou moins.

8.2.2.3 Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2013, le Conseil s'est réuni deux (2) fois (cf infra § 8.2.2.9).

Le taux de présence et de représentation s'est établi à 100 % en 2013.

8.2.2.4 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.

8.2.2.5 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.

8.2.2.6 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.

8.2.2.7 Règlement intérieur

Le Conseil de Surveillance, en sa séance du 5 mars 2014, a décidé de se doter d'un règlement intérieur spécifique, se conformant ainsi à une recommandation du Code MiddleNext auquel la Société se réfère.

8.2.2.8 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.

8.2.2.8.1 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.

8.2.2.8.2 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.

8.2.2.8.3 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 § 8.2.2.2.6, 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 § 8.2.2.2.6.) à la date du présent document, sont également membres indépendant du Comité.

Le Comité est présidé par Monsieur Jacques Nicolet.

DELIBERATIONS – 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 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 une nouvelle rémunération de la Gérance à compter du 1er janvier 2013 appelée à se substituer à celle antérieurement fixée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 qui demeurerait 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.

Le Conseil de Surveillance a adopté, en sa séance du 27 février 2013, les recommandations du Comité de la Rémunération qui proposait de reconduire la rémunération ci-avant mentionnée au § 8.2.2.2.5 mais a décidé le maintien de l'exclusion de rémunération de ses membres personnes morales ou de leur représentant.

8.2.2.9 Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2013

En 2013, le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni deux (2) fois pour traiter des sujets suivants :

Réunion du 27 février 2013 :

Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ; affectation du résultat proposée à l'assemblée ; examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions à soumettre à de l'assemblée générale mixte des actionnaires ; établissement du rapport du Conseil de Surveillance à mettre à la disposition de 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 et du Comité de la Rémunération ; 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 ; jetons de présence.

Réunion du 30 juillet 2013 :

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2013 ; examen des documents de gestion prévisionnelle.

8.2.2.10 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.

8.2.2.11 Évaluation des travaux du conseil

Le Conseil de Surveillance a procédé lors de sa séance du 5 mars 2014 à l'examen annuel de son fonctionnement et de la préparation de ses travaux et estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

8.3 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, sont relatées ci-après les principales mesures engagées par la Société au cours de l'exercice 2013 et depuis le début de l'exercice 2014, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

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

8.3.1.1 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.

8.3.1.2 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.

8.3.1.3 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 8.1 « Cadre de référence et guide d'application », le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea Cogedim 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.

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

8.3.2.1 L'environnement de contrôle

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

La Charte Ethique du groupe Altarea Cogedim, 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 Cogedim, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leur relation de travail. Ainsi, les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous les collaborateurs du Groupe pour résoudre des questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente.

Conformément à la recommandation AMF n°2010-07 du 3 novembre 2010 – Guide relatif à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées (§ 8.2.2.2, 8.2.2.4 et 8.2.2.5), la charte du groupe Altarea Cogedim :

- 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 ou la réalisation d'achats sur le site RueduCommerce.com.

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

8.3.2.2 Les Intervenants

8.3.2.2.1 Gérance

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la Gérance de la société Altarea, société mère du groupe Altarea Cogedim auquel appartiennent la Société et ses filiales. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société. Pour l'exercice de ses responsabilités, la Gérance a par ailleurs mis en place un Comité exécutif comprenant les patrons de chacune des activités du Groupe (commerces,

logements, bureaux), un Comité stratégique et des Comités de direction générale. Ces Comités n'interviennent pas directement dans l'organisation générale du contrôle interne ; cependant, des sujets relevant du contrôle interne du Groupe peuvent y faire l'objet d'échanges, comme cela est par exemple le cas sur la cartographie des risques.

8.3.2.2.2 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 § 8.2.2.1.).

8.3.2.2.3 Comité d'audit de la société Altarea

Comme indiqué au § 8.2.2.8 « Comités Spécialisés » du présent document, 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.

8.3.2.2.4 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 principales 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
 - liés à l'activité des sociétés des filiales consolidées par la société Altarea en France et à l'étranger ;
 - 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.

8.3.2.2.5 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.

8.3.2.2.6 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 2013, des cabinets sont en effet intervenus en support des équipes d'Altareit sur des problématiques de dispositifs de gestion des risques, de contrôle interne et d'audit interne.

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

Le dispositif de contrôle interne comprend quatre composantes étroitement liées.

8.3.2.3.1 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 § 8.2.2. « Préparation et organisation des travaux du Conseil »),
- des systèmes d'information (voir § 8.3.3.2. « Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière » (d) pour une description des principaux systèmes d'information métiers et financiers), des procédures et modes opératoires,
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

8.3.2.3.2 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.

8.3.2.3.3 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 RueduCommerce, une cartographie des risques spécifique à la société et à son activité a été établie en juin 2012, et ses résultats ont été présentés au Comité d'audit de la société Altarea en juillet 2012. Un exercice formalisé d'actualisation de la cartographie des risques qui avait été établie en 2010 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 été présentés 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, s'est appuyée sur l'analyse des risques identifiés par ces cartographies comme relevant du contrôle interne pour l'élaboration de son plan de travail 2013/2014. 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.

8.3.2.3.4 Activités de contrôles proportionnés

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

8.3.3 RISQUES COUVERTS

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques inhérents aux activités d'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 RueduCommerce, 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.

8.3.3.1 Risques inhérents aux activités du groupe Altareit

8.3.3.1.1 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 2012 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 suivie 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.

8.3.3.1.2 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.

1. 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.

Il est à noter que le Groupe développe – sous la marque Cogedim Club – un concept de résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. La première résidence services seniors de ce type a ouvert ses portes à Villejuif sur le 2nd semestre 2013.

Le Groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception et la promotion de ces résidences, et d'en assurer aussi la gestion locative dans le temps. Compte tenu de cette nouvelle activité de gestion locative, encore peu développée en 2013, l'un des axes de la cellule de contrôle interne sera d'examiner les procédures de contrôle interne mises en place.

2. 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.

8.3.3.1.3 Risques liés aux stocks et à leur gestion

Dans le cadre de l'activité de vente en directe de RueduCommerce, 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 ;
- RueduCommerce 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 :

- RueduCommerce 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 RueduCommerce 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.

8.3.3.1.4 Risques liés une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de RueduCommerce, aux virus et au piratage informatiques

Les systèmes d'information de RueduCommerce, 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. À ce titre, cette société travaille en collaboration avec ses hébergeurs techniques pour minimiser le risque de défaillance de sa plate-forme, en multipliant les points d'accès au réseau, en prévoyant des sauvegardes régulières et en mettant en place des systèmes de back-up appropriés.

En ce qui concerne les tentatives d'intrusion, la Direction Technique a depuis l'origine mis en place

des dispositifs anti-intrusion (firewalls, anti-virus, anti-spams) qui sont régulièrement testés et mis à jour.

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

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 RueduCommerce, 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 RueduCommerce 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.

Attentif à la sécurité des systèmes, la DSI du groupe Altarea a fait réaliser, au cours du 2nd semestre 2013, un audit de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du Groupe. Les résultats de cet audit ont d'ores et déjà donné lieu à la mise en place d'un plan de remédiation.

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

8.3.3.2.1 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 RueduCommerce.

8.3.3.2.2 Organisation comptable et financière et principales procédures de contrôle

1. 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 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 Altareit.

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

2. PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE

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

- (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 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 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 :

- arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net) ;
- reporting périodique des filiales opérationnelles à la Gérance et aux Directions exécutives.

(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.

8.3.3.2.3 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.

L'exercice 2013 a permis de consolider les mesures et outils mis en place en 2012 (outil d'élaboration des comptes consolidés du Groupe, outil de gestion des opérations immobilières, ...).

8.3.3.2.4 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 OPERATIONS IMMOBILIERES 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 COMPTABILITE 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

Le 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 et donc du groupe Altareit. 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 a été déployé en 2013 dans les filiales du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit.

LOGICIEL DE REPORTING BUDGETAIRE ET DE PLANIFICATION FINANCIERE

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

8.3.3.3 Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance

8.3.3.3.1 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.

RUEDUCOMMERCE :

RueduCommerce 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.

RueduCommerce 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 coordonné 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 dès 2009. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé sous la responsabilité de la Direction Juridique Corporate du Groupe.

LOI HOGUET

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

8.3.3.3.2 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 8.3.3.3.1 relatif aux risques juridique et réglementaire du présent rapport. Des fiches contentieuses sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

8.3.3.3.3 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.

8.3.3.3.4 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 GENERALE 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 Secrétaire 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.

SYNTHESE 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 2013, valides à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par 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 2013, le budget global des principales assurances du groupe Altarea (hors assurance construction des centres commerciaux, Italie, Espagne, et protections sociales) est estimé à environ 12,4 millions d'euros.

- (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. 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* : depuis le 1^{er} janvier 2014 le groupe Altarea souscrit, au sein d'une police dommages aux biens « Tous Risques Sauf » délivrée par la compagnie Chubb, une assurance Propriétaire non occupant. Auparavant, cette assurance faisait l'objet d'une police indépendante souscrite auprès d'AXA.
- (iii) *Responsabilité civile professionnelle* : le groupe Altarea et ses différentes filiales, dont Cogedim et RueduCommerce, 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 et les risques « cyber » de RueduCommerce. Enfin il existe une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA.

8.3.3.4 Risques sociaux et environnementaux

8.3.3.4.1 Risques sociaux

Altarea, et de facto Altareit, développent une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 48% 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 2013, un dispositif de formations bureautiques en e-learning accessibles à tous les salariés du Groupe a été déployé. L'information est également présente au quotidien : magazine, intranet, conférences internes, et comités associant les principaux cadres du Groupe, sont les principaux vecteurs de communication. Des journées d'intégration sont organisées chaque année pour accueillir les nouveaux collaborateurs.

En parallèle, le dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu. Une politique d'association des collaborateurs est en marche depuis de nombreuses années : distribution d'actions gratuites, intéressement.

La diversification des sources et techniques de recrutement, et la dynamique de mobilité interne avec plus de 62 mobilités enregistrées sur l'année 2013, ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 188 embauches en CDI ont été réalisées, dont 43% pour RueduCommerce. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Les 99 promotions réalisées en 2013 témoignent de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune.

8.3.3.4.2 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.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence.

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

8.3.3.5.1 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.

8.3.3.5.2 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 et/ou corporate adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont majoritairement des swaps fixes/variables.

8.3.3.5.3 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.

8.3.3.6 Autres risques

8.3.3.6.1 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.

8.3.3.6.2 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 RueduCommerce 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.

8.3.3.6.3 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.

8.3.3.6.4 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.

8.3.4 AMELIORATIONS ENVISAGEES 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 de la procédure de validation et de contrôle des grilles de prix sur le pôle Logements, et projet de renforcement de cette procédure le cas échéant ;
- poursuite de la revue des procédures de recrutement des fournisseurs et des marchands de RueduCommerce ;
- poursuite du renforcement des contrôles sur le respect du droit du travail sur les chantiers (des formations sont délivrées aux salariés concernés au cours du 1er trimestre 2014) ;
- projet d'audit des appels de fonds acquéreurs sur le pôle Logements.

8.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

8.4.1 MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

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

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

Les premiers Gérants ont été nommés dans les statuts de la société 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.

8.4.2 LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE ET INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux dispositions 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 § 8.2.2.5 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.

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

8.5.1 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'ils peuvent faire dans l'intérêt de la Société.

8.5.2 CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

8.6 PARTICIPATION 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 dans le présent document de référence ainsi que dans les documents présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires de la Société.

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

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES,
ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1
DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE LA SOCIÉTÉ ALTAREIT
(Exercice clos le 31 décembre 2012)**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société **ALTAREIT S.C.A.** et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de Surveillance de votre Société conformément aux dispositions de cet article, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

- ✓ prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, ainsi que de la documentation existante ;

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

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

Autres informations

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

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG Audit

Michel RIGUELLE
Associé

Jean-Roch VARON
Associé