

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

2010

■ COMMERCE ■ LOGEMENT ■ BUREAU



ALTAREA
COGEDIM



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 avril 2011 conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce document de référence inclut le Rapport Financier Annuel 2010, conformément à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- ▶ Les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 120 et 218, les comptes sociaux et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 93 et 116 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 65 du Document de Référence sur l'exercice 2009 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 avril 2010 sous le numéro D 10-0385.
- ▶ Les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 82 et 204, les comptes sociaux et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 43 et 73, ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 13 du Document de Référence sur l'exercice 2008 déposé auprès de l'Autorité des Marchés financiers le 30 avril 2009 sous le numéro D 09-0380.

SOMMAIRE

1. Rapport annuel et de développement durable 2010	1
> 1.1. Groupe.....	1
1.1.1. Valeurs	1
1.1.2. Message du Président	10
1.1.3. Message du Président du conseil de surveillance	12
1.1.4. Gouvernance	13
1.1.5. Table ronde	14
1.1.6. Chiffres clés	20
1.1.7. Bourse	22
1.1.8. Responsabilité sociale et environnementale	24
> 1.2. Activités.....	30
1.2.1. Commerce	30
1.2.2. Logement	40
1.2.3. Bureau	52
> 1.3. Annexes.....	62
1.3.1. Ressources financières	62
1.3.2. Indicateurs développement durable	66
2. Rapport d'activité 2010.....	71
> 2.1. Rapport d'activité.....	72
2.1.1. Principaux événements de l'année 2010	72
2.1.2. Foncière de centres commerciaux	73
2.1.3. Promotion pour compte de tiers	83
> 2.2. Résultats consolidés	92
2.2.1. Résultats	92
2.2.2. Actif net réévalué (ANR)	93
> 2.3. Ressources financières	95
2.3.1. Situation financière	95
2.3.2. Couverture et maturité	97
3. Comptes Altarea.....	103
> 3.1. Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010.....	104
3.1.1. Bilan	106
3.1.2. Compte de résultat	108
3.1.3. Tableau des flux de trésorerie	110
3.1.4. Tableau de variation des capitaux propres	111
3.1.5. Comptes de résultat analytiques	111
3.1.6. Informations relatives à la société	114
3.1.7. Principes et méthodes comptables	114
3.1.8. Faits significatifs de l'exercice	126
3.1.9. Segments opérationnels	128
3.1.10. Périmètre de consolidation	132
3.1.11. Regroupements d'entreprises	143
3.1.12. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36	144
3.1.13. Bilan	146
3.1.14. Compte de résultat	175
3.1.15. Impôt sur les sociétés	178
3.1.16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie	181
3.1.17. Autres informations	183
3.1.18. Honoraires des Commissaires aux Comptes	191
3.1.19. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	192
> 3.2. Comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2010.....	194
3.2.1. Compte de résultat	194
3.2.2. Bilan	196
3.2.3. Annexe aux comptes sociaux	198
3.2.4. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	216
3.2.5. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	218
4. Informations générales	221
> 4.1. Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes	222
4.1.1. Responsable du document de référence	222
4.1.2. Attestation du responsable du document de référence	222
4.1.3. Responsables du contrôle des comptes	223
4.1.4. Consultation des documents	223
> 4.2. Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital	224
4.2.1. Renseignements de caractère général sur l'émetteur	224
4.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital	228
4.2.3. Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital	237
> 4.3. Marché des instruments financiers de la société.....	238
> 4.4. Politique de dividendes.....	239
(a) Dividendes distribués au cours des cinq exercices précédents	239
(b) Politique de distribution	240
> 4.5. Événements récents et litiges.....	240
> 4.6. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altarea ..	240
> 4.7. Situation concurrentielle.....	241
> 4.8. Facteurs de risques.....	241
4.8.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim	241
4.8.2. Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal	247
4.8.3. Risques sociaux et environnementaux	248

4.8.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea	248	6.2.8. Comités spécialisés	278
4.8.5. Risques de conflits d'intérêts	249	6.2.9. Réunions et travaux du conseil de surveillance en 2010	281
> 4.9. Organigramme simplifié au 31 décembre 2010.....	250	6.2.10. Procès-verbaux des réunions	282
> 4.10. Histoire et évolution de la Société.....	251	6.2.11. Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés	282
> 4.11. Recherche et développement.....	252	> 6.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	282
5. Gouvernement d'entreprise	253	6.3.1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques	282
> 5.1. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	254	6.3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques	283
5.1.1. Gérance	254	6.3.3. Risques couverts	285
5.1.2. Associé commandité	256	6.3.4. Améliorations au cours de l'exercice 2011	292
5.1.3. Conseil de surveillance	256	> 6.4. Pouvoirs de la direction générale.....	293
> 5.2. Rémunération	262	6.4.1. Modalités d'exercice de la direction générale	293
5.2.1. Présentation	262	6.4.2. Limitation des pouvoirs de la direction générale et information du conseil de surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la société	293
5.2.2. Information sur les rémunérations	264	> 6.5. Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux.....	294
> 5.3. Absence de conflits d'intérêts	269	6.5.1. Gérance	294
> 5.4. Absence de contrôle abusif	269	6.5.2. Conseil de surveillance	294
5.4.1. Nature du contrôle de la société	269	> 6.6. Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce	295
5.4.2. Mesures prévenant un contrôle abusif	269	> 6.7. Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la Société	296
5.4.3. Absence de contrôle abusif	269	7. Tables de concordance	297
> 5.5. Condamnations, faillites, incriminations.....	270	> 7.1. Table de concordance du document de référence, Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29/04/2004.....	298
> 5.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage....	270	> 7.2. Table de concordance du rapport financier annuel, Article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier).....	301
> 5.7. Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale	270	> 7.3. Informations sociales et environnementales.....	302
> 5.8. Direction.....	271		
> 5.9. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise.....	271		
6. Rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne	273		
> 6.1. Cadre et code de référence	274		
> 6.2. Préparation et organisation des travaux du conseil.....	275		
6.2.1. Missions et attributions (article 17 des statuts)	275		
6.2.2. Composition du conseil de surveillance	276		
6.2.3. Fréquence des réunions	277		
6.2.4. Convocations des membres	278		
6.2.5. Information	278		
6.2.6. Tenue des réunions – Présence de la gérance	278		
6.2.7. Règlement intérieur	278		

1

Plaquette annuelle et rapport sur le développement durable

1.1. GROUPE	1
1.1.1. Valeurs	1
1.1.2. Message du Président	10
1.1.3. Message du Président du conseil de surveillance	12
1.1.4. Gouvernance	13
1.1.5. Table ronde	14
1.1.6. Chiffres clés	20
1.1.7. Bourse	22
1.1.8. Responsabilité sociale et environnementale	24
1.2. ACTIVITÉS	30
1.2.1. Commerce	30
1.2.2. Logement	40
1.2.3. Bureau	52
1.3. ANNEXES	62
1.3.1. Ressources financières	62
1.3.2. Indicateurs développement durable	66

ALTAREA COGEDIM L'IMMOBILIER EN TROIS DIMENSIONS

Acteur de référence de l'immobilier, à la fois foncière commerces et promoteur, Altarea Cogedim est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau, sur lesquels il réunit tous les savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur mesure. Avec les risques calculés d'une vision de long terme, c'est dans la conception et la réalisation de ses produits que le Groupe a construit son schéma de création de valeur et a pu saisir les meilleures opportunités de l'immobilier.

Présente en France et en Italie, Altarea est cotée sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris.



Créer des
logements
personnalisés,
agréables à vivre,
pérennes.

Boulevard Morland,
Paris 4^e arr.

INVENTEUR DE PRODUITS, CRÉATEUR DE VALEUR

La création de lieux de vie peut se faire de deux façons différentes : en reproduisant des schémas traditionnels ou en inventant de nouvelles façons de vivre, d'habiter ou de travailler. Altarea Cogedim a fait le choix de la seconde solution. La capacité d'invention, de création et d'innovation du Groupe est rendue possible grâce à l'excellence des savoir-faire et de tous les talents internes d'une entreprise qui a décidé d'être avant tout un créateur de produits immobiliers sur mesure.



Inventer de nouveaux
concepts commerciaux,
dédiés aux loisirs,
à la satisfaction client.

Bercy Village,
Paris 12^e arr.

PENSER CLIENT, DURABLEMENT

Centres commerciaux, logements, bureaux, hôtels : en créant des lieux de vie uniques pour ses clients, Altarea Cogedim porte la responsabilité de leurs vies et de leurs villes. C'est avec une connaissance intime de leurs besoins et l'écoute permanente de leurs aspirations que les collaborateurs de l'entreprise vivent tous les jours leur métier avec passion. Engagé dans une démarche de développement durable, Altarea Cogedim fait de chacun de ses projets une réponse adaptée à la vie d'aujourd'hui et à la ville de demain.



Innovate with advanced technical solutions
and high performance.

Tour First, La Défense.

UN GROUPE ACCÉLÉRATEUR DE CROISSANCE POUR SES TROIS MARCHÉS

Initialement promoteur de centres commerciaux, Altarea s'est fonciarisée pour devenir aujourd'hui la troisième foncière commerces de France. Le Groupe a acquis en 2010 Cap 3000, l'un des principaux centres commerciaux français. En 2007, Altarea rachète Cogedim et intervient dès lors en promotion de logements et de bureaux. Depuis cette date, Cogedim est devenu le quatrième promoteur en France (le premier à Paris et à Lyon) et ses ventes de logements ont progressé deux fois plus vite que le marché. Le site de Laennec, en plein cœur de Paris, est emblématique du positionnement de Cogedim en tant que marque de référence de logements.

Altarea Cogedim est aujourd'hui présent sur le marché des bureaux en prestations de services et en promotion, avec une expertise environnementale reconnue, comme en témoigne la Tour First à La Défense, le plus important chantier de bureaux HQE® en France.



Concevoir des projets audacieux,
là où les autres ne vont pas.

Carré de Soie, Vaulx-en-Velin.

SUIVRE SES PROPRES CHEMINS AVEC L'ESPRIT D'ENTREPRENDRE

Altarea Cogedim s'est construit en suivant résolument ses propres chemins, sur un modèle élaboré à contre-courant des idées reçues et de l'air du temps. Tous les collaborateurs d'Altarea Cogedim sont actionnaires de l'entreprise et partagent cet esprit entrepreneurial marqué au quotidien. Être tous les jours entrepreneur, c'est s'engager avec audace et prendre des décisions après avoir évalué l'ensemble des opportunités et des risques d'un choix. C'est la façon de faire Altarea Cogedim.

UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE SUR LE LONG TERME



Nous comptons précéder les changements actuellement à l'œuvre sur nos marchés en nous appuyant sur ce qui fait notre force : la capacité de nos équipes à concevoir et à réaliser les produits d'après-demain, attractifs, compétitifs et durables."

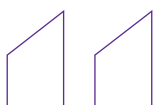
— **EN 2010**, Altarea Cogedim a tiré profit de son modèle unique fondé sur sa double qualité de foncière et promoteur et sur sa présence sur les trois principaux marchés de l'immobilier.

— **EN COMMERCE**, nous avons largement engagé le repositionnement de notre patrimoine vers les centres régionaux et les « Family Villages » car nous croyons fondamentalement à la pertinence de ces formats sur le long terme. À cette fin, nous avons débuté un programme de grande ampleur : restructuration lourde des centres à potentiel régional, développement de nouveaux actifs sur des sites incontestables, arbitrage d'actifs matures, mais également acquisition d'actifs emblématiques comme Cap 3000 à Nice. Nous comptons précéder les changements actuellement à l'œuvre dans le monde de la distribution en nous appuyant sur ce qui fait notre force : la capacité de nos équipes à concevoir et à réaliser les produits d'après-demain, attractifs, compétitifs et durables. À travers cette mutation de notre patrimoine, nous voulons mettre en place une dynamique de croissance de long terme dont les premiers résultats ne seront perceptibles qu'à un horizon de trois à quatre ans.

— **EN LOGEMENT**, notre performance est d'autant plus appréciable que nous avons désormais le recul suffisant pour valider le pari stratégique pris lors du rachat de Cogedim. En l'espace de trois années, nous avons en effet totalement changé de dimension et nous ressortons de la crise plus forts que lorsque nous y sommes entrés. Notre part de marché a doublé : elle se situe désormais entre 5 % et 6 % en valeur. La réputation de Cogedim s'appuie sur des années

de constance en matière de qualité et de performance environnementale. La clé de notre réussite repose d'abord sur l'attention portée aux attentes de nos clients. Le soin apporté à la réalisation d'opérations emblématiques comme Laennec dans le 7^e arrondissement de Paris est le même que celui consacré à l'ensemble de notre gamme. Nous croyons que le potentiel opérationnel de Cogedim, de ses équipes et de sa marque n'a pas encore été atteint et que l'objectif de maintien des positions acquises à la faveur de la crise constitue un minimum. Au cours de la période écoulée, nous avons également su adapter le volume de notre activité à notre marché tout en gérant nos risques de façon rigoureuse. C'est le « backlog » accumulé en logements qui nous permet d'afficher une forte visibilité sur la croissance des résultats de notre Groupe au cours des deux à trois prochaines années.

— **EN BUREAU**, nous croyons que ce marché se trouve à la veille de mutations technologiques d'ampleur inédite en lien avec les exigences environnementales. Fort de sa stratégie offensive en matière de développement durable, notre Groupe est tout particulièrement bien placé pour tirer parti de cette révolution. Nous nous tenons en effet à l'avant-garde, comme en témoignent les multiples immeubles que nous sommes actuellement en train de livrer à La Défense (Tour First) ou ailleurs. Ces actifs sont encore au moment de leur livraison en avance sur des normes environnementales qui n'existaient même pas quand ils ont été conçus. Aujourd'hui, le marché reste attentiste mais nous croyons à son redémarrage à terme. L'expérience et les savoir-faire accumulés feront



Nous avons confiance en la pérennité de notre modèle et la poursuite de son succès dans les années à venir.”



alors de notre Groupe un acteur majeur du prochain cycle. Notre intention consistera alors à nous positionner non seulement comme promoteur ou comme prestataire, comme nous l'avons fait par le passé, mais aussi comme investisseur. Pour ce faire, nous sommes en train de mobiliser des fonds auprès d'investisseurs partenaires que nous gérons pour leur compte. Nous capterons ainsi davantage de valeur de nos savoir-faire opérationnels. Cela sera perceptible de façon significative sur les résultats de notre Groupe à un horizon de trois à quatre ans et plus.

Nous avons confiance en la pérennité de notre modèle et la poursuite de son succès dans les années à venir. Je suis particulièrement confiant en la capacité de nos équipes à initier de nouveaux développements et à y faire face comme en témoignent les réussites éclatantes de l'année écoulée.

Alain Taravella

SAISIR LES OPPORTUNITÉS DE CHAQUE CYCLE

Le modèle de notre Groupe, qui repose sur trois marchés dont les cycles sont différents, a prouvé toute sa robustesse en période de crise mais il est également en train de démontrer toute sa pertinence en période de reprise.

Aujourd'hui, c'est la forte croissance du logement qui tire les résultats d'Altarea Cogedim, de même que la résilience des commerces ont permis hier de tenir en attendant que les bureaux prennent demain la relève. Dans cette course d'endurance, chaque relais de croissance est essentiel afin de saisir toutes les opportunités qu'offre chaque cycle.

Notre stratégie est ambitieuse mais elle repose avant tout sur une gestion maîtrisée de nos risques. Notre objectif consiste à disposer en permanence des ressources financières suffisantes nous permettant d'actionner le bon marché au bon moment de son cycle et c'est ce qui constitue la richesse de notre modèle. Nous serons probablement amenés à arbitrer davantage au cours des prochaines années afin de maintenir le rythme de nos engagements tout en allouant une part croissante de nos cash flows au désendettement du Groupe.

Devancer, anticiper les tendances et les réalités de nos marchés est depuis toujours une des principales forces du Groupe. Les qualités d'adaptation et d'innovation déployées par toutes les équipes nous assurent dans chacun de nos métiers d'excellentes perspectives de développement.

Jacques Nicolet





750
COLLABORATEURS

COMMERCE

- commerce de centre-ville,
- « Retail Park »,
- « Lifestyle Center »,
- « Family Village »,
- commerce dans des lieux de transit,
- commerce-loisirs

LOGEMENT

- haut de gamme,
- milieu de gamme,
- primo-accédants,
- résidences services,
- nouveaux quartiers,
- domaines privés

BUREAU

- sièges sociaux,
- IGH,
- quartier d'affaires et mixtes,
- restructurations,
- hôtels

ORGANISATION

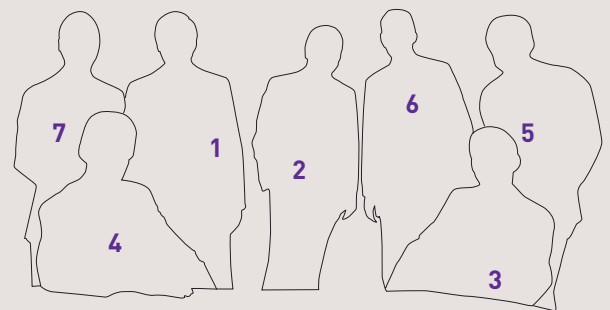
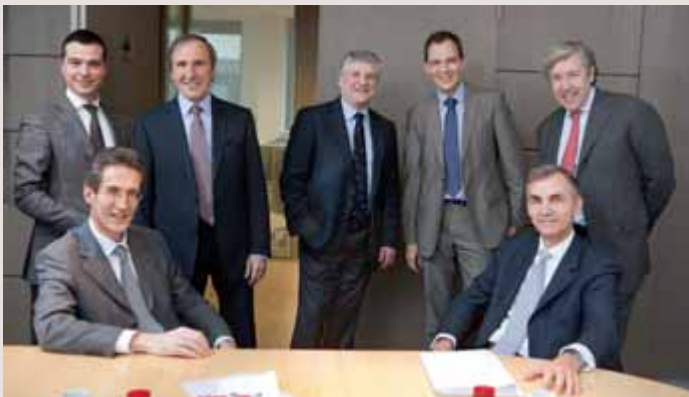
Les 750 collaborateurs qui composent Altarea Cogedim constituent le principal atout du Groupe. 300 d'entre eux évoluent dans les équipes de développement et la gestion des centres commerciaux, 450 étant dédiés à la promotion logement et à l'immobilier d'entreprise pour compte de tiers.

Présentes à 60 % en Ile-de-France et à 40 % dans les autres régions, en Italie et en Espagne, les équipes sont constituées à près de 70 % de cadres partageant leur expertise et une culture entrepreneuriale au service des trois lignes d'activité. Pour répondre au développement de chacune d'entre elles, 300 personnes ont été recrutées au cours des dernières années.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Présidé par Jacques Nicolet, le conseil de surveillance comporte des représentants des grands actionnaires (le Fonds ABP, Crédit Agricole Assurances, Foncière des Régions) et des membres indépendants. Il assume le contrôle permanent de la gestion de la société et dispose d'attributions spécifiques. Il décide ainsi la proposition d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves soumise à l'assemblée générale des actionnaires chargée de statuer sur les comptes de la société, établit un rapport, et se prononce sur tout projet d'augmentation ou de réduction de capital proposé aux actionnaires. Il intervient dans la nomination des commissaires aux comptes et des experts en patrimoine immobilier. Pour accomplir sa mission, le conseil est assisté de comités spécialisés, en particulier le comité d'audit et le comité d'investissements.

COMITÉ EXÉCUTIF



1. Alain Taravella

Président fondateur-gérant

2. Jacques Nicolet

Président du conseil de surveillance

3. Gilles Boissonnet

Directeur général délégué en charge du commerce France

4. Christian de Gournay

Directeur général délégué en charge du logement, des régions et des relations institutionnelles

5. Stéphane Theuriau

Directeur général délégué en charge de l'immobilier d'entreprise et du private equity

6. Éric Dumas

Directeur financier Groupe

7. Ludovic Castillo

Administrateur délégué d'Altarea Italia

CRÉER DE LA VALEUR ET MAÎTRISER LE RISQUE

TENDANCES DU MARCHÉ EN 2010

Alain Taravella

— Nous sommes en phase de sortie de crise. 2010 a été une année contrastée, en partie à cause de la situation économique mais aussi en raison des évolutions de la société. Nous en voyons clairement les effets sur chacun de nos marchés.

Gilles Boissonnet

— Dans un contexte général de consolidation, nous constatons que les enseignes recherchent toujours de nouveaux emplacements à l'organisation rationnelle pour se développer et qu'elles préfèrent s'installer dans des zones commerciales existantes à la commercialité avérée. Nous observons aussi que si la part d'internet reste encore marginale aujourd'hui dans le commerce avec 4 % des dépenses des ménages, l'e-commerce devrait doubler de taille d'ici à 2013. Attentif depuis toujours aux nouvelles tendances de consommation, nous expérimentons des interactions entre internet, téléphonie et magasins, aux côtés de nos enseignes partenaires. Nous intégrons ces évolutions dans nos projets, repensons la taille et le contenu de nos centres, le rapport entre réserves et surfaces de vente, leur connectivité avec l'utilisation des nouvelles technologies dans les services de base.

Stéphane Theuriou

— Le taux de vacance des bureaux a remonté (près de 7 % à Paris) et le pouvoir passe donc du côté des utilisateurs, principalement motivés par la recherche d'économies, via des regroupements de surfaces ou la recherche de loyers moins élevés. Sur



un marché où la création est un moteur, les investisseurs long terme ont initié peu de transactions en blanc (1/10^e par rapport à 2006/2007) et les timides investissements comparés au passé ont été ciblés sur les produits « prime » sécurisés par des baux longs, bien placés et bien desservis, qui constituent des produits immobiliers à valeur refuge. Le léger frémissement sur des opérations plus risquées en fin d'année laisse présager une reprise possible.

Christian de Gournay

— Pour l'activité logement, nous avons bénéficié d'une conjonction de facteurs favorables : une pénurie de logements neufs, des taux d'intérêt historiquement bas, des aides à l'accession pour les primo-accédants particulièrement incitatives avec le PTZ +, et bien sûr du dispositif Scellier qui a continué d'être

un puissant stimulant pour l'investissement locatif. Nous avons ainsi profité pleinement des conditions du marché en réussissant à doubler notre part de marché et le montant de nos ventes, alors même que le marché français n'a pas encore retrouvé les niveaux de 2007. Cette performance a été possible grâce à la mise en place de règles prudentielles précoces qui nous ont permis de rentrer dans la crise sans engagements ni stocks tout en conservant l'essentiel de nos options sur nos terrains. Parallèlement, l'outil industriel a été préservé, ce qui a permis à Cogedim de saisir immédiatement le rebond du marché lorsque celui-ci s'est produit, sans attendre la reconstitution d'une offre à la vente. Pour progresser, nous avons capitalisé sur la marque Cogedim, diversifié nos lignes de produits pour élargir notre clientèle tout en restant nous-mêmes, en nous appuyant avant



Stéphane Theuriau



Éric Dumas



Gilles Boissonnet

Christian de Gournay



tout sur nos équipes de promotion et de vente qui ont saisi toutes les opportunités pour faire grandir la marque en alliant leur dynamisme à l'application rigoureuse de nos méthodes.

G. B. — Dans cette conjoncture, l'activité commerce a enregistré de bons résultats en grande partie grâce aux performances élevées de nos « Family Villages » dont le format est particulièrement en phase avec la sensibilité croissante du consommateur au prix, concomitante à la montée de l'utilisation d'internet. Les grands centres ont aussi bien résisté à la crise en raison d'une structure des coûts très favorable aux enseignes locataires et de la meilleure adéquation à la demande en termes de choix et de prix, comme en témoignent les performances de Cap 3000 qui affiche le deuxième meilleur rendement de France (11 000 €/m²). Nous avons aussi bénéficié des

livraisons de trois nouveaux actifs en France et en Italie et récolté les fruits de notre stratégie d'arbitrages.

S. T. — Sur un marché atone, nous avons maintenu l'activité avec un volume de placements en augmentation par rapport à 2009, principalement pour des opérations en VEFA ou en CPI, en capitalisant sur notre savoir-faire reconnu dans les restructurations lourdes et complexes, et sur notre label développement durable puisque toute la production livrée en 2011 sera certifiée HQE®. Pour compenser l'arrêt de la construction de bureaux neufs, nous nous sommes tournés vers les utilisateurs et nous nous sommes positionnés résolument sur le marché de la prestation de service comme relais d'activité.

Ludovic Castillo

— En Italie, la crise n'a pas entraîné de bouleversements fondamentaux car le marché est faiblement réactif aussi bien en période déprimée qu'en période de reprise. Dans ce contexte, Altarea Italia a pu consolider tous ses actifs. Le taux de vacance dans nos centres s'est réduit et la récupération des loyers s'est nettement améliorée avec l'internalisation de la gestion et de la recommercialisation. Nous avons inauguré avec succès le centre Le Due Torri à Stezzano près de Bergame avec près de 100 % des surfaces commercialisées à l'ouverture et qui, dix mois après, affiche des résultats très encourageants dans un environnement pourtant hyperconcurrentiel. Nous avons donc bien résisté à la crise avec un chiffre d'affaires qui a augmenté de 8 % alors que le PIB italien a évolué négativement.

PERSPECTIVES

A. T. — Forts de notre présence significative sur les trois principaux marchés de l'immobilier, nous avons des raisons d'envisager positivement l'avenir. Il y a bien sûr toujours le risque d'un redémarrage de la crise, d'une croissance molle. Il va donc falloir gérer l'activité dans un contexte moins flamboyant en anticipant les risques liés à la politique fiscale et à la hausse des taux d'intérêt. Mais les points positifs pèsent davantage dans la balance. Nous sommes en phase de sortie de crise : il existe un besoin important de logements neufs et de bureaux de nouvelle génération et le retour de l'inflation qui croîtra moins vite que les taux d'intérêt favorisera les investissements en immobilier comme valeur refuge.

Sur la base de ces hypothèses, notre business plan est ambitieux avec trois mots d'ordre : accélérer notre croissance, maîtriser les risques, piloter serré pour être les premiers là où nous avons choisi d'aller. Nous y arriverons en maintenant dans toutes les activités la primauté du produit et en faisant du développement durable un levier de croissance. Nous ne devons pas subir les mesures du Grenelle 2 et les appréhender comme des contraintes, mais au contraire les revendiquer comme des exigences marketing et des opportunités de création de valeur.

C. DE G. — La demande en logements restera soutenue grâce à un certain nombre de facteurs structurels : manque avéré de 900 000 logements, démographie la plus dynamique d'Europe, facteurs sociologiques de décohabitations, envie d'assurer sa retraite...



Notre business plan est ambitieux avec trois mots d'ordre : accélérer notre croissance, maîtriser les risques, piloter serré pour être les premiers là où nous avons choisi d'aller. Nous y arriverons en maintenant dans toutes les activités la primauté du produit et en faisant du développement durable un levier de croissance."

Les Français expriment également un fort désir d'accéder à la propriété, d'autant plus qu'ils sont faiblement endettés et que le taux de propriétaires n'est que de 57 % aujourd'hui (comparé à une moyenne européenne de 66 %). Aujourd'hui, Cogedim dispose des équipes, de la gamme de produits et du portefeuille foncier lui permettant durablement d'occuper une part de marché en valeur de l'ordre de 5 à 6 %.

G. B. — Sur un marché français globalement mature et équipé, nous poursuivons une stratégie de développement sélective, orientée vers l'acquisition ou le développement d'actifs de taille significative prioritairement en Ile-de-France et en PACA en raison de leur dynamisme démographique. D'autres axes de développement sont le recentrage de nos formats de commerce en périphérie ou en entrée de ville sur le modèle des « Family Villages » et la transformation de nos actifs existants en centres régionaux par le biais de nouvelles extensions-structurations sur des sites en patrimoine très installés dans leur zone de chalandise avec une forte demande des enseignes pour s'y établir. Pour financer ce développement, nous continuerons de céder les actifs dont la catégorie ne correspond plus à nos critères. Cela passera par le renforcement de notre métier d'« asset management », avec pour axe nouveau le développement de nos activités d'exploitant pour compte de tiers, ce qui permettra de maintenir le niveau de nos revenus récurrents.

S. T. — Le besoin est croissant en bureaux neufs ou en bureaux restructurés à forte

valeur environnementale dans les zones accessibles par les transports en commun, et il n'est pas remis en cause par la crise. Plutôt optimistes, nous misons sur une pénurie de l'offre neuve de qualité à l'horizon 2012 en raison du peu de nouveaux projets livrés ces deux dernières années et sur la demande croissante de mise en conformité du parc existant aux nouvelles exigences environnementales. La création début 2011 d'un véhicule d'investissement associant Altarea Cogedim (à hauteur de 20 %) à des partenaires institutionnels français et internationaux devrait nous permettre le moment venu de lancer de nouveaux produits en blanc bien placés ou acheter des actifs existants à restructurer.

L. C. — Nous sommes sereins pour 2011. Malgré la morosité de la consommation, il existe en Italie des niches, particulièrement dans le Nord, où nous pouvons développer des centres, là où il y a un réel besoin comme à Pinerolo, qui a très vite fonctionné avec une augmentation annuelle de 25 % de son chiffre d'affaires. En résumé, nous ne voulons pas forcer le marché mais recentrer notre développement sur des centres qui ont du sens et qui se différencient par la qualité et le concept. Nous recherchons également des centres à restructurer tout en envisageant la valorisation de notre patrimoine avec des extensions. Nous sommes aujourd'hui en capacité de saisir ces opportunités. Avec six centres réalisés en huit ans, nous avons atteint la taille critique et la reconnaissance qui nous donne une légitimité auprès des enseignes et des partenaires institutionnels et privés.



FORCES DU GROUPE

Éric Dumas

— Nous voyons bien que, suivant le cycle de chacune de nos trois activités, nous avons pu tirer parti des conditions favorables du marché ou mieux résister à une conjoncture difficile. Notre modèle économique diversifié (commerce, logement, bureau) nous permet de générer d'importants cash-flows en haut de cycle tout en affichant une forte résilience en bas de cycle. Aujourd'hui, nous bénéficions d'une situation financière solide avec une trésorerie qui nous permet de couvrir tous nos engagements.

Jacques Nicolet

— La force d'Altarea Cogedim, c'est d'être en mesure de réaliser tout seul des « morceaux de ville » parce que sont regroupés au sein du Groupe l'ensemble des métiers qui apportent des réponses concrètes à 80 % du temps de nos vies.

Ces métiers peuvent bien sûr s'exercer séparément comme dans la plupart des cas mais aussi se conjuguer ponctuellement sur des projets dits complexes et dans des configurations adaptées à chaque situation. La réponse n'est jamais unique mais se module avec des degrés de mixité extrêmement variés.



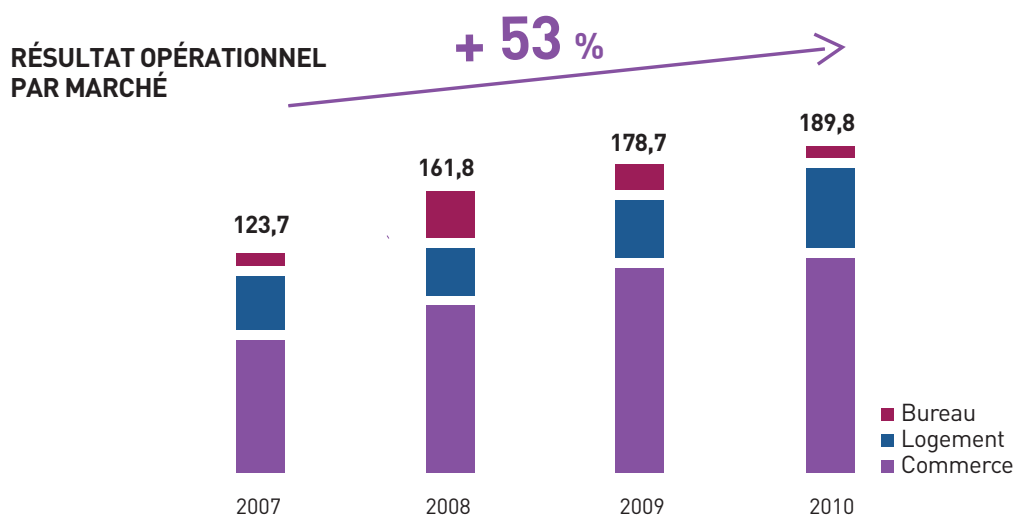
Ludovic Castillo

L'autre force, c'est notre attachement au produit, à cette culture de l'excellence et de l'innovation qui fédère l'ensemble des collaborateurs et nous pousse à travailler sur des projets de plus en plus ambitieux, par leur taille, leur rayonnement ou leur niveau de gamme comme en témoignent cette année la réalisation de la Tour First, l'ensemble Laennec (logement, bureau, commerce) et l'acquisition de Cap 3000 ou encore de Villeneuve-la-Garenne.

A. T. — En achetant Cogedim, nous avons renforcé nos positions en devenant un opérateur multi-activités. Nous avons retrouvé des capacités financières pour financer de nouveaux développements. En résumé, notre business plan à l'horizon 2015 est basé sur une bonne croissance en logement, une croissance modérée pour le commerce et une forte croissance de l'activité bureaux.

UN MODÈLE ALLIANT RÉCURRANCE ET VALEUR AJOUTÉE

Altarea Cogedim conjugue la récurrence des revenus d'une foncière commerces et la valeur ajoutée d'un promoteur présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier. Le socle financier du Groupe est constitué par son patrimoine de commerces et la valeur ajoutée que lui apportent ses savoir-faire de promoteur est un accélérateur de performance. Cette complémentarité permet de saisir les opportunités de chaque cycle immobilier.



COMMERCE

Cycle de développement très long.

Marché mature avec des niches en Ile-de-France et dans le Grand sud-est.

Résistance et robustesse des cash-flows.



LOGEMENT

Cycle court et marqué.

Marché profond dominé par une pénurie structurelle en France.



BUREAU

Cycle régulier et marqué.

Marché profond, très sensible à la conjoncture macro-économique.



INVENTEUR

3^e foncière française spécialisée en centres commerciaux avec des concepts en phase avec les tendances de consommation.

CRÉATEUR

Promoteur de référence, leader sur le marché du logement haut de gamme en France.

INNOVATEUR

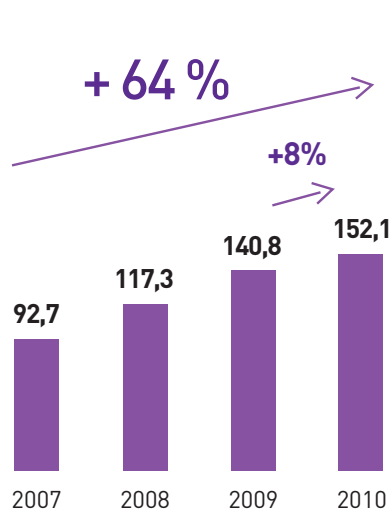
La référence des bureaux à haute valeur ajoutée environnementale.

UN PATRIMOINE DE
2 602 M€

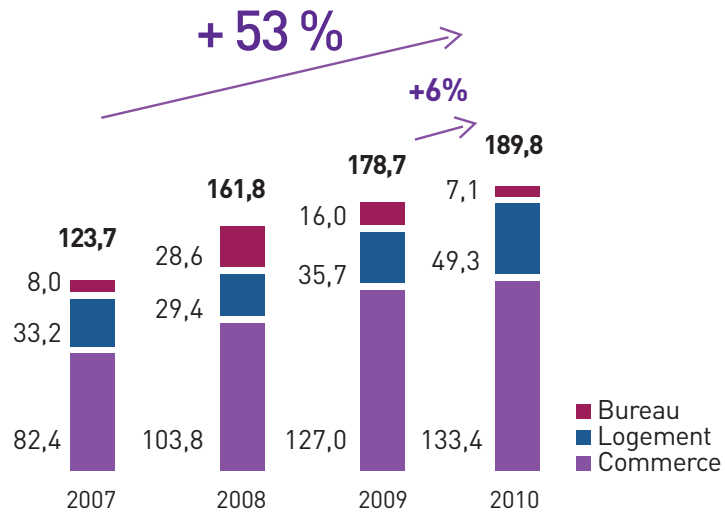
328 M€
D'INVESTISSEMENTS

247 M€
D'ARBITRAGES

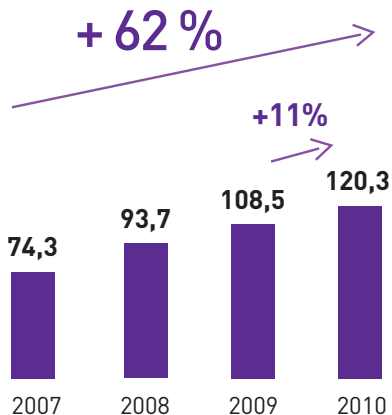
LOYERS NETS COMMERCE (M€)



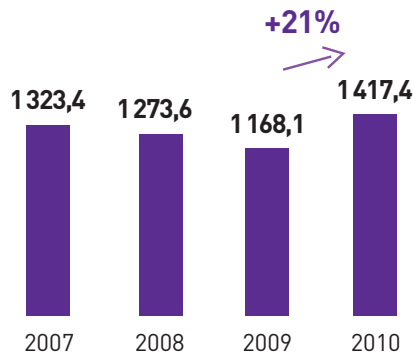
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT (M€)



RÉSULTAT NET RÉCURRENT (M€)
(part du groupe)

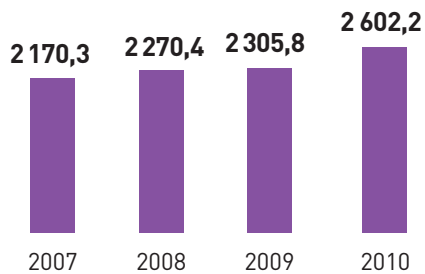


ACTIF NET RÉÉVALUÉ (M€)



VOLUME D'ACTIVITÉ
PROMOTION 2010
1 717 M€ TTC

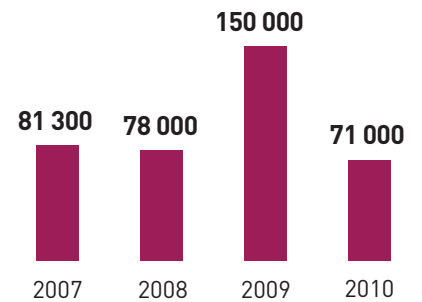
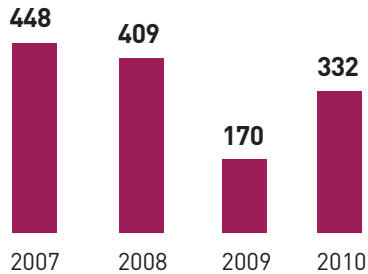
PATRIMOINE COMMERCE
Valeur du patrimoine
en quote-part (M€)



PROMOTION BUREAU

Placements (M€ TTC)

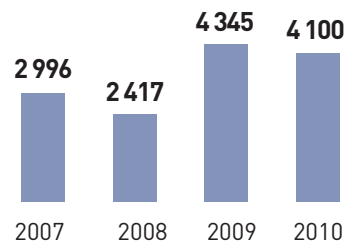
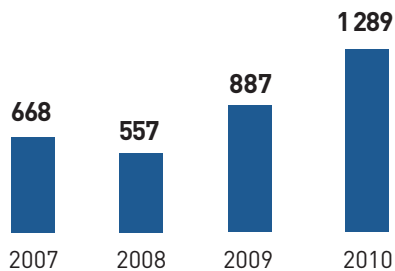
Livraisons (M²)



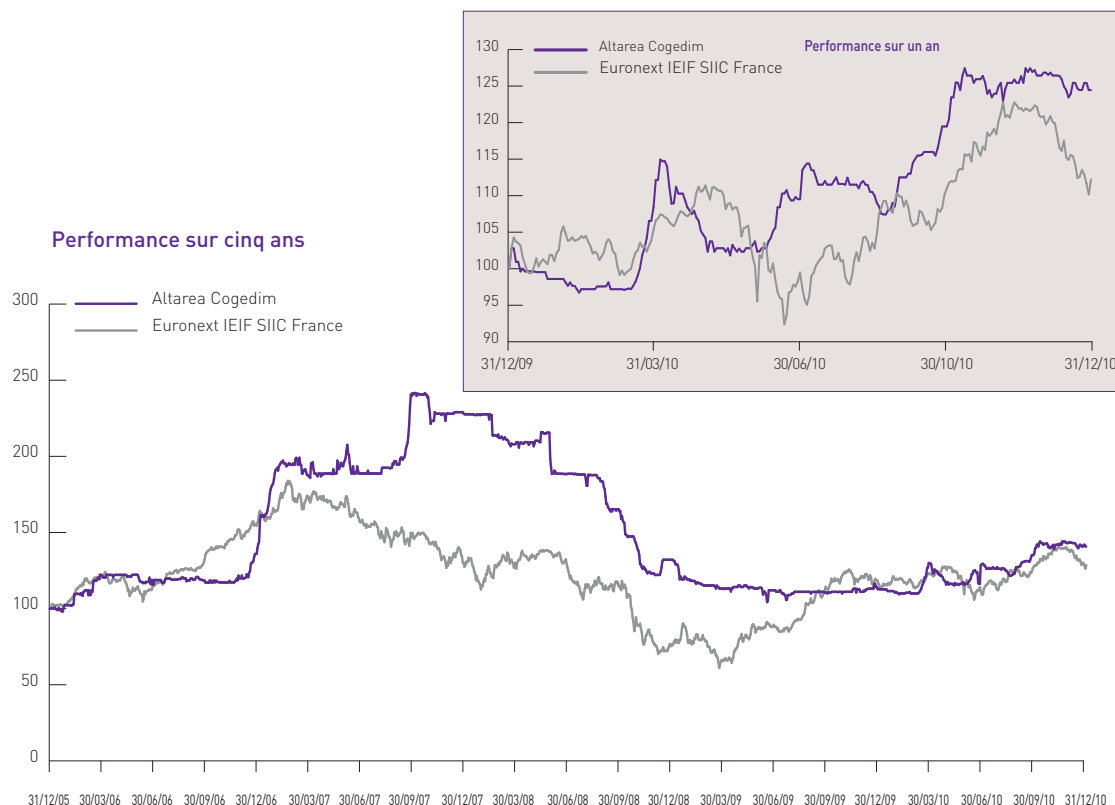
PROMOTION LOGEMENT

Réservations (M€ TTC)

Nombre de lots



UNE PERFORMANCE AVÉRÉE UN FORT POTENTIEL



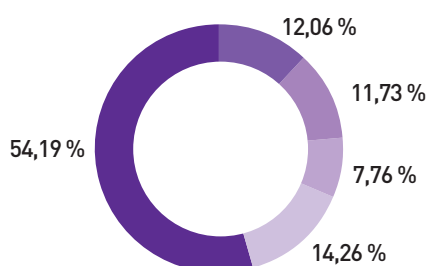
Depuis son entrée en bourse à fin 2004, Altarea Cogedim a fait preuve d'une performance financière remarquable, illustrée par la hausse de l'ANR par action de + 79 % sur 5 ans. Le cours de bourse d'Altarea Cogedim a subi l'impact de la crise en 2008 et 2009 comme l'ensemble des foncières. Cependant, la performance boursière d'Altarea Cogedim figure parmi les meilleures de la place et dépasse l'indice IEIF SIIC France sur la période 2005-2010.

Grâce à la confiance de ses grands actionnaires dans son modèle alliant rendement élevé et développement, la faible liquidité du titre n'a pas empêché des opérations d'envergure. Le reclassement de la participation de Morgan Stanley l'année dernière auprès de nombreux investisseurs illustre ainsi l'attractivité du Groupe. Aujourd'hui, la liquidité et l'animation du titre sont une priorité pour Altarea Cogedim qui étudie différentes options visant à les améliorer.

Grâce à la forte visibilité sur la croissance des cash-flows générés par l'ensemble des métiers, le Groupe anticipe sur les deux prochaines années une croissance annuelle du résultat net récurrent supérieure à 10 % par an et, compte tenu de sa politique de distribution, une hausse équivalente du dividende.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ :**139,3 €** / ACTION
+ 79 % SUR 5 ANS**RÉSULTAT NET RÉCURRENT :****11,7 €** / ACTION
+ 193 % SUR 5 ANS**DIVIDENDE :****8,0 €** / ACTION
VERSÉ EN JUILLET 2011
+ 233 % SUR 5 ANS**Indicateurs financiers par action**

en euros /action	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Résultat opérationnel récurrent	6,6	7,7	15,7	17,7	17,4	18,5
Résultat net récurrent (RNR)	4,1	5,4	9,4	10,3	10,6	11,7
Dividende par action (en euros)	2,4	4,0	6,0	7,0	7,2	8,0
Actif net réévalué (ANR)	77,8	117,7	165,0	124,2	113,3	139,3
RNR/cours	3,8 %	3,7 %	4,0 %	7,8 %	9,9 %	9,4 %
Dividende/cours	2,2 %	2,7 %	2,5 %	5,3 %	6,7 %	6,4 %
Prime ou décote du cours/ANR	38,8 %	25,7 %	43,5 %	6,3 %	-5,6 %	-10,3 %
Cours au 31 décembre	108,0	148,0	236,8	132,0	107,0	125,0

Principaux actionnaires au 31 décembre 2010

- Fondateurs
- Fondcière des Régions
- Predica Crédit Agricole Assurances
- Fonds ABP
- Public

Fiche signalétique

Forme : société en commandite par actions
 Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 Paris
 R.C.S. : Paris B 335.480.877 (1986 B 13377)
 SIRET : 335.480.877.00414 APE : 6820B
 N° TVA intracommunautaire : FR 34 3.354.808.77
 Clôture de l'exercice : 31 décembre
 Activités : société d'investissements immobiliers cotée

L'action :

Marché : compartiment A
 Place de cotation : NYSE Euronext Paris (France)
 Code ou symbole : ALTA
 Code ISIN : FR0000033219

Nombre d'actions : 10 178 817
 Indice principal : CAC AllShares



ALTAGREEN, UNE DÉMARCHÉ DE PROGRÈS



Projet de centrale photovoltaïque sur un centre commercial

Après une première année de mise en œuvre, la démarche de progrès Altagreen a permis une progression pour l'ensemble des métiers du Groupe, confirmée par le baromètre Novethic 2010 du reporting sur l'éco-performance des bâtiments. Altarea Cogedim est reconnue comme l'entreprise ayant le plus progressé sur l'ensemble de ses deux classements.

En 2010, Altarea Cogedim a anticipé les exigences du Grenelle de l'Environnement et la Réglementation Thermique 2012 en engageant l'ensemble de ses nouvelles opérations de commerces, logements, et bureaux vers le niveau de performance Bâtiment Basse Consommation (BBC Effinergie®).

Convaincu que la performance environnementale d'un immeuble ou d'un logement doit être accessible à tous, le Groupe s'engage en faveur de la compréhension des qualités environnementales de ses bâtiments pour l'ensemble de ses clients et partenaires. En 2011, il participera, en partenariat avec Certivéa et l'Association HQE®, au projet HQE® Performance afin de définir une étiquette performantielle lisible par tous les publics.

ENJEU 1 : ACCROÎTRE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Une ambition généralisée

Altarea Cogedim fait le choix de généraliser à l'ensemble de ses nouveaux développements

une ambition environnementale forte quelles que soient la taille, l'implantation, la complexité de ses projets. L'une des premières traductions de cette volonté : engager, en 2010, l'ensemble des nouvelles opérations d'Altarea Cogedim vers un niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation.

Intégrer les énergies renouvelables

Structuré pour répondre au défi de la ville durable, Altarea Cogedim estime pertinent de combiner production d'énergies renouvelables et développement de projets basse consommation. Pour y parvenir, le Groupe a pris une participation stratégique dans la société 8 Minutes 33, spécialisée dans le développement, l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques. Ces nouvelles compétences permettent d'intégrer dès la phase de conception, un système de production d'énergies renouvelables pour améliorer les performances énergétiques du projet en capitalisant sur sa surface, son orientation et sa situation géographique.

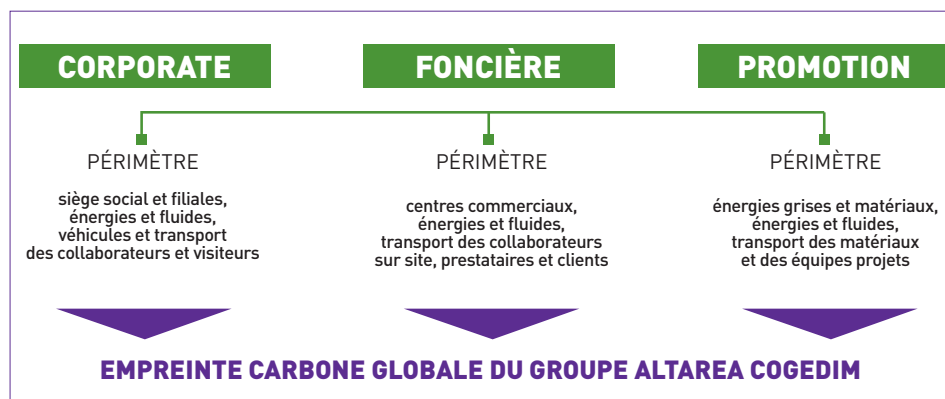
Évaluer notre empreinte carbone

Résolu à faire des nouvelles réglementations un levier de changement, Altarea Cogedim a choisi de faire du Bilan Carbone® de ses activités un outil de progrès. En 2010, le Groupe a amorcé l'évaluation de son empreinte environnementale en réalisant le volet corporate de son Bilan Carbone®.

Quatre collaborateurs seront formés en 2011 à la méthode Bilan Carbone® de l'ADEME. Ils

FAITS MARQUANTS 2010

- Réalisation du volet corporate du Bilan Carbone® Altarea Cogedim.
- Premier Bilan Carbone® construction intégralement compensé pour l'immeuble Green One à Paris.



88,7 %

DU PATRIMOINE FRANÇAIS ANALYSÉ

240 000 m²

TERTIAIRES D'UN NIVEAU BBC
EN COURS DE RÉALISATION

600 000 m²

TERTIAIRES CERTIFIÉS OU EN COURS DE
CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

seront responsables ensuite de la réalisation des différents Bilans Carbone® du Groupe.

ENJEU 2 : DÉVELOPPER DES LIEUX PÉRENNES ET INNOVANTS

La culture du sur-mesure

Le partage d'expériences entre les différents métiers du Groupe enrichit les savoir-faire de chacune de ses activités autour d'une ambition environnementale commune. La diversité technique et architecturale, les différentes générations de projets du Groupe sont la preuve qu'il n'existe pas de solution

standardisée ; ainsi, Altarea Cogedim bâtit des solutions sur mesure pour des projets nécessairement uniques, en intégrant une forte valeur environnementale.

Opter pour un mode de vie durable

Performance, confort, santé et pérennité, tels doivent être les dénominateurs communs des réalisations développées par le Groupe. La performance environnementale ne doit pas se faire au détriment de la qualité d'usage. Tous les projets immobiliers sont conçus en fonction de leur usage final. Les projets Altarea Cogedim tiennent ainsi toujours compte des

contraintes d'exploitation des utilisateurs. Pionnier avec la Certification HQE® Exploitation du siège social de Philips France à Suresnes, le Groupe a travaillé, en partenariat avec Certivéa, à l'élaboration du référentiel HQE® pour le commerce. Ainsi, le centre commercial Okabé, au Kremlin-Bicêtre, ouvert en mars 2010, a été le premier centre en exploitation en France certifié NF Bâtiment Tertiaire – Démarche HQE® Construction.

FAITS MARQUANTS 2010

- Deux premières restructurations hôtelières certifiées HQE® en France.
- Deux opérations pilotes à l'élaboration de HQE® Performance.
- Ouverture du premier centre commercial HQE® en France.

Okabé, premier centre commercial vert



CENTRES COMMERCIAUX NEUFS

Okabé, Kremlin-Bicêtre,

1^{er} centre HQE® de France

BUREAUX NEUFS

Plus de 420 000 m² certifiés

LOGEMENTS NEUFS

4 245 logements certifiés

EXPLOITATION BUREAUX

Siège de Philips France, Suresnes,

opération pilote HQE® Exploitation

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE MULTIPRODUITS

RESTRUCTURATION BUREAUX

Laennec, Paris 7,
Monument historique
HQE® Rénovation

IGH

First, Paris la Défense,

1^{re} tour restructurée HQE®,
Plus grand chantier HQE® de France

HÔTELS NEUFS

Suite hôtel Accor, Issy-les-Moulineaux,

1^{er} hôtel HQE® de France

RESTRUCTURATIONS HÔTELIÈRES

Hotel-Dieu Marseille
Ancien Palais de Justice, Nantes

1^{res} restructurations hôtelières HQE® de France

FAITS MARQUANTS 2010

- Mise en place du site « Place des Marchés » réservé aux entreprises.
- Réalisation d'un cycle de sensibilisation au développement durable.
- Renouvellement de la certification NF Logement-Démarche HQE® pour le guide des bonnes pratiques logement.

ENJEU 3 : FAVORISER LES PRATIQUES DURABLES

Accélérer les partenariats

Convaincu de la richesse et de l'efficacité du dialogue avec l'ensemble de ses parties prenantes, le Groupe a souhaité, avant son imposition réglementaire, renforcer la mise en place et la diffusion du bail vert dès les premiers mètres carrés. Précurseur avec le centre commercial Okabé et actif dans l'élaboration de la charte CNCC - Procos, Altarea Cogedim a signé 167 baux verts, qui consolident son dialogue avec l'ensemble des enseignes.

Faire partager le développement durable

Collaborative, la démarche Altagreeen a associé, à l'origine, près de 90 collaborateurs. Afin de renforcer la compréhension, l'échange et l'appropriation de la démarche de progrès, le Groupe a mis en place des relais : un réseau de référents développement durable reconnus pour leur implication et leurs compétences dans ce domaine. Des rubriques dédiées ont également été développées dans les supports internes.

Le bail vert, partenariat environnemental avec les enseignes

Altarea Cogedim a mis en place des baux verts, cadres formalisés engageant locataires et propriétaires, qui prévoient l'échange d'informations énergétiques et environnementales et la création d'un comité environnemental regroupant propriétaires, locataires et l'ensemble des parties prenantes du site.



167

BAUX VERTS SIGNÉS

250

COLLABORATEURS
VOLONTAIRES FORMÉS
AU DÉVELOPPEMENT DURABLE



Sensibilisation au développement durable

Un cycle de sensibilisation au développement durable a été dispensé aux collaborateurs sur la base du volontariat, animé par Dominique Bidou, spécialiste du développement durable et le service interne dédié. Ces sessions ont été complétées par la mise en place d'une documentation permanente accessible à tous via l'intranet.

ENJEU 4 : MISER SUR LES COMPÉTENCES ET LES TALENTS

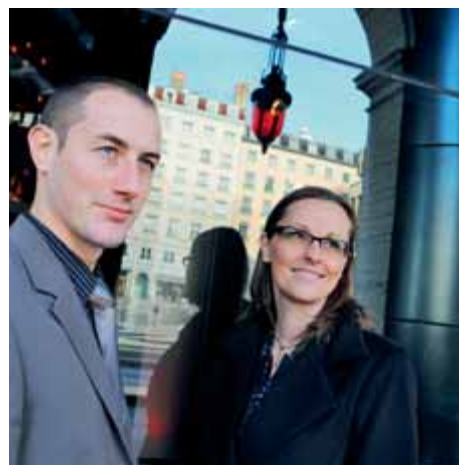
Le positionnement unique du Groupe doit être accompagné par une politique de ressources humaines à même de s'adapter en permanence aux besoins de croissance de l'entreprise. Trois axes prioritaires ont été développés à nouveau en 2010 : l'optimisation des compétences, la priorité à l'accompagnement de chacun, la dynamique des parcours professionnels.

L'optimisation des compétences

Avec la forte croissance de l'activité logement et l'anticipation des profils de postes au commerce, 2010 a été une année forte en matière de recrutement. Pas moins de 124 embauches en CDI ont été réalisées sur l'ensemble du Groupe, dont 85 pour le logement. Ces embauches correspondent aux deux tiers à des créations de poste et pour un tiers à des remplacements. L'effectif global représente aujourd'hui près de 750 collaborateurs. Les embauches ont porté à 68 % sur des cadres de tous niveaux d'expérience.

Formation : vision sur la durée

La politique de formation est entrée dans un cycle mature avec, d'une part, des formations collectives récurrentes (bureautique, management, développement personnel) et, d'autre part, des accompagnements individuels plus spécifiques. Le plan de formation a été prioritairement axé sur les techniques métiers, le socle de compétences des collaborateurs. Les cursus de management représentent toujours une part importante de la formation des cadres. Un effort spécifique a été engagé en 2010 pour une meilleure maîtrise de l'anglais, en particulier pour les personnels de gestion et de valorisation des centres commerciaux. Pendant ces trois dernières années de crise, l'effort de formation a été quasiment stable, à raison de près de 2 % de la masse salariale. En revanche, le nombre de salariés ayant bénéficié d'une ou plusieurs formations est passé de 432 en 2009 à 641 en 2010.



FAITS MARQUANTS 2010

- Organisation des « Rendez-vous RH » auprès de l'ensemble des managers du Groupe.
- 100 mobilités réalisées.
- Création d'une rubrique développement durable dans le magazine interne.



Priorité à l'accompagnement de chacun

Le niveau élevé des recrutements s'est doublé de la refonte d'un module d'intégration pour tous les nouveaux collaborateurs, mis en œuvre début 2011. Ce module comprend un séminaire d'accueil, des formations communes, une documentation dédiée. Parallèlement, un réseau de tuteurs volontaires a été mis en place pour accompagner de jeunes cadres dans leur premier poste ou lors d'une mobilité importante. Les actions de sensibilisation ont également été renforcées, notamment à travers un cycle de formation au développement durable. Enfin, l'intranet du Groupe « Alterego.net » a été réactualisé et doté d'une nouvelle présentation, complétant ainsi le journal interne et le cycle de conférences internes « les Jeudis d'Alterego ».

La dynamique des parcours professionnels

Les entretiens annuels constituent un moment clé de dialogue entre les collaborateurs et leurs managers. 80 % des salariés ont eu cet entretien en 2010, contre 73 % l'année précédente. La totalité de ces entretiens a été exploitée et synthétisée par les ressources humaines. L'objectif est de renforcer à nouveau cette pratique managériale. Deux supports d'entretien sont dorénavant à la disposition des managers.

97 %

DES COLLABORATEURS EN CDI

641

BÉNÉFICIAIRES DE FORMATIONS PROFESSIONNELLES

6 ANS

D'ANCIENNETÉ MOYENNE

40

ANS D'ÂGE MOYEN

Pas moins de cent collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs formes de mobilité en 2010 : mobilité géographique, mobilité professionnelle, changement de société ou de service, ou encore promotion. Située à un niveau élevé depuis 2008, la mobilité a progressé de 33 % par rapport à l'année précédente. En 2010, un processus mobilité a été formalisé et diffusé. Sur les trois dernières années, 253 salariés ont connu une mobilité au sein du Groupe, tendance révélatrice de la dynamique interne et de la volonté d'offrir de réelles opportunités d'évolution au sein des différentes lignes d'activité.



1,55 M€

RÉSERVÉ AUX ACTIONS
DE MÉCÉNAT POUR LES TROIS
PROCHAINES ANNÉES

FAITS MARQUANTS 2010

- Renouvellement pour trois ans de l'accord de partenariat avec Habitat et Humanisme.
- Mise en place de l'opération « Ma clé pour toit ».

ENJEU 5 : S'ENGAGER AUPRÈS DES ACTEURS DE LA VILLE

L'insertion par le logement

Depuis 2007, Altarea Cogedim est un partenaire privilégié de l'association Habitat et Humanisme. Une première convention triennale qui a pris fin mi-2010 a permis la réalisation complète des objectifs fixés, coordonnée par un comité de suivi composé de représentants des deux entités :

- deux postes financés pendant ces trois années : un prospecteur foncier et un gestionnaire locatif rayonnant sur l'Île-de-France ;
- l'apport de fonds propres pour la réalisation de trois pensions de famille adaptées à des personnes fragilisées en voie de réinsertion. En 2010, la première pension de famille ainsi financée a été mise en service à Lyon, la deuxième située à Clamart est en cours de construction et la troisième à Versailles va être développée à partir d'un bâtiment ancien ;
- onze opérations de sensibilisation grand public à l'action d'Habitat et Humanisme dans les centres commerciaux du Groupe.

Pour ces différentes actions, Altarea Cogedim a apporté une aide financière globale de 1,1 million d'euros.

Une deuxième convention triennale a été signée en 2010, avec l'ambition d'amplifier les actions déjà entreprises, dans le cadre d'un budget de mécénat de 1,4 million d'euros sur trois ans.

La promotion des métiers de l'immobilier

Altarea Cogedim est l'un des membres de la Fondation Palladio, qui a pour mission de faire connaître les métiers de l'immobilier, favoriser leur enseignement, et le renouvellement des pratiques, en les ouvrant aux jeunes motivés par de réelles perspectives de carrière ainsi qu'à des cadres expérimentés. Au-delà d'un soutien financier annuel de 50 000 euros, plusieurs responsables du Groupe participent directement à la vie de la fondation et à ses actions prioritaires, dont Altarea Cogedim partage totalement la vision dynamique.



HABITAT ET HUMANISME, UN LOGEMENT POUR BÂTIR UN AVENIR

— L'association Habitat et Humanisme, dont Altarea Cogedim est mécène, agit en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté. Créée à Lyon par Bernard Devert, elle a pour mission de permettre l'accès des personnes seules et des familles en difficulté à un logement décent à faible loyer, dans des quartiers « équilibrés » au cœur des agglomérations, avec un accompagnement pour favoriser le retour de l'estime de soi, l'autonomie et la reprise des liens sociaux. En 2010, Altarea Cogedim a financé et inauguré la Casa Jaurès à Lyon, un foyer d'accueil et d'habitat où règne la convivialité.

51

 ASSOCIATIONS LOCALES

12 000

 FAMILLES LOGÉES
DEPUIS 1985

4 800

 LOGEMENTS ACQUIS
EN PROPRE OU GÉRÉS POUR
LE COMPTE DE PROPRIÉTAIRES

Bernard Devert, professionnel de l'immobilier devenu prêtre, est le fondateur de l'association Habitat et Humanisme.

Il met au quotidien ses talents d'homme d'affaires au service de la recherche de logements pour les personnes en difficulté.



Comment s'inscrit votre action dans le contexte actuel ?

Bernard Devert : Aujourd'hui, la crise du logement n'est pas une crise de l'offre, même s'il manque encore beaucoup de logements pour couvrir les besoins. Du fait de l'explosion des coûts du foncier, le vrai problème, c'est de trouver des logements abordables. Cela est particulièrement criant en Ile-de-France où les prix flambent alors que les subventions publiques baissent. Le contexte économique est très tendu et nos marges de manœuvre sont extrêmement étroites pour accompagner notre public, qui sont des personnes en grande fragilité à la recherche de loyers très faibles. Si nous ne sommes bien sûr pas là pour gagner de l'argent, il n'est pas question non plus d'en perdre, au risque de compromettre l'avenir de nos projets. Nous avons le devoir d'agir avec un grand professionnalisme pour rechercher l'équilibre financier.

C'est là qu'intervient le « mécénat de compétences » d'Altarea Cogedim...

Bernard Devert : Oui. Ce nouveau volet du partenariat qui nous lie à Altarea Cogedim est une première. Nous apprécions de pouvoir solliciter des professionnels aguerris au montage financier, des « sachants », pour nous aider et nous accompagner sur nos opérations. Bien sûr, cet appui n'est pas quantifiable, à la différence du soutien financier qu'Altarea Cogedim nous offre par ailleurs, en finançant deux postes de salariés à plein-temps en Ile-de-France et en apportant un concours financier conséquent pour la réalisation de nos maisons, comme cette année la Casa Jaurès à Lyon. Mais il est déterminant dans la réalisation effective des projets. L'autre mérite de ce transfert de compétences, c'est qu'il implique un grand nombre de collaborateurs d'Altarea Cogedim et ouvre de nouvelles opportunités comme la participation de nos salariés aux séances de

sensibilisation au développement durable organisées par l'entreprise.


Comment qualifieriez-vous ce mécénat social ?

Bernard Devert : Ce mécénat est exemplaire, exceptionnel par son inscription dans la durée, l'implication de l'entreprise, l'ampleur du concours financier et la diversité des lignes d'actions.

Parmi cet éventail d'actions, que reteniriez-vous cette année ?

Bernard Devert : Les animations et les campagnes de communication pour faire connaître les actions d'Habitat et Humanisme dans les centres commerciaux sont essentielles. Aujourd'hui, la précarité augmente et touche des populations épargnées il y a encore deux ou trois ans. Se dire que des solutions existent, ne pas être dans la simple indignation ou dans le défaitisme est un premier pas, et ces actions initiées par Altarea Cogedim participent de cette dynamique. Aller directement au contact des gens dans des lieux de vie ordinaire, c'est lutter à la fois contre l'indifférence des uns et la solitude des autres.



The image shows the exterior of a shopping center named 'Cap 3000'. The building features a wooden facade with large, red, 3D letters spelling 'CAP 3000'. In the foreground, there are decorative elements including yellow mushroom-shaped structures on red pillars and a large, light-colored cylindrical structure. A seagull is flying in the blue sky above the building. The overall scene is bright and clear.

Cap 3000 : un centre commercial régional emblématique

L'acquisition par Altarea Cogedim, en mai 2010, du huitième plus grand centre commercial français, démontre l'aptitude du Groupe à se positionner sur des actifs de taille significative. Cap 3000 accueille le troisième Apple Store français.

COMMERCE

Altarea Cogedim associe les métiers de foncière, de promoteur et de gestionnaire. Depuis sa création, le Groupe s'est construit sur l'invention de nouveaux formats de commerce qui ont renouvelé le paysage commercial. Toujours en recherche d'innovations, Altarea Cogedim réfléchit au commerce de demain, qui allie les attentes du consommateur, les exigences des enseignes et les besoins des collectivités territoriales.

En 2010, Altarea Cogedim a engagé un plan ambitieux d'investissements tout en concentrant ses engagements sur des projets de grande taille et la valorisation de son patrimoine. Pour financer ces nouveaux projets, des arbitrages de centres matures ont été initiés.



LE COMMERCE AUTREMENT

NOTRE DIFFÉRENCE



La complémentarité entre commerce de centre-ville et commerce de périphérie.

Partenaire des collectivités territoriales, Altarea Cogedim conçoit des centres commerciaux sur mesure, dans des formats adaptés aux objectifs

des collectivités territoriales : revitalisation des centres-villes avec des projets montés en partenariat avec la Caisse des Dépôts, requalification des entrées de ville avec des concepts qualitatifs, architecturés et paysagés novateurs,

ou renforcement des polarités urbaines en périphérie.

L'audace de nouveaux concepts de commerce à l'origine de nouvelles façons de vivre et de consommer

avec le concept de commerces-loisirs comme Bercy Village à Paris, Thiais Village, Carré de Soie, développé en synergie avec l'hippodrome de Lyon ou encore avec le premier concept



UN PATRIMOINE DE
2,6 Mds €

159 M€
DE LOYERS BRUTS ANNUEL

338 000 M²
DE PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

671 000 M²
GLA EN EXPLOITATION

45
CENTRES COMMERCIAUX
EN FRANCE, EN ITALIE
ET EN ESPAGNE



“Les équipes Altarea France réunissent toutes les compétences et le savoir-faire pour relever les défis que représentent l'évolution des modes de consommation, les nouvelles technologies et plus généralement les grandes mutations du commerce.

de commerce en gare conçu en partenariat avec la SNCF.

Un savoir-faire éprouvé dans les restructurations complexes en site occupé, représentant un atout de taille pour la valorisation de son patrimoine.

Un métier d'« asset manager » reconnu lui permettant d'exploiter des centres commerciaux pour compte de tiers.

100 % des nouveaux projets engagés dans une double certification HQE® et BREEAM, avec d'ores et déjà Okabé au Kremlin-Bicêtre, premier centre commercial certifié Haute Qualité Environnementale® par Certivéa.

Des ensembles commerciaux mixtes grâce à la maîtrise intégrée des trois classes d'actifs : commerces, logements, bureaux.

Des partenariats pérennes avec les enseignes et les acteurs institutionnels.



Gilles Boissonnet
Directeur général délégué en charge du commerce – Président du directoire d'Altarea France

Commercialisé à 100 % dès son ouverture, le « Family Village » Limoges témoigne du vif succès remporté par ce concept, tourné vers un public familial, le shopping d'agrément et les distractions. Ses vingt-sept magasins (Boulangier, But, Casa, Cultura, etc.) à l'allure de maisons de ville en bois s'intègrent dans une promenade continue et une ambiance paysagère.



+ 8 %
DE LOYERS NETS

+ 4,6 %
DE CHIFFRE D'AFFAIRES
DES ENSEIGNES

PERFORMANCES

Altarea Cogedim a poursuivi en 2010 son plan d'investissements avec 112 000 m² GLA de commerces livrés en France et en Italie, représentant 25 millions d'euros de loyers en année pleine.

+ 4,6 % de chiffre d'affaires des enseignes

Le chiffre d'affaires des enseignes augmente de +4,6 %, en forte progression par rapport à 2009. Tous les formats de commerce ont bénéficié d'une reprise de leur chiffre d'affaires, particulièrement les « Family Villages » qui confirment année après année leur dynamisme avec une progression de +6,7 %. Grâce à leur compétitivité prix, les « Family Villages » se retrouvent en phase avec les attentes du consommateur final dans un contexte de stagnation du pouvoir d'achat et de la lente montée d'internet.

+ 8 % de loyers nets

Les loyers nets encaissés par Altarea Cogedim progressent de +8 % pour atteindre 152,1 millions d'euros grâce en particulier à la mise en service de trois nouveaux actifs : Okabé au Kremlin-Bicêtre, le « Family Village » à Limoges, et Le Due Torri en Lombardie. Près de 112 000 m² GLA ont été livrés en 2010, représentant ensemble 25 millions d'euros de loyers bruts en année pleine, avec un taux de commercialisation à leur ouverture de 96 %.

Amélioration du taux d'effort des locataires

La conjonction du chiffre d'affaires en hausse et des loyers à périmètre constant stables contribue à diminuer le taux d'effort des locataires qui s'établit à 9,3 % en 2010.

STRATÉGIE

En 2010, Altarea Cogedim a renforcé ses positions dans les grands centres et dans les « Family Villages ». Par ailleurs, la valorisation des sites à potentiel constitue un axe de développement fort. Ces investissements ont été en grande partie financés par des arbitrages de centres matures.

Changement d'échelle

Saluée par la profession comme l'événement de l'année, l'acquisition de Cap 3000 à Saint-Laurent du Var en juin 2010, réalisée en co-investissement avec ABP et Predica, marque un tournant dans la stratégie de développement d'Altarea Cogedim. Tout comme le lancement opérationnel du centre régional de Villeneuve-la-Garenne développé à parité avec le Groupe Orion Capital Managers, ces deux opérations illustrent la volonté du Groupe de réorienter les investissements de sa foncière commerce vers le développement d'actifs régionaux.

Succès confirmé des « Family Villages »

En 2010, l'ouverture du « Family Village » Limoges, avec 100 % de ses espaces commercialisés, confirme la pertinence de ce concept d'entrée de ville développé par Altarea



Le centre commercial et d'affaires Okabé est l'opération phare d'un nouvel ensemble voué à une redynamisation urbaine, à 500 mètres de la Porte d'Italie. Programme immobilier mixte, il représente l'emblème des savoir-faire d'Altarea Cogedim. C'est également le premier centre commercial français vert.

Cogedim depuis 2006. Ce succès encourage aujourd'hui le Groupe à recentrer ses projets en périphérie sur ce format performant. Proposant dans un cadre architectural et paysagé soigné une offre qualitative et accessible, en phase avec l'évolution des modes de consommation et du pouvoir d'achat des ménages, les « Family Villages » séduisent enseignes et clients.

Poursuite des projets de restructuration urbaine

En partenariat avec la Caisse des Dépôts, Altarea Cogedim participe depuis plusieurs années à des opérations de restructurations de centre-ville. En 2010, Okabé, projet mixte alliant un centre commercial de 35 000 m² GLA, 23 500 m² de bureaux et vingt logements, s'inscrit dans un programme de requalification du Kremlin-Bicêtre. Avec la requalification urbaine en cours de la RN7 et l'ouverture prochaine d'une médiathèque, c'est un nouveau quartier qui se développe à cinq minutes à pieds de la Porte d'Italie, au pied du métro. En 2011, deux nouvelles opérations de centre-ville ouvriront : l'Espace Saint-Christophe à Tourcoing et la Cour des Capucins à Thionville.

Lancement de 120 000 m² d'extensions et de modernisations

Soucieux de donner une envergure régionale à ses actifs tout en prévenant les risques d'obsolescence, Altarea Cogedim a initié en 2010, plus de 120 000 m² d'extensions ou de restructurations pour valoriser son patrimoine. Les performances de l'extension Sud de l'Espace Gramont à Toulouse ont conforté le projet d'une deuxième extension sur sa partie Est. D'autres projets d'extensions et de modernisations sont à l'étude : l'Aubette

CAP 3000, FLEURON DU COMMERCE AZURÉEN

— « Avec 40 ans d'existence, 100 % des surfaces commercialisées dès l'origine, et 7 à 8 millions de visiteurs par an, Cap 3000 est un fleuron de l'immobilier commercial à l'échelle française et européenne. Sa situation est exceptionnelle en bord de mer et en bout de piste de l'aéroport de Nice, au sein d'une zone de chalandise de près d'un million d'habitants. Outre sa performance financière, Cap 3000 dispose d'un fort potentiel de valorisation locative et d'extension. Un projet est en cours d'étude pour étendre le centre, structurer l'offre autour de « pôles de destinations » à la manière d'un « department store » à ciel ouvert.

14 HA
D'EMPRISE

126
BOUTIQUES DONT LES GALERIES
LAFAYETTE, LAFAYETTE GOURMET
ET APPLE STORE

11 000 € M²/AN
DE RENDEMENT PAR MÈTRE CARRÉ
DE BOUTIQUE

65 000 M² GLA



Villeneuve-la-Garenne, visibilité et situation exceptionnelles.

Le centre commercial régional de Villeneuve-la-Garenne, prévu pour fin 2013, bénéficie d'un emplacement stratégique dans les Hauts-de-Seine, au croisement de l'A86 et des quais de Seine. À l'intersection de trois départements en pleine croissance accueillant 1 million d'habitants, ce centre développera 89 000 m² de commerces. Il a vocation à devenir une référence en Ile-de-France.



à Strasbourg, Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var, Jas-de-Bouffan à Aix-en-Provence. Une première tranche des travaux de restructuration de Cap 3000 a démarré en 2010.

Quatre actifs arbitrés

Altarea Cogedim a arbitré en 2010 pour 247 millions d'euros d'actifs. Deux opérations représentent l'essentiel des cessions : l'ensemble immobilier du 39-41, avenue de Wagram et les deux centres situés rue Jean Jaurès à Brest dont Altarea Cogedim conservera la gestion, témoignage de la confiance que lui accordent les investisseurs.

Une forte implication dans le marketing et le merchandising

Expert du commerce, Altarea Cogedim déploie une stratégie marketing multicanale, qui associe les outils de communication de dernière génération aux outils traditionnels. Le Groupe a étendu les bornes interactives dans une dizaine de centres, pour offrir aux visiteurs une carte de fidélité, les bons plans des boutiques, et diverses informations pratiques. Créateur d'événements originaux, Altarea Cogedim organise des animations à chaque étape clé de la vie de ses centres : ouverture, anniversaire, soldes et fêtes. Déjà

présent sur Facebook, le Groupe a mis en place en 2010 une e-newsletter à l'attention de ses enseignes. Un développement d'applications smartphone est également à l'étude. Le Groupe sélectionne pour chaque centre les opportunités de communication appropriées.

ALTAREA COGEDIM, ACTEUR DU COMMERCE DE DEMAIN

___ Promoteur et foncière, Altarea Cogedim est également un expert du commerce et des nouveaux modes de consommation. Parce que le monde est en perpétuel mouvement, le Groupe travaille à s'y adapter, pour être acteur du changement. Altarea Cogedim entend transcender les atouts de ses espaces commerciaux et du e-commerce pour en faire des canaux de distribution complémentaires. L'objectif est d'optimiser les qualités des centres commerciaux : information, signalétique, aménagement des parkings, espaces repos, pour les combiner aux évolutions technologiques. Les innovations auxquelles travaille le Groupe touchent aussi bien au contenu commercial, qu'à sa forme, aux services et à l'accessibilité des centres.



Le centre commercial périurbain Jas-de-Bouffan, implanté à Aix-en-Provence, se déploie actuellement sur 11 592 m² GLA. Un projet d'extension est à l'étude pour l'étendre sur 5 000 m² supplémentaires et accueillir vingt-cinq boutiques de plus.

ALTAREA ITALIA: UN ACTEUR NATIONAL

“Les équipes d’Altarea Italia ont la capacité d’innover dans le montage d’opérations complexes et d’être force de propositions et d’initiatives pour le marché italien.



Ludovic Castillo
Administrateur délégué
d’Altarea Italia

Créée en 2002, Altarea Italia a ouvert six centres en huit ans : Casetta Mattei à Rome (2005), La Corte Lombarda à Bellinzago (2006), La Cittadella à Casale Monferrato et Ibleo à Raguse en Sicile (2007), Le Due Valli à Pinerolo au sud-ouest de Turin (2008) et Le Due Torri à Stezzano en 2010. La filiale est aujourd’hui reconnue comme un acteur pérenne sur le marché italien avec une image d’opérateur indépendant et complet.

Première maîtrise d’ouvrage directe

L’année 2010 a été marquée par l’ouverture du Due Torri situé entre Milan et Bergame, premier centre réalisé par Altarea Italia en maîtrise d’ouvrage directe, commercialisé à près de 100 % à l’ouverture. La filiale a également tiré parti de l’intégration de la gestion locative et de la recommercialisation pour être proactive et augmenter le potentiel de valeur de ses centres.

Développement raisonné

Après une première phase de croissance accélérée pour atteindre une dimension critique sur son marché, la filiale italienne

d’Altarea Cogedim conduit un développement plus ciblé dans un environnement davantage contraint qu’en France par la crise. En 2011, elle recentrera son développement sur des projets de qualité avec l’objectif de garantir à l’ouverture des rendements optimisés. Forte de sa connaissance du marché italien et de son expérience, Altarea Italia étudiera de façon sélective les opportunités de développement en co-investissement tant pour des projets de requalification des centres-villes que de restructuration de périphérie, plus particulièrement dans le nord du pays.

40 COLLABORATEURS

6 CENTRES OUVERTS
EN HUIT ANS

13 MILLIONS
DE VISITEURS PAR AN

400 BAUX GÉRÉS

Le Due Torri, modèle de référence.

Ouvert en avril 2010, le sixième centre d’Altarea Italia est aussi le premier actif développé en maîtrise d’ouvrage directe.

Le Due Torri additionne les performances : il a ouvert avec pratiquement tous ses espaces commercialisés malgré une conjoncture économique difficile et dans un environnement commercial hyperconcurrentiel ; qualitatif dans l’offre et le design architectural, il rassemble des enseignes exigeantes comme « Esselunga » qui a décidé d’y implanter son premier *superstore* en centre commercial. Privilégiant les énergies renouvelables (géothermie) et les matériaux locaux, il préfigure une nouvelle génération de centres commerciaux à valeur écologique ajoutée.



Toulon-la-Valette, projet de renouveau urbain et commercial

La restructuration du centre commercial Toulon-la-Valette a pour enjeu de redonner son aura à ce site pour en faire la référence régionale. Révélateur d'une ambition urbaine recentrée en cœur de ville, ce projet mixte d'envergure répond à une réécriture de l'est toulonnais. Cette création au style contemporain accorde ainsi une large place aux piétons.



PERSPECTIVES 2011

En 2011, Altarea Cogedim entend poursuivre la stratégie initiée en 2010 avec une valorisation volontariste du patrimoine existant et le lancement d'opérations d'investissements à long terme. Ces nouveaux engagements seront en grande partie financés par des arbitrages dont le rythme et l'ampleur dépendront du plan de développement.

Développement sélectif

La volonté des villes à requalifier leurs entrées d'agglomération, la montée de la valeur loisir dans les comportements d'achat conduisent Altarea Cogedim à privilégier le développement de projets de renouveau urbain, notamment à travers son concept de « Family Village ». Altarea Cogedim devrait tout particulièrement se développer en Ile-de-France et dans le grand sud-est de la France qui, en raison de leur dynamisme démographique, concentrent l'essentiel des besoins de nouvelles surfaces commerciales. De même, en Italie, l'axe de développement majeur sera la construction de grands centres commerciaux en Italie du Nord.

Valorisation des actifs à potentiel

Le principal enjeu de la valorisation du patrimoine existant sera de transformer les actifs à potentiel en centre commerciaux de dimension régionale. En plus de Toulon Gramont, les projets de « remodeling » et extensions déjà engagés à Cap 3000, Bercy Village, Jas-de-Bouffan à Aix-en-Provence, Ollioules et Massy seront poursuivis.

Poursuite des arbitrages

Altarea Cogedim mettra en œuvre sa stratégie de désinvestissement au fur et à mesure de la signature d'engagements nouveaux.

Renforcement de l'activité d'« asset management »

La conservation des mandats de gestion sur ses actifs cédés de taille significative est un des leviers de développement continu d'Altarea France. L'objectif en 2011 est de doubler la part de la gestion pour compte de tiers dans ses flux financiers.

Études, prospectives, et partenariats

Phénomène de fond, la place croissante d'internet et des nouvelles technologies dans les comportements d'achat oblige à repenser les formats du commerce classique et à adapter

les métiers. La sensibilité du consommateur au prix est un phénomène concomitant à la montée de l'utilisation d'internet, qui est de plus en plus fréquemment utilisé en vue de préparer un achat en magasin. De très nombreuses enseignes en ont tiré toutes les conséquences en développant des modèles économiques où leur site virtuel est utilisé comme support d'information avancé en appui de leur site physique. C'est pourquoi la compétitivité prix des « Family Villages » se retrouve particulièrement en phase avec ces nouveaux modes de consommation.

PONTE PARODI À GÈNES

— Ce centre de commerces-loisirs, dont Altarea est lauréat d'un concours international, s'inscrit dans la poursuite de la requalification du vieux port de Gênes. Cet ensemble majestueux sera en plein cœur de ville, avec vue directe sur la mer de Ligurie. Ponte Parodi mariera les univers du commerce, du loisir et de la détente et verra le jour en 2015.





Jean-Michel Wilmotte
Architecte, urbaniste et designer

LES CENTRES COMMERCIAUX REFLÈTENT LA CULTURE DE NOTRE ÉPOQUE

Architecte, urbaniste et designer, Jean-Michel Wilmotte travaille sur plus d'une centaine de projets en France et à l'étranger, avec à ses côtés une équipe de 180 personnes. Il développe le concept d'« architecture intérieure des villes », afin de traiter l'espace public avec le même soin que l'espace privé. Jean-Michel Wilmotte a conçu, pour Altarea Cogedim, le centre commercial Toulon-la-Valette ainsi que l'éco-quartier de « Cœur d'Orly ».

Quelles sont les innovations architecturales en matière de commerce ?

Les clients sont de plus en plus exigeants car très sollicités ; ils ont besoin d'être surpris et de se sentir valorisés. Dès lors, la qualité architecturale devient essentielle.

Auparavant réalisés par des architectes anonymes sous forme de parallélépipèdes, les centres commerciaux sont maintenant confiés à des « signatures », pour en faire des bâtiments charismatiques destinés à attirer les consommateurs. Cet espace se transforme en lieu de promenade où l'architecture favorise la déambulation.

Le lieu devient presque plus important que son offre ; l'effet séduction commence avant même d'entrer dans le centre. Les centres commerciaux sont des projets intéressants car ils créent de l'espace public de qualité.

Quel est votre regard sur les nouvelles tendances du commerce ?

Les centres commerciaux reflètent la culture de notre époque. Ceux d'aujourd'hui se caractérisent par une recherche de bien-être, de loisirs et de fonctionnalité, avec une offre très diversifiée sur le même site. Je note une évolution dans l'art d'aménager l'espace, comme à Westfield à Londres, qui propose une vaste zone d'accueil, un merchandising inversé où les enseignes importantes se trouvent au premier niveau, des salons spacieux agencés par de nouveaux designers, de la lumière naturelle, un food court... À Tokyo, il y a des propositions étonnantes avec des enseignes innovantes où cohabitent produits et services, où des livres se mélangent avec de la restauration et de l'alimentation dans un cadre vintage. La surprise, on l'a autant dans

l'architecture que dans la proposition commerciale.

Comment voyez-vous l'e-commerce ?

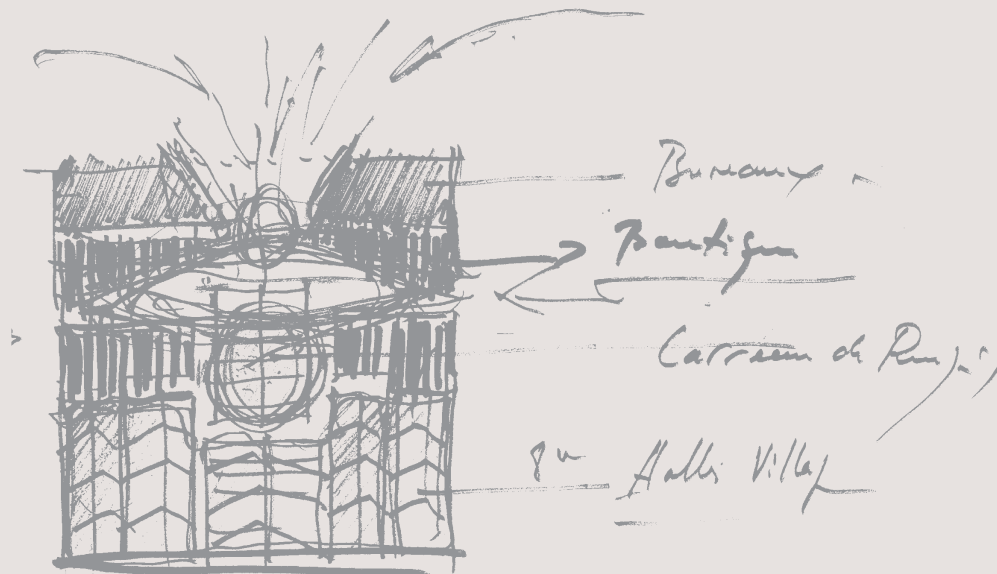
Acheter sur internet comporte des aspects pratiques, notamment en termes de transport et de stockage, mais la dimension physique reste essentielle. Pour faire sa propre sélection et comparer les produits, il est important de voir, sentir, toucher, et cela n'est possible qu'en magasin.

Quel serait le centre commercial idéal ?

Le centre commercial idéal, c'est la rue. On essaie toujours de s'approcher au maximum des rues commerçantes ou des marchés à l'image de ceux de Kiev, de Saint-Pétersbourg ou des marchés italiens où se mélangent les populations, les produits frais,

les cris et les odeurs. On retrouve un peu cette idée à Bercy Village avec une proposition originale en ouvrant la rue de chaque côté tout en restructurant les chais existants.

Outre la rue et ses marchés, j'adore les pépinières. On pourrait imaginer un centre commercial spectaculaire, avec de grandes serres climatisées accueillant une profusion de végétation, de l'eau, des odeurs et peut-être du son afin d'éveiller tous les sens. Ce serait une grande promenade dans un parc abritant des échoppes, facilement accessible en voiture ou par les transports en commun, avec des aires de livraison. Il reproduirait une rue commerçante dans un microclimat. J'aime l'idée que les centres commerciaux doivent vivre avec les cœurs de ville. Il faut créer un équilibre entre ces deux types de commerces car on a besoin des deux.



CRÉER DES CENTRES COMMERCIAUX RESPONSABLES ET DURABLES

NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS COMMERCIAUX

76 %

FONT L'OBJET D'UNE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

76 %

FONT L'OBJET D'UN NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE BBC OU THPE

Créatif et innovant, Altarea Cogedim conserve cette approche dans l'ensemble de ses projets afin de proposer des lieux toujours plus proches des attentes de ses clients. En partenariat avec les enseignes, Altarea Cogedim s'est engagé dans une double démarche de certification environnementale (HQE® et BREEAM) pour tous ses nouveaux projets. Par ces certifications, le Groupe vise en priorité les qualités de confort, d'accessibilité et de santé.

Okabé, modèle du centre commercial à haute valeur environnementale

En 2010, Okabé au Kremlin-Bicêtre a été le premier centre commercial français ouvert au public certifié NF Bâtiment Tertiaire – Démarche HQE®. Les enseignes ont signé des baux verts, devenant parties prenantes de la performance environnementale du site. Engagé dans une exploitation responsable, Altarea Cogedim vise aujourd'hui la certification HQE® Exploitation. L'ambition est de décliner ce modèle pour tous les centres commerciaux en cours de développement.

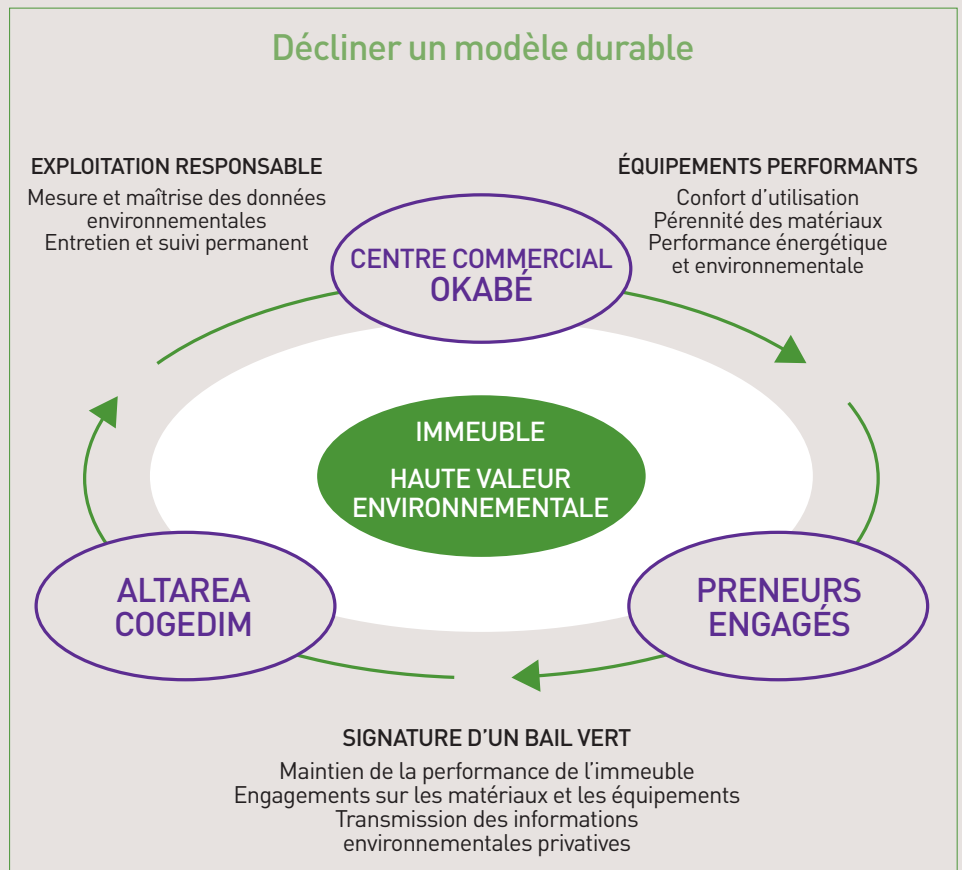
Bilan Carbone® du patrimoine

Parallèlement à ces actions, Altarea Cogedim poursuit la réduction de son empreinte carbone pour l'ensemble de son patrimoine. Ainsi, le Groupe s'est doté en 2010 d'un outil permettant d'évaluer la totalité des émissions de CO₂ produites de façon directe et indirecte pour l'ensemble de ses centres commerciaux. Ce bilan prendra en compte les énergies et fluides utilisés, l'amortissement de l'immobilier et du mobilier, l'ensemble des déplacements des personnels des enseignes, prestataires et visiteurs.



Le Due Torri

L'éclairage de la façade des Due Torri, réalisé avec une technologie LED, est particulièrement économe en énergie.





Bulle végétale

Bercy Village a accueilli l'opération « Ma bulle, ma plante et moi », dont le but était d'offrir aux visiteurs une expérience unique au sein d'une bulle remplie de plantes d'intérieur, composée sur le thème du « psychédélique ».

Cette mesure sera intégralement réalisée en interne, grâce à l'affectation de collaborateurs dédiés et formés à la méthode Bilan Carbone® de l'ADEME. Ce bilan s'inscrit dans la démarche globale du Groupe qui consiste à évaluer l'ensemble de son empreinte carbone.

Le Due Torri, 100 % géothermique

À Stezzano, entre Milan et Bergame, le centre commercial Le Due Torri ouvert au printemps 2010 innove tant dans ses procédés de construction et ses équipements techniques que dans l'utilisation des énergies renouvelables. Le centre bénéficie d'une excellente inertie thermique par son enveloppe faite de façades doublées et ventilées qui permettent un rafraîchissement naturel. Son architecture bioclimatique privilégie des effets d'ombres portées sur les façades vitrées sud et ouest. Cet effet bris de soleil permet de conserver de larges surfaces vitrées garantissant un excellent niveau de confort et de lumière naturelle. L'éclairage de la façade, réalisé avec une technologie LED, est particulièrement économe en énergie. Fait quasi inédit, le centre fait un large usage de la géothermie. La nappe phréatique couvre la totalité des besoins de chauffage, de rafraîchissement et d'arrosage.

Tisser des liens avec nos clients

Altarea Cogedim entretient le lien avec ses clients de centres commerciaux en proposant des actions pédagogiques en matière de développement durable. Bercy Village a accueilli en novembre 2010 une « bulle de vert » contenant 60 m³ de plantes agencées par un designer végétal. Les visiteurs ont pu vivre une expérience inédite en s'échappant quelques instants dans un univers naturel emprunt de sérénité, pour découvrir ou redécouvrir les vertus des plantes, qui font partie intégrante de notre environnement. À l'occasion de la fête du jardin à Thiais Village, le Groupe a organisé plusieurs ateliers d'initiation à la culture des plantes potagères, au rempotage ou encore à la collecte sélective des déchets.

Expo graph

L'exposition « Urban Inside » à Cap 3000 a mis à l'honneur les graffeurs.



LOGEMENT

Créé en 1963, Cogedim est le promoteur de référence du logement de qualité en France. Capitalisant sur sa marque, Cogedim a changé de dimension en 2010 en doublant ses réservations et sa part de marché. Il est devenu le premier promoteur de logements en régions parisienne et lyonnaise. Son expérience et son professionnalisme se sont affirmés à travers d'importants projets d'aménagement en Ile-de-France et dans les huit métropoles régionales où Cogedim est implanté. En 2010, Cogedim continue de se diversifier sur tous les segments de marché et apporte une réponse originale dans le respect de son principe de qualité.





Paris 7 Rive Gauche, l'exception

Ce nouveau quartier de ville est la plus importante opération immobilière engagée depuis un demi-siècle dans le 7^e arrondissement. Cogedim fait revivre les quatre hectares de ce site historique en conservant le génie du lieu.

LA QUALITÉ DU PRODUIT EST NOTRE CAPITAL MARQUE

NOTRE DIFFÉRENCE



La qualité naît d'abord du choix stratégique du lieu. Cogedim est exigeant sur le choix de ses sites avec une

attention particulière à tout ce qui facilite la vie au quotidien : qualité des dessertes, proximité des commerces, des écoles, des équipements de loisirs.

L'espace fait partie de la qualité, c'est pourquoi Cogedim conçoit des logements agréables à vivre, qui tiennent compte du confort, des besoins et modes de vie des acquéreurs.



1 290 M€

DE LOGEMENTS NEUFS
PLACÉS EN 2010

+ 45%

DE RÉSERVATIONS
PAR RAPPORT À 2009

+ 93%

DE RÉSERVATIONS
PAR RAPPORT À 2007

+ 54 %

DE MISES EN VENTE
PAR RAPPORT A 2009



“ Notre réussite tient non seulement à la qualité de nos produits, l’attractivité de notre marque et l’emplacement des sites, mais également au dynamisme de l’entreprise : sur chaque projet, la complémentarité des équipes et l’application rigoureuse de nos méthodes génèrent le meilleur produit possible.

Considérant l’architecture comme la véritable signature du bâtiment, Cogedim est exigeant sur le choix des matériaux. Pour s’insérer au mieux dans chaque site, les créations de Cogedim peuvent avoir une écriture classique ou résolument contemporaine.

Cogedim a choisi de faire intervenir des designers d’intérieur aux côtés des architectes pour donner une forte personnalité à chaque immeuble, notamment dans la décoration des parties communes.

La qualité est au cœur de la démarche de Cogedim, qui propose systématiquement le meilleur de chaque créneau du marché, qu’il s’agisse de l’entrée de gamme, du milieu de gamme ou du haut de gamme.

La satisfaction des clients est la priorité de Cogedim, qui accompagne l’acquéreur tout au long de son parcours et même après la livraison avec son service après-vente, à la disposition de tous les acquéreurs, quelle que soit la gamme.



Christian de Gournay

Directeur général délégué en charge du logement, des régions et des relations institutionnelles – Président du directoire de Cogedim



PARIS 7 RIVE GAUCHE, NOUVEAU QUARTIER DE VILLE

L'aménagement de l'ancien hôpital Laennec baptisé « Paris 7 Rive Gauche » vise à faire revivre ce site prestigieux en reconvertissant les usages, dans un quartier parisien très prisé où l'offre neuve est rare. Le programme s'étend sur près de quatre hectares et comprend, au cœur de 14 000 m² d'espaces verts, des immeubles résidentiels de prestige, des bureaux haut de gamme, des commerces, une résidence étudiante, des logements sociaux et un équipement pour personnes âgées.

1^{ER}

PROMOTEUR À PARIS
ET DANS LE GRAND LYON

x 2

DOUBLEMENT DE
LA PART DE MARCHÉ
NATIONAL DEPUIS 2007

PERFORMANCES

En 2010, Cogedim enregistre une nette progression, tant sur le plan des réservations que de l'approvisionnement foncier et des mises en vente.

+ 45 % de réservations

Les réservations de logements neufs ont augmenté considérablement en 2010 pour atteindre 1 290 millions d'euros, soit +45 % comparé à 2009 et le double de l'année 2007, l'année de référence d'avant-crise. La répartition des réservations par types de clientèle est équilibrée : les acquéreurs ont retrouvé la première place avec 44 % des ventes, les investisseurs individuels représentent 41 % et les investisseurs institutionnels 15 %. Le volume des ventes notariées induit un « backlog » très élevé de 1 395 millions d'euros au 31 décembre 2010, conférant une excellente visibilité au Groupe sur ses résultats futurs.

L'approvisionnement foncier triple

2 095 millions d'euros de promesses ont été signées en 2010, soit trois fois plus qu'en 2009, avec une progression d'1,4 milliard d'euros. Cette croissance s'observe tout particulièrement en Ile-de-France (+840 millions d'euros), mais concerne également les autres régions (+569 millions d'euros).

+ 54 % de mises en vente

Les mises en vente progressent de +54 % avec plus de 1 300 millions d'euros. Pas moins de 67 programmes ont été lancés.

STRATÉGIE

En 2010, Cogedim a changé de dimension en se diversifiant également sur ses lignes de produits. La marque a su faire preuve de mobilité dans un environnement très porteur.

Changement de dimension

La forte augmentation des réservations et des ventes notariées marque un véritable virage dans l'histoire de Cogedim. Grâce à un environnement favorable, Cogedim a gagné des parts de marché et représente aujourd'hui, avec ses neuf implantations régionales couvrant près de la moitié du territoire, 5 % du marché national en valeur.

Élargissement de l'offre

Leader incontesté du marché haut de gamme, Cogedim a diversifié son offre en 2010. En répondant aux attentes de l'ensemble des clientèles, la société gagne de nouvelles parts de marché. Cette modularité lui permet de proposer des enveloppes de prix compatibles avec les attentes de tout type d'acquéreurs, primo-accédants, accédants en résidence principale ou investisseurs, tout en restant fidèle à ses valeurs.

Quelle que soit la gamme, chaque réalisation applique le principe de qualité Cogedim avec ses signes distinctifs : soin porté aux détails de l'architecture, à la décoration des parties communes, au traitement paysager, au confort d'usage et à la pérennité des façades.

La démarche de Cogedim est résolument tournée vers la qualité des logements et le confort d'usage de ses occupants. C'est pour-



12 RUE SAINTE-ANNE À TOULOUSE

Situé dans le cœur historique de Toulouse, le « 12 rue Sainte-Anne » avait pour enjeu de réussir l'intégration d'une architecture contemporaine dans un quartier chargé d'histoire. Les vestiges gallo-romains de l'ancien mur d'enceinte de Toulouse ont ainsi été réhabilités et mis en scène dans le hall, visibles depuis une coursive en verre, créant un éclairage naturel, rehaussé par une seconde cour intérieure abritant verrière et mur végétal, et la transparence d'un ascenseur vitré sur deux faces. Parce que chaque bâtiment est unique, Cogedim considère que les parties communes doivent également répondre à un projet sur mesure, cohérent avec l'univers architectural de l'immeuble.

quoï tout projet est conçu en tenant compte des besoins des utilisateurs et de leurs modes de vie. L'habitabilité consiste à proposer des logements agréables à vivre grâce à leurs dimensions, permettant d'accueillir le mobilier de chaque acquéreur potentiel sur des surfaces adaptées, en privilégiant le confort : entrée pour préserver l'intimité, toilettes indépendantes, baignoire dans les salles de bain à partir du deux pièces, placards dans toutes les chambres, dimensions minimum des pièces.

Fort développement en régions

Tout en devenant en 2010 numéro un en valeur sur l'Île-de-France, et en maintenant sa position traditionnelle de numéro un sur le Grand-Lyon ainsi que dans le tiercé de tête des promoteurs sur certains territoires comme les Alpes Maritimes, Cogedim a encore étendu ses parts de marché en régions. Pour ce faire, il s'est appuyé sur ses huit filiales - Grand Lyon, Savoies-Léman, Grenoble, Méditerranée, Provence, Midi-Pyrénées, Aquitaine, Atlantique.

Structuration et renforcement des équipes

Cogedim a renforcé significativement ses équipes, diversifié ses forces de vente et structuré ses directions de développement en 2010. Quatre-vingt-cinq personnes ont été recrutées dans toutes les fonctions. Cogedim entend poursuivre cette croissance pour accompagner son développement en régions.

Diversification des activités

Avec l'achèvement du premier Grand Domaine Privé à Prévessin (Savoies-Léman), la signature des premières promesses de ventes de terrains destinés à la réalisation de résidences seniors Cogedim Club, et la préparation de nouveaux quartiers de grande ampleur, Cogedim s'est considérablement diversifié.



Nice Méridia, premier éco-quartier azuréen.

Cogedim participe à la requalification de la Vallée du Var en créant un nouveau quartier mixte de grande ampleur comprenant logements, bureaux et locaux d'enseignement, résidence étudiante et commerces. Ce développement s'inscrit dans une démarche environnementale forte qui doit faire de Nice Méridia le premier éco-quartier de la Côte d'Azur.

LOGEMENT

Côté Cambronne est implanté à Nantes en plein centre-ville, dans un quartier « réenchanté » par la fascinante ménagerie du plasticien François Delarozière.



Prévessin Moëns est un domaine privé à l'esprit nature et aux prestations haut de gamme situé aux portes de Genève, idéalement doté en infrastructures.

Consolidation des méthodes pour encadrer sa croissance

Cogedim a perfectionné ses méthodes de travail afin d'améliorer encore son efficacité et sa rentabilité. Pour cela, il a notamment travaillé sur la définition de ses gammes de prestations et de nouveaux produits.

PERSPECTIVES 2011

Cogedim promoteur de référence

Après un changement de dimension notable en 2010 et un élargissement de sa gamme de produits, les perspectives de Cogedim pour 2011 sont prometteuses dans un environnement qui devrait rester porteur. Capitalisant sur les atouts de sa marque, Cogedim ambitionne de continuer à conquérir des parts de marché au niveau national et de conforter dans toutes ses gammes sa position de promoteur de référence. Pour appréhender l'ensemble des marchés, y compris celui de la primo-accession, une réponse appropriée à la clientèle éligible au PTZ+ (ou « prêt à taux zéro élargi ») a été développée, tout en respectant les critères d'habitabilité et de qualité propre à la marque. En 2011, Cogedim prévoit de lancer près de 120 opérations, soit environ 8000 logements. Son chiffre d'affaires devrait très fortement augmenter en 2011 grâce au « backlog » créé en 2010 et à son portefeuille foncier lui permettant de répondre à la demande.



46 JEMMAPES, "ÉDITION LIMITÉE"

Nichée à Paris 10^e arrondissement, cette résidence intimiste et contemporaine se distingue par une décoration et un design intérieur signés par Olivier Lempereur. Une attention particulière est portée à chaque élément : portes avec belle hauteur sous plafond, habillage des plinthes, équipement de la salle de bain. Du mobilier a également été dessiné spécialement pour les vingt appartements de cette « Édition limitée ».

À LA RECHERCHE DE LA QUALITÉ URBAINE



Christian de Portzamparc
Architecte-urbaniste



Architecte-urbaniste, Christian de Portzamparc est le premier architecte français à avoir reçu le « Pritzker Prize » en 1994, la plus haute distinction en architecture. Aujourd'hui, son atelier réunit 80 collaborateurs investis sur des projets dans le monde entier. Du bâtiment au quartier, la ville est un sujet fondateur de son travail, qui s'articule autour de trois thèmes : les bâtiments symboles, les tours sculpturales, les petits quartiers et morceaux de ville. Christian de Portzamparc a réalisé, pour Altarea Cogedim, l'ensemble du 39-41 avenue de Wagram, comprenant un hôtel cinq étoiles Renaissance Paris Arc de Triomphe ainsi qu'une ouverture et une façade sur la Salle Wagram rénovée. Il participe également aux projets du Groupe en matière de logement.

Quelles sont les innovations architecturales en matière de logement ?

Plus que de véritables innovations, je note une évolution de fond qui voit primer dans l'architecture du logement l'expression de l'individuel sur le collectif. Les grandes barres d'immeubles alignées et tours qui ont marqué notre époque depuis vingt ans sont désormais supplantées par des loggias qui se décrochent, des immeubles aux fenêtres non alignées. Le sériel laisse peu à peu place à l'asymétrie. Après la gloire du grand nombre, du collectif, c'est celle de l'individuel. Cette évolution marque avant tout un changement d'époque, une autre perception de la famille et du rapport au groupe, au collectif.

Comment voyez-vous les nouvelles façons d'habiter ?

Le logement représente toujours la base d'un quartier, qui comprend également des commerces, jardins, crèches et parfois des bureaux. Quartier et logement sont deux notions indissociables. Pour créer des logements, il faut s'assurer au préalable

de la présence des infrastructures nécessaires à une qualité de vie. Par exemple, une ville comme Massy présente une réelle centralité urbaine. Le site comprend une gare, le RER, des commerces. Sur d'autres emplacements, au-delà de la première couronne, ce n'est pas toujours le cas ; or, il convient d'offrir aux habitants une vie de qualité où logement et services se conjuguent.

Et la conception même des appartements évolue-t-elle ?

Le logement est un domaine assez bridé par les normes. L'agrandissement de certains espaces se fait au détriment des autres surfaces habitables comme le salon ou le séjour. Cela modifie le type d'habitat et empiète sur l'espace à vivre. Il faut trouver de nouvelles façons d'améliorer l'habitabilité des appartements. Chez Cogedim, j'ai constaté une attention et une sensibilité particulière pour les appartements personnalisés. Parfois les promoteurs ont une approche plus rigide qui ne va pas autant dans le sens de la nouveauté.

Comment percevez-vous l'évolution de la réglementation environnementale en matière de logement ?

Je prends cette réglementation comme une nécessité. L'économie d'énergie et la diminution du CO₂ sont essentielles. Des améliorations conséquentes ont été réalisées en matière d'isolation extérieure, d'acoustique, de thermique. En la matière, chaque architecte a ses désirs propres. Nous faisons, dès que nous sommes dans le Midi, des sur-toitures qui offrent un confort thermique évident. Sur les étages hauts, nous mettons des terrasses et des appartements en attique pour davantage de confort.

Dans le cadre de la densification urbaine et de votre réflexion sur le Grand Paris, que pensez-vous des tours d'habitation ?

On ne peut pas mettre des tours n'importe où. L'efficacité en mètres carrés qu'elles créent doit être compensée par des espaces verts, des crèches, des écoles, des commerces. Les combiner avec des immeubles bas peut contribuer localement à diminuer l'étalement urbain, ce qui est une nécessité, en offrant de belles vues et de grandes terrasses. Il faut resserrer le Grand Paris dans le respect des qualités urbaines de chaque quartier.

Aimez-vous répondre à des projets résidentiels ?

J'apprécie de travailler sur des projets de logements, mais toujours autour d'une réponse adaptée au quartier, qui s'intègre dans l'environnement. Je recherche la qualité urbaine. Il nous est impossible de reproduire des réalisations antérieures, chaque nouveau projet implique une étude et une réponse appropriée.

Le Prado-Borely

compte 33 appartements au cœur du 8^e arr. de Marseille, avec des prestations de qualité – dalles en grès, parquets bois, jardins clôturés, volets électriques – et parfois avec vue sur la mer.



L'Entr'Acte, dans un quartier en pleine mutation proche du centre de Bordeaux, réunit deux immeubles propices aux investisseurs et labellisés BBC Effinergie®.

120

OPÉRATIONS À LANCER EN 2011

Développement des « Résidences Cogedim Club »

Le développement de la gamme des Résidences Services repose également sur celui du nouveau concept de « Résidences Cogedim Club » : des Résidences Services pour seniors qui allient une localisation recherchée à des prestations de services de qualité (vidéosurveillance, services étendus de conciergerie, etc.). L'idée est d'être en complète opposition avec le modèle classique de la maison de retraite, souvent conçue comme un espace de confinement, excentrée des pôles d'animation. Ces résiden-

ces de cœur de ville ouvertes sur l'extérieur sont entièrement tournées vers le bien-être des seniors actifs. D'un nombre de logements entre 50 et 100, les « Résidences Cogedim Club » proposent des appartements allant du studio au trois pièces. Proposées à la location, elles sont gérées par Cogedim lui-même, garantissant ainsi la qualité des services et leur maintien dans la durée.

Création d'une force de vente interne dédiée à l'investissement : Cogedim Invest

L'année 2011 est marquée par la création de « Cogedim Invest », une force de vente internalisée dédiée à une clientèle d'investisseurs. L'objectif est de maîtriser les commercialisations notamment pour les opérations Cogedim Club et d'apporter une réponse, personnalisée aux investisseurs patrimoniaux. Au printemps, un site internet dédié, www.cogedim-investissement.com, sera mis en place.

De nouveaux territoires

Cogedim fait le pari en régions de se positionner comme l'un des leaders sur chaque territoire où il est présent. En 2011, Cogedim poursuivra les objectifs ambitieux de sa politique d'appro-



L'Écrin de Jade, résidence de 37 logements à Villeurbanne, près de Lyon, s'ouvre sur un bel espace de 1700 m² de jardins.

visionnement dans les régions où la marque est implantée et recherchera toutes les opportunités pour développer l'activité sur de nouveaux territoires. La création d'une nouvelle filiale à Montpellier est aussi en cours de réalisation.



COGEDIM, AU PLUS PRÈS DE SES CLIENTS

Pour accompagner ses clients au quotidien, Cogedim a totalement intégré l'ère numérique avec la mise en place d'applications sur iPad, iPhone, et également d'un site mobile accessible depuis tous les smartphones. Les clients peuvent ainsi rechercher des appartements au plus près du lieu où ils se trouvent, appeler automatiquement un conseiller depuis leur iPhone et smartphone pendant leur connexion au site, simuler le calcul du montant de leurs crédits et remboursements à partir de leurs apports, ou visiter virtuellement des opérations déjà livrées pour s'assurer de la qualité Cogedim.

LOGEMENTS : ŒUVRER POUR LA QUALITÉ DE VIE



Attentif au soin apporté à l'architecture, aux prestations et à une situation exclusive, Cogedim a naturellement intégré la performance environnementale comme une composante de sa démarche de qualité. L'ambition est de faire de chacune des réalisations, un programme ambitieux tant par son architecture, sa conception, sa réalisation, que par sa performance environnementale.

Des logements 100 % BBC

En 2010, toutes les nouvelles opérations de logements ont fait l'objet d'une labellisation BBC, devançant le calendrier imposé par la réglementation. Fort d'une stratégie environnementale volontariste, Cogedim s'était précédemment engagé dans une logique de performance thermique avec les labels énergétiques HPE et THPE. Pour diffuser au mieux cette expertise environnementale, Cogedim intègre cette ambition depuis deux ans, dans le Guide des Bonnes Pratiques Logement, accessible via l'intranet. Celui-ci permet à chaque responsable de programmes de suivre, étape par étape, la démarche de qualité en y intégrant les exigences environnementales.

Une démarche qualité pour tous les acquéreurs

La mission de promoteur ne s'arrête pas à la livraison de logements de qualité. Elle se prolonge au-delà afin de garantir la conformité des appartements aux engagements pris. En 2010, les standards qui existaient déjà pour la ligne des produits haut

de gamme se sont généralisés au milieu et à l'entrée de gamme. La démarche Qualité Livraison SAV intervient en amont dès la réunion de programmation, effectue l'audit qualité au moment du permis de construire, veille à la qualité pendant l'exécution puis à la conformité lors de la livraison, gère les éventuelles dernières réserves et assure le service après-vente autant que de besoin.



Dépollution du site, chantier à faibles nuisances, traçabilité des matériaux de démolition, toitures végétalisées : telles sont les caractéristiques remarquables de l'opération Le Factory, menée à Paris 18°.

NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS LOGEMENTS

4 245

LOGEMENTS FONT L'OBJET D'UNE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

4 377

FONT L'OBJET D'UN NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE BBC, THPE OU HPE

92 %

SONT SITUÉS À MOINS DE 500 MÈTRES D'UN RÉSEAU DE TRANSPORT EN COMMUN



Massy Oz, ce nouveau quartier certifié NF HQE® et BBC Effinergie® est doté d'un système de chauffage et d'eau chaude sanitaire provenant en grande partie d'énergies renouvelables. Les façades bénéficient d'apports solaires optimisés grâce à une double peau métallique ajourée.



50 % DES LOGEMENTS FRANÇAIS CERTIFIÉS SONT COGEDIM

« La qualité environnementale s'apprécie au travers d'une approche multicritères : il ne s'agit pas de se limiter aux seules performances énergétiques mais de prendre en compte l'impact sur l'environnement ainsi que les critères de santé, de qualité d'usage et de confort. Cogedim est en avance sur son temps et anticipe ces évolutions. Elle a par ailleurs engagé la moitié des logements français certifiés NF Logement-Démarche HQE® en 2010, avec plus de 4 000 logements certifiés sur 8 000 à l'échelle nationale. »

Antoine Desbarrières, Président de Cerqual et Directeur de l'association Qualitel

BUREAU

Altarea Cogedim, promoteur de la Tour First, est une référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise depuis plus de 40 ans avec des réalisations marquantes, parmi lesquelles : le premier siège de Canal +, la Fondation Cartier, le marché Saint Honoré, la Tour Crystal à Paris ou encore les Tours Opus 12, Quai 33, CBX à La Défense...

Opérateur global, Altarea Cogedim intervient sur tous les formats de l'immobilier d'entreprise : immeubles de grande hauteur, quartiers d'affaires, sièges sociaux, restructurations, éco quartiers et hôtellerie de luxe. En 2010, Altarea Cogedim a affirmé sa place d'acteur majeur dans les restructurations complexes à haute qualité environnementale.



Tour First : Grand Prix National de l'Ingénierie 2009

La Tour First, à La Défense, incarne le savoir-faire du Groupe sur des dossiers complexes de reconstruction. Plus grand projet certifié HQE® en France, elle a été récompensée en 2009 par le Grand Prix national de l'Ingénierie pour « la vision globale d'un promoteur dans un projet de haute technologie ».

INNOVATION TECHNOLOGIQUE ET CONFORT D'USAGE

NOTRE DIFFÉRENCE

Trouver les solutions techniques les plus innovantes : parce que les entreprises cherchent à avoir un temps d'avance en matière d'immobilier d'entreprise, Altarea Cogedim identifie avec les bureaux d'études du monde entier les solutions techniques les plus innovantes.

Ainsi, le Grand Prix de l'Ingénierie 2009 a été attribué à la Tour First.

Anticiper les exigences environnementales : Altarea Cogedim inscrit systématiquement ses immeubles dans une démarche de certification environnementale

avec la recherche de performances thermiques optimisées. Ainsi, Green One sera le premier immeuble neuf à obtenir le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) dans Paris.

Allier qualité environnementale et confort d'usage : Altarea Cogedim conçoit des lieux de travail où la qualité de vie est centrale, avec des espaces de bureaux flexibles et modulables pour une réelle liberté d'organisation.



71 000 M²

DE BUREAUX LIVRÉS EN 2010

140 000 M²

D'ÉTUDES PRÉLIMINAIRES
À FORT POTENTIEL

332 M€

DE PLACEMENTS EN 2010



“Peu de nouveaux projets ont été lancés ces deux dernières années en raison de la conjoncture, ce qui pourrait générer une pénurie d’offres de qualité. En revanche, le cycle qui s’annonce sera fortement marqué par d’importantes mutations technologiques en lien avec les exigences environnementales. Altarea Cogedim entend en tirer parti en renforçant ses capacités d’investissement en immobilier d’entreprise.”

Optimiser la valorisation de chaque actif : avec son expertise pluridisciplinaire, Altarea Cogedim

intègre toujours dans ses recommandations une double expertise : immobilière et financière. Chaque immeuble est à la fois

conçu comme un objet architectural à construire, un lieu à exploiter et un actif à valoriser.

Proposer des solutions adaptées :

parce que chaque demande du client est unique, Altarea Cogedim peut développer un éventail de prestations, de l’assistance à maîtrise d’ouvrage en passant par des ventes en l’état futur d’achèvement ou des clés en main pour un utilisateur jusqu’à des projets pour compte propre en co-investissement.



Stéphane Theuriau

Directeur général délégué en charge de l’immobilier d’entreprise et du private equity



Palais de Justice à Nantes. La transformation du Palais de Justice de Nantes en premier quatre étoiles international de la ville : Radisson BLU, associé à un espace d'art contemporain, représente une première en Europe. C'est également l'une des premières opérations hôtelières s'inscrivant dans une certification « NF Bâtiments tertiaires, démarche HQE® Hôtellerie »



82 000 m²
D'OPÉRATIONS VENDUES
PORTEUSES D'IMAGE

PERFORMANCES

Sur un marché atone, l'activité a été maintenue avec un volume de placements en augmentation par rapport à 2009, principalement pour des opérations en VEFA ou en CPI, en capitalisant sur les savoir-faire du Groupe. Tourné vers les utilisateurs, Altarea Cogedim dispose d'un portefeuille important d'opérations tant en prestations de services qu'en promotion.

332 millions d'euros de placements en 2010

Le niveau des placements a connu une nette augmentation avec un total qui s'est élevé en 2010 à 332 millions d'euros. Une performance remarquable dans un marché caractérisé par un net ralentissement de la demande pour les grandes surfaces et le très faible volume d'opérations en blanc.

82 000 m² d'opérations vendues porteuses d'image

telles que la reconstruction prestigieuse de l'ancien site de l'hôpital Laennec pour le compte du Groupe Allianz Vie ou la reconversion de l'Hôtel-Dieu à Marseille.

140 000 m² d'études préliminaires à fort potentiel,

susceptibles de déboucher sur des restructurations d'actifs. Ces études concernent principalement la restructuration de trois tours à La Défense et d'un projet de restructuration lourde dans Paris intra-muros.

STRATÉGIE

En 2010, Altarea Cogedim a exploité son expertise des restructurations complexes pour conduire plusieurs chantiers d'envergure tout en poursuivant la réalisation de sièges sociaux et de bureaux neufs. Le Groupe s'est positionné résolument sur le marché de la prestation de services en développant une démarche « utilisateur » globale. Capitalisant sur son avance et ses savoir-faire dans la conception et la réalisation d'ensembles immobiliers à haute valeur environnementale, le Groupe affirme son engagement dans le développement d'éco-quartiers.

Des restructurations complexes à haute valeur environnementale

L'année 2010 a été marquée par plusieurs chantiers de restructuration majeurs :

- la poursuite de la restructuration de la Tour First, la plus haute tour de La Défense et le plus grand chantier HQE® de France. Entièrement reconstruite sur la structure de la tour Axa conçue au début des années 70, sa réalisation a constitué une prouesse technique. Sa transformation en Immeuble de Grande Hauteur (IGH) mariant performance environnementale, qualité esthétique et confort d'usage, a été la démonstration du savoir-faire d'Altarea Cogedim dans un projet de haute technologie.
- la mise en chantier pour le compte d'Axa de deux restructurations hôtelières d'envergure sur des bâtiments protégés au titre des monuments historiques :
 - la transformation du Palais de Justice de

LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR DOIVENT ÊTRE RECYCLABLES

Lee Poliso, précédemment Président de Kohn Pederson Fox Associates, a quitté le Groupe en 2009.

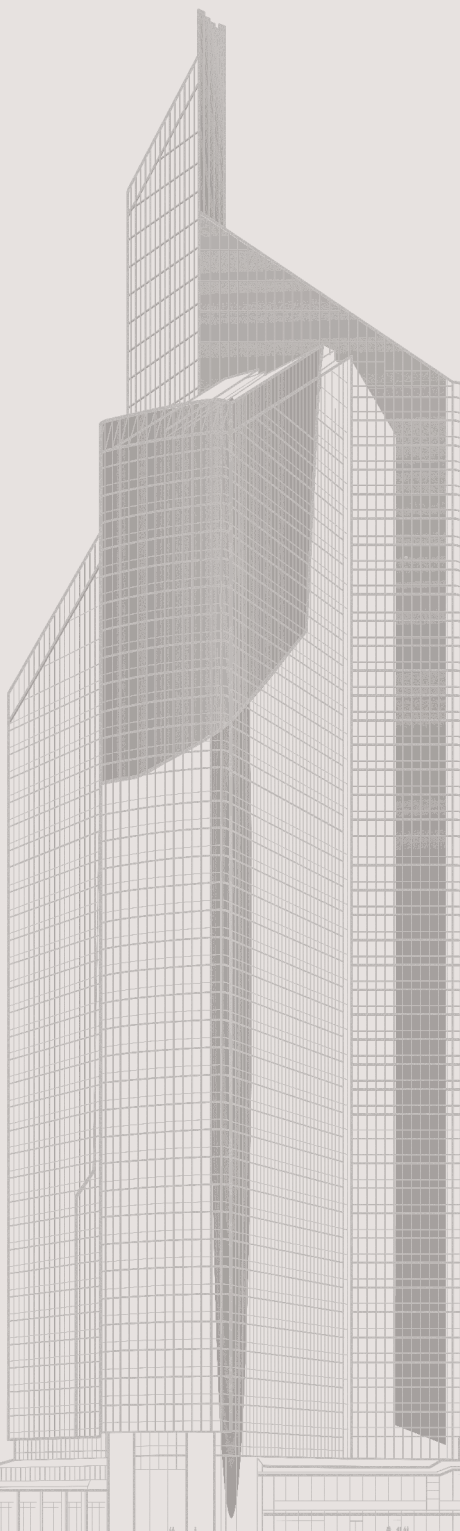
Avant de partir, Lee Poliso était en charge de la Tour First, qui a été conçue par KPF en association avec SRA Architectes et livrée le 28 février 2011.



Lee Poliso, FAIA, RIBA,
Président de PLP Architecture

À votre avis, quelle sera la nouvelle génération d'immeubles de grande hauteur ?

Nous devons continuer à miser sur les immeubles de grande hauteur, mais pas seulement pour les possibilités qu'ils offrent en termes de hauteur et de volume. La nouvelle génération devra être plus « adaptée à son contexte », conçue spécifiquement pour le lieu de construction. Il n'est plus acceptable aujourd'hui de concevoir un bâtiment de ce type que l'on pourrait retrouver n'importe où dans le monde : la plupart des immeubles de grande hauteur actuels pourraient se trouver indifféremment à Paris, à Londres, à New York ou à Shanghai. La prochaine génération devra aussi s'accompagner de progrès technologiques afin de répondre aux défis environnementaux. Ces bâtiments devront faire face aux questions de consommation énergétique, en particulier de l'énergie grise. Les architectes doivent concevoir à bien plus long terme. Pour des questions de réutilisation et de réhabilitation, nous ne pouvons plus accepter des bâtiments ayant une espérance de vie de trente ans. Les immeubles de grande hauteur doivent être recyclables, tant du point de vue des éléments qui les composent que de leur utilisation. Le bâtiment changera de fonction au fil du temps et cet aspect doit être pris en compte dès la conception. La tour First incarne l'exemple parfait du potentiel de restructuration des grandes constructions.



L'immeuble de grande hauteur est-il compatible avec les exigences environnementales ?

Oui. Un immeuble de grande hauteur utilise la surface au sol de façon raisonnée et contribue, quand il est bien conçu, à une haute qualité de vie urbaine. Un immeuble haut peut aussi être une source positive de génération d'énergie. L'énergie produite par les bureaux pendant la journée peut correspondre aux besoins nocturnes d'un hébergement. Les nouvelles technologies peuvent apporter des solutions. La tour offre l'occasion de construire de façon plus raisonnée, ce qui contribue à réduire la déperdition énergétique. Sur First, pour la première fois sur une tour de bureaux, les façades ont été construites différemment selon leurs orientations. Vu la forme de la tour, avec un étage courant composé de trois ailes, une étude spécifique a été menée pour déterminer exactement, heure par heure, panneau de façade par panneau, les zones qui ont besoin d'être équipées d'un bouclier thermique. Le résultat architectural, avec un jeu entre deux types de panneaux de façade, tout en verre ou métal et verre, est la traduction de cette démarche. Ce travail sur la façade a permis de conserver de grandes baies vitrées et donc de maximiser la pénétration de lumière naturelle dans la tour, contribuant ainsi d'une part au confort des utilisateurs et d'autre part à la réduction des besoins d'éclairage artificiel.

Comment voyez-vous l'évolution de l'architecture en immeubles tertiaires ?

Le travail de production est désormais indissociable de la socialisation et de l'interaction. Les immeubles doivent être conçus pour soutenir cette façon de travailler en offrant de nouveaux espaces de rupture qui renforcent la socialisation et les échanges. La tour First dispose de plusieurs « sky-lobbies », sortes d'atriums verticaux répartis sur plusieurs étages et intégrés aux zones de bureaux en open space, qui brouillent les limites entre lieu de travail formel et informel, et offrent des espaces de discussion spontanée qu'encouragent aujourd'hui les entreprises. On retrouve cette nouvelle particularité dans les immeubles de grande hauteur comme la Heron Tower, bientôt terminée à Londres, et dans la Danube House, construite il y a quelque temps à Prague.



LA GESTION CONTINUE DE
250 000 m²
 DE PROJETS EN CHANTIER

Nantes en hôtel quatre étoiles, Radisson BLU,

- la reconversion de l'Hôtel-Dieu à Marseille, bâtiment emblématique de l'architecture hospitalière du XVIII^e siècle, en hôtel Intercontinental cinq étoiles.

Ces deux opérations figurent parmi les premières opérations certifiées « NF Bâtiments tertiaires, démarche HQE[®] Hôtellerie ».

– L'année a été également marquée par le démarrage de la restructuration pour le compte d'Allianz Vie de l'ancien site de l'hôpital Laennec dans le très prisé 7^e arrondissement de Paris. Ce programme comprendra, outre la réalisation d'un programme de logements d'exception, 21 000 m² de bureaux haut de gamme et équipements qui bénéficieront d'une certification HQE[®] Rénovation.

Poursuite de l'expertise en sièges sociaux pour de grandes entreprises

Chaque entreprise recherche un siège social qui symbolise ses valeurs et porte son image. Souvent associé à un projet d'entreprise, le choix d'un nouveau siège est une décision stratégique. À l'écoute des utilisateurs, Altarea Cogedim a notamment accompagné en 2010 le Crédit Agricole Alpes Provence et le Groupe Pomona dans la réalisation de leur siège social.

– Altarea Cogedim conçoit le siège social d'un grand laboratoire pharmaceutique dans un quartier au cœur de la ville de Suresnes. Les 37 000 m² d'immeubles, vendus à l'état futur d'achèvement, ont été entièrement adaptés aux exigences de l'utilisateur, pour proposer une réalisation sur mesure.

– Altarea Cogedim regroupe sur 21 840 m² dans le Campus des trois Cyprès différentes



filiales régionales du Crédit Agricole Alpes Provence auparavant réparties à Arles, Avignon et Aix-en-Provence. Avec 600 collaborateurs, la Caisse Régionale du Crédit Agricole devient la première entreprise d'Aix-en-Provence.

– Au sein d'un éco-quartier mixte de près de 53 000 m² développé par Altarea Cogedim et Life, Altarea Cogedim réalise le siège social de Pomona, un immeuble de 13 500 m² à Antony dont la conception s'inscrit dans une démarche HQE[®] et BBC.



La restructuration de l'Hôtel-Dieu à Marseille, bâtiment emblématique de l'architecture hospitalière du XVIII^e siècle, en hôtel Intercontinental de cinq étoiles, en fait le premier palace marseillais. Préserver les volumes et l'architecture de ce lieu de prestige en conjuguant fonctionnalité et prestige : telle est la mission que s'est assignée Altarea Cogedim.



Renforcement de la prestation de services

En 2010, sur un marché où les opérations en blanc sont rares, Altarea Cogedim a porté l'effort sur le développement de la prestation de services comme relais d'activité. Mettant à disposition toute la palette des compétences immobilières de ses équipes, elle propose aux clients investisseurs ou utilisateurs une offre sur mesure, adaptée à leurs besoins et à leurs contraintes, depuis les études de faisabilité, jusqu'à l'organisation concrète de leur déménagement en passant par l'obtention des autorisations administratives et la réalisation de travaux.

En 2010, Altarea Cogedim a réalisé pour le compte d'investisseurs internationaux tels que UBS, Morgan Stanley, Perella Weinberg, General Electric des études pouvant déboucher sur des projets de restructurations d'actifs pour un total de près de 140 000 m².

Développement d'éco-quartiers

Grâce au savoir-faire multiproduits du Groupe, aux synergies de développement qui existent entre ses différentes activités et à son temps d'avance dans le développement durable, Altarea Cogedim a de réels atouts pour se positionner sur ces quartiers d'affaires d'avenir. En 2010, plusieurs projets ont poursuivi leur développement ou ont été maîtrisés :

– Cœur d'Orly, ce nouvel éco-quartier international développé en partenariat avec Foncière des Régions et Aéroports de Paris. Il combine bureaux, commerces (galerie de marques, restauration de destination...) et hôtel quatre étoiles. Ce pôle urbain, associant géothermie, certification HQE® et démarche Bâtiment Basse Consommation (BBC), affichera des perfor-



Korus (tranche 2) à Suresnes est symbolique de la capacité d'Altarea Cogedim à développer un siège social sur mesure. Les bâtiments sont aménagés et adaptés selon les exigences de l'utilisateur : espaces décorés, contrôle d'accès, etc. Cette tranche de 37 000 m² fait suite à une première tranche de 45 000 m² de bureaux développés à Suresnes.

Cœur d'Orly témoin de l'aptitude du Groupe

à développer en partenariat des projets mixtes de long terme pour créer des quartiers de ville.

Cœur d'Orly est le premier quartier d'affaires et espace de vie du sud francilien en liaison avec l'aéroport d'Orly. Ce nouveau quartier propose une offre diversifiée (bureaux, hôtels, commerces, services, loisirs).

Altarea Cogedim développe un immeuble à l'architecture affirmée à Saint-Denis, le quartier d'affaires du nord parisien.

Cet immeuble de bureaux proposera des prestations de qualité à des valeurs locatives compétitives.



170 000 m²

DE BUREAUX À LIVRER EN 2011

6 ACTIFS À LIVRER EN 2011
CERTIFIÉS HQE®, DONT LA TOUR FIRST

mances exemplaires en matière de qualité environnementale. Le programme comprend 110 000 m² de bureaux qui seront réalisés en trois phases. Le permis de construire a été obtenu pour la première phase livrable à partir du quatrième trimestre 2013.

– « Cœur de quartier » (anciennement dénommé « nœud papillon ») à Nanterre, au pied de La Défense est développé en copromotion avec Eiffage. Ce projet mixte associe logements, commerces, résidences-services (25 000 m²) et bureaux (23 000 m²).

– D'autres projets mixtes se développent en régions avec Nice Méridia qui combine bureaux et locaux d'enseignement, logements, commerces ou encore Euromed Center, pour une nouvelle écriture de la zone portuaire marseillaise.

En 2011, Altarea Cogedim livrera près de 170 000 m². Les efforts de conquête commerciale seront intensifiés à la fois en direction des grands utilisateurs, des investisseurs institutionnels notamment dans les projets de restructuration de leurs actifs et, enfin, en tant qu'investisseur au travers d'un véhicule d'investissement fortement doté en fonds propres.

– Livraison de sept actifs : la Tour First en février 2011 (87 000 m²), le siège social d'un laboratoire pharmaceutique à Suresnes (37 000 m²), l'immeuble Green One à Paris 18^e (5 175 m²), Club House à Saint-Cloud (5 200 m²), Suite Novotel à Issy-les-Moulineaux (6 320 m²), le siège de la Caisse Régionale du Crédit Agricole à Aix-en-Provence (21 840 m²) et un hôtel à Saint Priest (6 500 m²).

– Lancement en régions d'une nouvelle gamme « Premium Office » conçue pour répondre aux spécificités des marchés des régions et pour satisfaire aux besoins des utilisateurs.

– Création d'un véhicule d'investissement doté de 350 millions d'euros de fonds propres au premier closing et qui devrait dépasser 500 millions d'euros. Créé par Altarea Cogedim avec des partenaires français et internationaux, ce véhicule dont Altarea Cogedim détiendra 20 % sera entièrement dédié à l'investissement en immobilier d'entreprise. L'objectif consistera, le moment venu, à acquérir des terrains ou des bureaux existants pour y appliquer le savoir-faire du Groupe en créant des actifs « core » à forte valeur environnementale puis à les céder à des investisseurs institutionnels.

PERSPECTIVES 2011



Le Galilée est l'un des premiers immeubles du territoire d'Andromède, nouveau quartier de 100 000 m² à proximité du pôle aéronautique de Blagnac.

NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS BUREAUX ET HÔTELS

73 %

FONT L'OBJET D'UN NIVEAU
DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE THPE
OU BBC

91 %

SONT SITUÉS À MOINS DE 250 MÈTRES
D'UN RÉSEAU DE TRANSPORTS
EN COMMUN

80 %

FONT L'OBJET D'UNE CERTIFICATION
ENVIRONNEMENTALE



Altarea Cogedim a anticipé le passage du bâtiment image vers l'immeuble à haute valeur ajoutée environnementale, soucieux de proposer aux investisseurs et utilisateurs une démarche sur mesure allant de la solution la plus équilibrée jusqu'à la solution la plus ambitieuse et personnalisée. Transparent sur les performances de l'ensemble de ses réalisations, Altarea Cogedim maintient un niveau élevé d'exigence dans le choix des sites, leur intégration urbaine et leurs connexions avec les réseaux de transports.

Des chantiers « uniques » de restructuration environnementale

Bénéficiant d'une expérience unique, Altarea Cogedim est devenu un expert des restructurations environnementales. Ces projets complexes exigent une démarche sur mesure partant de la recherche du meilleur ratio performance/usage/économie jusqu'à la plus haute ambition environnementale et énergétique. Cette réponse unique, à un immeuble unique, est illustrée par la réalisation d'opérations emblématiques comme l'Hôtel-Dieu à Marseille, l'ancien Palais de Justice de Nantes, la Tour First à la Défense, ou encore le site de l'ancien hôpital Laennec.



Le nouveau quartier Cœur d'Orly, certifié à 100 %, est un modèle de conception environnementale et d'emploi des énergies renouvelables.



Au cœur de la ZAC Pajol, Green One est le premier bâtiment d'un niveau de performance énergétique BBC à Paris.

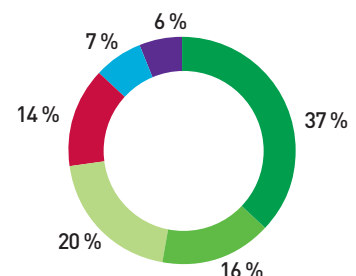
GREEN ONE, PREMIÈRE OPÉRATION ZÉRO CARBONE

— Certifié NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® et visant la certification HQE® Exploitation, l'immeuble Green One, dans la ZAC Pajol à Paris 18^e arr. est également un projet-pilote grâce à la signature d'un bail vert permettant de garantir un niveau de charges maîtrisé. Le bâtiment vise le label BBC Effinergie®, grâce à des consommations d'énergie de 52 % inférieures à la réglementation thermique 2005, soit 65 kWh/m²/an. Green One recherche également une évaluation BREEAM de niveau « Very Good ».

De manière à renforcer sa maîtrise de l'empreinte environnementale de l'opération, Altarea Cogedim a réalisé, avec Green One, le premier Bilan Carbone® construction. Ce travail a permis d'identifier l'ensemble des postes d'émissions de gaz à effet de serre (GES) de l'opération pour les phases de conception et de construction. Après la mise en œuvre d'un plan de réduction, Altarea Cogedim vise le label « Objectif Zéro Carbone ». L'équivalent de la dépense en CO₂ sera « compensé » par un programme de reforestation, conduit par l'association Pur Project, en cours de labellisation par l'ONU.

BILAN CARBONE® CONSTRUCTION DU PROJET GREEN ONE

- Béton
- Acier
- Autres matériaux
- Énergie interne et déplacements
- Conception
- Fret



Annexes

SOMMAIRE

RESSOURCES FINANCIÈRES	60
Bilan	60
Compte de résultat analytique	62
DÉVELOPPEMENT DURABLE	64
Axes de progrès	64
Nouveaux développements	66
Patrimoine existant	67
Empreinte du Groupe et données sociales	68

BILAN CONSOLIDÉ 2010

ACTIF

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
ACTIFS NON COURANTS	3 112 387	3 099 794
Immobilisations incorporelles	199 568	216 332
Immobilisations corporelles	12 237	15 557
Immeubles de placement	2 757 275	2 721 977
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	76 993	68 296
Créances et autres actifs financiers non courants	16 352	14 841
Impôt différé actif	49 962	62 790
ACTIFS COURANTS	1 343 313	1 011 186
Actifs destinés à la vente	52 651	87 238
Stocks et en-cours	648 089	364 118
Clients et autres créances	346 115	329 170
Créance d'impôt sur les sociétés	820	1 833
Créances et autres actifs financiers courants	8 539	8 062
Instruments financiers dérivés	24 654	3 930
Trésorerie et équivalents de trésorerie	262 446	216 835
TOTAL ACTIF	4 455 700	4 110 980

PASSIF

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
CAPITAUX PROPRES	1 042 101	973 235
CAPITAUX PROPRES - PART DES PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	1 000 088	938 557
Capital	120 506	120 506
Primes liées au capital	586 763	609 051
Réserves	145 795	317 454
Résultat - part des propriétaires de la société mère	147 025	(108 453)
CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	42 013	34 677
PASSIFS NON COURANTS	2 381 177	2 250 830
Emprunts et dettes financières	2 311 341	2 183 995
<i>dont Prêts participatifs et comptes courants sous option</i>	81 432	24 781
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	2 211 715	2 131 883
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>	–	5 593
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	18 194	21 738
Provisions pour engagement de retraite	5 338	4 070
Autres provisions non courantes	16 488	16 222
Dépôts et cautionnements reçus	25 523	25 273
Impôt différé passif	22 488	21 270
PASSIFS COURANTS	1 032 422	886 915
Emprunts et dettes financières	119 685	158 362
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	99 767	141 263
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>	5 593	2 209
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	5 470	7 369
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	8 856	7 522
Instruments financiers dérivés	118 417	117 873
Provisions courantes	–	205
Dettes fournisseurs et autres dettes	791 349	606 882
Dettes d'impôt exigible	2 968	3 582
Dettes auprès des actionnaires	3	10
TOTAL PASSIF	4 455 700	4 110 980

COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE 2010

En milliers d'euros	Centres commerciaux	Promotion pour compte de tiers	Éléments récurrents	Éléments non récurrents	Total Groupe
Revenus locatifs	164 396	-	164 396	-	164 396
Charges du foncier	(4 068)	-	(4 068)	-	(4 068)
Charges locatives non récupérées	(3 628)	-	(3 628)	-	(3 628)
Frais de gestion	(77)	-	(77)	-	(77)
Dotation nette aux provisions	(4 563)	-	(4 563)	-	(4 563)
LOYERS NETS	152 060	-	152 060	-	152 060
Chiffre d'affaires	-	642 588	642 588	28 671	671 260
Coûts des ventes	-	(561 024)	(561 024)	(28 389)	(589 414)
Charges commerciales	-	(15 052)	(15 052)	(357)	(15 408)
Dotation nette aux provisions	-	310	310	483	793
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(3 317)	(3 317)
MARGE IMMOBILIÈRE	0	66 822	66 822	(2 909)	63 913
Prestations de services externes	10 431	14 304	24 736	3 138	27 874
Production immobilisée et stockée	-	69 029	69 029	17 311	86 339
Charges de personnel	(14 940)	(61 785)	(76 726)	(23 235)	(99 961)
Autres charges de structure	(8 453)	(27 552)	(36 005)	(6 458)	(42 463)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(405)	(2 498)	(2 903)	(385)	(3 288)
Amortissement des relations clientèles	-	-	-	(4 864)	(4 864)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(13 366)	(8 503)	(21 869)	(14 494)	(36 363)
Autres produits	10 827	3 233	14 061	16 634	30 695
Autres charges	(14 917)	(6 093)	(21 010)	(7 529)	(28 540)
Dotations aux amortissements	(1 210)	(4)	(1 214)	(100)	(1 314)
AUTRES	(5 300)	(2 864)	(8 164)	9 004	840
Produits de cessions d'actifs de placement	-	-	-	326 461	326 461
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	(301 400)	(301 400)
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS DE PLACEMENT	-	-	-	25 061	25 061
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	-	-	-	67 838	67 838
<i>dont Variations de valeur des immeubles livrés ou mis à la juste valeur pour la 1^{re} fois</i>	-	-	-	25 403	25 403
<i>dont Autres variations de valeur des immeubles</i>	-	-	-	42 435	42 435
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	-	-	-	(19 106)	(19 106)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	-	-	0
Dotation nette aux provisions	-	917	917	1 524	2 441
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	(7 980)	(7 980)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	(676)	(676)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	133 394	56 372	189 766	58 262	248 028
Coût de l'endettement net	(58 354)	(14 979)	(73 333)	(4 911)	(78 244)
Variations de valeur et résultat de cession des instruments financiers	-	-	-	(10 786)	(10 786)
Résultat de cessions de participation	-	(3)	(3)	(70)	(73)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7 514	(483)	7 030	(62)	6 969
Dividendes	-	32	32	0	33
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	(219)	(219)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	82 554	40 939	123 493	42 215	165 707
Impôt sur les sociétés	(278)	(21)	(299)	(13 919)	(14 218)
RÉSULTAT NET	82 275	40 918	123 194	28 296	151 490
<i>dont Résultat Part des propriétaires de la société mère</i>	<i>80 087</i>	<i>40 194</i>	<i>120 281</i>	<i>26 744</i>	<i>147 025</i>
<i>dont Résultat des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>2 188</i>	<i>725</i>	<i>2 913</i>	<i>1 552</i>	<i>4 465</i>
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif			10 150 226		10 150 226
Résultat net Part des propriétaires de la société mère par action (en €)			11,85		14,48
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif			10 274 059		10 274 059
Résultat net Part des propriétaires de la société mère dilué par action (en €)			11,71		14,31

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

	31/12/2010		31/12/2009		
	M€	€/action	M€	€/action	
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 000,1	98,3	938,6	91,0	
Impact des titres donnant accès au capital	(12,6)			-	
Autres plus-values latentes	307,8		104,3		
Retraitement des instruments financiers	72,1		104,6		
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC (actifs à l'international)	32,7		27,3		
EPRA ANR	1 400,1	137,6	1 174,8	113,9	20,8 %
Valeur de marché des instruments financiers	(72,1)		(104,6)		
Impôt effectif sur plus-values latentes des actifs non SIIC*	(32,2)		(27,9)		
Optimisation des droits de mutation*	57,4		57,4		
Part des commandités (1)	(15,8)		(12,7)		
ANR « EPRA NNAV » de liquidation	1 337,4	131,5	1 087,1	105,4	24,7 %
Droits et frais de cession estimés	81,0		82,0		
Part des commandités	(0,9)		(0,9)		
ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE CONTINUATION DILUÉ	1 417,4	139,3	1 168,1	113,3	23,0 %
Nombre d'actions dilué	10 173 677		10 311 852		

* En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres)

(1) Dilution maximale de 120 000 actions

> DÉVELOPPEMENT DURABLE : AXES DE PROGRÈS

ACTIONS 2010

L'ÉCONOMIE

NOS CLIENTS	Renforcer la proximité avec les clients	Lancement d'une étude qualitative et quantitative sur le thème du centre commercial de demain et sur le confort client (2010-2011)
		Stratégie d'enquêtes de satisfaction auprès des clients de logement
		Mise en œuvre d'une démarche qualité livraison service après-vente pour les clients de logement

L'ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE	Amélioration environnementale du patrimoine	Conception du système d'analyse environnementale des actifs
		Collecte des informations environnementales du patrimoine
		Poursuite de la collecte des informations environnementales pour les parties privées
		Ajout du module d'évaluation automatisant la mesure de l'empreinte carbone
	Tendre vers une exploitation environnementale certifiée des actifs	Expérimenter la certification HQE® Exploitation sur le centre commercial Okabé
PROMOTION	Accroître la performance environnementale des nouveaux développements	Généralisation du label énergétique BBC Effinergie®, a minima, pour les nouveaux développements logements
		Généralisation de la certification environnementale NF Logement - Démarche HQE® pour les nouveaux développements en Ile-de-France et NF logement en régions
		Généralisation de la certification NF Bâtiment Tertiaire - Démarche HQE® et l'évaluation BREEAM pour les nouveaux développements de centres commerciaux et le niveau de performance énergétique BBC Effinergie® a minima
		Généralisation de la certification NF Bâtiment Tertiaire - Démarche HQE® pour les nouveaux développements de bureaux et le niveau de performance énergétique BBC Effinergie® a minima
		Proposition systématique aux partenaires investisseurs de la réalisation de Bilan Carbone® construction (méthode ADEME) et l'évaluation BREEAM pour les opérations de bureaux
		Développer une Gestion technique du bâtiment (GTB) spécifique Altarea Cogedim (2010-2011)
	Mettre en place un processus de développement certifié	Étendre le Système de management général (SMG) certifié NF Bâtiment Tertiaire - Démarche HQE® aux activités tertiaires du Groupe (bureau, hôtel, commerce) (2010-2011)
RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	Accompagner les clients dans l'adoption d'une démarche plus responsable et cultiver le partenariat	Remise d'un livret gestes verts aux acquéreurs d'un logement
		Remise d'un cahier des charges d'aménagement aux preneurs de bureaux ou de commerces pour pérenniser la performance environnementale du bâtiment
		Mise en place systématique de baux verts pour toute nouvelle opération
		Déploiement d'une annexe environnementale lors de tout renouvellement de bail sur les centres commerciaux en patrimoine
	Systématiser l'usage de bonnes pratiques environnementales	Systématiser à l'ensemble des partenaires des pièces contractuelles intégrant les nouveaux critères environnementaux du Groupe (2010-11)
		Développement du site « Place des Marchés » pour intégrer des critères environnementaux dans le référencement des entreprises partenaires
GROUPE	Développer un cadre de travail améliorant l'empreinte environnementale du Groupe	Réalisation du Bilan Carbone® pour le siège social et l'ensemble des délégations régionales (volet corporate)
		Mise en place d'une politique de recyclage et sélection d'un prestataire valorisant une partie des déchets en biogaz
		Mise en place d'un outil informatique de dématérialisation des appels d'offres pour réduire les impressions papier
		Poursuite de la réduction du taux d'émission de CO ₂ et extension du référencement à de nouveaux véhicules hybrides dans la flotte de véhicules du Groupe
		Déploiement d'un système de visioconférence pour le siège et quatre filiales régionales
		Intégration de l'outil de covoiturage sur l'intranet du Groupe et mise à disposition d'un véhicule supplémentaire en libre-service

LE SOCIAL

CAPITAL HUMAIN	Développer les moyens de communication et d'échange au sein du Groupe	Organisation de sept conférences présentant les métiers du Groupe : les « Jeudis d'Altarego »
		Création d'une rubrique développement durable dans le journal d'entreprise d'Altarea Cogedim
	Préserver un accès qualitatif à la formation professionnelle	Formation et sensibilisation au développement durable pour la totalité des effectifs du Groupe
		Développement du tutorat avec la nomination de cinq tuteurs et mise en œuvre de près de 100 heures de formation dédiées
		Organisation des « rendez-vous RH » auprès des managers du Groupe
	Approcher les 100 % de collaborateurs du Groupe ayant bénéficié d'un entretien individuel d'évaluation et de suivi de carrière	
MÉCENAT	Mener une politique active de soutien dans le secteur du logement et de la formation	Renouvellement du premier accord de partenariat Habitat et Humanisme Poursuite de la participation active dans la fondation Palladio
	Soutenir l'émergence de futurs talents	Organisation d'un concours de jeunes créateurs pour l'opération Oxygène

RÉALISATION

ENGAGEMENTS 2011

REPORT	EN COURS	RÉALISÉ	
	•		Création d'un observatoire des modes de vie durables (2011-2012)
		•	Poursuivre la démarche
		•	Renforcement de la démarche qualité livraison service après-vente dans les filiales régionales

REPORT	EN COURS	RÉALISÉ	
		•	Renforcement du service développement durable commerce par l'embauche d'un collaborateur dédié à l'audit, la cartographie et aux plans d'actions environnementaux de l'ensemble du patrimoine
	•		Poursuivre la démarche parallèlement au déploiement du bail vert auprès des enseignes
		•	Mesurer l'empreinte carbone selon la méthode Bilan Carbone® (volet foncière) de 25 % du patrimoine
	•		Poursuivre la démarche en partenariat avec Certivéa
		•	Poursuite des démarches de certification pour l'ensemble des métiers du Groupe
		•	Participer au projet HQE® Performance en partenariat avec l'association HQE® et Certivéa (deux opérations de bureaux engagées en 2010)
		•	Mise en place de deux groupes de travail transversaux sur le thème de la qualité de l'air et sur le confort acoustique
		•	
		•	
		•	Former un collaborateur à la méthode Bilan Carbone® en vue de la réalisation de l'empreinte carbone construction du Groupe (volet promotion) (2011 - 2012)
	•		Élaborer un cahier des charges technique pour la GTB bureaux Altarea Cogedim
	•		Former l'ensemble des développeurs et opérationnels tertiaires au SMG Altarea Cogedim
	•		Systématiser la démarche
		•	
		•	Renforcer la démarche pour atteindre 25 % de baux verts signés pour l'ensemble du patrimoine
	•		
	•		Poursuivre la démarche
		•	Diffusion et appropriation de l'outil auprès de la direction technique du Groupe
		•	Réalisation d'une campagne de communication interne et de sensibilisation aux écogestes
		•	Poursuite de la démarche
		•	Systématiser l'usage de l'outil de dématérialisation auprès des entreprises partenaires
		•	Poursuivre la démarche
		•	Équipement de filiales supplémentaires
		•	Mise en place d'un plan de sensibilisation interne pour favoriser l'usage de l'outil de covoiturage et des transports doux

REPORT	EN COURS	RÉALISÉ	
	•		Organisation de cinq conférences, les « Juedis d'Altarea »
		•	Poursuivre la démarche
	•		Poursuivre la politique de sensibilisation au développement durable lors des journées d'intégration organisées pour les nouveaux collaborateurs
		•	Poursuivre la démarche avec les six tuteurs nommés en 2010
		•	Organisation de dix « rendez-vous RH » avec l'ensemble des managers du Groupe entre février et mars
	•		Poursuivre la démarche pour les collaborateurs d'une ancienneté supérieure à six mois
		•	Renforcer le partenariat par la mise en place du mécénat de compétences
		•	Poursuite de la participation
		•	Organiser le prix Cogedim 2011 de la première œuvre

> DÉVELOPPEMENT DURABLE : NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS



Opérations faisant l'objet d'un permis de construire, en travaux ou livrées dans l'année de référence (production en quote-part Altarea Cogedim pour les logements)

Surfaces certifiées ou en cours de certification BREEAM, Habitat et Environnement ou NF Démarche HQE®

Opérations faisant l'objet d'un permis de construire, en travaux ou livrées dans l'année 2010 (production en quote-part Altarea Cogedim pour les logements)

Base RT : Base Réglementation Thermique 2005 / HPE : Haute Performance Énergétique Cref - 10 % / THPE : Très Haute Performance Énergétique Cref - 20 % / BBC : Bâtiment Basse Consommation Cref - 50 % pour le tertiaire et environ 50 kWhep / m² / an pour les logements

Opérations faisant l'objet d'un permis de construire, en travaux ou livrées dans l'année 2010 pour les projets tertiaires

Données logement : échantillon représentatif de 6 178 logements dans le périmètre 2010

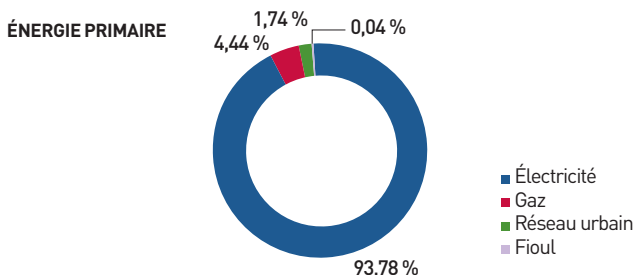
Transports en commun : train, RER, métro, bus, tramway

> DÉVELOPPEMENT DURABLE : PATRIMOINE EXISTANT

Périmètre d'analyse de 88,7 % de la valeur du patrimoine français géré par Altea Cogedim bénéficiant d'une année pleine d'exploitation

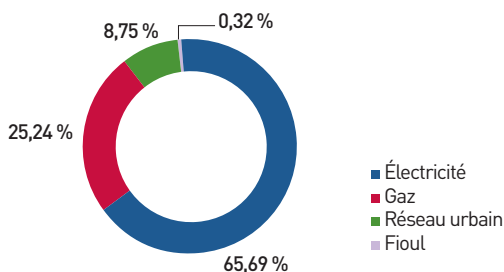
ÉNERGIE GLOBALE (en GWh)		
	ÉNERGIE FINALE	ÉNERGIE PRIMAIRE
TOTAL	21,28	49,98
Électricité	18,17	46,87
Gaz	2,22	2,22
Réseau urbain	0,87	0,87
Fioul	0,02	0,02

Énergie globale du patrimoine analysé en quote-part d'Altea Cogedim



ÉMISSIONS DE CO ₂ GLOBALES (en tonnes de CO ₂)	
TOTAL	2 323,18
Électricité	1 526,14
Gaz	586,29
Réseau urbain	203,33
Fioul	7,42

Émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergies calculées à partir des facteurs de conversion français du patrimoine analysé en quote part Altea Cogedim



DÉCHETS (en tonnes)	
TOTAL	4 712
DIB	3 293
Carton	1 290
Autres déchets	129

RATIOS CENTRES COMMERCIAUX		
	ÉNERGIE FINALE	ÉNERGIE PRIMAIRE
ÉNERGIE (kWh / m ² / an)	85,72	193,74
Électricité	68,37	176,39
Gaz	13,79	13,79
Réseau urbain	3,53	3,53
Fioul	0,03	0,03

Énergie gérée par le bailleur par m² de surface de mail et GLA sur laquelle est distribuée cette énergie

ÉMISSIONS DE CO ₂ (kg CO ₂ / m ² / an)	
Électricité	10,25
Gaz	5,74
Réseau urbain	3,65
Fioul	0,85
Fioul	0,01

Émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergies par m² calculées à partir des facteurs de conversion français

EAU (litre / m ² / an)	
	733,37

Consommation d'eau utilisée par le bailleur par m² de mail et de partie commune (y compris sécurité incendie)

RATIOS LIFESTYLE CENTERS		
	ÉNERGIE FINALE	ÉNERGIE PRIMAIRE
ÉNERGIE (kWh / m ² / an)	38,89	98,09
Électricité	37,46	96,66
Gaz	1,27	1,27
Fioul	0,16	0,16

Énergie gérée par le bailleur par m² HON

ÉMISSIONS DE CO ₂ (kg CO ₂ / m ² / an)	
Électricité	3,53
Gaz	3,15
Fioul	0,33
Fioul	0,05

Émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergies par m² calculées à partir des facteurs de conversion français

EAU (litre / m ² / an)	
	69,90

Consommation d'eau utilisée par le bailleur par m² HON

RATIOS FAMILY VILLAGES ET RETAIL PARKS		
	ÉNERGIE FINALE	ÉNERGIE PRIMAIRE
ÉNERGIE (kWh / m ² / an)	7,22	18,62
Électricité	7,22	18,62

Énergie gérée par le bailleur par m² HON

ÉMISSIONS DE CO ₂ (kg CO ₂ / m ² / an)	
Électricité	0,61
Électricité	0,61

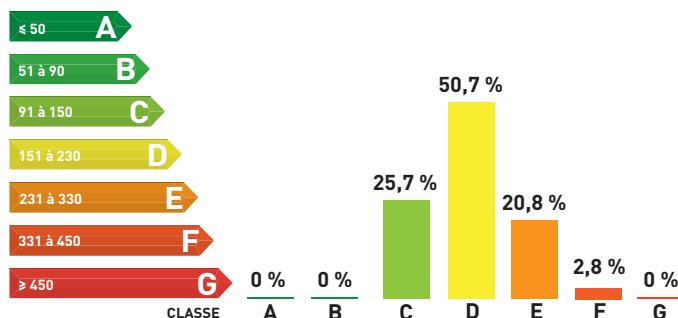
Émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergies par m² calculées à partir des facteurs de conversion français

EAU (litre / m ² / an)	
	81,81

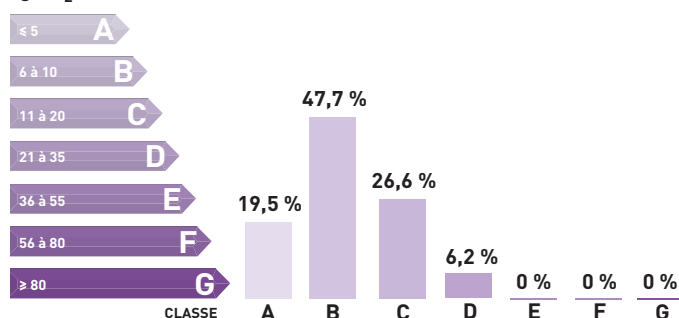
Consommation d'eau utilisée par le bailleur par m² HON

VENTILATION ÉNERGÉTIQUE ET CARBONE DES CENTRES COMMERCIAUX (en surface) hors consommations

kWhep / m² / an



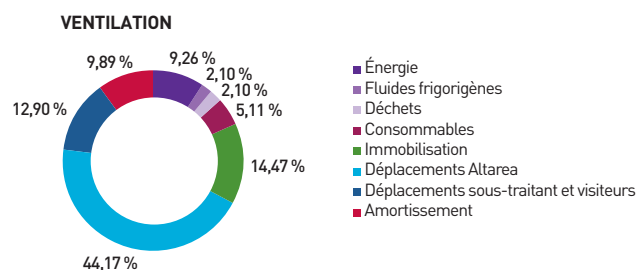
kg CO₂ / m² / an



> DÉVELOPPEMENT DURABLE : EMPREINTE DU GROUPE ET DONNÉES SOCIALES

BILAN CARBONE® SIÈGE SOCIAL ET FILIALES

PÉRIMÈTRE D'ANALYSE		
THÈME	CHIFFRES 2010	UNITÉ
Surface	16 451	m ² HON
Effectif des sites étudiés	702	collaborateurs
Densité moyenne	23,4	m ² HON / collaborateurs



EFFECTIF					
THÈME	INDICATEUR	CHIFFRE 2010	UNITÉ	MODE DE CALCUL	PÉRIMÈTRE
TOTAL	Nombre	742	collaborateurs	Effectif total	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12
	Répartition femmes / hommes	F 56 / H 44	%	Répartition femmes / hommes pour l'effectif total	
	Âge moyen	40	ans	Âge moyen de l'ensemble des collaborateurs	
	Ancienneté moyenne	6	ans	Ancienneté moyenne pour l'ensemble des collaborateurs	
CADRES	Nombre	519	collaborateurs	Effectif des cadres total	
	Répartition femmes / hommes	F 41 / H 59	%	Répartition femmes / hommes pour l'effectif cadre	
NON-CADRES	Nombre	223	collaborateurs	Effectif des non-cadres total	
	Répartition femmes / hommes	F 92 / H 8	%	Répartition femmes / hommes pour l'effectif non cadre	
RECRUTEMENTS	Commerce	29	collaborateurs	Recrutements dédiés à la ligne de métier commerce	
	Bureau	4	collaborateurs	Recrutements dédiés à la ligne de métier bureau	
	Logement	85	collaborateurs	Recrutements dédiés à la ligne de métier logement	
	Fonctions transverses	6	collaborateurs	Recrutements dédiés aux fonctions transverses	
	Répartition femmes / hommes	F 51 / H 49	%	Répartition femmes / hommes pour les nouveaux effectifs	
TURNOVER		11	%	Nombre de sorties nettes sur l'effectif total	

GESTION DES COMPÉTENCES					
THÈME	INDICATEUR	CHIFFRE 2010	UNITÉ	MODE DE CALCUL	PÉRIMÈTRE
MOBILITÉ		100 (75 en 2009)	collaborateurs	Effectifs ayant bénéficié d'une ou plusieurs formes de mobilités : géographique, professionnelle, changement de service ou de société et promotion	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12
FORMATION	Investissement	844 849	euros	Investissement global dans le cadre de la formation professionnelle	
	DIF	44	%	Part du nombre d'heures de formation réalisé dans le cadre du Droit Individuel à la Formation (DIF)	
AXES DE FORMATION	Technique / Métiers	41	%	Part du nombre d'heures de formation technique et métiers	
	Bureautique / Informatique	21	%	Part du nombre d'heures de formation bureautique et informatique	
	Management / Accompagnement	18	%	Part du nombre d'heures de formation management et accompagnement	
	Soutien linguistique	18	%	Part du nombre d'heures de formation soutien linguistique	
	Autre	2	%	Part du nombre d'heures de formation dans l'axe défini	

RÉMUNÉRATION					
THÈME	INDICATEUR	CHIFFRE 2010	UNITÉ	MODE DE CALCUL	PÉRIMÈTRE
SALAIRE MOYEN	Cadres	55 326	euros	Rémunération moyenne fixe brute annuelle des effectifs cadres du Groupe (hors Comité de Direction Générale restreint)	Collaborateurs en CDI en France au 31/12
	Non-cadres	32 260	euros	Rémunération moyenne fixe brute annuelle des effectifs non cadres du Groupe	
PRIME	Part	10	%	Part des primes sur la rémunération globale des effectifs du Groupe (hors Comité de Direction Générale restreint et hors commissions vendeurs et fonciers)	

SANTÉ					
THÈME	INDICATEUR	CHIFFRE 2010	UNITÉ	MODE DE CALCUL	PÉRIMÈTRE
ABSENTÉISME	Total	1,95	%	Part du nombre de jours d'absence sur le nombre total de jours travaillés	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12
	Accident du travail	0,05	%	Part du nombre de jours d'absence liés à un accident du travail sur le nombre total de jours travaillés	
	Maladie	1,90	%	Part du nombre de jours d'absence liés à la maladie sur le nombre total de jours travaillés	

2

Rapport d'activité 2010

2.1. RAPPORT D'ACTIVITÉ	72
2.1.1. Principaux événements de l'année 2010	72
2.1.2. Foncière de centres commerciaux	73
2.1.3. Promotion pour compte de tiers	83
2.2. RÉSULTATS CONSOLIDÉS.....	92
2.2.1. Résultats	92
2.2.2. Actif net réévalué (ANR)	93
2.3. RESSOURCES FINANCIÈRES.....	95
2.3.1. Situation financière	95
2.3.2. Couverture et maturité	97

2.1. RAPPORT D'ACTIVITÉ

Altarea Cogedim conjugue à la fois la récurrence des revenus d'une foncière commerces et la valeur ajoutée d'un promoteur présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (logements, bureaux, commerces). Le socle financier du Groupe est constitué par son patrimoine de commerce, et la valeur ajoutée que lui apportent ses savoir-faire de promoteur est un accélérateur de performance. Cette complémentarité permet d'activer le bon métier sur le bon marché au bon moment afin de profiter des effets des cycles de l'immobilier.

2.1.1. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE L'ANNÉE 2010

En 2010, le Groupe Altarea Cogedim a su pleinement tirer profit de son positionnement unique avec une performance financière consolidée en forte progression :

- ▶ Résultat net récurrent : + 11 % à 11,7 euros/action;
- ▶ Actif net réévalué : + 23 % à 139,3 euros/action;
- ▶ Endettement consolidé : LTV à 53,2 % en baisse de 2,5 points.

2.1.1.1. Centres commerciaux : renforcement du patrimoine et adaptation aux tendances nouvelles

Au cours de l'année 2010, la valeur du patrimoine a augmenté de + 12,7 % à 2,6 milliards d'euros et les loyers nets collectés ont progressé de + 8,0 % à 152,1 millions d'euros. Cette augmentation provient à la fois des mises en service d'actifs développés pour compte propre mais également de l'acquisition du centre régional de Cap 3000 à Nice. Ces opérations de développement ont été en partie financées par des arbitrages d'actifs stabilisés pour un montant de 248 millions d'euros. Enfin, la légère compression des taux de capitalisation (- 23 bp à 6,35 %) a entraîné une revalorisation de + 3,1 % de la valeur des actifs à périmètre constant. En raison de leur compétitivité offre/prix, les Family Villages conçus par Altarea Cogedim s'avèrent totalement en phase avec les nouveaux modes de consommation comme en témoigne leur prise de parts de marché très rapide à la faveur de la crise.

En matière de développement, Altarea Cogedim compte se renforcer dans les grands centres et dans les Family Villages avec une concentration géographique de ses investissements en Île-de-France et dans le Grand Sud Est. Ces deux zones concentrent en effet l'essentiel des besoins nouveaux dans un marché français globalement bien équipé.

2.1.1.2. Logements : prise de parts de marché et changement de dimension

Avec 1 289 millions d'euros de réservations signées en 2010, Cogedim a véritablement changé de dimension, parvenant quasiment à doubler le montant de ses ventes par rapport

à 2007 alors même que le marché français n'a pas encore totalement retrouvé son niveau d'il y a trois ans. Les marges comprises dans le backlog au 31 décembre 2010 tireront ainsi les résultats du Groupe sur un horizon de 2 à 3 années.

Cogedim dispose aujourd'hui des produits, des équipes et d'un portefeuille d'options foncières lui permettant d'occuper durablement les positions acquises à la faveur de la crise (soit un objectif de parts de marché aux alentours de 5 % à 6 % en valeur). Cette performance est d'autant plus appréciable que le recul est désormais suffisant pour valider le pari stratégique pris lors du rachat de Cogedim en 2007. Le marché de la promotion de logements est un marché profond qui est durablement porté en France par des fondamentaux démographiques et sociologiques incontestables. De façon conjoncturelle, il peut être sujet à des cycles marqués mais qui constituent également autant d'opportunités.

2.1.1.3. Bureaux : préparation de la reprise

Dans un marché quasiment à l'arrêt, près de 332 millions d'euros de placements ont été signés en 2010 par les équipes d'Altarea Cogedim, notamment dans le secteur hôtelier. Les équipes opérationnelles se sont par ailleurs fortement mobilisées sur des projets emblématiques à forte valeur ajoutée environnementale comme la Tour First à la Défense. Enfin, Altarea Cogedim a renforcé sa capacité d'investissement en immobilier d'entreprise avec le premier *closing* d'un véhicule d'investissement doté de 350 millions d'euros de fonds propres levés auprès de partenaires institutionnels français et internationaux. Altarea Cogedim détiendra 20 % de ce véhicule dont la taille pourra aller jusqu'à 500 millions d'euros. L'objectif consistera le moment venu à acquérir des terrains ou des bureaux existants puis à y appliquer le savoir-faire du Groupe en créant des actifs « core » à forte valeur environnementale et à les céder ensuite à des investisseurs institutionnels.

2.1.1.4. Perspectives

En 2010, Altarea Cogedim a tiré profit de son modèle unique fondé sur sa double qualité de foncière et de promoteur et sur

sa présence sur les trois principaux marchés de l'immobilier. Ce modèle a permis, en 5 ans et ce malgré la crise, de faire passer le résultat récurrent de 4 euros/action en 2005 à 11,7 euros/action en 2010, soit un quasi-triplement. Cette forte croissance du résultat se traduira sur le niveau du dividende qui sera proposé au vote lors de la prochaine assemblée générale : avec 8 euros/action, le dividende est en progression de + 11 % par rapport à 2009 et représente 3,3 fois celui servi au titre de l'exercice 2005 (2,4 euros/action).

Disposant d'une situation financière solide et d'une large gamme de savoir-faire opérationnels, le Groupe Altarea Cogedim continuera à développer ses métiers. Le développement de l'activité de foncière de centres commerciaux s'appuie notamment sur les projets en développement mais aussi sur

la possibilité d'acquérir des centres commerciaux à fort potentiel. En termes de promotion pour compte de tiers, le Groupe pourra être amené à compléter son maillage territorial en acquérant des promoteurs régionaux. Ce développement s'accompagnera d'une stabilisation du LTV à un niveau proche de 50 % grâce à une politique de cessions d'actifs mûrs dont il gardera la gestion. Les arbitrages se réaliseront au rythme des nouveaux engagements du Groupe et en fonction des conditions de marché.

Grâce à la forte visibilité sur la croissance des cash-flows générés par l'ensemble des métiers sur les deux prochaines années, et ce malgré la cession d'actifs programmés, le Groupe anticipe une croissance annuelle du résultat net récurrent et du dividende supérieure à 10 %.

2.1.2. FONCIÈRE DE CENTRES COMMERCIAUX

2.1.2.1. Synthèse

Au 31 décembre 2010, le patrimoine de centres commerciaux en exploitation représente une valeur de 2,6 milliards d'euros droits inclus pour 159 millions d'euros de loyers bruts signés

annualisés. Par ailleurs, les investissements en cours sur des projets maîtrisés de centres commerciaux représentent un potentiel de 881 millions d'euros d'investissements pour 79 millions d'euros de loyers bruts prévisionnels (soit un rendement prévisionnel de 9,0 %).

Chiffres clés du patrimoine et des projets au 31 décembre 2010 (QP Altarea-Cogedim)

Au 31/12/2010	Patrimoine				Développement			
	m ² GLA	Loyers bruts actuels ⁽¹⁾	Valeur expertisée ⁽²⁾	Taux de capitalisation moyen ⁽³⁾	m ² GLA	Loyers bruts prévisionnels	Investissement ⁽⁴⁾	Rendement
Retail Parks/Family Villages	197 855	28	451	6,69 %	188 100	26	294	8,8 %
Centres commerciaux	473 021	131	2 152	6,30 %	149 800	53	586	9,0 %
TOTAL	670 876	159	2 602	6,35 %	337 900	79	881	9,0 %

(1) Valeurs locatives des baux signés au 1^{er} janvier 2011.

(2) Valeur d'expertise droits inclus.

(3) Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits.

(4) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

2.1.2.2. Centres commerciaux en Patrimoine

Conjoncture

CONSOMMATION DES MÉNAGES ⁽¹⁾

La consommation des ménages français en produits manufacturés en 2010 se conclut sur une progression de + 1,0 % en moyenne annuelle, légèrement supérieure à celle de 2009 (+ 0,8 %).

Cette progression globale a notamment été tirée par la prime à la casse automobile dont le montant a été réduit en deux temps au cours de l'année (juillet et décembre) avec d'importants effets reports sur les autres catégories de produits manufacturés. Ce phénomène a contribué au succès des soldes qui se sont déroulés à chaque fois juste après une baisse de cette prime.

(1) INSEE janvier 2011.

CHIFFRE D'AFFAIRES DES LOCATAIRES ET SURPERFORMANCE DES RETAIL PARKS ET FAMILY VILLAGES

Le chiffre d'affaires réalisé par les locataires des centres en patrimoine est en hausse de + 4,6 % ⁽²⁾ à périmètre courant (+ 2,3 % ⁽³⁾ à périmètre constant), à comparer à un indice national en hausse de + 0,8 % ⁽⁴⁾ à périmètre courant (- 0,2 % à périmètre constant). Les Retail Parks et Family Villages détenus et gérés par Altarea Cogedim surperforment encore cette année l'ensemble des autres formats.

Évolution du CA 2010	Courant ⁽¹⁾	Constant ⁽²⁾
Retail Parks et Family Villages	+ 6,7 %	+ 4,7 %
Centres commerciaux	+ 4,0 %	+ 1,3 %
Ensemble	+ 4,6 %	+ 2,3 %
Indice CNCC	+ 0,8 %	- 0,2 %

(1) Progression annuelle du chiffre d'affaires cumulé des commerçants réalisé sur les actifs existants, avec extensions, mais hors livraisons 2009 et 2010 (« centres constants »).

(2) Progression annuelle du chiffre d'affaires cumulé réalisé par les commerçants présents sur les 24 derniers mois dans les centres existants (« commerces constants »).

FAMILY VILLAGES EN PATRIMOINE

Les Family Villages d'Altarea Cogedim sont des actifs récents, de grande taille (entre 15 000 et 40 000 m² GLA), traités architecturalement de façon très qualitative. En termes d'asset management, ils sont gérés comme un centre commercial et disposent de leur propre fonds marketing. Dans ce type de format, on y retrouve des enseignes non alimentaires à positionnement « mass market » dont les surfaces sont généralement plus importantes à concept égal que dans un centre commercial. Leur coût immobilier ⁽⁵⁾ et logistique y est inférieur d'environ 60 % à 70 %, alors même que les chiffres d'affaires réalisés au m² se situent entre 2 000 euros/m² et 3 000 euros/m² avec certaines moyennes à 4 800 euros/m² sur les sites les plus performants. Le point mort des enseignes y est donc bas avec des retours sur investissements plus rapides, ce dont le consommateur final bénéficie en termes de prix.

Avec son offre de Family Villages modernes, véritables centres de vie conçus pour maximiser le confort d'achat du consommateur, Altarea Cogedim se distingue tout particulièrement sur ce segment encore largement dominé par une offre de périphérie peu structurée et sans concept marketing.

SENSIBILITÉ DU CONSOMMATEUR AU PRIX, MONTÉE D'INTERNET ET PRISE DE PARTS DE MARCHÉ DES RETAIL PARKS

La sensibilité croissante du consommateur au prix est un phénomène concomitant à la montée de l'utilisation d'Internet. En effet, les études révèlent qu'Internet est de plus en plus fréquemment utilisé en vue de préparer un achat en magasin physique, à travers notamment l'utilisation des comparateurs de prix ⁽⁶⁾. De très nombreuses enseignes en ont tiré toutes les conséquences en développant des modèles économiques où leur site Internet est utilisé comme support d'information avancé en appui de leur magasin. Le consommateur ayant ainsi préparé son acte d'achat sur Internet se rend ensuite dans un magasin physique pour y finaliser son achat ⁽⁷⁾. Les Family Villages se retrouvent ainsi particulièrement en phase avec ces nouveaux modes de consommation et leur prise de parts de marché constitue une tendance de fonds que l'on peut désormais quantifier avec le recul suffisant :

(2) Progression annuelle du chiffre d'affaires cumulé des commerçants réalisé sur les actifs existants, avec extensions, mais hors livraisons 2009 et 2010 (« centres constants »).

(3) Progression annuelle du chiffre d'affaires cumulé réalisé par les commerçants présents sur les 24 derniers mois dans les centres existants (« commerces constants »).

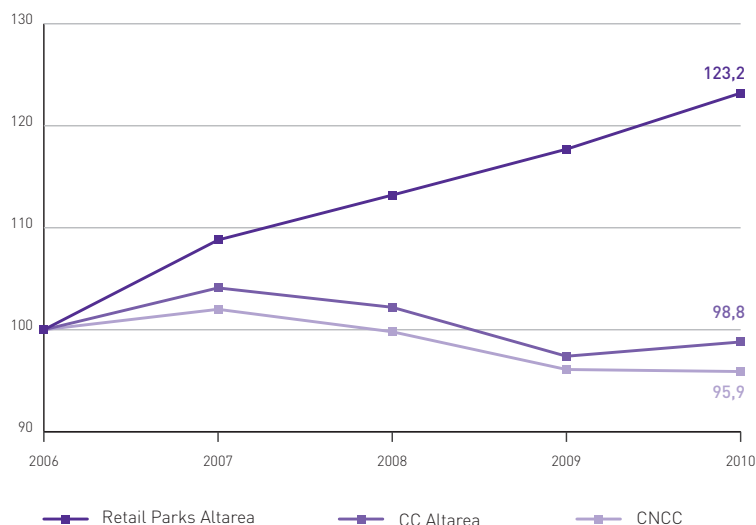
(4) Indice CNCC : Conseil National des Centres Commerciaux, qui est un benchmark qui n'inclut pas les Retail Parks.

(5) Loyers + charges TTC.

(6) 87 % des Français recherchent des informations sur un produit ou un service en se connectant à Internet avant un achat. Ils consultent en moyenne 7,5 sites avant de se décider, notamment les sites des marques, les sites d'information spécialisés, les comparateurs, les forums et les blogs (OTO Research, janvier 2011).

(7) Il convient néanmoins de relativiser pour plusieurs années encore l'impact d'Internet, puisqu'il a représenté en 2009 près de 25 milliards d'euros de chiffre d'affaires en France (dont 24 % sur les seuls sites d'Air France et de la SNCF) à comparer aux 625 milliards d'euros de la consommation des ménages français en 2009.

Chiffre d'affaires des commerçants à périmètre constant^{(1)*} (base 100 en 2006)



(1) Progression annuelle du chiffre d'affaires cumulé réalisé par les commerçants présents sur les 24 derniers mois dans les centres existants (« commerces constants »).

* Cette tendance est encore plus marquée à périmètre courant

RÉSILIENCE DES GRANDS CENTRES

Les grands centres ont également particulièrement bien résisté à la crise. Leur offre large et régulièrement renouvelée permet de maintenir leur attractivité dans le temps. La taille rend en effet possible l'introduction de nouveaux concepts à l'avant-garde des dernières tendances tout en maintenant une base d'enseignes établies à offre large. Le consommateur est assuré en permanence d'y trouver toute la palette des produits qu'il recherche.

Les rendements réalisés par les enseignes dans les grands centres sont élevés (6 000 euros/m² à 11 000 euros/m²), ce qui leur permet d'absorber leurs coûts fixes plus rapidement malgré un taux d'effort apparemment élevé.

L'origine du succès des grands centres est différente de celles des Family Villages, mais au final, ce sont dans ces formats de commerce que la structure de coûts est la plus favorable aux enseignes locataires et où le consommateur final bénéficie de la meilleure offre, soit en termes de choix, soit en termes de prix.

Loyers des centres Altarea Cogedim

Les loyers nets consolidés s'élèvent à 152,1 millions d'euros au 31 décembre 2010 en progression de + 8,0 % par rapport à 2009.

En millions d'euros	31/12/2010		31/12/2009
Retail Parks & Family Villages	25,6		23,1
Centres commerciaux	126,5		117,7
LOYERS NETS	152,1	+ 8,0 %	140,8
% des revenus locatifs	92,5 %		91,7 %
Frais de structure nets	(13,4)		(9,8)
Autres	(5,3)		(4,1)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	133,4	+ 5,1 %	127,0
% des revenus locatifs	81,1 %		82,7 %

Par origine, la progression des loyers nets s'explique de la façon suivante :

	<i>En millions d'euros</i>	
LOYERS DÉCEMBRE 2009	140,8	
a - Mises en service 2009/2010	18,4	+ 13,1 %
b - Cessions	(7,7)	- 5,4 %
c - Acquisitions	4,1	+ 2,9 %
d - Restructurations	(2,2)	- 1,5 %
e - Variation à périmètre constant	(1,4)	- 1,0 %
TOTAL VARIATION LOYERS NETS	11,2	+ 8,0 %
LOYERS NETS DÉCEMBRE 2010	152,1	

MISES EN SERVICE (a-)

L'essentiel de la progression des loyers provient de la livraison de trois actifs :

Centres <i>(données en QP)</i>	m ² GLA	loyers bruts	Taux de remplissage	Valeur d'expertise <i>(en millions d'euros)</i>
Okabé	25 100		99 %	
Le Due Torri	32 400		95 %	
Family Village Limoges	21 000		95 %	
TOTAL LIVRAISONS	78 500	19	96 %	325
<i>Chiffres à 100 %</i>	<i>120 300</i>	<i>25</i>		<i>425</i>

- ▶ Okabé est un centre commercial et d'affaires situé au sud de Paris. L'ensemble urbain totalise 35 000 m² de commerces comprenant un hypermarché Auchan de 20 000 m², quatre moyennes surfaces, 70 boutiques et 15 restaurants. Ce centre compte également 23 500 m² de bureaux.
- ▶ « Le Due Torri » est un centre commercial de 33 700 m² GLA se situant à 30 km de Milan, au croisement d'un axe majeur de la Lombardie. Il comprend un hypermarché Esselunga, 100 boutiques, six moyennes surfaces et 10 restaurants.
- ▶ Le « Family Village » de Limoges est un Retail Park de 28 000 m² GLA, situé au nord de la ville, accueillant 27 moyennes et grandes surfaces.

Ces trois actifs ont été développés par les équipes du Groupe Altarea Cogedim et ont été commercialisés à quasiment 100 % à leur ouverture, malgré un contexte difficile. Ces mises en services ont eu un impact de 17,0 millions d'euros ⁽⁸⁾ (+ 20,9 millions d'euros en année pleine).

CESSIONS (b-)

En 2010, 247 millions d'euros d'actifs ont été cédés. Deux opérations représentent l'essentiel des cessions. L'ensemble

immobilier du 39-41 avenue de Wagram à Paris cédé pour 114 millions d'euros et les deux centres situés rue Jean Jaurès à Brest pour 99 millions d'euros. Ces actifs stabilisés, bien situés, ont été conçus et réalisés par les équipes d'Altarea France qui conserve toutefois la gestion de Brest. Ces cessions, combinées aux cessions 2009 ont entraîné une baisse des loyers nets de - 7,7 millions d'euros. Les cessions 2010 auront un impact de - 13,9 millions d'euros de loyers nets en 2011. Par rapport à leur valeur d'expertises, elles ont dégagé une plus-value IFRS de + 25,1 millions d'euros.

ACQUISITION DE CAP 3000 ⁽⁹⁾ (c-)

Altarea Cogedim, en partenariat avec ABP et Predica, a acquis le 30 juin 2010 un tiers du centre commercial régional Cap 3000 situé à Saint-Laurent-du-Var au Groupe Galeries Lafayette. Cap 3000 est un centre commercial leader sur sa zone de chalandise qui s'étend sur 65 000 m² GLA environ et se place au 8^e ⁽¹⁰⁾ rang parmi les plus grands centres commerciaux en France. Avec un taux d'effort ⁽¹¹⁾ de 8,6 % et en raison de son emplacement exceptionnel, Cap 3000 dispose d'un fort potentiel de revalorisation locative comme en témoigne le rendement

⁽⁸⁾ Après prise en compte de l'effet année pleine sur les livraisons 2009, l'impact des livraisons 2009/2010 est de 18,6 millions d'euros.

⁽⁹⁾ 450 millions d'euros pour 100 %.

⁽¹⁰⁾ Source : CNCC.

⁽¹¹⁾ Ratio des loyers et charges facturés aux locataires sur le chiffre d'affaires réalisé – montants en TTC.

des boutiques supérieur à 11 000 euros/m² (2^e en France) et d'une capacité d'extension supérieure à 15 000 m² GLA.

Cette acquisition a généré 3,7 millions d'euros de loyers nets sur le 2^e semestre 2010. Altarea France a perçu par ailleurs des honoraires en qualité d'*asset manager* pour le compte du groupement.

RESTRUCTURATIONS (d-)

Altarea Cogedim a lancé plusieurs projets de redéveloppement sur des sites en patrimoine très installés dans leurs zones de chalandise avec une forte demande des enseignes pour s'y établir. Certains de ces actifs sont déjà des centres très puissants (Cap 3000 à Nice, Espace Gramont à Toulouse) ou qui ont le potentiel pour le devenir (Massy, Aix). D'autres centres seront restructurés, afin d'y accueillir des enseignes

emblématiques (une enseigne technologique à très forte notoriété sur 900 m² à Strasbourg l'Aubette ou la FNAC à Bercy Village). Ces opérations seront fortement créatrices de valeur avec un objectif de rendement sur investissement de l'ordre de 10 %, mais à court terme, elles se traduisent par une baisse des loyers sur les actifs concernés (vacance stratégique), dont l'impact sur 2010 a été de - 2,2 millions d'euros.

VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT (e-)

La légère baisse des loyers nets à périmètre constant est la conséquence d'une indexation négative ainsi que de l'augmentation des paliers et franchises accordés aux locataires. Ceci est particulièrement vrai pour les centres ouverts pendant la crise et qui sont encore en phase de montée en puissance.

Taux d'effort, créances douteuses et vacance financière

	Retail Parks et Family Villages	Centres commerciaux	Groupe 2010	Groupe 2009
Taux d'effort ⁽¹⁾	7,7 %	9,9 %	9,3 %	9,5 %
Créances douteuses ⁽²⁾	1,9 %	2,3 %	2,2 %	2,4 %
Vacances financières ⁽³⁾	2,8 %	3,2 %	3,2 %	3,2 %

(1) Ratio des loyers et charges facturés aux locataires sur le chiffre d'affaires réalisé – montants en TTC.

(2) Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période rapporté aux loyers et charges facturés.

(3) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportés à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration.

Activité locative

	Nombre de baux concernés	Nouveau loyer <i>(en millions d'euros)</i>	Ancien loyer <i>(en millions d'euros)</i>	progression <i>(%)</i>
Commercialisation	155	13	0	NA
Recommercialisation	17	1	1	+ 16 %
Renouvellement	46	3	3	+ 9 %
TOTAL 2010	218	17	4	NA

Échéancier des baux

Au 31 décembre 2010, le Groupe dispose d'un portefeuille de baux pour un total de 159 millions d'euros. Les baux se répartissent par date de fin de bail et de prochaine option de sortie triennale selon l'échéancier suivant :

Année	En QP		En QP	
	Par date de fin de bail	% du total	Par option de sortie triennale	% du total
Échus	11	6,6 %	13	8,0 %
2011	8	4,8 %	17	10,6 %
2012	9	5,8 %	25	15,5 %
2013	9	5,5 %	35	22,2 %
2014	19	11,9 %	30	18,9 %
2015	12	7,4 %	11	7,1 %
2016	9	6,0 %	14	8,7 %
2017	22	13,7 %	6	3,9 %
2018	22	13,7 %	2	1,5 %
2019	19	11,7 %	1	0,5 %
2020	13	8,4 %	1	0,8 %
2021	3	1,7 %	2	1,2 %
> 2021	5	2,9 %	2	1,1 %
TOTAL	159	100,0 %	159	100,0 %

Valeur du patrimoine en exploitation

Au 31 décembre 2010, la valeur ⁽¹¹⁾ des actifs en exploitation était de 2 602 millions d'euros en quote-part Groupe, soit une progression de 12,7 % par rapport au 31 décembre 2009 (+ 3,1 % à périmètre constant).

31/12/2010	Patrimoine			Taux de capitalisation moyen
	m ² GLA	Loyers bruts actuels	Valeur expertisée	
Retail Parks/Family Villages	197 855	28	451	6,69 %
Centres commerciaux	473 021	131	2 152	6,30 %
TOTAL	670 876	159	2 602	6,35 %

La variation du patrimoine s'explique comme suit :

Synthèse de l'évolution du patrimoine en exploitation

	Surface GLA	Loyers bruts	Valeur
	Q/P	(en millions d'euros) Q/P	(en millions d'euros) Q/P
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2009	623 796	150	2 306
Mises en service	78 500	18	325
Acquisitions	21 500	8	154
Cessions	(52 920)	(15)	(247)
Centres en restructuration		(2)	
Variation à périmètre constant		(1)	65
SOUS-TOTAL	47 080	9	297
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2010	670 876	159	2 602
dont France	555 573	125	2 068
dont International	115 304	34	534

(11) Valeur droits inclus.

La progression à périmètre constant du patrimoine en exploitation de + 3,1 % se décompose en un gain de + 2,2 %, lié à la compression des taux, et un effet loyer de + 0,9 %.

EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Depuis le 30 juin 2009, l'évaluation des actifs du Groupe Altarea est confiée à DTZ Eurexi et Icade Expertise (pour les actifs de centres commerciaux situés en France et en Espagne), à CBRE (pour les autres actifs comme l'hôtel Wagram) et Savills (pour les actifs situés en Italie). Les experts utilisent deux méthodes :

- ▶ une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets. Dans un contexte de marché peu efficient, les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode ;
- ▶ une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de rendement fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supportées par

le propriétaire. Cette seconde méthode permet de corroborer la valeur déterminée par la première méthode.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

- ▶ les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements ;
- ▶ le taux de vacance normatif ;
- ▶ les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants ;
- ▶ la progression des revenus due aux paliers.

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le *Red Book – Appraised and Valuation Standards*, publié par la *Royal Institution of Chartered Surveyors* en mai 2003. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations COB/CNC « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, mise à jour en juin 2006. La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement, est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est la suivante :

Expert	Patrimoine	Nombre d'actifs	en % de la valeur ⁽¹⁾
Icade	France	24	29,5 %
Savills	Italie	6	13,3 %
DTZ	France et Espagne	29	56,6 %
CBRE	France	3	0,6 %

(1) % de la valeur totale, droits inclus.

TAUX DE CAPITALISATION ⁽¹²⁾

Le taux de capitalisation moyen pondéré est passé de 6,58 % à 6,35 % (- 23 bp) au cours de l'année 2010.

	31/12/2010	31/12/2009
	Taux de cap net moyen	Taux de cap net moyen
Retail Parks/Family Villages	6,69 %	6,89 %
Centres commerciaux	6,30 %	6,53 %
TOTAL	6,35 %	6,58 %
dont France	6,23 %	6,53 %
dont International	6,81 %	6,78 %

(12) Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits.

2.1.2.3. Centres commerciaux en développement ⁽¹³⁾

Au 31 décembre 2010, le volume de projets maîtrisés par Altarea représente un investissement net prévisionnel d'environ 881 millions d'euros pour 79 millions d'euros de loyers potentiels, soit un rendement prévisionnel sur investissement de 9,0 %.

Au 31/12/2010	Développement			
	m ² GLA	Loyers bruts prévisionnels	Investissement ⁽¹⁾	Rendement
Retail Parks/Family Villages	188 100	26	294	8,9 %
Centres commerciaux	149 800	53	586	9,0 %
TOTAL	337 900	79	881	9,0 %
<i>dont restructurations/extensions</i>	<i>42 200</i>	<i>21</i>	<i>223</i>	<i>9,4 %</i>
<i>dont créations</i>	<i>295 700</i>	<i>58</i>	<i>657</i>	<i>8,8 %</i>

(1) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes. Sur ce total, 113 millions d'euros étaient déjà engagés au 31/12/2010.

Le Groupe Altarea Cogedim ne communique que sur un portefeuille de projets engagés ou maîtrisés ⁽¹⁴⁾. Ce pipeline n'inclut pas les projets sur lesquels les équipes de développement sont actuellement en cours de négociations ou d'études avancées.

Stratégie d'investissement ⁽¹⁵⁾

Le marché français est globalement mature et équipé ⁽¹⁶⁾. Il est cependant possible de mener une stratégie de développement sélective à condition de prendre en compte les fondamentaux suivants :

- ▶ Les villes moyennes françaises sont en règle générale correctement pourvues en centres commerciaux que ce soit en centre-ville ou en proche périphérie.
- ▶ Les besoins de nouvelles surfaces commerciales sont très concentrés géographiquement sur l'Île-de-France et le Grand Sud-Est en raison de leur dynamisme démographique (ces deux zones sont par ailleurs celles où Cogedim a enregistré les plus fortes progressions de ses ventes de logements au cours des trois dernières années).
- ▶ Les enseignes recherchent de nouveaux emplacements, modernes et à l'organisation rationnelle, pour faire face à leur développement et d'une manière générale pour s'adapter aux tendances de la consommation.
- ▶ Les enseignes préfèrent s'installer dans des zones commerciales existantes ⁽¹⁷⁾ à la commercialité avérée.

Fort de ces enseignements, Altarea Cogedim a réorienté sa stratégie d'investissement de la façon suivante :

- ▶ Développement des Retail Parks sur la France entière sous le concept de Family Village.

- ▶ Création de grands centres en Île-de-France et région PACA.
- ▶ Poursuite des restructurations/extensions des centres existants.

Ces mêmes principes s'appliquent également au développement en Italie où Altarea Cogedim détient une compétence opérationnelle forte en matière de développement (40 personnes). L'objectif consiste à développer de grands centres commerciaux en Italie du Nord dans le cadre de partenariats financiers à mettre en place.

Investissements réalisés en 2010

En 2010, Altarea Cogedim a investi ⁽¹⁸⁾ 328 millions d'euros dont 63 millions d'euros dans les projets du pipeline, 105 millions d'euros dans les centres livrés en 2010, 151 millions d'euros pour l'acquisition de Cap 3000 et 9 millions d'euros dans les centres en exploitation.

Perspectives

La crise a amené Altarea Cogedim à renforcer fortement ses critères de sélectivité. Tous les projets qui composent le pipeline ont été totalement revus quand cela était possible, abandonnés quand cela était nécessaire. Ce pipeline « nouvelle génération » est donc composé de projets dont la date de livraison moyenne se situe plutôt aux alentours des années 2014/2015 qui devraient être des millésimes de forte reprise de la croissance organique du patrimoine.

(13) Chiffres en quote-part patrimoniale.

(14) Projets engagés : actifs en cours de construction.

Projets maîtrisés : projets dont le foncier est acquis ou sous promesse, partiellement ou totalement autorisés, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

(15) Budget total avec les frais financiers et coûts internes.

(16) Avec 130 millions de mètres carrés, la France présente un taux d'équipement commercial de 200 m² pour 1 000 habitants, ce qui la situe dans la moyenne haute en Europe.

(17) La notion de zone commerciale existante est un concept plus large que la notion de « centre existant ».

(18) Variation de l'actif immobilisé net de la variation de dette sur fournisseurs d'immobilisations.

Détail du patrimoine en exploitation au 31 décembre 2010 (chiffres en quote-part de détention patrimoniale)

Centre	Pays	Ouverture	Locomotive	Surface	Loyers bruts	Valeur
					(en millions d'euros) ⁽¹⁾	(en millions d'euros) ⁽²⁾
		Rénovation		Q/P	Q/P	Q/P
Villeparisis	F	2006 (O)	La Grande Recré, Alinea	18 623		
Herblay – XIV Avenue	F	2002 (O)	Alinéa, Go Sport	14 200		
Pierrelaye	F	2005 (O)	Castorama	9 750		
Bordeaux – Sainte-Eulalie	F		Tendance, Picard, Gemo	13 400		
Gennevilliers	F	2006 (O)	Decathlon, Boulanger	18 863		
Family Village Le Mans Ruaudin	F	2007 (O)	Darty	23 800		
Family Village Aubergenville	F	2007 (O)	King Jouet, Go Sport	38 620		
Brest – Guipavas	F	2008 (O)	Ikea, Decathlon, Boulanger	28 000		
Crèches	F	2009 (O)	Grand Frais	11 600		
Limoges	F	2010 (O)	Leroy Merlin	21 000		
SOUS-TOTAL RETAIL PARKS/FAMILY VILLAGES				197 855	28	451
Toulouse Occitania	F	2005 (R)	Auchan, Go Sport	50 050		
Paris – Bercy Village	F	2001 (O)	UGC Ciné Cité	19 400		
Paris – Les Boutiques Gare du Nord	F	2002 (O)	Monoprix	1 500		
Gare de l'Est	F	2008 (R)	Virgin	5 500		
CAP 3000	F		Galeries Lafayette	21 500		
Thiais Village	F	2007 (O)	Ikea, Fnac, Decathlon...	22 324		
Carré de Soie (50 %)	F	2009 (O)	Castorama	30 400		
Plaisir	F	1994 (O)		5 700		
Massy	F	1986 (O)	La Halle, Boulanger	18 200		
Lille – Les Tanneurs & Grand' Place	F	2004 (R)	Fnac, Monoprix, C&A	25 480		
Vichy	F	2003 (O)	Darty, La Grande Récré	14 203		
Reims – Espace d'Erlon	F	2002 (O)	Monoprix, Fnac	7 100		
Roubaix – Espace Grand' Rue	F	2002 (O)	Géant, Le Furet du Nord	4 400		
Châlons – Hôtel de Ville	F	2005 (O)	Atac	2 100		
Aix-en-Provence	F	1982 (O)	Géant, Casino	3 729		
Nantes – Espace Océan	F	1998 (R)	Auchan, Camif	11 200		
Mulhouse – Porte Jeune	F	2008 (O)	Monoprix	9 600		
Strasbourg – L'Aubette & Aubette Tourisme	F	2008 (O)	Zara, Marionnaud	3 800		
Bordeaux – Grand' Tour	F	2004 (R)	Leclerc	11 200		
Strasbourg – La Vigie	F	1988 (O)	Decathlon, Castorama	8 768		
Flins	F		Carrefour	6 999		
Toulon – Grand' Var	F		Go Sport, Planet Saturn	6 336		
Montgeron – Valdoly	F	1984 (O)	Auchan, Castorama	5 600		
Grenoble – Viallex	F	1970 (O)	Gifi	4 237		
Chalon-sur-Saône	F	1989 (O)	Carrefour	4 001		

Centre	Pays	Ouverture	Locomotive	Surface	Loyers bruts	Valeur
					(en millions d'euros) ⁽¹⁾	(en millions d'euros) ⁽²⁾
					Q/P	Q/P
Toulon – Ollioules	F	1989 (O)	Carrefour, Decathlon	3 185		
Okabé	F	2010 (O)	Auchan	25 100		
Divers	F			26 105		
SOUS-TOTAL CENTRES COMMERCIAUX FRANCE				357 717	97	1 618
Barcelone – San Cugat	E	1996 (O)	Eroski, Media Market	20 488		
Bellinzago	I	2007 (O)	Gigante, H&M	19 713		
Le Due Torri	I	2010 (O)	Esselunga	32 400		
Pinerolo	I	2008 (O)	Ipercoop	7 800		
Rome-Casetta Mattei	I	2005 (O)	Conad-Leclerc	14 800		
Ragusa	I	2007 (O)	Coop, Euronics, Upim	12 130		
Casale Monferrato	I	2007 (O)	Coop, Unieuro	7 973		
SOUS-TOTAL CENTRES COMMERCIAUX INTERNATIONAL				115 304	34	534
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2010				670 876	159	2 602
<i>dont France</i>				<i>555 573</i>	<i>125</i>	<i>2 068</i>
<i>dont International</i>				<i>115 304</i>	<i>34</i>	<i>534</i>

O : Ouverture – R : Rénovation – F : France – I : Italie – E : Espagne.

(1) Valeurs locatives des baux signés au 1^{er} janvier 2011.

(2) Valeur droits inclus.

Détail des centres en développement au 31 décembre 2010 (chiffres en quote-part de détention patrimoniale)

Centre	Pays	Extension/ Création	Surface	Loyers bruts <i>(en millions d'euros)</i>	Investissement net <i>(en millions d'euros)</i>	Rendement
Family Village Le Mans 2	F	Création	16 500			
Family Village Aubergenville 2	F	Extension	15 400			
Puget	F	Création	37 600			
La Valette du Var	F	Création	37 800			
Family Village Roncq	F	Création	26 600			
Family Village Centre	F	Création	54 200			
TOTAL RETAIL PARKS/FAMILY VILLAGES			188 100	26	294	8,9 %
Villeneuve-la-Garenne	F	Création	33 000			
Toulouse Occitania	F	Extension	5 100			
Massy -X%	F	Restructuration/ Extension	14 300			
Bercy Village	F	Restructuration	-			
Cœur d'Orly	F	Création	30 700			
Cap 3000	F	Restructuration/ Extension	5 000			
Extension Aix	F	Extension	2 400			
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX FRANCE			90 500	36	416	8,8 %
Induno	I	Création	23 800			
Ponte Parodi	I	Création	35 500			
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX INTERNATIONAL			59 300	16	171	9,6 %
TOTAL			337 900	79	881	9,0 %
<i>dont extensions/restructurations</i>			<i>42 200</i>	<i>21</i>	<i>223</i>	<i>9,4 %</i>
<i>dont création d'actifs</i>			<i>295 700</i>	<i>58</i>	<i>657</i>	<i>8,8 %</i>

2.1.3. PROMOTION POUR COMPTE DE TIERS

2.1.3.1. Introduction

À travers sa filiale Cogedim, le Groupe est l'un des principaux promoteurs français avec un volume d'activité 2010 de 1 717 millions d'euros ⁽¹⁹⁾, à comparer à 1 137 millions d'euros en 2009 et 1 242 millions d'euros en 2007.

Domaines d'intervention

- ▶ En termes de produits :
 - le résidentiel ;
 - l'immobilier d'entreprise (bureaux et hôtels).
- ▶ En termes de métiers :
 - promoteur ;
 - prestataire de services (MOD, commercialisation) ;
 - aménageur-développeur.

Implantation géographique

Outre l'Île-de-France, qui constitue sa base historique, Altarea Cogedim est également présent en régions, dans les métropoles importantes les plus dynamiques sur le plan économique et démographique :

- ▶ Région PACA : Nice, Marseille ;
- ▶ Rhône-Alpes : Lyon, Grenoble, Savoies-Léman ;
- ▶ Grand Ouest : Toulouse, Bordeaux et Nantes.

⁽¹⁹⁾ Le volume d'activité est constitué de l'addition des montants TTC des réservations signées au cours de la période (VEFA/CPI) avec la capitalisation des honoraires de MOD à un taux de 4 %. En 2010, le Volume d'activité de Cogedim se décompose entre 1 385 millions d'euros pour les logements (y compris anciens et MOD) et 332 millions d'euros pour l'immobilier d'entreprise.

2.1.3.2. Chiffre d'affaires à l'avancement et résultat opérationnel

En millions d'euros	31/12/2010		31/12/2009
Chiffre d'affaires immobilier	642,6	- 6,2 %	684,8
<i>dont logements</i>	577,4	+ 5,7 %	546,1
<i>dont immobilier d'entreprise</i>	65,2	- 53,0 %	138,6
Prestations de service externe	14,3	-12,7 %	16,4
<i>dont logements</i>	3,7		3,0
<i>dont immobilier d'entreprise</i>	10,6		13,4
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	656,9	- 6,3 %	701,2
Coût des ventes	(575,8)		(618,6)
Production stockée	69,0		44,8
Frais de structure	(91,8)	+ 26,6 %	(72,6)
Autres	(1,9)		(3,0)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	56,4	+ 8,9 %	51,8
% du CA	8,6 %		7,4 %

Le chiffre d'affaires, comptabilisé à l'avancement des constructions, s'établit à 657 millions d'euros à fin décembre 2010, comparé à 701 millions d'euros à fin décembre 2009.

En logements, il représente 581 millions d'euros à fin 2010, en hausse de 5,8 % comparé aux 549 millions d'euros de 2009.

En immobilier d'entreprise, le chiffre d'affaires est de 76 millions d'euros en 2010, en forte baisse comparé aux 152 millions d'euros de 2009.

À fin 2010, le **backlog** ^[20] s'établit à 1 589 millions d'euros comparé à 962 millions d'euros à fin 2009, ce qui confère au Groupe **une forte visibilité sur ses résultats en promotion** au cours des deux à trois prochaines années.

En millions d'euros HT	31/12/2010		31/12/2009
Backlog logements	1 395		872
Backlog bureaux	194		90
TOTAL BACKLOG	1 589	+ 65 %	962

2.1.3.3. Promotion logements

Les ventes de logements en France en 2010

Les ventes de logements se sont établies à 115 000 lots ^[21] en 2010 soit + 11 % par rapport à 2009 et + 46 % par rapport à 2008 mais toujours en deçà des 127 000 lots vendus en 2007 qui reste l'année de référence de la profession. La demande reste soutenue grâce à un certain nombre de facteurs struc-

turels : démographie la plus dynamique d'Europe ^[22] ; facteurs sociologiques de décohabitations, séparations ; envie de préparer sa retraite ; valeur refuge. Les Français expriment également un fort désir d'accéder à la propriété, d'autant plus qu'ils sont faiblement endettés ^[23] et que le taux de propriétaires n'est que de 57 % aujourd'hui (comparé à une moyenne européenne de 66 % ^[24]).

[20] 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.

[21] Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement – Février 2011 hors logement social.

[22] 358 000 habitants de plus en France en 2010 (INSEE, Bilan démographique 2010).

[23] 49,5 % des ménages détenaient un crédit en 2010, dont seulement 30,5 % de prêt à l'habitat, soit le plus bas niveau depuis 10 ans (Observatoire des Crédits – Janvier 2011).

[24] Source : Observatoire Cetelem 2010.

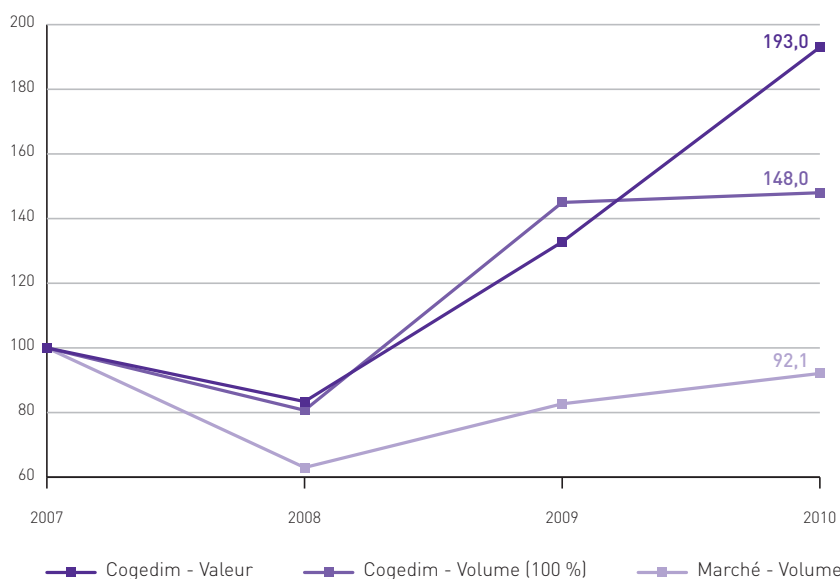
Dans ce contexte, le marché de l'immobilier de logements neufs a bénéficié en 2010 d'une conjoncture particulièrement favorable :

- ▶ le niveau très bas des taux de crédit immobiliers : 3,45 % à fin 2010 contre 3,91 % à fin 2009 et 5,19 % à fin 2008 ;
- ▶ le dispositif Scellier qui a fait l'objet de plusieurs réaménagements et qui a remporté un vif succès en 2010 ;
- ▶ le débat sur la réforme du système de retraites qui a renforcé la perception de l'immobilier comme valeur refuge pour les salariés en activité.

Surperformance de Cogedim et gains de parts de marché

Avec près de 1 289 millions d'euros de logements vendus en 2010, Cogedim a véritablement changé de dimension parvenant quasiment à doubler le montant de ses ventes à la faveur de la crise (668 millions d'euros réalisés en 2007) alors même que le marché français n'a pas encore retrouvé ses niveaux de 2007. (*)

Ventes de logements (2007= base 100)



Ce doublement des ventes s'est réalisé de façon totalement organique sans croissance externe. Trois facteurs conjugués expliquent cette performance :

LE CAPITAL MARQUE

Le positionnement unique de Cogedim est l'aboutissement d'années de constance dans la recherche de la qualité. Ceci se traduit dans le choix des emplacements, l'élégance de l'architecture et la qualité de la réalisation : parties communes des halls d'entrée, aménagement des espaces verts, habitabilité des espaces à vivre, présence de vastes rangements.

Cette approche, constamment réaffirmée, contribue à faire de Cogedim la marque de référence du marché français.

LES NOUVEAUX PRODUITS

- ▶ **Les Domaines Privés** qui conjuguent un cadre de vie exclusif et sécurisé avec un environnement incluant notamment des équipements partagés tels que piscine ou practice de golf.
- ▶ **Les Nouveaux Quartiers** qui constituent une réponse adaptée pour des sites en phase de montée en gamme et qui incluent non seulement des logements mais aussi des équipements collectifs.

(*) Source: Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

Cette politique de création de nouveaux concepts continuera en 2011 avec le lancement de résidences services pour senior « **Cogedim Club** ⁽²⁵⁾ », qui allient une localisation privilégiée à des services haut de gamme (conciergerie, vidéo-surveillance).

LA GESTION DU CYCLE

Grâce à la mise en place précoce de critères prudentiels, Cogedim a abordé la crise sans engagements ni stocks tout en conservant l'essentiel de ses options sur ses terrains. Ceux-ci étaient contrôlés au travers d'options unilatérales lesquelles ont été renégociées le cas échéant à la baisse avec

les propriétaires de terrain. Parallèlement, les coûts de structure de Cogedim ont été fortement réduits à l'exception relative de la force de vente. Le potentiel de l'outil industriel a ainsi été préservé pour l'essentiel ce qui a permis à Cogedim de saisir immédiatement le rebond du marché lorsque celui-ci s'est produit, sans attendre la reconstitution d'une offre à la vente.

Cogedim dispose aujourd'hui d'un outil industriel (équipes, produits et options foncières) lui permettant d'occuper durablement les positions acquises à la faveur de la crise.

Réservations en 2010 ⁽²⁶⁾

Les réservations réalisées par le Groupe en 2010 se sont élevées à 1 289 millions d'euros TTC, soit + 45 % comparé à la même période de 2009.

<i>En millions d'euros TTC</i>	Haut de gamme	Milieu de gamme	Nouveaux quartiers	Résidences de services	Total	Répartition par région
IDF	532	178	114	0	823	64 %
PACA	87	91	0	0	178	14 %
Rhône-Alpes	58	90	0	25	173	13 %
Grand Ouest	13	86	0	14	114	9 %
TOTAL	690	445	114	39	1 289	100 %
<i>Répartition par gamme</i>	54 %	35 %	9 %	3 %	100 %	
2009					887	
Var. 2010 vs 2009					45 %	
2008					557	
Var. 2010 vs 2008					131 %	
2007					668	
Var. 2010 vs 2007					93 %	

L'accélération de l'activité a été rendue possible grâce au lancement de 67 opérations pour un montant de 1 311 millions d'euros (à comparer avec 854 millions d'euros en 2009, soit une croissance de + 54 %). Depuis avril 2010, 100 % des permis de construire déposés sont aux normes de consommation énergétique Bâtiment Basse Consommation (« BBC »).

Avec 64 % des ventes, l'Île-de-France reste le premier marché de Cogedim, grâce notamment à l'impact du prestigieux

programme de Paris 7 Rive Gauche sur le site de l'ancien hôpital Laennec, au cœur du 7^e arrondissement de Paris.

Les acquéreurs de leur résidence principale occupent de nouveau la première place avec 44 % des ventes devant les investisseurs privés (41 % des ventes) et les investisseurs institutionnels (15 % des ventes). Par ailleurs, le Groupe a créé Cogedim Invest, une force de vente internalisée entièrement dédiée à une clientèle d'investisseurs patrimoniaux.

(25) Ce nouveau concept a été lancé en février 2011.

(26) Réservations nettes des désistements.

En nombre de lots, les réservations en 2010 se sont élevées à 4 100 lots ⁽²⁷⁾.

<i>En nombre de lots</i>	Haut de gamme	Milieu de gamme	Nouveaux quartiers	Résidences de services	Total	Répartition par région
IDF	645	683	408	0	1 736	42 %
PACA	214	532	0	0	746	18 %
Rhône-Alpes	231	432	0	247	910	22 %
Grand Ouest	45	575	0	89	709	17 %
TOTAL	1 135	2 222	408	336	4 100	100 %
<i>Répartition par gamme</i>	28 %	54 %	10 %	8 %	100 %	
2009					4 345	
Var. 2010 vs 2009						- 6 %

Le prix moyen des lots vendus en 2010 s'établit à 254 milliers d'euros ⁽²⁸⁾, comparé à 240 milliers d'euros en 2009. Cette évolution s'explique notamment par la part plus importante des réservations sur des programmes Haut de Gamme en Île-de-France (25 %⁽²⁸⁾ en 2010 comparé à 17 % en 2009).

Le taux d'écoulement des programmes est en amélioration. Il atteint 19 % en 2010 (moyenne annuelle) comparé à 17 % en 2009. Au 31 décembre 2010, seuls deux lots invendus figuraient en stock.

Signatures notariées

Le montant des ventes régularisées en 2010 s'établit à 1 291 millions d'euros TTC soit + 76 % par rapport à 2009.

<i>En millions d'euros TTC</i>	Haut de gamme	Milieu de gamme	Nouveaux quartiers	Résidences de services	Total	Répart. par région	Stock de réservations non actées
IDF	376	230	235	0	840	65 %	285
PACA	98	75	0	0	173	13 %	77
Rhône-Alpes	44	84	0	31	159	12 %	45
Grand Ouest	11	85	0	23	119	9 %	26
TOTAL	528	474	235	54	1 291	100 %	433
<i>Répart. par gamme</i>	41 %	37 %	18 %	4 %	100 %		
2009					733		442
Var. 2010 vs 2009						79 %	- 2 %
2008					536		262
Var. 2010 vs 2008						141 %	65 %
2007					771		206
Var. 2010 vs 2007						67 %	

La forte progression des signatures notariées est directement liée à celle des réservations.

(27) En quote-part consolidée.

(28) Hors programme de Paris 7 Rive Gauche.

Chiffre d'affaires ^[29] et marge immobilière

CHIFFRE D'AFFAIRES 2010

<i>En millions d'euros TTC</i>	Haut de gamme	Milieu de gamme	Nouveaux quartiers	Résidences de services	Total	Répartition par région
IDF	117	81	44		242	42 %
PACA	74	54			129	22 %
Rhône-Alpes	72	51		17	140	24 %
Grand Ouest	22	40		5	67	12 %
TOTAL	285	226	44	22	577	100 %
<i>Répartition par gamme</i>	49 %	39 %	8 %	4 %	100 %	
<i>31/12/2009</i>					546	
Var. 31/12/2010 vs 31/12/2009					6 %	
<i>31/12/2008</i>					592	
Var. 31/12/2010 vs 31/12/2008					- 2 %	
<i>31/12/2007</i>					507	
Var. 31/12/2010 vs 31/12/2007					14 %	

MARGE IMMOBILIÈRE ^[30]

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2010		31/12/2009
Chiffre d'affaires	577,4		546,1
MARGE IMMOBILIÈRE	60,9	+ 20 %	50,8
% du CA	10,6 %		9,3 %
HONORAIRES	3,7	+ 24 %	3,0

Backlog ^[31]

À fin 2010, le backlog logements s'établit à 1 395 millions d'euros, soit 29 mois d'activité, comparé à 872 millions d'euros à fin 2009. Les marges contenues dans ce backlog confèrent au Groupe une forte visibilité sur la croissance de ses résultats au cours des deux à trois prochaines années.

<i>En millions d'euros HT</i>	CA acté non avancé	CA réservé non acté	Total	Répartition par région	Nombre de mois
IDF	682	239	921	66 %	
PACA	117	66	183	13 %	
Rhône-Alpes	141	39	180	13 %	
Grand Ouest	90	22	112	8 %	
TOTAL	1 030	365	1 395	100 %	29
<i>Répartition</i>	74 %	26 %			
<i>2009</i>			872		19
Var. 2010 vs 2009			58 %		
<i>2008</i>			627		13
Var. 2010 vs 2008			123 %		

[29] 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.

[30] La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés et après frais et honoraires de commercialisation.

[31] 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.

Compte tenu de l'activité attendue, le chiffre d'affaires 2011 devrait croître très significativement avec près de 775 millions d'euros garantis par le backlog existant.

La marge potentielle des opérations en backlog est significativement plus élevée que celle dégagée par les opérations comptabilisées en 2010. Elle comprend en particulier l'impact des renégociations foncières effectuées en 2009 et un nombre important d'opérations haut de gamme.

Pipeline Résidentiel ⁽³²⁾

En millions d'euros TTC	31/12/2010	31/12/2009
Offre à la vente	403	368
Offre future (portefeuille foncier)	2 095	1 301
PIPELINE RÉSIDENTIEL	2 498	1 669
		+ 50 %

Le développement à venir de l'activité commerciale repose sur la capacité du Groupe à proposer une offre adaptée en qualité et en volume dans le marché actuel. Malgré le rythme très élevé des ventes, le **pipeline est en nette progression comparé**

à 2009 (+ 50 %) et représente environ 2 ans d'activité, au rythme d'écoulement actuel. À conjoncture égale, Cogedim prévoit de lancer près de 120 opérations en 2011 représentant environ 8 000 lots.

ANALYSE DE L'OFFRE À LA VENTE

Au 31 décembre 2010, l'offre à la vente représente 403 millions d'euros, en hausse de 9,5 % par rapport à fin 2009. Le stock de logements achevés se maintient à un niveau quasi-nul.

Décomposition de l'offre à la vente (403 millions d'euros TTC) au 31 décembre 2010 en fonction du stade d'avancement opérationnel

Phases opérationnelles	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ⊖ ----- Risque ----- ⊕ </div>			
	Montage (foncier non acquis)	Foncier acquis/chantier non lancé	Foncier acquis/chantier en cours	Logements achevés en stock
Dépenses engagées (en M€ HT)	3	24		
Prix de revient de l'offre à la vente (en M€ HT)			163	4
OFFRE À LA VENTE (403 M€ TTC)	88	66	244	5
en %	22 %	16 %	61 %	1 %
		dont livrés en 2011 :	25 M€	
		dont livrés en 2012 :	52 M€	
		dont livrés en 2013 :	167 M€	
Rappel : offre à la vente au 31 décembre 2009				
OFFRE À LA VENTE (368 M€ TTC)	179	51	135	2
en %	49 %	14 %	37 %	- %
		dont livrés en 2010 :	45 M€	
		dont livrés en 2011 :	76 M€	
		dont livrés en 2012 :	14 M€	

(32) Le pipeline est composé du CA TTC de l'offre à la vente et du portefeuille foncier qui représente l'ensemble des terrains pour lesquels une promesse de vente a été signée.

ANALYSE DE L'OFFRE À LA VENTE : 403 MILLIONS D'EUROS TTC

- ▶ 38 % 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 et d'indemnités d'immobilisations (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier avec possibilité de rétractation. Cette proportion a fortement baissé par rapport à fin 2009 (38 % vs 63 %).
- ▶ 61 % de l'offre est actuellement en cours de construction. Seuls 25 millions d'euros correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2011.
- ▶ Une quasi-absence de produits finis (5 millions d'euros).

La répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères prudentiels mis en place par le Groupe et qui sont principalement orientés vers :

- ▶ privilégier la signature de foncier sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques qui sont réservées à des opérations à plus forte rentabilité ;
- ▶ une forte précommercialisation est requise lors de l'acquisition du foncier et 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 lancement des travaux.

2.1.3.4. Promotion immobilier d'entreprise

En matière d'immobilier d'entreprise, le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) ou des CPI (Contrat de Promotion Immobilière) 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. Lorsqu'il intervient en tant que prestataire (Maître d'Ouvrage Délégué), le Groupe assure pour le compte d'un propriétaire les missions d'un promoteur en contrepartie d'honoraires. Au 31 décembre 2010, la prestation de services a représenté 40 % du volume d'activité réalisé en immobilier d'entreprise.

Conjoncture

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE ^[33]

Après avoir atteint un point bas en 2009, l'année 2010 affiche un rebond relatif des investissements en immobilier d'entreprise avec 11 milliards d'euros échangés sur le marché français. Ainsi, les volumes sont en progression de 42 % sur un an mais demeurent inférieurs à la moyenne des 10 dernières années. Dans un marché dominé par les investisseurs en fonds propres, les produits prime sécurisés par des baux longs sont tout particulièrement recherchés.

PLACEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

En progression de 15 % sur un an, la demande placée 2010 en Île-de-France s'élève à 2,16 millions de m². Les utilisateurs restent principalement motivés par la recherche d'économies, via des regroupements de surfaces ou la recherche de loyers moins élevés. Au 31 décembre 2010, l'offre immédiate (neuve et ancienne) est constante sur un an et s'élève à 3,6 millions de m².

ABSENCE D'UNE RELANCE SIGNIFICATIVE DES OPÉRATIONS EN BLANC ET DES RESTRUCTURATIONS D'ACTIFS EN 2010

Malgré la baisse de 29 % de l'offre future certaine neuve et la pression grandissante liée à la remise aux normes environnementales du parc existant, le marché est resté très attentiste en 2010. Les incertitudes macroéconomiques ont poussé les investisseurs à différer les engagements sur des opérations « en blanc », laissant ainsi s'accumuler un besoin potentiel de surfaces neuves ou restructurées très important à horizon 2012/2013.

Transactions réalisées par le Groupe Altarea Cogedim en 2010

Dans un marché quasiment immobile, Altarea Cogedim est parvenu à placer près de 332 millions d'euros en 2010, dont près de 122 millions d'euros sur deux reconversions de sites existants en hôtels de luxe (l'hôtel-Dieu à Marseille et le Palais de Justice à Nantes) et sept opérations de bureaux en Île-de-France pour un montant de 209 millions d'euros.

Parallèlement, le Groupe a livré près de 71 000 m² de bureaux en Régions sur quatre opérations dont un immeuble de 10 000 m² certifié HQE à Nice Meridia dans la vallée du Var.

[33] Données CBRE pour l'année 2010.

Marge immobilière et honoraires

En millions d'euros	31/12/2010		31/12/2009
Chiffre d'affaires	65,2		138,6
MARGE IMMOBILIÈRE	5,9	- 61,7 %	15,4
% du CA	9,0 %		11,1 %
PRESTATION DE SERVICES EXTERNES	10,6	- 20,8 %	13,4

MARGE IMMOBILIÈRE À L'AVANCEMENT

La marge immobilière de 2010 s'élève à 5,9 millions d'euros, comparé à 15,4 millions d'euros l'année précédente. Cette diminution est la conséquence du faible nombre d'opérations en cours de travaux en 2010.

Backlog ⁽³⁴⁾ VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 189,5 millions d'euros à fin 2010 comparé à 89,5 millions d'euros à fin 2009, soit une augmentation de 100 millions d'euros en un an du fait de la signature des nouveaux contrats. Le Groupe dispose également à fin décembre 2010 d'un backlog d'honoraires de MOD représentant 4,9 millions d'euros.

PERSPECTIVES ET STRATÉGIE

En 2011, les équipes d'Altarea Cogedim livreront près de 171 000 m² (dont 142 000 m² en Île-de-France, le solde en Régions), 100 % certifiés HQE® incluant notamment des restructurations complexes de haute qualité environnementale

comme la Tour First, le plus grand chantier HQE® de France, récompensé par le Grand Prix National de l'ingénierie en 2010, une Pierre d'Or, et nommé au Mipim Awards 2011.

Le cycle qui s'annonce sera fortement marqué par d'importantes mutations technologiques en lien avec les exigences environnementales. Altarea Cogedim entend en tirer parti en renforçant ses capacités d'investissement en immobilier d'entreprise. À cette fin, Altarea Cogedim a levé en février 2011 près de 350 millions d'euros au sein d'un véhicule d'investissement auprès de partenaires institutionnels français et internationaux avec à terme un objectif de 500 millions d'euros.

Le Groupe détiendra 20 % de ce véhicule dont il sera l'*operating partner*^(*). L'objectif consistera le moment venu à acquérir des terrains ou des actifs existants de bureaux puis y appliquer les savoir-faire d'Altarea Cogedim en créant des actifs « core » à forte valeur environnementale. Ces nouveaux immeubles seront ensuite cédés à terme à des investisseurs institutionnels.

(34) 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.

(*) L'*operating partner* représente les entités prestataires des groupes Altarea ou Altareit qui géreront pour le compte des partenaires investisseurs les activités opérationnelles du véhicule d'investissement selon des mandats pré définis par avance entre les parties.

2.2. RÉSULTATS CONSOLIDÉS

2.2.1. RÉSULTATS

2.2.1.1. Résultat net

Au 31 décembre 2010, le résultat net récurrent part du Groupe s'élève à 120,3 millions d'euros (+ 11 %). Le résultat net récurrent par action s'élève à 11,7 euros/action, en hausse de 11 % par rapport au 31 décembre 2009.

En millions d'euros	31/12/2010							31/12/2009						
	Récurrent			Non récurrent				Récurrent			Non récurrent			
	Centres commerciaux	Promotion	Total récurrent					Centres commerciaux	Promotion	Total récurrent				
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	133,4	+ 5 %	56,4	189,8	+ 6 %	58,3	248,0	127,0	51,8	178,7	(165,4)	13,3		
Coût de l'endettement net	(58,4)		(15,0)	(73,3)		(4,9)	(78,2)	(55,4)	(17,5)	(72,9)	(6,2)	(79,1)		
Variations de valeur des instruments financiers	0,0		-	0,0		(10,8)	(10,8)	-	-	-	(53,3)	(53,3)		
Sociétés mises en équivalence	7,5		(0,5)	7,0		(0,1)	7,0	7,1	(1,4)	5,7	(4,8)	1,0		
Actualisation des dettes et créances	-		-	-		(0,2)	(0,2)	-	-	-	(0,1)	(0,1)		
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	82,6		40,9	123,5		42,2	165,7	78,7	33,0	111,7	(230,6)	(118,9)		
Impôts	(0,3)		(0,0)	(0,3)		(13,9)	(14,2)	(0,2)	0,0	(0,2)	2,4	2,2		
RÉSULTAT NET	82,3		40,9	123,2		28,3	151,5	78,5	33,0	111,5	(228,2)	(116,7)		
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	80,1	+ 4,2 %	40,2	120,3	+ 11 %	26,7	147,0	76,9	31,7	108,5	(217,0)	(108,5)		
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en milliers)				10,274							10,271			
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION <i>(en euros/action)</i>				11,71	+ 11 %							10,57		

Résultat net récurrent : 120,3 millions d'euros

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT

Au 31 décembre 2010, le résultat opérationnel récurrent consolidé augmente de 6 % en raison de la hausse d'activité constatée en immobilier résidentiel (cf. 2.1.3.3) et des livraisons de centres commerciaux en 2010 (cf. 2.1.2)

COÛT DE L'ENDETTEMENT NET RÉCURRENT

La partie récurrente concerne les frais financiers nets encourus sur la dette adossée au patrimoine de centres commerciaux et au coût de la dette d'acquisition de Cogedim. Le Groupe a pu bénéficier en partie de la baisse des taux en 2010 avec une plus grande proportion de couverture optionnelle (Cf. 2.3.2).

Résultat net non récurrent : 26,7 millions d'euros

Ce poste regroupe l'ensemble des ajustements de valeurs comptables enregistrés au cours de l'exercice :

<i>En millions d'euros</i>	
Amortissement des relations clientèle (Cogedim)	- 16,2
Variation de valeur des actifs commerciaux	+ 48,7
Perte de valeur des instruments financiers	- 10,8
Amortissement IDA	- 11,0
Résultats sur cessions	+ 25,1
Frais de développement	- 5,2
Autres	- 3,9
TOTAL	+ 26,7

NOMBRE MOYEN D' ACTIONS APRÈS EFFET DILUTIF

Le nombre moyen d'actions après effet dilutif est le nombre moyen d'actions émises dilué des plans de stock-options et

actions gratuites attribuées au 31 décembre 2010 après prise en compte de l'autocontrôle.

2.2.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

Au 31 décembre 2010, l'ANR de continuation totalement dilué d'Altarea s'établit à 139,3 euros par action après distribution de 7,2 euros/action, en hausse de + 23,0 %.

Détermination de l'ANR d'Altarea Cogedim Présentation EPRA	31/12/2010		31/12/2009		
	<i>(en millions d'euros)</i>	<i>(en euros/action)</i>	<i>(en millions d'euros)</i>	<i>(en euros/action)</i>	
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 000,1	98,3	938,6	91,0	
Impact des titres donnant accès au capital	(12,6)		-		
Autres plus-values latentes	307,8		104,3		
Retraitement des instruments financiers	72,1		104,6		
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC (actifs à l'international)	32,7		27,3		
EPRA ANR	1 400,1	137,6	1 174,8	113,9	20,8 %
Valeur de marché des instruments financiers	(72,1)		(104,6)		
Impôt effectif sur plus-values latente des actifs non SIIC*	(32,2)		(27,9)		
Optimisation des droits de mutation*	57,4		57,4		
Part des commandités ⁽¹⁾	(15,8)		(12,7)		
ANR « EPRA NNNAV » DE LIQUIDATION	1 337,4	131,5	1 087,1	105,4	24,7 %
Droits et frais de cession estimés	81,0		82,0		
Part des commandités	(0,9)		(0,9)		
ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE CONTINUATION DILUÉ	1 417,4	139,3	1 168,1	113,3	23,0 %
Nombre d'actions dilué		10 173 677		10 311 852	

(* En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres).

(1) Dilution maximale de 120 000 actions.

Principes de calcul

Fiscalité

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

Dans l'ANR de continuation après fiscalité, Altarea a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC puisque l'impôt pris en compte dans l'ANR correspond à l'impôt qui serait effectivement dû soit en cas de cession de titres ou soit immeuble par immeuble.

Droits

Dans les comptes consolidés IFRS, les immeubles de placements sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant.

À titre d'illustration, un second calcul permet d'établir l'ANR de liquidation (ou EPRA NNAV) d'Altarea (hors droits) où les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres soit immeuble par immeuble.

Impact des titres donnant accès au capital

Il s'agit de l'impact de l'exercice des « stock-options » dans la monnaie ainsi que de l'acquisition de titres permettant de couvrir les plans d'AGA attribués et qui ne sont pas couverts par l'autocontrôle (hors contrat de liquidité).

Autres plus-values latentes

Elles sont constituées de la réestimation de la valeur des actifs suivants :

- ▶ deux fonds de commerces hôteliers (hôtel Wagram et Résidence hôtelière de l'Aubette) ;
- ▶ le pôle de gestion locative et de développement commerces (Altarea France) ;
- ▶ le pôle promotion (Cogedim).

Ces actifs sont évalués tous les ans par des experts externes dans le cadre de tests d'*impairment* (CBRE pour les fonds de commerce hôteliers et Accuracy pour Altarea France et Cogedim). Les méthodes utilisées par CBRE et Accuracy reposent toutes deux sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. CBRE fournit une valeur unique alors qu'Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarios. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

Valeur de Cogedim dans l'ANR au 31 décembre 2010

Une fois par an, un cabinet indépendant évalue Cogedim selon une approche multicritère :

- ▶ une évaluation par les cash-flows actualisés qui aboutit à une fourchette en fonction de différentes hypothèses ;
- ▶ une évaluation par les comparables boursiers.

En 2010, la valeur retenue pour Cogedim dans l'ANR correspond à la valeur basse de la fourchette de l'évaluation selon la méthode des cash-flows actualisés. Cette valeur se situe significativement en dessous de celle obtenue par les comparables boursiers, ce qui conforte le caractère prudent du chiffre retenu.

Variation de l'ANR de continuation

(en euros/action)

ANR DE CONTINUATION AU 31 DÉCEMBRE 2009	113,3
Dividende	(7,2)
Résultat net récurrent	11,7
Variation de valeur des centres commerciaux	4,8
Reprise de valeur de Cogedim	16,1
Autres	0,6
ANR DE CONTINUATION AU 31 DÉCEMBRE 2010	139,3

2.3. RESSOURCES FINANCIÈRES

2.3.1. SITUATION FINANCIÈRE

2.3.1.1. Introduction

Le Groupe Altarea Cogedim bénéficie d'une situation financière solide :

- ▶ une trésorerie mobilisable de 267 millions d'euros ;
- ▶ des covenants consolidés robustes (LTV < 65 % et ICR > 2) avec une marge de manœuvre importante au 31 décembre 2010 (LTV à 53,2 % et ICR à 2,7x).

Ces atouts reposent avant tout sur un modèle économique diversifié (commerces, logements, bureaux) lui permettant de générer d'importants cash-flows en haut de cycle tout en affichant une forte résilience en bas de cycle.

2.3.1.2. Trésorerie mobilisable : 267 millions d'euros

Le cash mobilisable se montait à 267 millions d'euros fin 2010 décomposé entre 250 millions d'euros de ressources au niveau corporate (cash et autorisations confirmées) et 17 millions d'euros d'autorisations de crédits confirmés non utilisés adossés à des projets spécifiques (financements hypothécaires).

2.3.1.3. Dette par nature

Au 31 décembre 2010, la dette financière nette du Groupe Altarea Cogedim s'élève à 2 055 millions d'euros contre 2 064 millions d'euros au 31 décembre 2009.

<i>En millions d'euros</i>	Déc. 2010	Déc. 2009
Dette corporate	769	769
Dette hypothécaire	1 165	1 159
Dette acquisition Cogedim	250	250
Dette promotion	133	103
TOTAL DETTE BRUTE	2 318	2 281
Disponibilités	(263)	(217)
TOTAL DETTE NETTE	2 055	2 064

- ▶ La dette corporate est assortie de covenants consolidés (LTV < 65 % et ICR > 2).
- ▶ La dette hypothécaire est assortie de covenants spécifiques à l'actif financé en termes de LTV, ICR et DSCR.
- ▶ La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet (notamment un niveau de précommercialisation).
- ▶ La dette d'acquisition de Cogedim possède à la fois des covenants corporate (LTV < 65 % et ICR > 2) et des covenants spécifiques à Cogedim (Leverier d'EBITDA et ICR).

2.3.1.4. Financements signés en 2010

En 2010, le Groupe Altarea a signé 116 millions d'euros (quote-part) de financements hypothécaires sur projets ou pour refinancer des actifs en exploitation.

Concernant la promotion, la très forte croissance d'activité a quasiment été autofinancée par les cash-flows générés. L'essentiel des besoins de financement a surtout concerné la mise en place de garanties financières d'achèvement sur les programmes résidentiels vendus en VEFA (au 31 décembre 2010, l'encours de GFA s'élève à 359 millions d'euros).

2.3.1.5. Covenants financiers

Ratio LTV

Le ratio LTV consolidé du Groupe s'élève à 53,2 % au 31 décembre 2010, en baisse par rapport à fin 2009 (55,7 %).

EBITDA récurrent ⁽³⁵⁾/ coût de l'endettement net récurrent

Le ratio de couverture du coût de l'endettement net récurrent par l'EBITDA s'établit à 2,7x en 2010 contre 2,6x en 2009.

Autres covenants spécifiques

Une revue exhaustive des covenants spécifiques à chaque ligne de crédit a été effectuée. Au 31 décembre 2010, l'ensemble des covenants sont respectés. À ce titre, il est prévu le remboursement de 9,0 millions d'euros d'emprunts bancaires en Italie.

En ce qui concerne le crédit d'acquisition de Cogedim, l'intégralité des covenants était largement respectée au 31 décembre 2010 ⁽³⁶⁾.

⁽³⁵⁾ L'EBITDA calculé est le résultat opérationnel récurrent avant dotation aux amortissements et provisions.

⁽³⁶⁾ Leverier d'EBITDA à 3,2x (contre covenant maximum à 5,75x) et ratio ICR à 6,7x (contre covenant minimum à 1,3x).

2.3.2. COUVERTURE ET MATURITÉ

Le profil du portefeuille d'instruments financiers ⁽³⁷⁾ de couverture est le suivant :

Nominal (en millions d'euros) et taux couvert					
	Swap	Cap/Collar	Total couverture	Taux swap moyen	Taux cap/collar moyen
12/2010	1 414	935	2 349	3,11 %	3,24 %
12/2011	1 460	553	2 013	3,17 %	3,36 %
12/2012	1 610	273	1 883	3,50 %	3,71 %
12/2013	1 450	260	1 710	3,45 %	3,62 %
12/2014	1 264	39	1 302	3,38 %	4,20 %
12/2015	1 079	36	1 116	3,48 %	4,20 %
12/2016	888	52	940	3,43 %	5,00 %
12/2017	585	-	585	3,05 %	-
12/2018	425	-	425	2,52 %	-
12/2019	425	-	425	2,52 %	-
12/2020	425	-	425	2,52 %	-

Stratégie de couverture

En septembre 2010, le Groupe Altarea Cogedim a profité d'un niveau exceptionnellement bas des taux d'intérêts à long terme pour signer près de 425 millions d'euros de nouveaux swaps à 10 ans à un taux moyen de 2,5 %. Peu de temps après, 620 millions d'euros de swaps et de collar d'échéance comprise entre 2012 et 2017 ont été annulés ⁽³⁸⁾.

L'objectif de ces opérations a consisté à sécuriser un socle de couvertures à bas taux compatible avec l'horizon d'investissement et de développement de centres commerciaux.

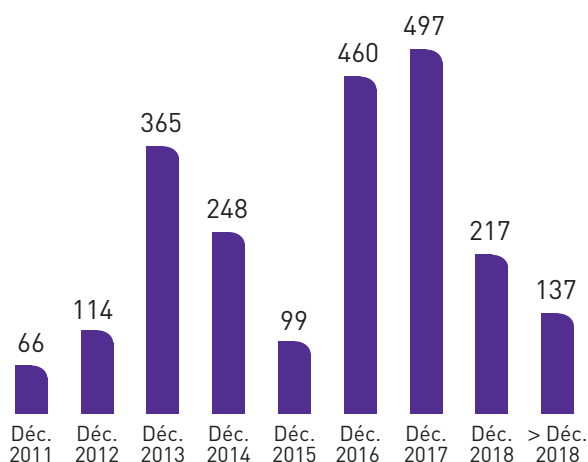
Coût de la dette

Le coût de financement moyen du Groupe Altarea s'établit à 3,69 % en 2010 marge incluse contre 4,21 % en 2009. Le Groupe a pu profiter en partie du bas niveau des taux d'intérêt en raison de l'augmentation relative de la proportion de couvertures optionnelles.

Maturité de la dette

L'échéance intervenant en 2013 concerne un crédit corporate syndiqué auprès d'un pool de banques en majorité françaises. La maturité moyenne de l'endettement s'établit à 5,6 ans au 31 décembre 2010 contre 6,6 années en 2009. La grande majorité de l'endettement existant est constituée de dette de nature hypothécaire adossée à des actifs stabilisés.

Échéancier de la dette du Groupe (hors promotion), en M€



⁽³⁷⁾ Ce portefeuille ne comprend pas les couvertures liquidées en début d'année 2011. Le portefeuille comprenant ces couvertures figure au § 13.13 des annexes aux comptes consolidés.

⁽³⁸⁾ Dont près de 320 millions d'euros en tout début d'année 2011.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2010

ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
ACTIFS NON COURANTS	3 112 387	3 099 794
Immobilisations incorporelles	199 568	216 332
<i>dont écarts d'acquisition</i>	128 716	128 716
<i>dont marques</i>	66 600	66 600
<i>dont relations clientèles</i>	-	16 161
<i>dont autres immobilisations incorporelles</i>	4 251	4 855
Immobilisations corporelles	12 237	15 557
Immeubles de placement	2 757 275	2 721 977
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	2 606 412	2 523 032
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	150 863	198 945
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	76 993	68 296
Créances et autres actifs financiers non courants	16 352	14 841
Impôt différé actif	49 962	62 790
ACTIFS COURANTS	1 343 313	1 011 186
Actifs destinés à la vente	52 651	87 238
Stocks et en-cours	648 089	364 118
Clients et autres créances	346 115	329 170
Créance d'impôt sur les sociétés	820	1 833
Créances et autres actifs financiers courants	8 539	8 062
Instruments financiers dérivés	24 654	3 930
Trésorerie et équivalents de trésorerie	262 446	216 835
TOTAL ACTIF	4 455 700	4 110 980

PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
CAPITAUX PROPRES	1 042 101	973 235
CAPITAUX PROPRES – PART DU GROUPE	1 000 088	938 557
Capital	120 506	120 506
Primes liées au capital	586 763	609 051
Réserves Groupe	145 795	317 454
Résultat de l'exercice Groupe	147 025	(108 453)
CAPITAUX PROPRES INTÉRÊTS MINORITAIRES	42 013	34 677
PASSIFS NON COURANTS	2 381 177	2 250 830
Emprunts et dettes financières	2 311 341	2 183 995
<i>dont Prêts participatifs et comptes courants sous option</i>	81 432	24 781
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	2 211 715	2 131 883
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>	-	5 593
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	18 194	21 738
Provisions pour engagement de retraite	5 338	4 070
Autres provisions non courantes	16 488	16 222
Dépôts et cautionnements reçus	25 523	25 273
Impôt différé passif	22 488	21 270
PASSIFS COURANTS	1 032 422	886 915
Emprunts et dettes financières	119 685	158 362
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	99 767	141 263
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>	5 593	2 209
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	5 470	7 369
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	8 016	7 522
Instruments financiers dérivés	118 417	117 873
Provisions courantes	-	205
Dettes fournisseurs et autres dettes	791 349	606 882
Dettes d'impôt exigible	2 968	3 582
Dettes auprès des actionnaires	3	10
TOTAL PASSIF	4 455 700	4 110 980

COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Centres commerciaux et autres actifs	Promotion pour compte de tiers	Éléments récurrents	Éléments non récurrents	Total Groupe
Revenus locatifs	164 396	-	164 396	-	164 396
Charges du foncier	(4 068)	-	(4 068)	-	(4 068)
Charges locatives non récupérées	(3 628)	-	(3 628)	-	(3 628)
Frais de gestion	(77)	-	(77)	-	(77)
Dotations nettes aux provisions	(4 563)	-	(4 563)	-	(4 563)
LOYERS NETS	152 060	-	152 060	-	152 060
Chiffre d'affaires	-	642 588	642 588	28 671	671 260
Coûts des ventes	0	(561 024)	(561 024)	(28 389)	(589 414)
Charges commerciales	-	(15 052)	(15 052)	(357)	(15 408)
Dotations nettes aux provisions	-	310	310	483	793
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(3 317)	(3 317)
MARGE IMMOBILIÈRE	0	66 822	66 822	(2 909)	63 913
Prestations de services externes	10 431	14 304	24 736	3 138	27 874
Production immobilisée et stockée	-	69 029	69 029	17 311	86 339
Charges de personnel	(14 940)	(61 785)	(76 726)	(23 235)	(99 961)
Autres charges de structure	(8 453)	(27 552)	(36 005)	(6 458)	(42 463)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(405)	(2 498)	(2 903)	(385)	(3 288)
Amortissement des relations clientèles	-	-	-	(4 864)	(4 864)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(13 366)	(8 503)	(21 869)	(14 494)	(36 363)
Autres produits	10 827	3 233	14 061	16 634	30 695
Autres charges	(14 917)	(6 093)	(21 010)	(7 529)	(28 540)
Dotations aux amortissements	(1 210)	(4)	(1 214)	(100)	(1 314)
AUTRES	(5 300)	(2 864)	(8 164)	9 004	840
Produits de cessions d'actifs de placement	-	-	-	326 461	326 461
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	(301 400)	(301 400)
RÉSULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS DE PLACEMENT	-	-	-	25 061	25 061
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	0	-	0	67 838	67 838
<i>dont Variations de valeur des immeubles livrés ou mis à la juste valeur pour la première fois</i>	-	-	-	25 403	25 403
<i>dont Autres variations de valeur des immeubles</i>	0	-	0	42 435	42 435
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	-	-	-	(19 106)	(19 106)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	-	0	0
Dotations nettes aux provisions	-	917	917	1 524	2 441
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	(7 980)	(7 980)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	(676)	(676)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	133 394	56 372	189 766	58 262	248 028
Coût de l'endettement net	(58 354)	(14 979)	(73 333)	(4 911)	(78 244)
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	(0)	-	(0)	(10 786)	(10 786)
Résultat de cessions de participation	-	(3)	(3)	(70)	(73)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7 514	(483)	7 030	(62)	6 969
Dividendes	-	32	32	0	33
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	(219)	(219)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	82 554	40 939	123 493	42 215	165 707
Impôt sur les sociétés	(278)	(21)	(299)	(13 919)	(14 218)
RÉSULTAT NET	82 275	40 918	123 194	28 296	151 490
<i>dont résultat part des propriétaires de la société mère</i>	<i>80 087</i>	<i>40 194</i>	<i>120 281</i>	<i>26 744</i>	<i>147 025</i>
<i>dont résultat des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>2 188</i>	<i>725</i>	<i>2 913</i>	<i>1 552</i>	<i>4 465</i>
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif			10 150 226		10 150 226
Résultat net part des propriétaires de la société mère par action (en euros)			11,85		14,48
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif			10 274 059		10 274 059
Résultat net part des propriétaires de la société mère dilué par action (en euros)			11,71		14,31

COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Centres commerciaux et autres actifs	Promotion pour compte de tiers	Éléments récurrents	Éléments non récurrents	Total Groupe
Revenus locatifs	153 517	-	153 517	(0)	153 517
Charges du foncier	(4 357)	-	(4 357)	-	(4 357)
Charges locatives non récupérées	(3 737)	-	(3 737)	0	(3 737)
Frais de gestion	(266)	-	(266)	-	(266)
Dotations nettes aux provisions	(4 337)	-	(4 337)	-	(4 337)
LOYERS NETS	140 819	-	140 819	0	140 819
Chiffre d'affaires	-	684 782	684 782	75 428	760 210
Coûts des ventes	-	(605 826)	(605 826)	(73 444)	(679 271)
Charges commerciales	-	(12 406)	(12 406)	(836)	(13 242)
Dotations nettes aux provisions	-	(344)	(344)	892	548
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(7 760)	(7 760)
MARGE IMMOBILIÈRE	-	66 206	66 206	(5 721)	60 485
Prestations de services externes	8 081	16 389	24 471	1 389	25 859
Production immobilisée et stockée	(0)	44 768	44 768	27 228	71 996
Charges de personnel	(10 796)	(49 470)	(60 267)	(24 318)	(84 584)
Autres charges de structure	(6 549)	(20 777)	(27 326)	(11 967)	(39 293)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(510)	(2 317)	(2 827)	(817)	(3 644)
Amortissement des relations clientèles	-	-	-	(5 586)	(5 586)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(9 774)	(11 407)	(21 182)	(14 071)	(35 253)
Autres produits	1 637	3 087	4 725	1 821	6 546
Autres charges	(4 679)	(5 556)	(10 235)	(9 921)	(20 156)
Dotations aux amortissements	(1 041)	(4)	(1 044)	(100)	(1 145)
AUTRES	(4 082)	(2 472)	(6 554)	(8 200)	(14 755)
Produits de cessions d'actifs de placement	-	-	-	20 116	20 116
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	(20 216)	(20 216)
RÉSULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS DE PLACEMENT	-	-	-	(100)	(100)
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	-	-	-	(101 863)	(101 863)
<i>dont Variations de valeur des immeubles livrés ou mis à la juste valeur pour la première fois</i>	-	-	-	25 161	25 161
<i>dont Autres variations de valeur des immeubles</i>	-	-	-	(127 024)	(127 024)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	-	-	-	(36 224)	(36 224)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(12)	(12)	(0)	(12)
Dotations nettes aux provisions	-	(536)	(536)	734	198
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	-	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	126 963	51 778	178 741	(165 446)	13 295
Coût de l'endettement net	(55 374)	(17 478)	(72 852)	(6 230)	(79 082)
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	-	-	(53 295)	(53 295)
Résultat de cessions de participation	-	-	-	(722)	(722)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7 089	(1 352)	5 737	(4 770)	967
Dividendes	-	32	32	(1)	31
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	(137)	(137)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	78 677	32 980	111 658	(230 601)	(118 943)
Impôt sur les sociétés	(193)	10	(183)	2 416	2 234
RÉSULTAT NET	78 485	32 991	111 475	(228 185)	(116 710)
<i>dont Résultat part des propriétaires de la société mère</i>	<i>76 854</i>	<i>31 688</i>	<i>108 541</i>	<i>(216 995)</i>	<i>(108 453)</i>
<i>dont Résultat des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>1 631</i>	<i>1 303</i>	<i>2 934</i>	<i>(11 190)</i>	<i>(8 256)</i>
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif			10 106 047		10 106 047
Résultat net Part des propriétaires de la société mère par action (en euros)			10,74		(10,73)
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif			10 271 359		10 271 359
Résultat net Part des propriétaires de la société mère dilué par action (en euros)			10,57		(10,56)

3

Comptes Altarea

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010.....	104
3.1.1. Bilan	106
3.1.2. Compte de résultat	108
3.1.3. Tableau des flux de trésorerie	110
3.1.4. Tableau de variation des capitaux propres	111
3.1.5. Comptes de résultat analytiques	111
3.1.6. Informations relatives à la société	114
3.1.7. Principes et méthodes comptables	114
3.1.8. Faits significatifs de l'exercice	126
3.1.9. Segments opérationnels	128
3.1.10. Périmètre de consolidation	132
3.1.11. Regroupements d'entreprises	143
3.1.12. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36	144
3.1.13. Bilan	146
3.1.14. Compte de résultat	175
3.1.15. Impôt sur les sociétés	178
3.1.16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie	181
3.1.17. Autres informations	183
3.1.18. Honoraires des Commissaires aux Comptes	191
3.1.19. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	192
3.2. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2010	194
3.2.1. Compte de résultat	194
3.2.2. Bilan	196
3.2.3. Annexe aux comptes sociaux	198
3.2.4. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	216
3.2.5. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	218

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

3.1.1.	Bilan	106	3.1.7.11.	Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur	118
3.1.2.	Compte de résultat	108	3.1.7.12.	Stocks	119
3.1.3.	Tableau des flux de trésorerie	110	3.1.7.13.	Créances clients et autres créances	119
3.1.4.	Tableau de variation des capitaux propres	111	3.1.7.14.	Actifs et passifs financiers (hors les créances clients et autres créances)	120
3.1.5.	Comptes de résultat analytiques	111	3.1.7.15.	Capitaux propres	120
3.1.6.	Informations relatives à la société	114	3.1.7.16.	Paievements en actions	120
3.1.7.	Principes et méthodes comptables	114	3.1.7.17.	Avantages au personnel	121
3.1.7.1.	Déclaration de conformité et référentiel comptable de la société	114	3.1.7.18.	Provisions et passifs éventuels	121
3.1.7.2.	Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs	114	3.1.7.19.	Impôts	122
3.1.7.3.	Participation dans une coentreprise	115	3.1.7.20.	Chiffres d'affaires et charges associées	122
3.1.7.4.	Participation dans des entreprises associées	115	3.1.7.21.	Contrats de location	123
3.1.7.5.	Ventilation des actifs et passifs en courant/non courant	115	3.1.7.22.	Résultat de cession d'actifs de placement	124
3.1.7.6.	Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition	116	3.1.7.23.	Variation et perte de valeur des immeubles de placement	124
3.1.7.7.	Immobilisations incorporelles	116	3.1.7.24.	Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts	124
3.1.7.8.	Immobilisations corporelles	116	3.1.7.25.	Effet de l'actualisation des créances et des dettes	124
3.1.7.9.	Immeubles de placement	116	3.1.7.26.	Tableau des flux de trésorerie	124
3.1.7.9.1.	Immeubles de placement en exploitation	117	3.1.7.27.	Segments opérationnels (IFRS 8)	124
3.1.7.9.2.	Immeubles de placement en cours de développement et de construction	117	3.1.8.	Faits significatifs de l'exercice	126
3.1.7.9.2.1.	Immeubles de placement en cours de développement et de construction évalués au coût	118	3.1.8.1.	Exercice 2010	126
3.1.7.9.2.2.	Immeubles de placement en cours de construction évalués à la juste valeur	118	3.1.8.2.	Exercice 2009	127
3.1.7.10.	Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées	118	3.1.9.	Segments opérationnels	128
			3.1.9.1.	Éléments de résultat par segment opérationnel	128
			3.1.9.2.	Éléments du bilan par segment opérationnel	130
			3.1.9.3.	Chiffre d'affaires par zone géographique	131

3.1.10. Périmètre de consolidation	132		
3.1.10.1. Liste des sociétés consolidées	132		
3.1.10.2. Évolution du périmètre de consolidation	143		
3.1.10.2.1. Évolution du périmètre de consolidation en 2010	143		
3.1.10.2.2. Évolution du périmètre de consolidation en 2009	143		
3.1.11. Regroupements d'entreprises	143		
3.1.12. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36	144		
3.1.12.1. Écart d'acquisition Cogedim	144		
3.1.12.1.1. Au 31 décembre 2010	144		
3.1.12.1.2. Au 31 décembre 2009	144		
3.1.12.2. Marque	145		
3.1.12.3. Actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût	145		
3.1.12.3.1. Au 31 décembre 2010	145		
3.1.12.3.2. Au 31 décembre 2009	145		
3.1.12.4. Relations clientèles	145		
3.1.13. Bilan	146		
3.1.13.1. Immobilisations incorporelles	146		
3.1.13.2. Immobilisations corporelles	147		
3.1.13.3. Immeubles de placement et actifs destinés à la vente	147		
3.1.13.4. Participation dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	150		
3.1.13.4.1. Participation dans les entreprises associées	150		
3.1.13.4.2. Autres titres immobilisés	152		
3.1.13.5. Participations dans les coentreprises	152		
3.1.13.6. Créances et autres actifs financiers non courants et courants	153		
3.1.13.7. Besoins en fonds de roulement	154		
3.1.17.7.1. Stocks et en-cours	155		
3.1.17.7.2. Créances clients et Autres créances	156		
		3.1.17.7.3. Dettes fournisseurs et autres dettes	157
		3.1.13.8. Capital, paiement en actions et actions propres	158
		3.1.13.9. Passifs financiers	162
		3.1.13.10. Engagements de retraites	166
		3.1.13.11. Autres provisions	168
		3.1.13.12. Dépôts et cautionnements reçus	169
		3.1.13.13. Instruments financiers et risques de marché	170
		3.1.14. Compte de résultat	175
		3.1.14.1. Loyers nets	175
		3.1.14.2. Marge immobilière	175
		3.1.14.3. Frais de structure nets	175
		3.1.14.4. Autres éléments du résultat opérationnel	176
		3.1.14.5. Coût de l'endettement net	177
		3.1.14.6. Autres éléments du résultat avant impôt	177
		3.1.15. Impôt sur les sociétés	178
		3.1.16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie	181
		3.1.17. Autres informations	183
		3.1.17.1. Résultat par action	183
		3.1.17.2. Dividendes versés et proposés	184
		3.1.17.3. Parties liées	184
		3.1.17.4. Engagements de location – preneur	186
		3.1.17.5. Autres engagements du Groupe	188
		3.1.17.6. Effectif du Groupe à la date de clôture	190
		3.1.17.7. Litiges ou sinistres	190
		3.1.17.8. Événements postérieurs à la date clôture	190
		3.1.18. Honoraire des Commissaires aux Comptes	191
		3.1.19. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	192

3.1.1. BILAN

3.1.1.1. Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2010	31/12/2009
ACTIFS NON COURANTS		3 112 387	3 099 794
Immobilisations incorporelles	3.1.13.1.	199 568	216 332
<i>dont écarts d'acquisition</i>		128 716	128 716
<i>dont marques</i>		66 600	66 600
<i>dont relations clientèles</i>		-	16 161
<i>dont autres immobilisations incorporelles</i>		4 251	4 855
Immobilisations corporelles	3.1.13.2.	12 237	15 557
Immeubles de placement	3.1.13.3.	2 757 275	2 721 977
<i>dont immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		2 606 412	2 523 032
<i>dont immeubles de placement évalués au coût</i>		150 863	198 945
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	3.1.13.4.	76 993	68 296
Créances et autres actifs financiers non courants	3.1.13.6.	16 352	14 841
Impôt différé actif	3.1.15.	49 962	62 790
ACTIFS COURANTS		1 343 313	1 011 186
Actifs destinés à la vente	3.1.13.3.	52 651	87 238
Stocks et en-cours	3.1.13.7.	648 089	364 118
Clients et autres créances	3.1.13.7.	346 115	329 170
Créance d'impôt sur les sociétés	3.1.15.	820	1 833
Créances et autres actifs financiers courants	3.1.13.6.	8 539	8 062
Instruments financiers dérivés	3.1.13.13.	24 654	3 930
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.1.16.	262 446	216 835
TOTAL ACTIF		4 455 700	4 110 980

3.1.1.2. Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2010	31/12/2009
CAPITAUX PROPRES		1 042 101	973 235
Capitaux propres – part des propriétaires de la société mère		1 000 088	938 557
Capital	3.1.13.8.	120 506	120 506
Primes liées au capital		586 763	609 051
Réserves		145 795	317 454
Résultat – part des propriétaires de la société mère		147 025	[108 453]
Capitaux propres – participations ne donnant pas le contrôle		42 013	34 677
PASSIFS NON COURANTS		2 381 177	2 250 830
Emprunts et dettes financières	3.1.13.9.	2 311 341	2 183 995
<i>dont prêts participatifs et comptes courants sous option</i>		81 432	24 781
<i>dont emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>		2 211 715	2 131 883
<i>dont emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>		-	5 593
<i>dont autres emprunts et dettes financières</i>		18 194	21 738
Provisions pour engagement de retraite	3.1.13.10.	5 338	4 070
Autres provisions non courantes	3.1.13.11.	16 488	16 222
Dépôts et cautionnements reçus	3.1.13.12.	25 523	25 273
Impôt différé passif	3.1.15..	22 488	21 270
PASSIFS COURANTS		1 032 422	886 915
Emprunts et dettes financières	3.1.13.9.	119 685	158 362
<i>dont emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		99 767	141 263
<i>dont emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>		5 593	2 209
<i>dont concours bancaires (trésorerie passive)</i>		5 470	7 369
<i>dont autres emprunts et dettes financières</i>		8 856	7 522
Instruments financiers dérivés	3.1.13.13.	118 417	117 873
Provisions courantes	3.1.13.11.	-	205
Dettes fournisseurs et autres dettes	3.1.13.7.	791 349	606 882
Dettes d'impôt exigible	3.1.15.	2 968	3 582
Dettes auprès des actionnaires		3	10
TOTAL PASSIF		4 455 700	4 110 980

3.1.2. COMPTE DE RÉSULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs		164 396	153 517
Charges du foncier		[4 068]	[4 357]
Charges locatives non récupérées		[3 628]	[3 737]
Frais de gestion		[77]	[266]
Dotation nette aux provisions		[4 563]	[4 337]
Loyers nets	3.1.14.1.	152 060	140 819
Chiffre d'affaires		671 260	760 210
Coûts des ventes		[589 414]	[679 271]
Charges commerciales		[15 408]	[13 242]
Dotation nette aux provisions		793	548
Amortissement des relations clientèle		[3 317]	[7 760]
Marge immobilière	3.1.14.2.	63 913	60 485
Prestations de services externes		27 874	25 859
Production immobilisée et stockée		86 339	71 996
Charges de personnel		[99 961]	[84 584]
Autres charges de structure		[42 463]	[39 293]
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		[3 288]	[3 644]
Amortissement des relations clientèles		[4 864]	[5 586]
Frais de structure nets	3.1.14.3.	[36 363]	[35 253]
Autres produits		30 695	6 546
Autres charges		[28 540]	[20 156]
Dotations aux amortissements		[1 314]	[1 145]
Autres	3.1.14.4.	840	[14 755]
Produits de cessions d'actifs de placement		326 461	20 116
Valeur comptable des actifs cédés		[301 400]	[20 216]
Résultat de cessions d'actifs de placement	3.1.14.4.	25 061	(100)
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	3.1.14.4.	67 838	[101 863]
<i>dont variations de valeur des immeubles livrés ou mis à la juste valeur pour la 1^{re} fois</i>		25 403	25 161
<i>dont autres variations de valeur des immeubles</i>		42 435	[127 024]
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	3.1.14.4.	[19 106]	[36 224]
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	3.1.14.4.	0	[12]
Dotation nette aux provisions	3.1.14.4.	2 441	198
Dépréciation des relations clientèles	3.1.14.4.	[7 980]	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	3.1.14.4.	[676]	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		248 028	13 295
Coût de l'endettement net	3.1.14.5.	[78 244]	[79 082]
<i>dont charges financières</i>		[82 404]	[86 322]
<i>dont produits financiers</i>		4 160	7 240
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	3.1.14.6.	[10 786]	[53 295]
Résultat de cessions de participation	3.1.14.6.	[73]	[722]
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3.1.14.6.	6 969	967
Dividendes	3.1.14.6.	33	31
Actualisation des dettes et créances	3.1.14.6.	[219]	[137]
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		165 707	[118 943]
Impôt sur les sociétés	3.1.15.	[14 218]	2 234
RÉSULTAT NET		151 490	[116 710]
▶ dont résultat part des propriétaires de la société mère		147 025	[108 453]
▶ dont résultat des participations ne donnant pas le contrôle		4 465	[8 256]
Résultat net part des propriétaires de la société mère par action (<i>en euros</i>)	3.1.17.1.	14,48	[10,73]
Résultat net part des propriétaires de la société mère dilué par action (<i>en euros</i>)	3.1.17.1.	14,31	[10,56]

Autres éléments du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
RÉSULTAT NET	151 490	(116 710)
Écart de conversion	0	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	-	-
RÉSULTAT NET GLOBAL	151 490	(116 710)
dont Résultat net global des propriétaires de la société mère	147 025	(108 453)
dont Résultat net global des participations ne donnant pas le contrôle	4 465	(8 256)

3.1.3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2010	31/12/2009
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net total consolidé		151 490	(116 709)
Élimination de la charge (produit) d'impôt		14 218	(2 234)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		78 200	78 676
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		243 907	(40 267)
Élimination des amortissements, provisions et abandons de projets		37 865	50 109
Élimination des variations de juste valeur	3.1.16.	(56 860)	155 099
Élimination des résultats de cessions d'actifs		(28 521)	574
Élimination des résultats des entreprises associées	3.1.13.4.	(6 969)	(967)
Élimination autres produits et charges sans incidence trésorerie (dont charge brute sur paiements en actions)	3.1.13.8.	10 815	8 201
Élimination des produits de dividendes		(33)	(31)
Marge brute d'autofinancement		200 203	172 717
Impôts payés		(2 582)	1 761
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	3.1.13.7.	(54 391)	50 617
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		143 230	225 096
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'actifs	3.1.16.	(330 263)	(234 644)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	3.1.16.	(6 260)	(4 166)
Augmentation des prêts et créances financières	3.1.13.6.	(5 147)	(8 618)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes	3.1.16.	351 592	31 455
Réduction des prêts et autres immos financières	3.1.13.6.	3 045	4 470
Cession de stés consolidées, ss déduct. de la tréso. cédée		(174)	(36)
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(26 187)	(30 109)
Dividendes reçus		3 006	3 003
Intérêts encaissés		4 201	12 314
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(6 187)	(226 331)
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		-	(5)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	3.1.17.2.	(74 169)	(71 748)
Dividendes payés aux participations ne donnant pas le contrôle		2 791	3 057
Émissions d'emprunts et d'autres dettes financières	3.1.13.9.	388 786	552 332
Remboursement d'emprunts et d'autres dettes financières	3.1.13.9.	(301 305)	(476 036)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(21 847)	(4 733)
Variation nette des dépôts et cautionnements reçus	3.1.13.12.	242	2 284
Intérêts versés		(84 032)	(85 563)
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(89 533)	(80 413)
VARIATION DE TRÉSORERIE		47 510	(81 648)
Trésorerie d'ouverture		209 466	291 114
Trésorerie de clôture		256 976	209 466
Trésorerie d'ouverture	3.1.16.		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		216 835	295 891
Découvert bancaire		(7 369)	(4 778)
Trésorerie de clôture	3.1.16.		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		262 446	216 835
Découvert bancaire		(5 470)	(7 369)

3.1.4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Élimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total capitaux propres des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2008	120 815	606 772	(11 739)	393 427	1 109 275	48 816	1 158 091
Résultat				(108 453)	(108 453)	(8 256)	(116 709)
Écart de conversion				-	-	-	-
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période				(108 453)	(108 453)	(8 256)	(116 709)
Distributions de dividendes				(71 758)	(71 758)	3 057	(68 701)
Augmentation de capital (note 3.1.13.8.)	487	3 468		-	3 955	-	3 955
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites				5 366	5 366	10	5 376
Élimination des actions propres (note 3.1.13.8.)	(797)	(1 188)	5 696	(5 537)	(1 826)	-	(1 826)
Opérations sur les participations ne donnant pas le contrôle ⁽¹⁾				1 731	1 731	(8 908)	(7 177)
Variations de périmètre (autres)				-	-	(22)	(22)
Autres				267	267	(20)	247
Au 31 décembre 2009	120 505	609 052	(6 043)	215 043	938 557	34 677	973 234
Résultat				147 025	147 025	4 465	151 490
Écart de conversion				(22)	(22)	-	(22)
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période				147 003	147 003	4 465	151 468
Distributions de dividendes		(22 288)		(51 881)	(74 169)	2 834	(71 335)
Augmentation de capital				-	-	1	1
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites				7 086	7 086	8	7 094
Élimination des actions propres (note 3.1.13.8.)			(11 672)	(6 634)	(18 306)	-	(18 306)
Opérations sur les participations ne donnant pas le contrôle ⁽²⁾				(16)	(16)	16	-
Variations de périmètre (autres)				-	-	11	11
Autres				(67)	(67)	1	(66)
AU 31 DÉCEMBRE 2010	120 505	586 764	(17 715)	310 534	1 000 088	42 013	1 042 101

(1) En 2009, les opérations sur les participations ne donnant pas le contrôle concernent :

- le rachat des minoritaires de la société Foncière Altarea dont le pourcentage d'intérêt – et celui de ses filiales – passe de 99,33 % à 100 % ;
- le rachat des minoritaires de la société Lille Grand Place dont le pourcentage d'intérêt passe de 59 % à 99 % ;
- l'incidence nette de la relation sur augmentation de capital de la société Altareit, dont le pourcentage d'intérêt – et celui de ses filiales – passe de 99,59 % à 99,74 %.

(2) En 2010, les opérations sur les participations ne donnant pas le contrôle concernent :

- la relation sur titres Altarea France suite au transfert de la participation de Alta Faubourg à Foncière Altarea (-16 k€).

3.1.5. COMPTES DE RÉSULTAT ANALYTIQUES

La distinction entre les éléments récurrents et non récurrents est explicitée dans la note annexe 3.1.7.27. « Segments opérationnels » de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Centres commerciaux et autres actifs	Promotion pour compte de tiers	Éléments récurrents	Éléments non récurrents	Total Groupe
Revenus locatifs	164 396	-	164 396	-	164 396
Charges du foncier	[4 068]	-	[4 068]	-	[4 068]
Charges locatives non récupérées	[3 628]	-	[3 628]	-	[3 628]
Frais de gestion	[77]	-	[77]	-	[77]
Dotation nette aux provisions	[4 563]	-	[4 563]	-	[4 563]
Loyers nets	152 060	-	152 060	-	152 060
Chiffre d'affaires	-	642 588	642 588	28 671	671 260
Coûts des ventes	0	[561 024]	[561 024]	[28 389]	[589 414]
Charges commerciales	-	[15 052]	[15 052]	[357]	[15 408]
Dotation nette aux provisions	-	310	310	483	793
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	[3 317]	[3 317]
Marge immobilière	0	66 822	66 822	[2 909]	63 913
Prestations de services externes	10 431	14 304	24 736	3 138	27 874
Production immobilisée et stockée	-	69 029	69 029	17 311	86 339
Charges de personnel	[14 940]	[61 785]	[76 726]	[23 235]	[99 961]
Autres charges de structure	[8 453]	[27 552]	[36 005]	[6 458]	[42 463]
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	[405]	[2 498]	[2 903]	[385]	[3 288]
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	[4 864]	[4 864]
Frais de structure nets	[13 366]	[8 503]	[21 869]	[14 494]	[36 363]
Autres produits	10 827	3 233	14 061	16 634	30 695
Autres charges	[14 917]	[6 093]	[21 010]	[7 529]	[28 540]
Dotations aux amortissements	[1 210]	[4]	[1 214]	[100]	[1 314]
Autres	[5 300]	[2 864]	[8 164]	9 004	840
Produits de cessions d'actifs de placement	-	-	-	326 461	326 461
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	[301 400]	[301 400]
Résultat de cessions d'actifs de placement	-	-	-	25 061	25 061
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	0	-	0	67 838	67 838
▶ dont Variations de valeur des immeubles livrés ou mis à la juste valeur pour la 1 ^{re} fois	-	-	-	25 403	25 403
▶ dont Autres variations de valeur des immeubles	0	-	0	42 435	42 435
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	-	-	-	[19 106]	[19 106]
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	-	0	0
Dotation nette aux provisions	-	917	917	1 524	2 441
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	[7 980]	[7 980]
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	[676]	[676]
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	133 394	56 372	189 766	58 262	248 028
Coût de l'endettement net	[58 354]	[14 979]	[73 333]	[4 911]	[78 244]
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	[0]	-	[0]	[10 786]	[10 786]
Résultat de cessions de participation	-	[3]	[3]	[70]	[73]
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7 514	[483]	7 030	[62]	6 969
Dividendes	-	32	32	0	33
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	[219]	[219]
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	82 554	40 939	123 493	42 215	165 707
Impôt sur les sociétés	[278]	[21]	[299]	[13 919]	[14 218]
RÉSULTAT NET	82 275	40 918	123 194	28 296	151 490
▶ dont résultat part des propriétaires de la société mère	80 087	40 194	120 281	26 744	147 025
▶ dont résultat des participations ne donnant pas le contrôle	2 188	725	2 913	1 552	4 465
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif			10 150 226		10 150 226
Résultat net part des propriétaires de la société mère par action (<i>en euros</i>)			11,85		14,48
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif			10 274 059		10 274 059
Résultat net part des propriétaires de la société mère dilué par action (<i>en euros</i>)			11,71		14,31

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Centres commerciaux et autres actifs	Promotion pour compte de tiers	Éléments récurrents	Éléments non récurrents	Total Groupe
Revenus Locatifs	153 517	-	153 517	(0)	153 517
Charges du foncier	(4 357)	-	(4 357)	-	(4 357)
Charges locatives non récupérées	(3 737)	-	(3 737)	0	(3 737)
Frais de gestion	(266)	-	(266)	-	(266)
Dotation nette aux provisions	(4 337)	-	(4 337)	-	(4 337)
Loyers nets	140 819	-	140 819	0	140 819
Chiffre d'affaires	-	684 782	684 782	75 428	760 210
Coûts des ventes	-	(605 826)	(605 826)	(73 444)	(679 271)
Charges commerciales	-	(12 406)	(12 406)	(836)	(13 242)
Dotation nette aux provisions	-	(344)	(344)	892	548
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(7 760)	(7 760)
Marge immobilière	-	66 206	66 206	(5 721)	60 485
Prestations de services externes	8 081	16 389	24 471	1 389	25 859
Production immobilisée et stockée	(0)	44 768	44 768	27 228	71 996
Charges de personnel	(10 796)	(49 470)	(60 267)	(24 318)	(84 584)
Autres charges de structure	(6 549)	(20 777)	(27 326)	(11 967)	(39 293)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(510)	(2 317)	(2 827)	(817)	(3 644)
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(5 586)	(5 586)
Frais de structure nets	(9 774)	(11 407)	(21 182)	(14 071)	(35 253)
Autres produits	1 637	3 087	4 725	1 821	6 546
Autres charges	(4 679)	(5 556)	(10 235)	(9 921)	(20 156)
Dotations aux amortissements	(1 041)	(4)	(1 044)	(100)	(1 145)
Autres	(4 082)	(2 472)	(6 554)	(8 200)	(14 755)
Produits de cessions d'actifs de placement	-	-	-	20 116	20 116
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	(20 216)	(20 216)
Résultat de cessions d'actifs de placement	-	-	-	(100)	(100)
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	-	-	-	(101 863)	(101 863)
▶ dont Variations de valeur des immeubles livrés ou mis à la juste valeur pour la 1 ^{re} fois	-	-	-	25 161	25 161
▶ dont Autres variations de valeur des immeubles	-	-	-	(127 024)	(127 024)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	-	-	-	(36 224)	(36 224)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(12)	(12)	(0)	(12)
Dotation nette aux provisions	-	(536)	(536)	734	198
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	-	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	126 963	51 778	178 741	(165 446)	13 295
Coût de l'endettement net	(55 374)	(17 478)	(72 852)	(6 230)	(79 082)
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	-	-	(53 295)	(53 295)
Résultat de cessions de participation	-	-	-	(722)	(722)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7 089	(1 352)	5 737	(4 770)	967
Dividendes	-	32	32	(1)	31
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	(137)	(137)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	78 677	32 980	111 658	(230 601)	(118 943)
Impôt sur les sociétés	(193)	10	(183)	2 416	2 234
RÉSULTAT NET	78 485	32 991	111 475	(228 185)	(116 710)
▶ dont Résultat part des propriétaires de la société mère	76 854	31 688	108 541	(216 995)	(108 453)
▶ dont Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	1 631	1 303	2 934	(11 190)	(8 256)
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif			10 106 047		
Résultat net Part des propriétaires de la société mère par action <i>(en euros)</i>			10,74		
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif			10 271 359		
Résultat net Part des propriétaires de la société mère dilué par action <i>(en euros)</i>			10,57		

3.1.6. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Altarea est une société en commandite par actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris SA (compartiment A). Le siège social est 8, avenue Delcassé à Paris.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2005.

Altarea et ses filiales, « Altarea ou la société », exercent une activité de foncière sur le marché des centres commerciaux. Cette activité foncière inclut des fonctions d'asset et de property management internalisées au sein du Groupe.

Altarea est aussi un opérateur global du marché de l'immobilier à la fois foncière de développement dans le secteur des centres

commerciaux, et acteur significatif du secteur de la promotion pour compte de tiers. Altarea intervient ainsi sur l'ensemble des classes d'actifs (centres commerciaux, bureaux, hôtels et logements). L'activité de développement de centres commerciaux est réalisée pour compte propre et a vocation à soutenir la croissance de l'activité de foncière spécialisée en centres commerciaux.

Altarea est un interlocuteur privilégié des collectivités locales.

Altarea contrôle la société Altareit dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris SA (compartiment C).

Le conseil de surveillance qui s'est tenu le 7 mars 2011 a examiné les comptes consolidés arrêtés par la gérance et établis au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2010.

3.1.7. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

3.1.7.1. Déclaration de conformité et référentiel comptable de la société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2010 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission. Ces principes comptables sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 : aucune norme ou interprétation nouvellement en vigueur au 1^{er} janvier 2010 n'a impacté significativement les comptes consolidés de la société.

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2010 et n'ayant pas eu d'incidence significative ni sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation ni sur les états financiers consolidés du Groupe

- ▶ IFRS 3 révisée : Regroupement d'entreprises.
- ▶ Amendement d'IAS 27 : États financiers consolidés et individuels.
- ▶ IFRIC 12 : Accords de concession de services.
- ▶ IFRIC 15 : Accords pour la construction d'un bien immobilier. Cette norme est appliquée par le Groupe et n'a pas entraîné de modification significative des comptes consolidés de la société.
- ▶ Amendement IAS 39 : Instruments financiers : comptabilisation et évaluation des éléments couverts éligibles.
- ▶ Améliorations des IFRS (mai 2008 et avril 2009).
- ▶ Amendements d'IFRS 2 : Transactions de groupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie.

- ▶ IFRIC 16 : Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger.
- ▶ IFRIC 17 : Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires.
- ▶ IFRIC 18 : Transfert d'actifs provenant de clients.

Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2010

- ▶ Amendements d'IAS 32 : Classement des droits de souscription émis.
- ▶ IAS 24 révisée : Informations relatives aux parties liées (1^{er} janvier 2011).
- ▶ Amendement IFRIC 14 : Actifs de régimes à prestations définies et obligations de financement minimum.
- ▶ IFRIC 19 : Extinction des dettes financières par émission d'instruments de capitaux propres.
- ▶ Amendement à IAS 12.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, non encore approuvées par l'Union européenne

- ▶ IFRS 9 : Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers).
- ▶ Améliorations des IFRS (mai 2010).
- ▶ Amendements à IFRS 7 : Informations à fournir en matière de transfert d'actifs financiers.

3.1.7.2. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

Depuis la crise économique et financière de l'année 2008, l'activité économique s'est maintenue en 2009 et 2010 grâce notamment à la faiblesse des taux d'intérêt. Le secteur de

l'investissement résidentiel et locatif bénéficie des plans de relance du gouvernement (effet de la loi Scellier). Le secteur de l'immobilier commercial a vu une légère contraction des taux de capitalisation dans un contexte de progression de la consommation d'environ 1 %.

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances. Celles-ci constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments de produits et de charges et d'actif et de passif. Ces estimations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs d'actifs et de passifs. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement être différents des estimations retenues.

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

- ▶ valorisation des incorporels :
 - la valorisation des écarts d'acquisition (se référer aux notes 3.1.7.6. et 3.1.12.1.),
 - l'évaluation de la marque Cogedim (se référer aux notes 3.1.7.7. et 3.1.12.2.) ;
- ▶ valorisations des autres actifs ou passifs :
 - l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 3.1.7.9 et 3.1.13.3),
 - l'évaluation des relations clientèles (se référer aux notes 3.1.7.7. et 3.1.12.4.),
 - l'évaluation des stocks (se référer à la note 3.1.7.12.),
 - l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 3.1.7.19. et 3.1.15.),
 - l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 3.1.7.16.),
 - l'évaluation des instruments financiers (se référer aux notes 3.1.7.14. et 3.1.13.13.) établie avec une courbe de taux d'intérêts futurs ;
- ▶ estimations des résultats opérationnels :
 - l'évaluation de la marge immobilière et les prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 3.1.7.20.).

Les actifs corporels ou incorporels (hors goodwill et marque) font l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois l'an et plus si un indice de perte de valeur externe ou interne a été décelé.

3.1.7.3. Participation dans une coentreprise

Conformément à la norme IAS 31, une coentreprise est un accord contractuel (statuts, pactes d'actionnaires...) en vertu duquel deux parties ou plus conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint.

Le contrôle conjoint est présumé lorsqu'il est nécessaire d'obtenir un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. Le contrôle conjoint est démontré par un accord contractuel.

La société a opté pour l'intégration proportionnelle des coentreprises [méthode préférentielle en IAS 31] ; cette méthode consiste à consolider ligne à ligne la quote-part du Groupe dans tous les actifs, passifs, produits et charges de l'entité contrôlée conjointement.

3.1.7.4. Participation dans des entreprises associées

Conformément à la norme IAS 28, une entreprise associée est une entité dans laquelle la société a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle. L'influence notable est présumée lorsque la participation du Groupe est supérieure ou égale à 20 % des droits de vote.

Les investissements dans les entreprises associées sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles de la société.

3.1.7.5. Ventilation des actifs et passifs en courant/non courant

Conformément à la norme IAS 1, la société présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants :

- ▶ les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant ;
- ▶ les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés en non courant et courant sauf les instruments de trading qui sont classés par nature en courant ;
- ▶ les actifs et passifs dérivés sont classés en actifs ou passifs courants ;
- ▶ les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants ;

- ▶ les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en courant. Inversement, la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant ;
- ▶ les dépôts et cautionnements reçus en application des baux conclus sont classés en non courant ;
- ▶ les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

3.1.7.6. Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, Altarea avait choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} janvier 2004.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Selon IFRS 3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition. Suivant IFRS 3 révisé, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition :

- ▶ positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ;
- ▶ négatif, est comptabilisé directement en produit.

Suivant IFRS 3 révisé, les intérêts minoritaires seront évalués soit à leur juste valeur, soit à la quote-part dans l'actif net de la cible ; le choix pouvant être exercé différemment selon les acquisitions.

À noter que la norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice au-delà de ce délai de 12 mois sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Suivant IFRS 3 révisée, l'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations sont désormais considérées comme des transactions entre actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

La société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle (soit au moins une fois l'an) et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur. Les principaux indices de perte de valeur sont au regard de l'activité de promotion pour comptes de tiers une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou une baisse des taux de marge.

Par exception, les acquisitions d'actifs isolés qui s'effectuent par l'achat des titres d'une société dont le seul objet est la détention d'actifs de placement, et en l'absence de toute activité productive induisant l'existence de contrat connexe à l'actif ou de personnel, sont comptabilisées selon la norme IAS 40 « Immeubles de placement ».

3.1.7.7. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels, d'une marque et de relations clientèle. Conformément à la norme IAS 38,

- ▶ les logiciels sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 3 ans ;
- ▶ la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 3.1.12.2. et 3.1.13.1.) est à durée indéfinie et donc non amortissable ;
- ▶ les relations clientèle qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de Cogedim sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Au 31 décembre 2010, elles sont totalement amorties ou dépréciées.

La marque et les relations clientèles issues du regroupement d'entreprises avec Cogedim ont été affectées aux Unités Génératrices de Trésoreries que sont les programmes regroupés au sein du segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers » et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 3.1.12. Au 31 décembre 2010, seule la marque reste inscrite au bilan, les relations clientèle étant totalement amorties ou dépréciées.

3.1.7.8. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée être de 5 à 10 ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié pour ces immobilisations.

3.1.7.9. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue d'en retirer des loyers ou pour valoriser le capital apporté ou les deux.

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des centres commerciaux et, accessoirement, des immeubles de bureaux ou des hôtels.

Le portefeuille d'immeubles de placement du Groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement ou de construction pour compte propre.

En application de la norme IAS 40, Altarea a opté pour le modèle de la juste valeur (et non pour le modèle du coût, option alternative) et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée sur la base d'expertises principalement externes donnant des évaluations droits inclus en prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits s'élèvent en France à 6,2 % (idem en 2009), en Italie à 4 % (idem en 2009) et en Espagne à 1,5 % (idem en 2009).

Depuis le 30 juin 2009, l'évaluation externe des actifs du Groupe Altarea est confiée à DTZ Eurexi et Icade Expertise (pour les actifs de centres commerciaux situés en France et en Espagne), Savills (pour les actifs de centres commerciaux situés en Italie) et à CBRE (pour les autres actifs).

Les experts utilisent deux méthodes :

- ▶ une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur 10 ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets. Dans un contexte de marché peu efficient, les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode ;
- ▶ une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de rendement fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire. Cette seconde méthode permet de corroborer la valeur déterminée par la première méthode.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

- ▶ les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements ;
- ▶ le taux de vacance normatif ;
- ▶ les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants ;
- ▶ la progression des revenus due aux paliers ;
- ▶ le renouvellement des baux arrivant à échéance prochainement ;
- ▶ un taux d'impayé.

L'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur est conforme aux recommandations du « Rapport du groupe de

travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par M. Georges Barthès de Ruyter et émis en 2000 par la Commission des opérations de Bourse. Les experts font par ailleurs référence au *RICS appraisal and Evaluation standards* publié par la *Royal Institute of Chartered Surveyors* (Red Book).

3.1.7.9.1 Immeubles de placement en exploitation

Les immeubles en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur.

La juste valeur des actifs en exploitation est déterminée sur la base d'expertises indépendantes.

Au 31 décembre 2010, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

3.1.7.9.2 Immeubles de placement en cours de développement et de construction

Pour les immeubles développés pour compte propre, les coûts engagés y compris le prix d'acquisition des terrains pour le développement et la construction des immeubles sont capitalisés à compter du démarrage du programme dès la phase de développement (prospection, montage : réponse au concours et précommercialisation, préalablement à la signature des promesses d'achat de foncier, phase administrative : obtention des autorisations avec le cas échéant signature de promesses d'achat de foncier), dès lors qu'il existe une assurance raisonnable d'obtenir les autorisations administratives. Ils concernent principalement :

- ▶ les honoraires d'études et de gérance externes et internes au Groupe ;
- ▶ les honoraires juridiques ;
- ▶ les coûts de démolition (le cas échéant) ;
- ▶ les indemnités d'immobilisation ou cautions sur foncier ;
- ▶ les coûts de construction ;
- ▶ les frais financiers selon IAS 23 révisée.

Les honoraires internes sont principalement les honoraires de gérance (gestion des projets jusqu'à l'obtention des autorisations) et les honoraires de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) qui sont économiquement constitutifs du prix de revient de l'actif et sont donc incorporés dans le coût des immobilisations ou dans celui des stocks le cas échéant. Le montant incorporé s'entend après élimination des marges internes.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, les immeubles de placement en cours de construction (IPUC) sont rentrés dans le champ d'application d'IAS 40 et sont évalués à la juste valeur lorsque les critères prédéfinis par la société sont remplis.

Le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué à la juste valeur de façon fiable si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Pour estimer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble en cours de construction, les trois conditions suivantes doivent être toutes remplies :

- ▶ toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- ▶ les contrats de construction ont été signés et les travaux ont commencé ;
- ▶ le taux de commercialisation des baux est élevé et permet d'apprécier raisonnablement la création de valeur attachée à l'immeuble en cours de construction.

Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués en conséquence soit au coût, soit à la juste valeur :

- ▶ les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain sont évalués au coût ;
- ▶ les terrains non encore construits sont évalués au coût ;
- ▶ les immeubles en cours de construction sont enregistrés au coût ou à la juste valeur dans le respect des critères prédéfinis ci-dessus ; si la date de livraison de l'immeuble est proche de la date de clôture des comptes, l'immeuble est systématiquement évalué à la juste valeur.

3.1.7.9.2.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE DÉVELOPPEMENT ET DE CONSTRUCTION ÉVALUÉS AU COÛT

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'estimer si la juste valeur de l'immeuble peut être déterminée de façon fiable.

Pour ces immeubles et dans l'hypothèse où il existe un retard au démarrage de leur construction ou lorsque la période de construction est anormalement allongée, le management apprécie au cas par cas le bien-fondé d'un arrêt momentané de la capitalisation des frais financiers ou honoraires internes encourus.

Pour ces immeubles – enregistrés dans les comptes au coût – est effectué une fois l'an un test de dépréciation et lorsqu'il existe des indices de perte de valeur (augmentation du prix de revient, baisse des valeurs locatives attendues, retard dans l'avancement de la commercialisation, hausse des taux de capitalisation attendus...).

La valeur recouvrable de ces actifs qui restent comptabilisés au coût est appréciée par comparaison de leur prix de revient à terminaison et de leur valeur estimée sur la base des flux attendus. Si la valeur recouvrable est inférieure au prix de revient à terminaison, une perte de valeur sous la forme d'une provision pour dépréciation est enregistrée au compte de résultat sur la ligne « Pertes de valeur sur immeubles de placement ».

3.1.7.9.2.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR

Les immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur sont les immeubles qui remplissent les critères définis

par le Groupe pour déterminer si leur juste valeur peut être déterminée de façon fiable et les immeubles dont la date de livraison est proche.

La juste valeur des immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes. L'expert évalue l'actif d'un bien comme s'il était complètement achevé en tenant compte des conditions de marché à la date d'évaluation et des spécificités de l'actif. De cette valeur est déduit le montant des dépenses non encore engagées à la date de clôture.

Le différentiel entre la juste valeur des immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur et leur valeur au coût est comptabilisé au compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement en cours de construction » en contrepartie au bilan du poste immeubles de placement en cours de construction évalués à la juste valeur.

3.1.7.10. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Conformément à la norme IFRS 5, un actif non courant est classé en « actif détenu en vue de la vente » si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Tel est le cas si l'actif est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et si sa vente est hautement probable.

Le caractère hautement probable est apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les 12 mois à venir. Le management apprécie les situations ; lorsqu'il existe une promesse de vente ou un engagement ferme, l'immeuble est systématiquement inclus dans les actifs détenus en vue de la vente.

L'actif est évalué à la juste valeur diminuée des coûts de vente.

Aucune activité abandonnée n'est à noter sur l'exercice au sein de la société.

3.1.7.11. Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur

En application de la norme IAS 36, les actifs corporels et incorporels amortissables font l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice interne ou externe de perte de valeur est décelé.

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée telles les marques font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des

événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

La valeur au bilan de ces actifs y inclus les écarts d'acquisition est comparée à la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, de groupes d'U.G.T.s, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Les U.G.T.s et groupes d'U.G.T.s de la société sont présentés dans la note 3.1.12.

La valeur d'utilité de l'« U.G.T. » ou du regroupement de plusieurs « U.G.T.s » est déterminée par la méthode des flux de trésorerie actualisés (D.C.F.) selon les principes suivants :

- ▶ les flux de trésorerie (avant impôt) sont issus des business-plans à 5 ans élaborés par la Direction du Groupe ;
- ▶ le taux d'actualisation est déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital ;
- ▶ la valeur terminale est calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

La valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie ou groupe d'U.G.T.s ainsi déterminée est ensuite comparée à la valeur en consolidation de ses actifs (y compris les écarts d'acquisition) et passifs.

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.s ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs corporels et incorporels au prorata de leur valeur comptable. La perte de valeur ainsi constatée est réversible, sauf celle constatée sur les écarts d'acquisition, non réversible.

3.1.7.12. Stocks

Les stocks relèvent :

- ▶ des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers et de promotion de développement de centres commerciaux pour la partie non patrimoniale (coques d'hypermarché, parking...) ;
- ▶ des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux stocks conformément à la norme IAS 23.

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes non encore développés. Ils sont évalués au prix de revient et

comprennent le coût des études préalables au lancement des opérations (honoraires d'études et de gestion). Ces dépenses sont capitalisées si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice. À la date de clôture des comptes, une revue des « opérations nouvelles » est effectuée et, si la probabilité de réalisation de l'opération est incertaine, ces frais sont passés en charge.

Les « opérations au stade terrain » sont évaluées au prix d'acquisition des terrains augmenté de tous les frais encourus dans le cadre de l'acquisition des terrains, en particulier les honoraires d'études et de gestion.

Les « opérations en cours de construction » sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sorti à l'avancement pour les opérations réalisées en « ventes en l'état futur d'achèvement » ou en « contrat de promotion immobilière » (se référer également à la note 3.1.7.24.). Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les coûts de construction (V.R.D. inclus), les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes, honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation pour la vente des programmes immobiliers, les dépenses de publicité directement rattachables aux programmes ainsi que les dépenses annexes. La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au Groupe est éliminée.

Les « opérations achevées » sont constituées des lots restant à commercialiser après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation, nette des frais de commercialisation, est inférieure à leur valeur nette comptable.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

3.1.7.13. Créances clients et autres créances

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, cette rubrique inclut :

- ▶ les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés ;
- ▶ les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de VEFA ou de CPI ;
- ▶ le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice. Ces créances sont non exigibles.

3.1.7.14. Actifs et passifs financiers (hors les créances clients et autres créances)

Le Groupe Altarea a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IAS 39.

Les principes d'application des normes IAS 32 et 39 et IFRS 7 sont les suivants :

a) Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

- ▶ Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en capitaux propres, les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat.
- ▶ Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.
- ▶ La société ne possède pas d'actifs détenus jusqu'à échéance.
- ▶ La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM monétaire de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (*i.e.* assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. La société détient exclusivement des OPCVM euros. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.

b) Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

- ▶ Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.
- ▶ Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.
- ▶ La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.

- ▶ Les dépôts et cautionnements versés par les locataires des centres commerciaux ne sont pas actualisés.

c) Mode de détermination de la juste valeur des instruments financiers (hors dettes portant intérêts)

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur du prix payé qui inclut les coûts d'acquisitions liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur.

Pour les actifs et passifs financiers comme les actions cotées qui sont négociés activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture.

Pour les autres actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, swaps, caps... et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuaire. Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calculs fondées sur des théories financières reconnues.

En dernier ressort, la société évalue au coût les actifs et passifs financiers déduction faite de toute perte de valeur éventuelle. Il s'agit exclusivement de titres de participation non consolidés.

La valeur de réalisation des instruments financiers peut se révéler différente de la juste valeur déterminée pour la clôture de chaque exercice.

3.1.7.15. Capitaux propres

Les capitaux propres représentent l'intérêt résiduel des actifs après déduction des passifs.

Les frais d'émission des titres de capital et de fusion sont déduits du produit de l'émission.

Les instruments de capitaux propres qui ont été rachetés (actions propres) sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres de la société.

3.1.7.16. Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société émettrice : options de souscription d'actions, droits d'attribution d'actions gratuites et plans épargne entreprise.

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : dans le Groupe Altarea, tous les plans portant sur le titre Altarea doivent être réglés en instruments de capitaux propres.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 2, les paiements en actions consentis aux mandataires sociaux ou salariés d'Altarea ou des sociétés du Groupe sont comptabilisés dans les états financiers selon les modalités suivantes : la juste valeur de l'instrument de capitaux propres attribué est comptabilisée en charge de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres si le plan doit être réglé en instruments de capitaux propres, ou d'une dette si le plan doit être réglé en trésorerie.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus par les salariés) est évaluée par un cabinet d'actuaire à la date d'attribution des options à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein calculé en fonction d'un turnover déterminé sur les trois derniers exercices. Ce modèle est adapté au plan prévoyant une durée d'indisponibilité et une période de blocage. La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits. Les plans d'attribution d'actions et les PEE sont valorisés sur la base de la valeur de marché.

3.1.7.17. Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 sur la ligne « Charges de personnel » au compte de résultat.

a) Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies. De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du Groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées prévue par la norme IAS 19.

Elle représente la valeur actuelle probable des droits acquis, évalués en tenant compte des augmentations de salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de départ et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer en quatre termes principaux de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) x (probabilité qu'à l'entreprise de verser ces droits) x (actualisation) x (coefficient de charges patronales) x (ancienneté acquise/ancienneté à la date du départ à la retraite)

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- ▶ Taux d'actualisation : taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (Zone Euro).
- ▶ Table de mortalité : TF et TH 2000-2002.
- ▶ Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein.

- ▶ Turn-over : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans.
- ▶ Taux de progression des salaires 3 à 6 %.

Le Groupe n'applique pas la méthode du corridor consistant à différer la prise en résultat des écarts actuariels. Les écarts actuariels sont directement comptabilisés en résultat au cours de chaque exercice.

Le montant de l'engagement ainsi déterminé est minoré de la valeur d'actifs éventuels de couverture. Dans le cas présent, il s'agit d'un actif du régime de type contrat d'assurance éligible dédié à la couverture des engagements pris au titre des salariés de Cogedim.

Les dispositions de la loi de financement de la sécurité sociale de 2008 (départ à la retraite sur la base du volontariat au-delà de 65 ans) n'ont pas d'impact significatif sur le montant de l'engagement.

b) Autres avantages postérieurs à l'emploi

Ces avantages sont offerts à travers des régimes à cotisations définies. Dans le cadre de ces régimes, le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations ; la charge qui correspond aux cotisations versées est prise en compte en résultat sur l'exercice.

c) Autres avantages à long terme

Il n'existe pas d'autres avantages à long terme accordés par le Groupe Altarea.

d) Indemnités de rupture de contrat de travail

Le cas échéant, les indemnités de rupture de contrat de travail sont provisionnées sur la base de la convention collective.

e) Avantages à court terme

Les avantages à court terme incluent notamment un accord d'intéressement des salariés au résultat de l'unité économique et sociale, signé entre les sociétés prestataires de services du Groupe, membres de l'UES, et le comité d'entreprise ; et un plan de participation des salariés aux résultats de l'entreprise s'appliquant sur les résultats de l'unité économique et sociale suivant les accords de droit commun.

Les avantages du personnel à court terme incluant ceux résultant des accords ci-dessus détaillés sont portés en charges de l'exercice.

3.1.7.18. Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou hautement probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général, ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux de rendement avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe Altarea à des tiers ou liées à l'octroi de garanties locatives aux acquéreurs de centres commerciaux.

Les passifs éventuels correspondent à une obligation potentielle dont la probabilité de survenance ou la détermination d'un montant fiable ne peuvent être établies. Ils ne sont pas comptabilisés. Une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles.

3.1.7.19. Impôts

Suite à l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, le Groupe Altarea est soumis à une fiscalité spécifique :

- ▶ un secteur SIIC regroupant les sociétés du Groupe ayant opté pour le régime fiscal des SIIC qui sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et les plus-values de cession ;
- ▶ un secteur taxable pour les sociétés n'ayant pas la possibilité d'opter pour ce régime fiscal.

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Depuis l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés pour les sociétés n'ayant pas opté pour ce régime et pour le résultat taxable des sociétés du secteur SIIC. Ils sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt différé. Les actifs d'impôt différé sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un business plan fiscal établi par le management et dérivé du business plan de la société établi sur une durée de 5 ans.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués, selon la méthode du report variable, aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt connus à la date de clôture.

Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

3.1.7.20. Chiffres d'affaires et charges associées

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront à la société et que ces produits peuvent être évalués de manière fiable.

a) Loyers nets

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les autres produits nets sous déduction des charges du foncier, des charges locatives non récupérées et des frais de gestion.

Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur.

Les autres produits nets regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus, des indemnités de résiliation reçues et des indemnités d'éviction versées. Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle et sont comptabilisées en produit lors de leur constatation. Les indemnités d'éviction enregistrées en charge sont celles pour lesquelles il n'a pu être démontré qu'elles étaient à l'origine de l'amélioration de la rentabilité locative de l'immeuble.

Les charges du foncier correspondent aux charges des redevances, des baux emphytéotiques et des baux à construction, ceux-ci étant considérés comme des opérations de location simple.

Les charges locatives non récupérées correspondent aux charges normalement facturables (charges locatives, impôts locaux...) au locataire, mais restant à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.

Les frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires de gestion locative, les honoraires de commercialisation à l'exception des honoraires de première commercialisation qui sont incorporés au coût de production des actifs ainsi que la perte nette sur créances douteuses.

b) Marge immobilière

La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions sur créances douteuses et stocks.

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les activités de promotion pour compte de tiers et également à la marge résultant de la cession de programmes connexes à l'activité de développement de centres commerciaux (coque d'hypermarchés, parkings...).

- ▶ Pour les **activités de promotion**, la marge immobilière est reconnue dans les comptes d'Altarea selon « la méthode de l'avancement ».

L'intégralité des opérations de vente en l'état futur d'achèvement et de Contrat de Promotion Immobilière est concernée par cette méthode.

Les pertes sur « opérations nouvelles » sont incluses dans la marge immobilière.

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts cumulés engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) des coûts directement rattachables à la construction (hors le prix de revient du foncier qui est exclu du calcul) et à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est le démarrage des travaux de construction combiné à la signature d'actes authentiques de vente.

Autrement dit, la marge immobilière est évaluée selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement du revenu pour ces opérations de promotion, sur la base des critères suivants :

- opération acceptée par le co-contractant ;
- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non-réalisation de l'opération).

- ▶ Pour les activités de marchand de biens, la marge immobilière est reconnue à la livraison c'est-à-dire lorsque les ventes sont régularisées.

c) Frais de structure nets

Apparaissent en rubrique « Frais de structure nets » les produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du Groupe.

LES PRODUITS

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de Promotion, les prestations de gestion locative (syndic, ASL), de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs).

LES CHARGES

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, loyers...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

d) Autres produits et charges

Les autres produits et charges concernent les sociétés non prestataires du Groupe. Ils correspondent à des charges de structures et des produits divers de gestion. Les amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation sont également inclus dans cette rubrique.

3.1.7.21. Contrats de location

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. La norme IAS 17 distingue les contrats de location financement, qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, des contrats de location simple.

Les contrats de location dans les états financiers de la société en tant que bailleur

Les revenus locatifs de la société proviennent de contrats de location simple qui sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. La société conserve, en effet, la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement.

TRAITEMENT DES PALIERS, DES FRANCHISES ET AUTRES AVANTAGES

La norme IAS 17 prévoit que les paliers, franchises et autres avantages octroyés soient comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme du contrat de location qui s'entend comme étant la période durant laquelle le locataire ne dispose pas d'un droit de résiliation. Ils viennent en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de la période.

TRAITEMENT DES DROITS D'ENTRÉE

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. À ce titre, la norme IAS 17 prévoit que les droits d'entrée soient étalés linéairement sur la durée ferme du bail.

INDEMNITÉS DE RÉSILIATION

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.

Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

a) Remplacement d'un locataire

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier la performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge.

b) Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place

Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est nécessaire d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est capitalisé et inclus dans le prix de revient de l'actif en cours de développement ou de restructuration.

Les contrats de location dans les états financiers de la société en tant que preneur

Les contrats de location de terrains ou de constructions, ou baux à construction, sont classés en tant que contrat de location simple ou location financement de la même manière que pour les contrats portant sur d'autres actifs. S'il n'est pas prévu d'en transférer la propriété au preneur à l'issue de la durée du contrat de location, il est présumé s'agir d'un contrat de location simple. Un versement initial effectué à ce titre représente des préloyers qui sont enregistrés en charges constatées d'avance puis sont étalés sur la durée du contrat de location. Chaque contrat nécessite une analyse spécifique.

3.1.7.22. Résultat de cession d'actifs de placement

Le résultat de cession des immeubles de placement est le solde du prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et de la juste valeur des immeubles vendus inscrite au bilan de clôture de la période précédente.

3.1.7.23. Variation et perte de valeur des immeubles de placement

Le compte de résultat enregistre sur la période la variation de valeur de chaque immeuble évalué à la juste valeur sur la ligne « Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur » ; elle est déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché hors droits à la clôture de la période (intégrant l'impact des paliers et franchises valorisé par l'expert immobilier)

moins

[Valeur de marché à la clôture de la période précédente + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice + effet de la période de l'étalement des paliers et franchises nets de l'étalement des droits d'entrée]

Le compte de résultat enregistre sur la période les pertes de valeur de chaque immeuble évalué au coût sur la ligne « Pertes de valeur nettes des immeubles de placement évalués au coût ».

3.1.7.24. Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Selon la norme IAS 23 révisée, le traitement comptable est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci.

Les frais financiers affectables aux programmes sont, sauf exception, incorporés aux stocks ou aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié au flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Lorsqu'il existe un retard significatif sur le projet de construction, la direction peut estimer, s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables au programme. La direction estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

3.1.7.25. Effet de l'actualisation des créances et des dettes

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an.

3.1.7.26. Tableau des flux de trésorerie

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à l'option offerte par la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels. Les dividendes reçus des entreprises associées sont classés en flux opérationnels. Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement, les intérêts perçus figurent dans les flux d'investissement. Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

3.1.7.27. Segments opérationnels (IFRS 8)

La norme IFRS 8 « Segments opérationnels » impose la présentation d'une information par segment opérationnel conforme à l'organisation de la société et à son système de reporting interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Les segments opérationnels au sens de la norme sont ceux qui sont régulièrement examinés par la gérance de la société et pour laquelle des informations financières distinctes sont disponibles.

Le reporting interne repose sur des segments opérationnels détaillés plus avant et est présenté selon deux axes d'analyse qui sont :

- ▶ le Résultat Récurrent ;
- ▶ le Résultat Non Récurrent et l'Actif Net Réévalué.

Chacun des segments bénéficie de prestations de service internes à la société. Le coût de ces dernières est spécifiquement affecté à chacun des segments et enregistré dans les frais de structures. De ce fait, il n'est pas présenté de prestations intersegments.

Des éléments de réconciliation permettent de rapprocher ces éléments de reporting au compte de résultat et au bilan de la société établis selon le référentiel IFRS.

1. Les activités récurrentes

Elles mesurent la création de richesse disponible pour la politique de distribution au travers du Résultat Récurrent.

Les deux segments opérationnels qui les composent sont les suivants :

- a) l'activité foncière de centres commerciaux ;
- b) l'activité de promotion pour compte de tiers.

Ces segments sont utilisés dans le cadre de la communication financière de la société.

Les indicateurs de suivis de chacun de ces segments sont les suivants :

- a) l'activité foncière de centres commerciaux : les loyers nets, le résultat opérationnel (y inclus les frais de structures nets tels que décrits au § 20.c.), le résultat net récurrent (y inclus le coût de l'endettement financier net) ;
 En France, l'activité Foncière bénéficie du statut des SIIC.
- b) l'activité de promotion pour compte de tiers : la marge immobilière, le résultat opérationnel (y inclus les frais de structure nets tels que décrits au § 20.c.), le résultat net récurrent (y inclus le coût de l'endettement financier net et l'impôt sur les sociétés).

2. Les activités non récurrentes

Elles mesurent la création de valeur accumulée par la société durant la période.

L'indicateur pertinent de suivi de la création de valeur est la variation de l'Actif Net Réévalué droits inclus auquel participe le Résultat Non Récurrent. L'ANR présenté est un ANR de continuation après fiscalité sur les plus-values latentes. Cet indicateur de gestion est présenté de façon détaillée dans le rapport d'activité.

La variation d'ANR est réconciliée avec le compte de résultat de la façon suivante :

ANR de l'année précédente

- + Résultat Non Récurrent
- + Résultat Récurrent
- Distribution de dividendes
- + Augmentation de capital
- +/- Autres éléments de réconciliation

= ANR de l'année en cours

Les activités non récurrentes sont suivies au travers d'un segment opérationnel et d'éléments isolés rentrant dans la réconciliation du résultat des segments opérationnels avec le compte de résultat de la société :

- a) le segment opérationnel de l'activité de développement de centres commerciaux pour compte propre regroupe l'ensemble des coûts de développement non capitalisés ;
- b) les autres éléments de nature non récurrente qui viennent en réconciliation avec le résultat de la société sont constitués principalement de la variation de valeur des immeubles de placement – principal indice de création de valeur patrimoniale de la période –, l'amortissement et la dépréciation des relations clientèle acquises lors de la prise de contrôle de Cogedim, les dépréciations de stocks d'opérations nouvelles, la variation de valeur des instruments financiers dérivés, l'effet de l'actualisation des créances et dettes, le coût du plan d'actions gratuites mis en place suite à l'acquisition de Cogedim et soumis à des conditions de performance liées à la réalisation du business plan présenté lors de l'acquisition de cette société par le management de celle-ci, le coût de la garantie à première demande concernant la dette d'acquisition garantie par les actionnaires.

3.1.8. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.1.8.1. Exercice 2010

Activité des centres commerciaux

Le consortium composé d'Altarea et de deux de ses actionnaires de référence, ABP et Predica, ont acquis le 30 juin 2010 auprès du groupe Galeries Lafayette le centre commercial régional Cap 3000 situé à Saint-Laurent-du-Var (Alpes-Maritimes). Il s'agit d'un des plus grands centres commerciaux de France. Il dispose sur un site exceptionnel d'un fort potentiel de revalorisation locative et d'extension de ses surfaces commerciales. Cette opération a consisté en la prise de contrôle de la société Aldeta, société cotée sur Euronext Paris (compartiment B) à la suite de la signature d'un protocole de cession en date du 7 mai 2010. Il s'agit au cas particulier d'une opération hors marché réalisée par la société Altablue détenue à 33,33 % par Altarea ; Altablue a procédé à l'acquisition d'un bloc de 26 383 822 actions Aldeta sur les 26 431 186 composant le capital moyennant un prix de cession provisoire de 292 407 000 euros et des remboursements des comptes courants à hauteur de 160 004 536 euros. Se référer également à la note 3.1.13.3. « Prise de participation dans la société Aldeta ». À l'issue, la société Aldeta a fait l'objet d'une opération de garantie de cours conformément à la réglementation AMF ; celle-ci s'est terminée le 2 décembre 2010 et a donné lieu au rachat par la société Altablue de 40 700 titres Aldeta sur les 47 364 en circulation. Au 31 décembre 2010, 6 664 titres Aldeta sont en circulation.

Trois centres commerciaux développés pour comptes propres ont été ouverts au cours de l'exercice :

- ▶ réalisé en partenariat avec la Caisse des Dépôts, l'ensemble immobilier mixte du Kremlin-Bicêtre « OKABE » en région parisienne, a ouvert ses portes le 25 mars (commerces) et en avril 2010 (bureaux). Il s'agit du 1^{er} centre commercial vert certifié HQE® ;
- ▶ le centre commercial "Le Due Torri" à Stezzano (dans la banlieue de Bergame en Italie, région de la Lombardie) a été inauguré le 13 avril 2010 ;
- ▶ le centre commercial « Family Village » à Limoges, inauguré le 28 septembre.

Des actifs ont été cédés pour un montant total de plus de 330 millions d'euros au cours de l'exercice 2010 :

- ▶ le centre commercial « Espace Saint-Georges » situé dans l'hyper centre de Toulouse a été cédé à Commerz Real le 22 avril 2010 pour un prix de vente de 90 millions d'euros. Altarea conserve la gestion de cet immeuble pour le compte de Commerz Real. Cet actif était sous promesse au 31 décembre 2009 et était classé en actif destiné à la vente pour son prix de cession ;
- ▶ l'ensemble immobilier situé 39-41, avenue de Wagram à Paris a été cédé le 30 juin 2010 à Deka-ImmobilierEuropa pour un prix de vente de 113,8 millions d'euros. Cet ensemble immo-

bilier de 11 000 m² est composé de l'hôtel 5 étoiles Marriott Renaissance Paris Arc de Triomphe et de la salle Wagram, classée monument historique et de trois magasins dédiés à la décoration de la maison. Le fonds de commerce d'exploitation de la Salle Wagram a été cédé le 15 juin 2010 à Eurosites, exploitant historique de la salle. Altarea Cogedim conserve le fonds de commerce de l'hôtel dont l'exploitation est confiée à l'opérateur Marriott ;

- ▶ deux actifs situés dans le centre-ville de Brest ont été cédés le 21 décembre pour un montant total de 99 millions d'euros ;
- ▶ le 15 novembre, un ensemble de Retail Parks situés à Saint-Aunès, Noyon et Pierrelaye a été cédé ; enfin, deux actifs non stratégiques à Aulnay-sous-Bois et Rouen ont été cédés les 8 octobre et 23 décembre.

Activité de promotion pour compte de tiers

Le dynamisme des ventes de logements neufs est toujours soutenu par le dispositif gouvernemental dit loi Scellier. Les ventes régularisées de logements neufs en 2010 représentent 1 291 millions d'euros contre 720 millions d'euros en 2009.

Le 10 juin 2010, Altarea a acquis les terrains dotés d'un permis de construire du site de l'ancien hôpital Laennec dans le 7^e arrondissement de Paris pour l'édification de logements, commerces et bureaux à l'exception des immeubles des Croix Historiques. Concomitamment, Altarea a signé deux contrats de ventes en l'état futur d'achèvement pour la transformation de ces immeubles historiques en bureaux et commerces. Les travaux de démolition ont débuté courant juillet ; la construction démarrera début 2011 pour une livraison au 3^e trimestre de l'année 2013.

Au cours de l'exercice 2010, l'activité commerciale d'opérations d'immobilier d'entreprises a constaté une reprise dans un marché qui reste encore attentiste. Les placements d'immobilier d'entreprise représentent 332 millions d'euros, en augmentation de 162 millions d'euros comparé à 2009. Altarea Cogedim a par exemple signé deux contrats de promotion immobilière pour la transformation de l'ancien site historique de l'hôtel-Dieu à Marseille en un hôtel 5 étoiles d'une part et de l'ancien Palais de Justice de Nantes en un hôtel 4 étoiles d'autre part.

Autre événement

Le 18 juin, Altarea a participé à une augmentation de capital réservée lui permettant de prendre une participation significative de l'ordre de 41 % dans la société 8 minutes 33, société spécialisée dans le développement et l'exploitation de centrales photovoltaïques en toitures. Par cet accord, 8'33 devient le partenaire privilégié d'Altarea Cogedim dans tous ses développements sur l'ensemble des produits : commerce, logements, hôtels et bureaux.

3.1.8.2. Exercice 2009

L'exercice 2009 est principalement marqué par les événements suivants :

Mises en service de centres commerciaux

Les centres commerciaux mis en service dans l'exercice sont les suivants :

- ▶ un Retail Park situé à Crèches-sur-Saône (Saône-et-Loire) ;
- ▶ un pôle de commerces et de loisir « Carré de Soie » situé à Lyon ;
- ▶ un hôtel à l enseigne Marriott-Renaissance et un immeuble comprenant deux salles de spectacle situés tous deux à Paris, avenue de Wagram.

Le Groupe a également mis en service au deuxième semestre 2009 une extension sur le centre commercial de Toulouse Occitania.

Acquisition de centres commerciaux

Le Groupe a racheté dans l'exercice des lots complémentaires du centre commercial d'Ollioules, lui permettant ainsi de détenir l'intégralité du centre.

Le Groupe s'est également porté acquéreur de 50 % des parts de la société Ori Syma (renommée Ori Alta), dont le principal actif est un terrain sur lequel va être développé un ensemble commercial à Villeneuve-la-Garenne (région parisienne).

Cessions d'immeubles de placement

Les actifs arbitrés dans l'exercice sont les suivants :

- ▶ cession d'un actif à Vichy le 8 juillet 2009 ;
- ▶ cession d'un actif situé à Boulazac le 28 juillet 2009 ;
- ▶ cession d'un actif situé à Bourg-Belé le 23 septembre 2009 ;
- ▶ cession d'un actif situé à Brétigny le 23 septembre 2009 ;
- ▶ cession d'un pied d'immeuble à Troyes en janvier 2009 (dernier élément d'un ensemble arbitré en décembre 2008) ;
- ▶ cession d'un actif situé à Soisy-sous-Montmorency le 17 juin 2009 ;
- ▶ cession d'un actif situé à Coignière, le 2 avril 2009.

Par ailleurs, au 31 décembre 2009, le Groupe était engagé dans des négociations avancées pour la cession du centre commercial Espace Saint-Georges à Toulouse (une promesse a été signée le 9 février 2010).

Promotion pour compte de tiers

L'année 2009 est marquée par un fort rebond des ventes de logements. Les réservations ont fortement augmenté en 2009 : + 59 % comparé à fin 2008 et surtout + 33 % comparé à fin 2007, qui était l'année la plus élevée de la profession.

3.1.9. SEGMENTS OPÉRATIONNELS

3.1.9.1. Éléments de résultat par segment opérationnel

Au 31 décembre 2010

	Centres commer- ciaux et autres actifs	Pro- motion pour compte de tiers	Éléments récur- rents	Dévelop- pement Centres commer- ciaux	Éléments de récon- ciliation	Éléments non récur- rents	Total Groupe
<i>En milliers d'euros</i>							
Loyers nets	152 060	-	152 060	-	-	-	152 060
▶ dont revenus locatifs	164 396	-	164 396	-	-	-	164 396
Marge immobilière	-	66 822	66 822	408	(3 317)	(2 909)	63 913
▶ dont chiffre d'affaires	-	642 588	642 588	28 671	-	28 671	671 260
▶ dont dotation nette aux provisions	-	310	310	483	-	483	793
▶ dont amortissement des relations clientèle	-	-	-	-	(3 317)	(3 317)	(3 317)
Frais de structure nets	(13 366)	(8 503)	(21 869)	(6 877)	(7 617)⁽¹⁾	(14 494)	(36 363)
▶ dont prestations de services	10 431	14 304	24 736	3 138	-	3 138	27 874
▶ dont amortissement des relations clientèle	-	-	-	-	(4 864)	(4 864)	(4 864)
▶ dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation	(405)	(2 498)	(2 903)	(385)	-	(385)	(3 288)
Autres	(5 300)	(2 864)	(8 164)	754	8 250⁽²⁾	9 004	840
▶ dont dotation aux amortissements	(1 210)	(4)	(1 214)	(0)	(100)	(100)	(1 314)
Résultat de cessions d'actifs de placement	-	-	-	-	25 061	25 061	25 061
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	0	-	0	-	67 838	67 838	67 838
▶ dont Variations de valeur des immeubles livrés ou mis à la juste valeur pour la première fois	0	-	0	-	25 403	25 403	25 403
▶ dont Autres variations de valeur des immeubles	-	-	-	-	42 435	42 435	42 435
Autres éléments du résultat opérationnel	-	917	917	(19 106)	(7 132)	(26 238)	(25 321)
▶ dont pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	-	-	-	(19 106)	-	(19 106)	(19 106)
▶ dont pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	-	0	-	0	0
▶ dont dotation nette aux provisions	-	917	917	-	1 524	1 524	2 441
▶ dont pertes de valeurs des écarts d'acquisition	-	-	-	-	(676)	(676)	(676)
▶ dont dépréciation des relations clientèle	-	-	-	-	(7 980)	(7 980)	(7 980)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	133 394	56 372	189 766	(24 820)	83 082	58 262	248 028
Coût de l'endettement net	(58 354)	(14 979)	(73 333)	(4 911)	-	(4 911)	(78 244)
Autres éléments du résultat avant impôt	7 514	(454)	7 060	(0)	(11 136)	(11 136)	(4 077)
▶ dont variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	-	-	-	(10 786)	(10 786)	(10 786)
▶ dont résultat de cessions de participation	-	(3)	(3)	-	(70)	(70)	(73)
▶ dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7 514	(483)	7 030	(0)	(62)	(62)	6 969
▶ dont actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	(219)	(219)	(219)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	82 554	40 939	123 493	(29 730)	71 945	42 215	165 707
Impôt sur les sociétés	(278)	(21)	(299)	(2 554)	(11 365)	(13 919)	(14 218)
RÉSULTAT NET	82 275	40 918	123 194	(32 285)	60 581	28 296	151 490

(1) Outre l'amortissement des relations clientèle, les frais de structure nets intègrent l'impact de deux plans d'actions gratuites.

(2) Outre des dotations aux amortissements, le poste Autres intègre principalement des indemnités d'assurances reçues ainsi que les frais de lancement des actifs et les honoraires d'expertises des centres commerciaux en exploitation.

Aucun client n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires ⁽¹⁾ du Groupe.

(1) Cf. Note 3.1.9.3. « Chiffre d'Affaires par zone géographique ».

Au 31 décembre 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Centres commer- ciaux et autres actifs	Promo- tion pour compte de tiers	Éléments récur- rents	Dévelop- pement Centres commer- ciaux	Éléments de récon- ciliation	Éléments non ré- currents	Total Groupe
Loyers nets	140 819	-	140 819	-	-	(0)	140 819
▶ dont revenus locatifs	153 517	-	153 517	-	-	(0)	153 517
Marge immobilière	-	66 206	66 206	2 039	(7 760)	(5 721)	60 485
▶ dont chiffre d'affaires	-	684 782	684 782	75 428	-	75 428	760 210
▶ dont dotation nette aux provisions	-	(344)	(344)	892	-	892	548
▶ dont amortissement des relations clientèle	-	-	-	-	(7 760)	(7 760)	(7 760)
Frais de structure nets	(9 774)	(11 407)	(21 182)	(6 503)	(7 568) ⁽¹⁾	(14 071)	(35 253)
▶ dont prestations de services	8 081	16 389	24 471	1 389	-	1 389	25 859
▶ dont Amortissement des relations clientèle	-	-	-	-	(5 586)	(5 586)	(5 586)
▶ dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation	(510)	(2 317)	(2 827)	(817)	-	(817)	(3 644)
Autres	(4 082)	(2 472)	(6 554)	(2 314)	(5 886) ⁽²⁾	(8 200)	(14 755)
▶ dont dotation aux amortissements	(1 041)	(4)	(1 044)	(0)	(100)	(100)	(1 145)
Résultat de cessions d'actifs de placement	-	-	-	-	(100)	(100)	(100)
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	0	-	0	-	(101 863)	(101 863)	(101 863)
▶ dont Variations de valeur des immeubles livrés ou mis à la juste valeur pour la première fois	0	-	0	-	25 161	25 161	25 161
▶ dont Autres variations de valeur des immeubles	-	-	-	-	(127 024)	(127 024)	(127 024)
Autres éléments du résultat opérationnel	-	(548)	(548)	(37 646)	2 155	(35 490)	(36 039)
▶ dont pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	-	-	-	(36 224)	-	(36 224)	(36 224)
▶ dont pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(12)	(12)	(0)	-	(0)	(12)
▶ dont dotation nette aux provisions	-	(536)	(536)	(1 421)	2 155	734	198
▶ dont pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	-	-	-	-
▶ dont dépréciation des relations clientèle	-	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	126 963	51 778	178 741	(44 423)	(121 023)	(165 446)	13 295
Coût de l'endettement net	(55 374)	(17 478)	(72 852)	(5 813)	(417)	(6 230)	(79 082)
Autres éléments du résultat avant impôt	7 089	(1 320)	5 769	(32)	(58 892)	(58 925)	(53 156)
▶ dont variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	(0)	-	(0)	-	(53 295)	(53 295)	(53 295)
▶ dont résultat de cessions de participation	-	-	-	-	(722)	(722)	(722)
▶ dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7 089	(1 352)	5 737	(32)	(4 738)	(4 770)	967
▶ dont actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	(137)	(137)	(137)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	78 677	32 980	111 658	(50 268)	(180 333)	(230 601)	(118 943)
Impôt sur les sociétés	(193)	10	(183)	818	1 599	2 416	2 234
RÉSULTAT NET	78 485	32 991	111 475	(49 450)	(178 734)	(228 185)	(116 710)

(1) Outre l'amortissement des relations clientèle, les frais de structure nets intègrent l'impact du plan d'actions gratuites conditionné à la réalisation du business plan d'acquisition mis en place dans le cadre du rachat de Cogedim.

(2) Outre des dotations aux amortissements, le poste Autres intègre les frais de lancement et d'ouvertures des centres mis en exploitation au cours de l'exercice, les honoraires d'expertises des centres en exploitation, les charges et produits générés par les activités récurrentes hors du cours normal de leur activité.

Aucun client n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires du Groupe.

3.1.9.2. Éléments du bilan par segment opérationnel

Au 31 décembre 2010

	31/12/2010			Total Groupe
	Centres commerciaux et autres actifs de placement	Promotion pour comptes de tiers	Développement Centres commerciaux	
<i>En milliers d'euros</i>				
ÉLÉMENTS DE L'ACTIF				
Immobilisations incorporelles	41	183 270	16 257	199 568
▶ dont Écarts d'acquisition	-	113 028	15 688	128 716
▶ dont Marques	-	66 600	-	66 600
▶ dont Relations clientèles	-	-	-	0
▶ dont Autres immobilisations incorporelles	41	3 641	569	4 251
Immobilisations corporelles	4 807	5 946	1 485	12 237
Immeubles de placement	2 620 037	-	137 239	2 757 275
▶ dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	2 606 412	-	-	2 606 412
▶ dont Immeubles de placement évalués au coût	13 624	-	137 239	150 863
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	76 436	526	30	76 993
TOTAL ACTIF OPÉRATIONNEL	2 701 320	189 742	155 011	3 046 073
Immobilisations corporelles	7	587	149	742
Immeubles de placement	233 868	-	43 338	277 206
▶ dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	206 889	-	-	206 889
▶ dont Immeubles de placement évalués au coût	26 979	-	43 338	70 317
AUGMENTATIONS DE LA PÉRIODE	233 874	587	43 487	277 948

L'écart d'acquisition et la marque concernent principalement la prise de contrôle de Cogedim (se référer à la note 3.1.12.1.)

Au 31 décembre 2009

	31/12/2009			Total Groupe
	Centres commerciaux et autres actifs de placement	Promotion pour comptes de tiers	Développement Centres commerciaux	
<i>En milliers d'euros</i>				
ÉLÉMENTS DE L'ACTIF				
Immobilisations incorporelles	26	200 219	16 087	216 332
▶ dont Écarts d'acquisition	-	113 028	15 688	128 716
▶ dont Marques	-	66 600	-	66 600
▶ dont Relations clientèles	-	16 161	-	16 161
▶ dont Autres immobilisations incorporelles	26	4 430	399	4 855
Immobilisations corporelles	6 742	6 718	2 097	15 557
Immeubles de placement	2 237 415	-	484 562	2 721 977
▶ dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	2 229 565	-	293 467	2 523 032
▶ dont Immeubles de placement évalués au coût	7 850	-	191 095	198 945
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	67 813	436	47	68 296
TOTAL ACTIF OPÉRATIONNEL	2 311 996	207 373	502 793	3 022 162
Immobilisations corporelles	5 417	347	348	6 111
Immeubles de placement	59 124	-	196 180	255 304
▶ dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	11 260	-	128 829	140 089
▶ dont Immeubles de placement évalués au coût	47 864	-	67 351	115 215
AUGMENTATIONS DE LA PÉRIODE	64 541	347	196 528	261 415

3.1.9.3. Chiffre d'affaires par zone géographique

Au 31 décembre 2010

	31/12/2010			
<i>En milliers d'euros</i>	France	Italie	Espagne	Total Groupe
ACTIVITÉ CENTRES COMMERCIAUX ET AUTRES ACTIFS				
Revenus locatifs	133 604	23 143	7 649	164 396
Prestations de services externes	10 166	-	266	10 431
Activité Centres commerciaux et autres actifs	143 769	23 143	7 914	174 827
ACTIVITÉ PROMOTION POUR COMPTE DE TIERS				
Chiffre d'affaires	642 588	-	-	642 588
Prestations de services externes	14 304	-	-	14 304
Activité Promotion pour compte de tiers	656 893	-	-	656 893
ÉLÉMENTS RÉCURRENTS	800 662	23 143	7 914	831 719
ÉLÉMENTS NON RÉCURRENTS				
Chiffre d'affaires	28 671	-	-	28 671
Prestations de services externes	1 253	1 885	-	3 138
ÉLÉMENTS NON RÉCURRENTS	29 924	1 885	-	31 809
CHIFFRES D'AFFAIRES DU GROUPE	830 586	25 028	7 914	863 529

Au 31 décembre 2009

	31/12/2009			
<i>En milliers d'euros</i>	France	Italie	Espagne	Total Groupe
ACTIVITÉ CENTRES COMMERCIAUX ET AUTRES ACTIFS				
Revenus locatifs	127 075	19 134	7 309	153 517
Prestations de services externes	7 825	-	257	8 081
Activité Centres commerciaux et autres actifs	134 899	19 134	7 566	161 598
ACTIVITÉ PROMOTION POUR COMPTE DE TIERS				
Chiffre d'affaires	684 782	-	-	684 782
Prestations de services externes	16 389	-	-	16 389
Activité Promotion pour compte de tiers	701 171	-	-	701 171
ÉLÉMENTS RÉCURRENTS	836 070	19 134	7 566	862 770
ÉLÉMENTS NON RÉCURRENTS				
Chiffre d'affaires	75 428	-	-	75 428
Prestations de services externes	1 355	34	(0)	1 389
ÉLÉMENTS NON RÉCURRENTS	76 782	34	(0)	76 816
CHIFFRES D'AFFAIRES DU GROUPE	912 852	19 168	7 565	939 586

3.1.10. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

3.1.10.1. Liste des sociétés consolidées

Société	SIREN	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt
Foncière France								
3 Communes SNC	352721435	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Aix 2 SNC	512951617	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Aldeta SA	311765762	France	IP	100,0	33,3	-	0,0	0,0
Alta Aubette SNC	452451362	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Alta Berri SAS	444561385	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Carré de Soie SCI	449231463	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Alta Cité SAS	483543930	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Alta CRP Aubergenville SNC	451226328	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Gennevilliers SNC	488541228	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Guipavas SNC	451282628	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Investissements SNC	484691084	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP La Vallette SNC	494539687	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Montmartre SAS	450042247	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Mougins SNC	453830663	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Noyon SNC	452506223	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Pontault-Combault SNC	484853882	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Puget SNC	492962949	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Rambouillet SNC	487897985	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Ris-Orangis SNC	452053382	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Ruaudin SNC	451248892	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Saint-Aunes SNC	494281850	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Valbonne SNC	484854443	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta CRP Vivienne SAS	449877950	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Développement Espagne SAS	490874807	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Développement Italie SAS ⁽¹⁾	444561476	France	IG	99,8	96,2	IG	99,8	96,2
Alta Développement Russie SAS	477997712	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Drouot SAS	450042296	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Les Hunaudières SNC	528938483	France	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Alta Mulhouse SNC	444985568	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Alta Nouveau Port La Seyne SCI	501219109	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Ollioules 1 SASU	513813915	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Ollioules 2 SASU	513813956	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Pierrelaye SNC	478517204	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Rambouillet (Cinéma - ex-Alta Ronchin)	484693841	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Saint-Augustin SAS	518311725	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Saint-Georges SNC	423905835	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0

(1) Le pourcentage déclaré sur la SAS Alta Développement Italie et ses filiales correspond au taux théorique d'attribution des dividendes sur actions A et B après versement de dividendes préciputaires sur actions B détenues à 100 % par le Groupe.

Société	SIREN	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt
Alta Saint-Honoré SAS	430343855	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Thionville SNC	485047328	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Alta Tourcoing SNC	485037535	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Alta Troyes SNC	488795790	France	IG	65,4	65,0	IG	65,4	65,0
Altablue SAS	522193796	France	IP	33,3	33,3	-	0,0	0,0
Altarea 2 SNC	428743231	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Altarea France SAS	324814219	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,7
Altarea Les Tanneurs SNC	421752007	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea Management	509105375	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea Promotion Commerce SNC	420490948	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea SCA	335480877	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea SNC	431843424	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Aubergenville 2 SNC	493254015	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Avenue Fontainebleau SAS	423055169	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Avenue Paul Langevin SNC	428272751	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Bercy Village 2 SCI	419669064	France	IG	85,0	85,0	IG	85,0	85,0
Bercy Village SCI	384987517	France	IG	100,0	85,0	IG	100,0	85,0
Bordeaux Sainte-Eulalie SNC	432969608	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Centre commercial de Thiais SNC	479873234	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Centre commercial de Valdoly SNC	440226298	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Centre commercial du KB SNC	485045876	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Centre d'affaire du KB SCI	502543259	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Cib SCI	414394486	France	ME	49,0	49,0	ME	49,0	49,0
Cœur Chevilly SNC	491379624	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Collet Berger SNC	417934791	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Crèches Invest SNC	488347352	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
CRPD – Compagnie Retail Park Développement SASU	447773672	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Drouet d'Erlon SNC	412375602	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Espace Grand Rue SCI	429348733	France	IP	65,0	32,5	IP	65,0	32,5
Foncière Cézanne Matignon SNC	348024050	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Foncière Altarea SAS	353900699	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Gennevilliers 2 SNC	452052988	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Gm Marketing SAS	437664568	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,7
Grand Tour SNC	412781809	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Hippodrome Carré de Soie SARL	493455810	France	IP	100,0	50,0	IP	100,0	50,5
Jas de Bouffan SNC	508887619	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Le Havre Centre commercial René Coty SNC	407943620	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Le Pré Long SNC	508630464	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Les Clausonnes Investissement SARL	411985468	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Les Clausonnes SCI	331366682	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Lille Grand Place SCI	350869244	France	IG	99,0	99,0	IG	99,0	99,0
Limoges Invest SCI	488237546	France	IG	75,0	75,0	IG	75,0	75,0
Mantes Gambetta – ex-Alta Coparts SNC	499108207	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0

Société	SIREN	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt
Massy SCP	424120178	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Matignon Commerce SNC	433506490	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Monnet Liberté SNC	410936397	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Nanterre Quartier de l'Université SAS	485049290	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Opec SARL	379873128	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Ori Alta SNC	433806726	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Petit Menin SCI	481017952	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Plaisir 1 SNC	420718348	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Plaisir 2 SNC	420727711	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Rue de l'Hôtel de Ville SCI	440848984	France	IP	40,0	40,0	IP	40,0	40,0
Reims Buirette SCI	352795702	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Richelieu International SNC	450483821	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	99,8
Roosevelt SAS	524183852	France	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
SCI Cœur d'Orly Bureaux	504255118	France	IP	50,0	25,0	IP	50,0	25,0
SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly	504017807	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SCI Kléber Massy	433972924	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SCI Lievin Invest	444402887	France	ME	49,0	49,0	ME	49,0	49,0
Sillon 2 SNC	420718082	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sillon 3 SAS	422088815	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sillon SAS	410629562	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SNC Alta les Essarts ex SNC du Sud du Centre commercial de Thiais SNC	480044981	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SNC Cœur d'Orly Commerce	504831207	France	IP	50,0	25,0	IP	50,0	25,0
SNC Holding Commerce Cœur d'Orly	504142274	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SNC TOULOUSE GRAMONT [EX PPI]	352076145	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SO.R.A.C. SNC	330996133	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Société d'aménagement de la Gare de l'Est SNC	481104420	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Société du Centre commercial Massy SNC	950063040	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Socobac SARL	352781389	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sté Aménagement Mezzanine Paris Nord SA	422281766	France	ME	40,0	40,0	ME	40,0	40,0
Teci et Cie SNC	333784767	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Vendôme Massy 2	338751654	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Wagram 39/41 SAS	345286231	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Ssf III Zhivago Holding Ltd	06171337	Îles Caïmans	ME	50,0	50,0	ME	50,0	50,0
Altalux Espagne SARL	NA	Luxembourg	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altalux Italie SARL	NA	Luxembourg	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Alta Spain archibald BV	NA	Pays-bas	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Spain castellana BV	NA	Pays-bas	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Foncière Italie								
Altabasilio SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altacasale SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altacentro SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2

Société	SIREN	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt
Altacerro SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altagama SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altage SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altaimmo SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altainvest SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altapinerolo SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altapio SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altaponteparodi spa	NA	Italie	IG	95,0	91,4	IG	95,0	91,4
Altaporto SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altarag SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altarea Italia Progetti SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altarea Italia SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altarimi SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altaroma SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altasigma SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Aurelia Trading SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Foncière Espagne	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altaoperae II S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altaoperae III S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altaoperae Salamanca S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altapatrime II S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea Espana S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea Operae S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea Patrimae S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Ortialtae S.l	NA	Espagne	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Activités de Diversification	444560874	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
8'33 - Future Énergie SA	492498944	France	ME	41,4	45,6	-	0,0	0,0
Alta Ciné Investissement SAS	482277100	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Alta Faubourg SAS	444560874	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Alta Penthièvre SAS	518991476	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Alta Rungis SAS	500539150	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Ata Delcasse SAS	501705362	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Ata Favart SAS	450042338	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Atareit SCA	552091050	France	IG	99,7	99,7	IG	99,7	99,7
Aubette Tourisme Résidence SNC	501162580	France	IG	100,0	65,0	IG	100,0	65,0
Gerland 1 SNC	503964629	France	IP	50,0	49,9	-	0,0	0,0
Gerland 2 SNC	503964702	France	IP	50,0	49,9	-	0,0	0,0
Holding Lumière SAS	419446216	France	ME	34,0	33,9	ME	34,0	33,9
L'Empire SAS	428133276	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Salle Wagram (ex-Théâtre de l'Empire)	424007425	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Semmaris	662012491	France	ME	33,3	33,3	ME	33,4	33,3
Promotion pour compte de tiers								
SNC Cogedim Patrimoine	420810475	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SAS MB Transactions	425039138	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7

Société	SIREN	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt
SAS Claire Aulagnier	493108492	France	IG	100,00	94,8	IG	100,00	94,8
SNC Garage Hélios	552138992	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
SNC Cogedim Gestion	380375097	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim Vente	309021277	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim Résidence	319293916	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Coresi	380373035	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim Tradition	315105452	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim Développement	318301439	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim Citalis	450722483	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim Entreprise	424932903	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SARL Asnières Aulagnier	487631996	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Cogedim Grand Lyon (ex-SNC Cogedim ric)	300795358	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SAS Brun Holding	394648984	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Cogedim Résidences Services (ex-Guy Brun Promotion SA)	394648455	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SARL Financière Bonnel	400570743	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim Méditerranée	312347784	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim Provence	442739413	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim Valorisation	444660393	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Cogedim Midi-Pyrénées (ex-SNC Cogedim Paul Mateu)	447553207	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim Grenoble (ex-SNC Cogedim rci)	418868584	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Cogedim Savoies-Leman SNC (ex-Cogedim jlc)	348145541	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim EfiProm	388620015	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cogedim Atlantique	501734669	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SAS Arbitrages et Investissements	444533152	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SAS Aire	444515670	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SAS Neuilly Édouard Nortier	450755277	France	IP	50,00	99,7	IP	50,00	99,7
SAS Paris 8° 35 rue de Ponthieu	477630057	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Marseille 275/283 Prado	479898496	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Paris 11° passage Saint-Ambroise	479985632	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SAS Germain Roule	482598836	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SAS Arbitrages et Investissement 2	479815847	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Cogedim Office Partners SAS	491380101	France	ME	10,00	10,0	ME	10,00	10,0
SAS cop Bagneux	491969952	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
SCI cop Bagneux	492452982	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
SAS cop Meridia	493279285	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
SCI cop Meridia	493367429	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
Cop Pajol SAS	493279269	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
Cop Pajol SCI	493367171	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
SAS cop Newco 2	507633790	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
SCI cop Newco 2	507693182	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7

Société	SIREN	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt
Cogedim SAS (ex-Cie Altarea Habitation SAS)	54500814	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Altarea Investissement SNC	352320808	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Altarea Habitation SNC	479108805	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
A.G. Investissement SNC	342912094	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
La Buffa SNC	394940183	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Alta Richelieu SAS (ex-alx02)	419671011	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI les Fontaines de Bénesse	479489817	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI les Hauts de Fortune	483855524	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Lehena	487506529	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI le Domaine de Peyhaute	491112801	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI le Bois Sacré	492998117	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Mérignac Churchill	498686856	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Pessac Madran	443702790	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Villenave Coin	501017008	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Haillan Meycat	501411995	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Bruges Grand Darnal	511302002	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Anglet Belay	512392325	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV La Teste Verdun	521333666	France	IG	100,00	69,8	NI	0,00	0,0
SCCV Arcachon Lamarque	527725246	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
SNC Alta CRP Mantes-la-Jolie	490886322	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV La Mole Village 1	488424250	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV La Mole Village 2	488423724	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV La Mole Village 3	488424185	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV La Mole Village 4	488423807	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV La Mole Village 5	488423310	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV La Mole Village 6	488423260	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Nice Gounod	499315448	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SAS Rouret Investissement	441581030	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Cœur d'Orly Promotion	504160078	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Les Romanesques	498640689	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Colombes Estienne d'Orves	479534885	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Nanterre-St-Maurice	481091288	France	IG	100,00	71,3	IG	100,00	71,3
SCI Asnières Aulagnier Îlots E, F et H1	483537866	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Argenteuil Foch-Diane	484064134	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Colombes Charles-de-Gaulle	489927996	France	IP	45,00	44,9	IP	45,00	44,9
SCCV Saint-Ouen Arago	493291843	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Bagnolet Malmaison	517439402	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Chausson A/B	517868192	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Houilles Séverine	522144609	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
SCCV Antony Grand Parc Habitat 1	524010485	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
SNC Garches-le-Cottage	562105569	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC 46 Jemmapes	CF C0029	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
SNC Soisy Avenue Kellermann	497809541	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9

Société	SIREN	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt
SNC Issy 25 Camille Desmoulins	390030542	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Levallois Îlot 4.1	409853165	France	IG	100,00	49,9	IG	100,00	49,9
SCI Levallois Anatole France Front-de-Seine	343926242	France	IG	100,00	84,8	IG	100,00	84,8
SNC Forum 11	434070066	France	IP	33,33	33,2	IP	33,33	33,2
SNC du Parc industriel de Saint-Priest	443204714	France	IG	100,00	79,8	IG	100,00	79,8
SCI Axe Europe Lille	451016745	France	IP	45,00	44,9	IP	45,00	44,9
SNC Issy 11.3 Gallieni	492450168	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Lyon 3 – Labuire	491187019	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Euromed Center	504704248	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Issy Forum 10	434108767	France	IP	33,33	33,2	IP	33,33	33,2
SCI Clichy Europe	434060133	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Clichy Europe 3	435402755	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SARL Clichy Europe 4	442736963	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Issy Forum 13	481212357	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Lilas G	485122402	France	IP	40,00	39,9	IP	40,00	39,9
SNC Saint-Denis Landy 3	494342827	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Asnières Alpha	EN COURS	France	ME	25,00	24,9	NI	0,00	0,0
SCI Parc du Fort	450909148	France	NI	0,00	0,0	IP	50,00	49,9
SCI Domaine de Medicis	450964465	France	IG	100,00	50,9	IG	100,00	50,9
SCI le Frédéric	481199941	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Jardins des Poètes	481918969	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SARL les Jardins de Daudet	444326797	France	IP	37,50	37,4	IP	37,50	37,4
SCI le Clos Mélusine	487956591	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI le Hameau des Treilles	487955965	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI l'Atrium	488802604	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Voreppe – Av. Stalingrad	490461423	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV – Espace St-martin	493348007	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Wagram	500795034	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Vauban	501548952	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Claudel	504308099	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Hébert	504145004	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Square et Jardin	450680384	France	NI	0,00	0,0	ME	25,00	24,9
SCI Villa Dauphine	483192126	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Résidence le Récital	498594571	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SAS Seine Aulagnier	504687013	France	IP	33,33	33,2	IP	33,33	33,2
SAS Life International Cogedim	518333448	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Pénitentes	379799745	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Place Sébastopol	395276512	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Le Clos des Lavandières	483286191	France	IG	100,00	79,6	IG	100,00	79,6
SCI Les Célestines	481888196	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Clef de sol	491131819	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Les Aquarelles	492952635	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Baud Mont – Baud Rivage	501222038	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7

Société	SIREN	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt
SCCV Art Chantant	501225387	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Verco	504664798	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Thonon – Clos Albert Bordeaux	512308404	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Douvaine – Les Fascines	514276369	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC d'Albigny	528661721	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
SCI les Harmonies	444616650	France	NI	0,00	0,0	ME	33,00	32,9
SCI les Hauts du Chêne	483443586	France	NI	0,00	0,0	ME	20,00	19,9
SNC Benoît Crepu Lyon	378935050	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Pierre Dupont n°16 Lyon	428092118	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Les Opalines	413093170	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Villa Hadriana	352948301	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI 123 Av. Ch. de Gaulle	420990889	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC du Bois des Côtes	420980294	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
SCI 85bis à 89bis rue du Dauphiné	429641434	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Carnot	433906120	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Verre Dardilly	394636831	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Lyon 6 -145 rue de Créqui	442179826	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Villeurbanne – 84/90 bis É.Vaillant	443001763	France	NI	0,00	0,0	IP	50,00	49,9
SNC République	443802392	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Villeurbanne 8 rue Louis Braille	449910371	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Abondance 41/43 – Lyon 3	450531256	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
SCI parc du centre 2/4 – Villeurbanne	451260798	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI 65 Lacassagne – Lyon 3	451783732	France	IG	100,00	71,3	IG	100,00	71,3
SCCV Tuileries – Lyon 9	452819725	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Zola 276 – Villeurbanne	453440695	France	IG	100,00	74,8	IG	100,00	74,8
SCI Léon Blum – Villeurbanne	479544876	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
SNC Novel Genève – Lyon 6	481997609	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Danube	483158382	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Caluire – 49 Margnolles	483674891	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Francheville-Bochu	488154329	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV rue Jean Novel – Lyon 6	490160785	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Saint-Étienne – îlot Gruner	493509723	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC d'Alsace	493674196	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Hanoi Guérin	499516151	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Tassin Constellation	499796159	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC du Maine	502513013	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Villeurbanne Cambon Colin	508138740	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sccv Lyon 7 – Girondins	509685996	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Villeurbanne la Clef des Pins	961505641	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
SNC Corifial	306094079	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
SCI le Clos pascal à Villeurbanne 69	500649207	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI les Célestins à Oullins 69	500797121	France	ME	40,00	39,9	ME	40,00	39,9
SNC Gerland 1	503964629	France	NI	0,00	0,0	IP	50,00	49,9
SNC Gerland 2	503964702	France	NI	0,00	0,0	IP	50,00	49,9

Société	SIREN	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt
SCI Cannes 152/156 boulevard Gazagnaire	419700786	France	IP	49,00	48,9	IP	49,00	48,9
SCI Victoria Cimiez	420745820	France	IG	100,00	49,9	IG	100,00	49,9
SNC Prestige	439921198	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Vaugrenier 1214 V.Loubet	434342648	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI du Rio d'Auron	443924774	France	IG	100,00	59,8	IG	100,00	59,8
SNC Mougins les Bastides du Golf	381440916	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	49,9
SNC Antibes 38 Albert 1 ^{er}	440521995	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC du Golf	448867473	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Mimosas	451063499	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Cannes 2 av. St-Nicolas	482524758	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Phocéens	483115404	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Riviera – Villa Solana	483334405	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Phoenix	487776551	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV L'Esterel	489868125	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Cœur de la Bouverie	490874021	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Pluton/Nice Pastorelli	494925662	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Sainte-Marguerite	501662233	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Robini	501765382	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Terra Méditerranée	503423782	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC les Roses de Carros	524599388	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
SCI Kelly d'Azur	505078527	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
SCCV Saint-Herblain Plaisance	498619444	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Nantes Cadeniers	500650981	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Nantes Noire	501030209	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sccv Nantes Russeil	514480557	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Côté Parc	447789595	France	IG	100,00	57,8	IG	100,00	57,8
SNC Aix la Visitation	452701824	France	IG	100,00	79,8	IG	100,00	79,8
SCI Cogimmo	480601509	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Marseille 514 Madrague Ville	482119567	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Marseille 2 ^e Évêché Schumann	482568235	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	74,8
SCCV Riou	490579224	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Frioul/St-Musse	493464440	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Rives d'Allauch	494440464	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Salon de Provence – Pilon Blanc	488793381	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Le Château	440258234	France	IG	100,00	98,7	IG	100,00	98,7
SNC Provence l'Étoile	501552947	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Provence Borelly	503396582	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Marseille la Pommeraie	502223522	France	IG	100,00	79,8	IG	100,00	79,8
SCCV L'Île Verte	509642005	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Dulac – Roumanille	513406942	France	IG	100,00	98,7	IG	100,00	98,7
SNC Provence Luberon	520030206	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
SCCV Marseille Serre	528065618	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
SCI Rimbaud	493564660	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9

Société	SIREN	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt
SNC Cherche Midi 118 Paris 6 ^e	423192962	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Chatenay Hanovre 1	424831717	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Villa Haussmann Rive Sud	437674955	France	IG	100,00	59,8	IG	100,00	59,8
SCI Ôlot 6bd Gallieni Forum Seine	433735479	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC 36 rue Rivay Levallois	343760385	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC 12 rue Oudinot Paris 7 ^e	378484653	France	IG	100,00	50,9	IG	100,00	50,9
SCI Vaugirard Meudon	441990926	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Serris Quartier du Parc	444639926	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI St-Cloud 9/11 rue de Garches	444734669	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Maisons Alfort Villa Mansart	443937040	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Courbevoie St-Denis Ferry	479626475	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Garches 82 Grande Rue	481785814	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Courbevoie - Hudri	483107819	France	IG	100,00	79,8	IG	100,00	79,8
SCI Le Chesnay la Ferme	485387286	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Brillat Savarin 86 Paris XIII	487504300	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Bourdon Chauveau Neuilly	489104125	France	IG	100,00	69,8	IG	100,00	69,8
SCI Vanves Marcheron	484740295	France	IP	37,50	37,4	IP	37,50	37,4
SCCV Jean Moulin 23 Les Lilas	490158839	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Bourdon 74 Neuilly	492900741	France	IG	100,00	69,8	IG	100,00	69,8
SNC Murat Varize	492650288	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV 121-125 rue Henri Barbusse	494577455	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Levallois Marceau	501580583	France	IG	100,00	79,8	IG	100,00	79,8
SCCV Massy Colcoge	504685884	France	IG	100,00	79,8	IG	100,00	79,8
SCCV Suresnes 111 Verdun	507385003	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV 66 Chauveau Neuilly	507552040	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Vanves Bleuzen	513178830	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Malakoff Larousse	514145119	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Massy Cogfin	515231215	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Charenton Gabriel Péri	518408188	France	IG	100,00	59,8	IG	100,00	59,8
SNC Rivière Seine	502436140	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
SCCV Massy PQR	521333930	France	IG	100,00	74,8	NI	0,00	0,0
SCCV Massy MN	521333476	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
SCCV Les Puits de la Fontaine Wallace	523510311	France	IG	100,00	79,8	NI	0,00	0,0
SCCV Colombes Autrement	528287642	France	IG	100,00	51,9	NI	0,00	0,0
Sccv Saint-Mandé Mouchotte	En cours	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
SAS Quartier Anatole France	428711709	France	IP	33,33	33,2	IP	33,33	33,2
SCI Rotonde de Puteaux	429674021	France	IP	33,33	33,2	IP	33,33	33,2
SCI Boussingault 28/30	452167554	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Issy Coirentin Celton	452369705	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Bagatelle 5 Neuilly	479223356	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Neuilly Résidence	479120180	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SNC Rueil Charles Floquet	481339224	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Le Chesnay 3/9 rue Caruel	483129821	France	IP	30,00	29,9	IP	30,00	29,9
SNC Carles Vernet Sèvres	485288450	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9

Société	SIREN	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt
SCI Plessis-Robinson	490892627	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCI Paris XIII Champ de l'Alouette	484883160	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Meudon Hetzel Cerf	518934690	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
SCI Job Garonne	445378672	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
SCI Albi Gare	445377740	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Marengo Périole	445378847	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
SCI Castelginest Centre	445378052	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
SCI Pamiers Lestrade	445378532	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Leguevin Lengel	445378110	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
SCI Saint-Jean Pyrénées	445378094	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Les Hauts de Ramonville	445378078	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Muret Centre	445378730	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Les Hauts de Baziège	447481375	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
SNC Rodez Saint-Félix	445377625	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
SCI Bon repos Aussonnelle	447480765	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
SNC Roseraie Luchet	484639919	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC 136 route d'Albi	484643150	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Tournefeuille hautes rives	484639471	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Marengo Libre Échange	484664818	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Fontaines d'Arènes	484663349	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Brunhes Magnolia	490050176	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Labège Malepere	490050523	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SNC Toulouse Bertillon	494423312	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Sainte-Anne	499514420	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Blagnac Galilée	501180160	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Toulouse Haraucourt	501635437	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Toulouse Bourrassol Wagner	503431116	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Toulouse Carré Saint-Michel	501982763	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Toulouse Busca	511512071	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Toulouse Guilhemery	512568007	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Toulouse les Argoulets	513822601	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Saint-Orens le Clos	515347953	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCI Bruges Ausone	484149802	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Gujan République	489346106	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV Cauderan Leclerc	490049970	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
SCCV 236 avenue Thiers	493589550	France	IG	100,00	54,9	IG	100,00	54,9
SCI le Parc de Borderouge	442379244	France	IP	40,00	39,9	IP	40,00	39,9
SCCV Toulouse Grand Sud	499468510	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Toulouse Hérédia	507489375	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
SCCV Balma Entreprise	524105848	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
SNC Laennec Rive Gauche	449666114	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
SAS Levallois 41-43 Camille Pelletan	489473249	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Foncière Îles d'Or SNC	499385094	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7

3.1.10.2. Évolution du périmètre de consolidation

3.1.10.2.1 Évolution du périmètre de consolidation en 2010

Le périmètre comprend 437 sociétés au 31 décembre 2010 contre 434 au 31 décembre 2009.

28 sociétés sont entrées dans le périmètre, 19 par voie de création et 9 par voie d'acquisition : acquisition de la société Aldeta, propriétaire du centre commercial Cap 3000 à travers la société Altablue détenue à 33,33 % dans le pôle foncière, prise de participation dans la société 8'33 spécialisée dans le développement et l'exploitation d'installations d'énergie solaire permettant de consolider à hauteur de 45,69 % dans le pôle diversification, et dans le pôle promotion pour compte de tiers, acquisition des sociétés Laennec Rive Gauche, Rivière Seine, SNC Villeurbanne la clef des pins, SNC 46 Jemmapes, SCI Kelly d'azur et Corifial-jardin de Sakura.

La prise de participation dans la société Aldeta a été comptabilisée comme une acquisition d'immeuble de placement ; de même, les prises de participation effectuées dans le pôle promotion pour compte de tiers (notamment la société Laennec Rive gauche, porteuse d'un projet immobilier mixte sur le site de l'hôpital Laennec à Paris) ont été comptabilisées comme des achats stockés de terrains et travaux en cours.

25 sociétés sont sorties du périmètre, dont 2 par voie de cession (Collet Berger et Pontault-Combaud), 6 par voie de dissolution, 14 par voie d'absorption et 3 par voie de déconsolidation.

En outre, la société Altarea France a fait l'objet d'une cession par la société Alta Faubourg à la société Foncière Altarea ; ce

transfert a un effet relatif de 99,74 % à 100 %, enregistré directement en capitaux propres en tant que transactions avec les minoritaires.

3.1.10.2.2 Évolution du périmètre de consolidation en 2009

Le périmètre comprend 434 sociétés au 31 décembre 2009 contre 455 au 31 décembre 2008.

25 sociétés sont entrées dans le périmètre, 23 par voie de création et 2 par voie d'acquisition (SNC « Débat Thérapeutique » dans le pôle promotion, dont le principal actif est un terrain, et SAS « Ori-Syma » transformée en SNC « ori-alta » dans le pôle foncière, dont le principal actif est un terrain autorisé).

46 sociétés sont sorties du périmètre, dont 16 par voie de dissolution, 26 par voie d'absorption, et 4 par voie de cession, suite à l'extinction des programmes portés par ces sociétés.

En outre, Altarea SCA a procédé au rachat de 2 620 titres de la société Foncière Altarea, portant sa participation de 99,33 % à 100 %. Cette opération a généré un effet relatif sur Foncière Altarea et ses filiales.

De même, Altarea a procédé au rachat d'une quote-part de minoritaire à hauteur de 40 % du capital de la société Lille Grand Place, portant son taux de détention à 99 %.

Enfin, l'augmentation de capital de la société Altareit a été réalisée avec un effet relatif portant le taux d'intérêt d'Altarea de 99,59 % à 99,74 %.

Ces trois opérations s'analysent comme des transactions avec les minoritaires ; leurs effets ont été enregistrés directement en capitaux propres.

3.1.11. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Au 31 décembre 2010 comme au 31 décembre 2009, il n'y a pas eu d'acquisition de filiales et participations traitées comme des regroupements d'entreprises.

3.1.12. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS EN APPLICATION DE LA NORME IAS 36

3.1.12.1. Écart d'acquisition Cogedim

3.1.12.1.1. Au 31 décembre 2010

Après le retournement du marché immobilier en 2008 et plus généralement de l'économie, les années 2009 et 2010 sont marquées par un fort rebond des ventes de programmes de logements (réservations nettes de désistements) en raison de facteurs démographiques ou sociétales (décohabitations), de la faiblesse des taux d'intérêts et des aides à l'investissement résidentiel et locatif (loi Scellier).

Après une progression significative des ventes (réservations nettes de désistements en millions d'euros TTC en quote-part) de logements en 2009, l'année 2010 confirme cette reprise : + 45 % comparé à fin 2010 et + 93 % comparé à fin 2007. Le marché d'immobilier d'entreprise reprend progressivement.

Au 31 décembre 2010, un test de dépréciation a été effectué sur la base d'une expertise indépendante (réalisée par le cabinet Accuracy) pour l'ensemble des Unités Génératrices de Trésorerie (« U.G.T.s ») (que sont les programmes), d'une part celles regroupées dans le segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers » et d'autre part celles des « Grands Projets Urbains Mixtes » du segment opérationnel « Développement de centres commerciaux ». La méthodologie utilisée en 2010 (comme en 2009) repose sur la mise en œuvre de la méthode des « Discounted Cash flows » qui s'est appuyée sur le business plan élaboré par le management au dernier trimestre de l'année et sur des hypothèses opérationnelles et de croissance à long terme pour la détermination de la valeur terminale allant au-delà de l'horizon du business plan. Le business plan couvre la période allant de 2011 à 2015.

Le test de dépréciation a consisté à comparer la valeur de l'actif net comptable de Cogedim incluant la valeur des actifs incorporels attachés aux regroupements d'U.G.T.s (écarts d'acquisition, marque nette d'impôt différé, relations clientèles nettes d'impôt différé) à la valeur de l'actif net de Cogedim évaluée par l'expert indépendant.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de la valeur d'entreprise sont les suivantes :

- ▶ le taux d'actualisation retenu est égal à 11,4 % ;
- ▶ les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;
- ▶ la valeur terminale de Cogedim a été déterminée avec un taux de croissance retenu à partir de 2015 qui est égal à 1,5 % et un taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 14,4 % et 18,4 %.

Au 31 décembre 2010, sur la base des hypothèses ainsi décrites, la juste valeur de l'actif net de Cogedim est supérieure à sa valeur comptable à la même date quel que soit le taux de ROCE retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses, à savoir un taux de croissance de 1 % au lieu de 1,5 % et un taux d'actualisation de 12,4 % au lieu de 11,4 %, conduirait à une évaluation de l'actif net de Cogedim toujours supérieure à sa valeur net comptable au 31 décembre 2010 sur la base d'une fourchette de taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) comprise entre 14,4 % et 18,4 %.

L'écart constaté sur l'acquisition de Cogedim reste donc au 31 décembre 2010 d'un montant de 128 millions d'euros.

3.1.12.1.2. Au 31 décembre 2009

L'année 2009 est marquée par un fort rebond des ventes (en millions d'euros TTC en quote-part) de programmes de logements (réservations nettes de désistements), qui ont fortement augmenté en 2009 : + 59 % comparé à fin 2008 et surtout + 33 % comparé à fin 2007. Le marché d'immobilier d'entreprise reste atone.

Au 31 décembre 2009, un test de dépréciation a été effectué sur la base d'une expertise indépendante (réalisée par le cabinet Accuracy) pour l'ensemble des Unités Génératrices de Trésorerie (« U.G.T.s ») (que sont les programmes) d'une part celles regroupées dans le segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers » et d'autre part celles des « Grands Projets Urbains Mixtes » du segment opérationnel « Développement de centres commerciaux ». La méthodologie utilisée en 2009 repose sur la mise en œuvre de la méthode des « Discounted Cash flows » qui s'est appuyée sur le business plan élaboré par le management au dernier trimestre de l'année et sur des hypothèses opérationnelles et de croissance à long terme pour la détermination de la valeur terminale allant au-delà de l'horizon du business plan. Le business plan couvre la période allant de 2010 à 2014.

Le test de dépréciation a consisté à comparer la valeur de l'actif net comptable de Cogedim incluant la valeur des actifs incorporels attachés aux regroupements d'U.G.T.s (écarts d'acquisition, marque nette d'impôt différé, relations clientèles nettes d'impôt différé) à la valeur de l'actif net de Cogedim évaluée par l'expert indépendant.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de la valeur d'entreprise sont les suivantes :

- ▶ le taux d'actualisation retenu est égal à 10,8 % ;
- ▶ les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;

- ▶ la valeur terminale de Cogedim a été déterminée avec un taux de croissance retenu à partir de 2014 qui est égal à 1,5 % et un taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 13,8 % et 17,8 %.

Au 31 décembre 2009 sur la base des hypothèses ainsi décrites, la juste valeur de l'actif net de Cogedim est supérieure à sa valeur comptable à la même date quel que soit le taux de ROCE retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses, à savoir un taux de croissance de 1 % au lieu de 1,5 % et un taux d'actualisation de 11,8 % au lieu de 10,8 %, conduirait à une évaluation de l'actif net de Cogedim toujours supérieure à sa valeur nette comptable au 31 décembre 2009 sur la base d'une fourchette de taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) comprise entre 13,8 % et 17,8 %.

L'écart constaté sur l'acquisition de Cogedim reste donc au 31 décembre 2009 d'un montant de 128 millions d'euros.

3.1.12.2. Marque

La marque Cogedim a fait l'objet à la date d'acquisition d'une évaluation établie par un évaluateur indépendant. Elle a été testée individuellement et conjointement à l'unité génératrice de trésorerie Promotion pour compte de tiers (se référer au paragraphe ci-dessus).

3.1.12.3. Actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût

Les actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût concernent le développement et la construction de centres commerciaux.

Les principaux aléas de développement et de construction de ces actifs sont les aléas liés à l'obtention des autorisations administratives, à la prise de retard du démarrage des projets ou à leur commercialisation lorsque le contexte économique devient moins favorable.

Les actifs de placement en cours de développement et de construction sont suivis par la société en fonction de différentes phases selon que le projet est au stade de l'étude, ou dit maîtrisé (lorsque le projet est dit totalement maîtrisé, le foncier est sous promesse), ou encore autorisé lorsque les autorisations administratives ont été obtenues (Autorisations commerciales, CNEC et CDAC, et permis de construire) ou enfin, en cours de commercialisation et de construction.

À la date d'arrêté des comptes, il n'existe pas de perte de valeur identifiée sur les projets autres que celles qui ont été constatées dans les comptes. Le prix de revient de ces projets reste en deçà de la valeur projetée des immeubles. Cette valeur est déterminée sur la base de business plans établis en interne à un horizon de 5 années et revus à échéance régulière par le management. La méthode utilisée est la capitalisation des revenus locatifs. Les taux de capitalisation retenus pour la détermination de la valeur des immeubles correspondent aux taux de capitalisation observés sur le marché.

3.1.12.3.1. Au 31 décembre 2010

À la date de clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les actifs espagnols ont fait l'objet d'estimations. En raison d'un marché actuellement dépressif, la société a passé une dépréciation complémentaire du terrain de Valdemoro.

D'autres actifs situés en France et en Italie ont fait l'objet de tests de dépréciation ce qui a nécessité l'enregistrement de dépréciations.

Se reporter à la note 3.1.13.

3.1.12.3.2. Au 31 décembre 2009

À la date de clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2009, les projets de développement situés en Espagne, de Valdemoro et de Puerto Real, ont fait l'objet d'une expertise externe en raison de l'incertitude quant à leur avenir. L'évaluation donnée par l'expert comparée à la valeur comptable est ressortie à un montant inférieur. Une dépréciation a été enregistrée.

D'autres actifs situés en France et en Italie ont fait l'objet de tests de dépréciation ce qui a nécessité l'enregistrement de dépréciations.

3.1.12.4. Relations clientèle

Les relations clientèle sont celles acquises dans le cadre de l'acquisition de Cogedim, le 17 juillet 2007.

On distingue deux catégories de relations clientèle acquises : le carnet de commandes (d'opérations de promotion et de service pour la maîtrise d'œuvre déléguée) et le portefeuille de promesses de vente.

Ces éléments sont amortissables au rythme de l'avancement de la construction et de la commercialisation des programmes.

À chaque clôture, les relations clientèle font l'objet d'une revue détaillée par le management programme par programme.

Au 31 décembre 2010, elles ont été amorties conformément à l'avancement des opérations, puis dépréciées suite à la redéfinition de certaines opérations.

3.1.13. BILAN

3.1.13.1. Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes <i>En milliers d'euros</i>	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
AU 1^{ER} JANVIER 2009	369 491	66 600	181 570	7 462	2 361	13	9 836	627 498
Acquisitions	-	-	-	1 349	-	-	1 349	1 349
Cessions	-	-	-	(91)	-	-	(91)	(91)
Transferts	-	-	-	257	-	-	257	257
AU 31 DÉCEMBRE 2009	369 491	66 600	181 570	8 977	2 361	13	11 351	629 013
Acquisitions	-	-	-	904	-	75	979	979
Cessions	(1 867)	-	-	(146)	(105)	-	(251)	(2 117)
Transferts	-	-	-	78	-	-	78	78
Variations de périmètre	676	-	-	-	-	-	-	676
AU 31 DÉCEMBRE 2010	368 301	66 600	181 570	9 812	2 257	88	12 157	628 628

Dépréciations <i>En milliers d'euros</i>	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
AU 1^{ER} JANVIER 2009	(240 775)	-	(152 063)	(4 624)	(405)	(13)	(5 042)	(397 881)
Dépréciations et amortissements	-	-	(13 346)	(1 243)	(258)	-	(1 501)	(14 847)
Reprises/Cessions	-	-	-	42	-	-	42	42
Transfert	-	-	-	-	7	-	7	7
AU 31 DÉCEMBRE 2009	(240 775)	-	(165 409)	(5 826)	(656)	(13)	(6 494)	(412 678)
Dépréciations et amortissements	(676)	-	(16 161)	(1 211)	(239)	(34)	(1 483)	(18 320)
Reprises/Cessions	1 867	-	-	39	-	33	72	1 938
Transfert	-	-	-	-	12	(12)	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2010	(239 585)	-	(181 570)	(6 998)	(883)	(25)	(7 906)	(429 060)

<i>En milliers d'euros</i>	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 1 ^{er} janvier 2009	128 716	66 600	29 507	2 837	1 956	1	4 794	229 617
Valeurs nettes au 31 décembre 2009	128 716	66 600	16 161	3 151	1 705	1	4 856	216 333
Valeurs nettes au 31 décembre 2010	128 716	66 600	-	2 814	1 374	63	4 250	199 567

Au 31 décembre 2010, les relations clientèle reconnues dans le cadre de l'acquisition de Cogedim le 17 juillet 2007, ont été totalement amorties ou dépréciées.

Le solde des écarts d'acquisition concerne Altarea France pour 688 milliers d'euros et Cogedim SAS pour 128 028 milliers d'euros.

3.1.13.2. Immobilisations corporelles

	Terrain	Construction	Autres immobilisations	Total brut	Amortissements	Net
AU 1^{ER} JANVIER 2009	2 375	673	15 069	18 116	(7 422)	10 694
Acquisitions/Dotations	-	-	6 111	6 111	(3 268)	2 844
Cessions/Reprises	1	0	(814)	(814)	675	(138)
Transferts	(1)	-	1 677	1 676	481	2 157
AU 31 DÉCEMBRE 2009	2 375	672	22 042	25 090	(9 533)	15 557
Acquisitions/Dotations	-	(0)	742	742	(3 119)	(2 378)
Cessions/Reprises	(0)	-	(1 250)	(1 250)	358	(892)
Transferts	0	-	(55)	(55)	4	(50)
Variations de périmètre	-	-	0	0	(1)	(1)
AU 31 DÉCEMBRE 2010	2 375	672	21 480	24 527	(12 290)	12 237

Au 31 décembre 2010, les cessions concernent principalement les actifs constitutifs du fonds de commerce de la Salle Wagram, cédé à l'exploitant le 30 juin 2010.

Au 31 décembre 2009, les autres immobilisations corporelles sont constituées :

- ▶ des agencements des sièges sociaux du Groupe et concernent plus particulièrement l'immeuble de l'avenue Delcassé (Paris 8^e) ;
- ▶ des actifs constitutifs des fonds de commerce de l'hôtel Marriott et de la Salle Wagram situés avenue de Wagram à Paris.

3.1.13.3. Immeubles de placement et actifs destinés à la vente

<i>En milliers d'euros</i>	Immeubles de placement			Total des immeubles de placement et actifs destinés à la vente
	Évalués à la juste valeur	Évalués au coût	Actifs destinés à la vente	
AU 1^{ER} JANVIER 2009	2 221 875	516 940	1 582	2 740 398
Investissements	121 630	92 731		214 361
Dépenses ultérieures capitalisées	18 459	22 485		40 943
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(2 331)	(10 856)	(17 311)	(30 498)
Dépréciations nettes/abandon de projet	-	(39 518)		(39 518)
Transferts vers les actifs destinés à la vente	(104 403)	-	104 403	-
Livraisons et première comptabilisation à la juste valeur	187 429	(187 429)		-
Transferts provenant d'autres catégories	175 711	(195 407)		(19 696)
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	5 088			5 088
Variation de la juste valeur	(100 427)		(1 437)	(101 863)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	2 523 032	198 945	87 238	2 809 216
Investissements	143 294	14 395		157 689
Dépenses ultérieures capitalisées	56 689	55 922		112 610
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	6 907	-		6 907
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(209 900)	(23 940)	(87 238)	(321 079)
Dépréciations nettes/abandon de projet	-	(19 115)		(19 115)
Livraisons et première comptabilisation à la juste valeur	73 289	(73 289)		-
Reclassement vers les actifs destinés à la vente	(52 052)	(1 228)	53 280	-
Transferts provenant d'autres catégories	(3 313)	(826)		(4 139)
Variation de la juste valeur	68 467	-	(629)	67 838
AU 31 DÉCEMBRE 2010	2 606 413	150 863	52 651	2 809 926

Au 31 décembre 2010, les virements à d'autres catégories que celles présentées sont principalement consécutifs de reclassements vers les postes de dettes sur acquisition d'immobilisations et de produits constatés d'avance.

En 2009, les virements à d'autres catégories que celles présentées sont principalement consécutifs de reclassements vers les postes de dettes sur acquisition d'immobilisations et de stocks.

Les actifs en cours de construction (IPUC) rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 depuis le 1^{er} janvier 2009 (se reporter aux principes et méthodes comptables note 3.1.7.9.).

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

EN 2010

Les principales variations de la période concernent :

- ▶ la prise de participation du Groupe dans le centre commercial Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var (se référer à la note 3.1.8. « Faits significatifs de la période » et la note 3.1.13.3. « Prise de participation dans la société Aldeta »), comptabilisée dans les investissements de la période ;
- ▶ les cessions et remboursements d'acomptes versés, et plus particulièrement :
 - la cession des murs de l'ensemble immobilier de l'avenue de Wagram à Paris,
 - la cession de deux actifs situés à Brest,
 - des Retails Parks situés à Saint-Aunès, Noyon, Pierrelaye,
 - la cession d'actifs isolés à Aulnay et Rouen,
 - et à un remboursement d'acompte versé sur un projet en Espagne ;
- ▶ les dépenses ultérieures capitalisées concernent essentiellement les coûts de construction comptabilisés dans la période sur les actifs en cours de construction évalués à la juste valeur à l'ouverture de l'exercice (Centre commercial et centre d'affaires du Kremlin-Bicêtre, Centre commercial de Stezzano en Italie) ;
- ▶ les livraisons de la période et premières comptabilisations à la juste valeur concernent :
 - le Retail Park « Family Village » de Limoges (livré dans le courant du deuxième semestre),
 - et la première mise à la juste valeur des actifs en cours de développement situés à Thionville et Tourcoing.

Le taux de capitalisation moyen pondéré ⁽¹⁾ ressort, sur la valeur hors droits, à 6,36 % au 31 décembre 2010 (se reporter au rapport de gestion pour plus de précisions).

Sur la base d'un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,36 %, une hausse des taux de capitalisation de 0,25 %

dégraderait la valeur des immeubles de placement de (102) millions d'euros (ou - 3,9 %) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de - 0,25 % améliorerait la valeur des immeubles de placement de 111 millions d'euros (ou 4,26 %).

EN 2009

Au 31 décembre 2009, les immeubles de placement évalués à la juste valeur concernent principalement :

- ▶ des centres commerciaux de centre-ville ou de périphérie, des galeries marchandes situés en France, en Italie et en Espagne ainsi que les murs d'un hôtel et de deux salles d'organisation d'événements (Salle Wagram et Salle Montenotte) ;
- ▶ deux actifs en cours de construction (le projet mixte – bureaux et commerces – du Kremlin-Bicêtre en région parisienne et le projet du centre commercial « le Due Torri » à Stezzano en Italie). Ces deux actifs seront livrés au cours du premier semestre 2010.

Les investissements concernent essentiellement les travaux effectués dans l'exercice sur les programmes du Kremlin-Bicêtre et de Stezzano, ainsi qu'un rachat complémentaire de parts de copropriété dans un centre commercial situé dans le sud de la France.

Les cessions correspondent principalement à l'arbitrage d'un actif commercial situé à Soisy-sous-Montmorency intervenu le 17 juin 2009.

Les livraisons de la période concernent les investissements réalisés (et précédemment comptabilisés en immeubles de placement évalués au coût) au titre des immeubles mis en exploitation au cours de l'exercice : Carré de Soie (Lyon), Crèches-sur-Saône (Saône-et-Loire), les murs de l'hôtel Marriott Renaissance et de ses commerces en pied d'immeuble et les murs de la Salle Wagram (ensemble situé à Paris avenue de Wagram), ainsi qu'au titre d'une extension d'un centre commercial situé à Toulouse.

Le taux de capitalisation moyen pondéré ⁽¹⁾ ressort, sur la valeur hors droits, à 6,59 % au 31 décembre 2009 contre 6,09 % au 31 décembre 2008 (5,76 % droits inclus) (se reporter au rapport de gestion pour plus de précisions).

Sur la base d'un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,58 %, une hausse des taux de capitalisation de 0,25 % dégraderait la valeur des immeubles de placement de (90,3) millions d'euros (ou - 4,05 %) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de - 0,25 % améliorerait la valeur des immeubles de placement de + 95,8 millions d'euros (ou 4,30 %).

(1) Le taux de capitalisation est le rendement locatif sur la valeur d'expertise hors droits.

Immeubles de placement évalués au coût

EN 2010

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement :

- ▶ de terrains situés en Espagne et dans le sud de la France. Le terrain de Valdemoro en Espagne a fait l'objet d'une dépréciation, cf. note annexe 3.1.12.3.1. L'acompte versé sur le terrain de Puerto Real a été remboursé en 2010 suite à l'exercice d'une garantie à première demande en raison du non-respect des conditions suspensives au contrat d'acquisition ;
- ▶ des projets de centres commerciaux et principalement ceux situés à Villeneuve-la-Garenne, La Valette-du-Var, et sur le port de Gênes en Italie, et le projet d'extension de Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var.

Au titre de la période, des frais financiers pour un montant de 7 311 milliers d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction.

EN 2009

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement :

- ▶ les terrains de Valdemoro et Puerto Real situés en Espagne ;
- ▶ les projets de centres commerciaux à Villeneuve-la-Garenne, Limoges, Tourcoing et Thionville.

Au titre de l'année 2009, des frais financiers pour un montant de 15 485 milliers d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction.

Les cessions/remboursements d'acomptes versés pour un montant de (10 856) milliers d'euros concernent principalement le remboursement par le promoteur d'une avance versée, suite à l'arrêt du programme de Sedriano en Italie.

Les tests d'impairment réalisés sur les immeubles de placement évalués au coût ont conduit à enregistrer des dépréciations principalement au titre des terrains espagnols et de projets de centres commerciaux de centre-ville en France.

Par ailleurs, une provision pour perte à terminaison pour un montant de 3 250 milliers d'euros dotée en 2008 a été reclassée du poste « provisions pour risques et charges » vers la rubrique « dépréciations nettes/abandon de projets ».

Prise de participation dans la société Aldeta, détentrice du centre commercial Cap 3000

Altarea a acquis le 30 juin la société Aldeta par l'intermédiaire de la société Altablue créée à cet effet et détenue à parts égales par le consortium constitué d'Altarea et deux actionnaires de référence du Groupe, ABP et Predica.

La société Aldeta détient un actif unique, le centre commercial Cap 3000 situé à Saint-Laurent-du-Var.

Cette opération dans les comptes du Groupe a été traitée comme une acquisition d'actif en application de la norme IAS 40 ; aucun savoir-faire ou activité n'ayant été transféré à l'acquéreur, cette acquisition ne constitue pas un regroupement d'entreprise au sens d'IFRS 3. Selon la norme IAS 40, l'immeuble acquis est enregistré à la date d'acquisition pour la valeur qui lui a été octroyée dans le cadre de la transaction et augmentée des frais d'acquisition. Le contrôle de la société Altablue est commun entre les trois associés dans la mesure où les statuts de la société prévoient que les décisions stratégiques, financières et opérationnelles sont prises sous contrôle conjoint des trois associés ; en conséquence et selon la norme IAS 31, la participation dans la société Aldeta est consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle pour la quote-part détenue par Altarea. L'acquisition d'Aldeta par Altablue a été financée par des fonds propres pour un montant de 100 millions d'euros et par des comptes courants actionnaires d'un montant total de 200 millions d'euros apportés à parts égales par ABP et Predica et Altarea bénéficie d'une option d'achat exercable à tout moment sur une durée de 7 années pour acquérir une quote-part du compte courant à hauteur de 66,7 millions d'euros. Si, à la date de clôture, l'intention du management est bien d'acquérir cette quote-part, il n'existe pas de certitude quant à son exercice. À chaque date de clôture, Altarea réappréciera la situation. Les comptes courants sont rémunérés en fonction d'un taux de rendement de l'actif avec un taux minimal.

L'actif a simultanément été refinancé par un crédit bancaire hypothécaire tiré à hauteur de 170 millions d'euros le jour de l'acquisition.

Nous présentons ci-après les états financiers en date du 30 juin, date de l'acquisition, de la sous-consolidation Altablue y compris sa filiale Aldeta pour la quote-part détenue par le Groupe soit à 33,33 %. Les loyers nets actuels de cet actif en base annuelle et à 100 % s'élèvent à environ 22,7 millions d'euros.

En millions d'euros et en quote-part Groupe (33,33 %)

Immeuble de placement	152,1	Capitaux propres	33,5
▶ dont immeuble de placement évalué à la juste valeur	143,3	▶ dont intérêts minoritaires Aldeta	0,2
▶ dont immeuble de placement évalué au coût	8,8	Emprunts auprès des établissements de crédit	55,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6,3	Comptes courants Actionnaires	66,7
		Besoin en Fonds de Roulement	3,0
TOTAL ACTIF	158,4	TOTAL PASSIF	158,4

Actifs destinés à la vente

Au 31 décembre 2010, l'évolution des actifs destinés à la vente concerne :

- ▶ la cession effective du centre commercial Espace Saint-Georges à Toulouse ;
- ▶ la comptabilisation en actifs destinés à la vente des actifs situés à Vichy, Herblay, Tours, Brive-la-Gaillarde, ainsi qu'un terrain situé à Aubergenville (ces actifs font l'objet de promesse de vente au 31 décembre 2010).

Au 31 décembre 2009, les actifs destinés à la vente concernaient exclusivement le centre commercial Espace Saint-Georges à Toulouse.

3.1.13.4. Participation dans les entreprises associées et autres titres immobilisés

3.1.13.4.1. Participation dans les entreprises associées

VARIATION DE LA VALEUR NETTE DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

En milliers d'euros	Titres mis en équivalence
AU 1^{ER} JANVIER 2009	68 599
Dividendes	(2 982)
Quote-part de résultat net	967
Reclassements	1 576
Variation de périmètre	(6)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	68 153
Dividendes	(2 963)
Quote-part de résultat net	6 969
Autres	15
Reclassements	114
Variation de périmètre	4 575
AU 31 DÉCEMBRE 2010	76 863

Au cours de l'année 2010, des dividendes pour un montant de 2 963 milliers d'euros ont été versés principalement par les sociétés Semmaris, Zhivago, Liévin et la Société d'Aménagement Mezzanine Paris Nord (Gare du Nord).

La variation de périmètre correspond essentiellement à la prise de participation du Groupe dans la société 8 minutes 33.

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suite aux pertes cumulées de ces structures, des provisions pour risques sont constituées. Au 31 décembre 2010, la provision constituée à ce titre s'élève à 1 689 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2010, la participation dans la Semmaris, valorisée à la juste valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition, a fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant (Accuracy) établie en janvier 2011. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un plan d'affaires établi par le management sur la période 2010 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 6,5 % à 5,5 %. Une perte de valeur de 1,4 million d'euros a été constatée sur la base d'une comparaison à la fourchette des valeurs ainsi déterminées.

Au cours de l'année 2009, des dividendes pour un montant de 2 982 milliers d'euros ont été versés principalement par les sociétés Garibaldi, Semmaris, Liévin et la Société d'Aménagement Mezzanine Paris Nord (Gare du Nord).

Le montant de pertes cumulées reclassées dans les provisions pour risques et charges s'élève à 1 576 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2009, la participation dans la Semmaris valorisée à la juste valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition a fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant (Accuracy) établie en janvier 2010. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un plan d'affaires établi par le management sur la période 2009 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 6,5 % à 5,5 %. Une perte de valeur de 3,4 millions d'euros a été constatée sur la base d'une comparaison à la fourchette des valeurs ainsi déterminées.

PRINCIPAUX TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

	Pourcentage de détention		Valeur nette des sociétés mises en équivalence	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Semmaris	33,3 %	33,3 %	52 646	48 894
SCI Liévin Invest	49,0 %	49,0 %	13 339	12 724
Sté Aménagement Mezzanine Paris Nord	40,0 %	40,0 %	5 396	5 617
8 minutes 33	45,7 %		4 340	
CIB SCI	49,0 %	49,0 %	702	563
Holding Lumières	34,0 %	34,0 %	-	-
SSF III Zhivago Holding LTD	50,0 %	50,0 %	-	-
Participations dans les entreprises associées de Cogedim :				
Cogedim Office Partners	10,0 %	10,0 %	250	250
Foncière Glatz	20,0 %	20,0 %	173	56
SCI Square et Côté Jardin		25,0 %	-	23
L'Isle d'Abeau - Les Hauts du Chêne		20,0 %		8
SAS Foncière Saône Gillet	20,0 %	20,0 %	8	8
Antibes seaview	20,0 %	20,0 %	8	8
SCI Les Célestins à Oullins 69	40,0 %	40,0 %	1	1
SCI Les Harmonies		33,0 %	-	1
TOTAL			76 862	68 153

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS EN ÉQUIVALENCE

En millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Actif non courant	88 586	79 021
Actif courant	44 899	42 973
TOTAL ACTIF	133 485	121 995
Capitaux propres	53 675	47 895
Passif non courant	36 477	28 324
Passif courant	43 333	45 776
TOTAL PASSIF	133 485	121 995

En millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs	32 593	31 613
Chiffre d'affaires promotion	7 001	3 995
Prestations de services	2 142	1 827
Chiffre d'affaires	41 736	37 435
RÉSULTAT NET	7 367	966

3.1.13.4.2. Autres titres immobilisés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Restauration Bercy		157
Sociétés en dissolution	50	51
Portimmo	28	28
Artois Développement	30	30
SNC du Grand Argenteuil, îlots 2A, 2B		17
Autres	22	17
VALEURS BRUTES	131	300
Dépréciation sur titres de participation non consolidés ⁽¹⁾		(157)
VALEURS NETTES	131	143

(1) La dépréciation pour un montant de 157 milliers d'euros portait sur la participation du Groupe dans la société Restauration Bercy. Ces titres ont été cédés dans la période et la provision reprise.

3.1.13.5. Participations dans les coentreprises

Quote-part au bilan des coentreprises			Quote-part au compte de résultat des coentreprises		
<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Actif non courant	248 969	112 576	Loyers nets	9 417	5 974
Actif courant	141 824	123 828	Marge immobilière	9 403	18 126
TOTAL ACTIF	390 792	236 404	Frais de structure	(167)	(266)
Capitaux propres	62 339	72 915	Autres produits et charges	(1 321)	(1 043)
Passif non courant	228 527	98 642	Variation de valeur des immeubles de placement	8 880	10 085
Passif courant	99 927	64 848	Dotation aux provisions pour risques	205	257
TOTAL PASSIF	390 792	236 404	Résultat opérationnel	26 417	32 940
			Coût de l'endettement net	(6 002)	(1 734)
			Variation de valeur des instruments financiers	(463)	(1 661)
			Résultat avant impôt	19 952	29 545
			Impôt	(649)	2 867
			RÉSULTAT NET	19 303	32 412

En 2010, deux sociétés ont été intégrées : Aldeta et sa société mère, Altablue.

La société Aldeta est la structure juridique portant le centre commercial Cap 3000, à Saint-Laurent-du-Var. La société Altablue, détenue à 33,33 % par le Groupe, porte les titres de la société Aldeta (voir la note 3.1.13.3. « Prise de participation dans la société Aldeta détentrice du centre commercial Cap 3000 »).

3.1.13.6. Créances et autres actifs financiers non courants et courants

Variation des créances et autres actifs financiers

<i>En milliers d'euros</i>	Créances rattachées aux participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	Sous-total prêts et avances	Autres actifs financiers	Actifs à la juste valeur par résultat (actions cotées)	Total Créances et autres actifs bruts	Dépréciation	Net
AU 1^{ER} JANVIER 2009	18 641	6 138	3 329	28 108	10	156	28 274	(862)	27 412
Augmentations/Dotations	8 159	316	144	8 618	15	-	8 633	-	8 633
Diminutions/Reprises	(610)	(3 700)	(159)	(4 470)	-	(115)	(4 585)	(12)	(4 598)
Revalorisation	-	-	-	-	-	(41)	(41)	-	(41)
Transferts/Reclassement	(9 167)	0	(298)	(9 464)	-	0	(9 464)	-	(9 464)
Variations de périmètre	985	(23)	(0)	962	(2)	(0)	960	-	960
AU 31 DÉCEMBRE 2009	18 008	2 731	3 016	23 755	23	0	23 778	(875)	22 903
Augmentations/Dotations	1 811	112	3 224	5 147	-	-	5 147	-	5 147
Diminutions/Reprises	(2 233)	(485)	(327)	(3 045)	(10)	-	(3 055)	-	(3 055)
Transferts/Reclassement	(27)	-	-	(27)	-	-	(27)	-	(27)
Variations de périmètre	(76)	0	-	(76)	-	-	(76)	-	(76)
AU 31 DÉCEMBRE 2010	17 484	2 356	5 912	25 753	13	-	25 766	(875)	24 891
▶ dont non courants 31 décembre 2009	9 959	2 730	3 016	15 705	11	-	15 716	(875)	14 841
▶ dont courant 31 décembre 2009	8 049	1	0	8 050	12	0	8 062	-	8 062
▶ dont non courants 31 décembre 2010	8 947	2 356	5 912	17 215	11	-	17 227	(875)	16 352
▶ dont courant 31 décembre 2010	8 537	-	0	8 537	2	0	8 539	-	8 539

Créances rattachées à des participations et comptes courants

Les créances rattachées à des participations et comptes courants concernent essentiellement des avances à des partenaires de sociétés consolidées ou des prêts accordés aux sociétés mises en équivalence.

Prêts

Les prêts concernent essentiellement des prêts aux organismes 1 % construction et des prêts octroyés aux salariés.

Dépôts et cautionnements versés

Ce poste concerne essentiellement des dépôts et cautionnements versés sur des projets, la contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres et des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le Groupe.

3.1.13.7. Besoins en fonds de roulement

Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes ⁽¹⁾	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
AU 1^{ER} JANVIER 2009	396 220	155 695	224 506	380 202	[238 068]	[274 386]	[512 453]	263 968
Variations	(39 511)	(22 609)	(16 193)	(38 801)	30 913	(3 589)	27 324	(50 989)
Perte de valeur nettes	4 079	(4 068)	360	(3 708)	-	-	-	371
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	4 102	(5 099)	(2 080)	(7 179)	2 607	(1 085)	1 522	(1 556)
Variations de périmètre	(771)	21	(1 369)	(1 348)	(181)	346	164	(1 955)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	364 118	123 940	205 225	329 166	[204 729]	[278 714]	[483 443]	209 840
Variations	282 030	(14 770)	37 415	22 645	(116 623)	(134 426)	(251 049)	53 627
Perte de valeur nettes	2 605	(2 745)	904	(1 841)	-	-	-	764
Actualisation	-	-	-	-	(143)	-	(143)	(143)
Transferts	(500)	(8 338)	770	(7 567)	1 216	10 317	11 533	3 466
Variations de périmètre	(165)	3	(205)	(202)	359	(118)	241	(126)
AU 31 DÉCEMBRE 2010	648 089	98 091	244 110	342 201	[319 919]	[402 941]	[722 860]	267 429
Variation BFR 31 décembre 2010	(284 636)	17 515	(38 319)	(20 804)	(116 623)	(134 426)	(251 049)	(54 391)
Variation BFR 31 décembre 2009	35 432	26 677	15 832	42 509	30 913	(3 589)	27 324	50 617

(1) Hors créances sur cession d'actifs immobilisés.

Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'investissement et fiscal

<i>En milliers d'euros</i>	Créances sur cessions d'immobilisations	Dettes sur acquisitions d'immobilisations	BFR investissement	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR Fiscal	Charge d'impôt exigible de la période	Impôt payé
AU 1^{ER} JANVIER 2009	607	[109 494]	[108 886]	5 728	[1 891]	3 838		
Variations	(603)	(26 622)	(27 224)	(4 199)	(1 708)	(5 907)	(4 146)	(1 761)
Actualisation	-	(118)	(118)		(18)	(18)		
Transferts	-	12 533	12 533	-	34	34		
Variations de périmètre	-	261	261	303	-	303		
AU 31 DÉCEMBRE 2009	4	[123 439]	[123 435]	1 833	[3 582]	[1 750]		
Variations	3 910	52 336	56 246	(1 029)	3 143	2 114	(468)	2 582
Actualisation	-	(76)	(76)		(1)	(1)		
Transferts	-	2 577	2 577	16	(2 528)	(2 512)		
Variations de périmètre	-	114	114	-	-	-		
AU 31 DÉCEMBRE 2010	3 914	[68 489]	[64 575]	820	[2 968]	[2 148]		
Variation BFR 31 décembre 2010	(3 910)	(52 336)	(56 246)	1 029	(3 143)	(2 114)	(468)	(2 582)
Variation BFR 31 décembre 2009	603	26 622	27 224	4 199	1 708	5 907	(4 146)	1 761

3.1.13.7.1. Stocks et en-cours

<i>En milliers d'euros</i>	Stocks bruts	Stocks - Dépréciation	Net
AU 1^{ER} JANVIER 2009	405 009	[8 790]	396 219
Variation	(39 511)		(39 511)
Dotations		(1 361)	(1 361)
Reprises		5 440	5 440
Reclassement	4 272	(170)	4 102
Variations de périmètre	(771)		(771)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	368 998	[4 881]	364 117
Variation	282 030		282 030
Dotations		(452)	(452)
Reprises		3 057	3 057
Reclassement	398	(898)	(500)
Variations de périmètre	(165)		(165)
AU 31 DÉCEMBRE 2010	651 262	[3 174]	648 088

RÉPARTITION DES STOCKS NETS PAR STADE D'AVANCEMENT

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes identifiés pour lesquels le terrain n'est pas acquis.

Les « opérations au stade terrain » correspondent aux programmes pour lesquels un terrain a été acquis et dont les travaux n'ont pas encore commencé.

Les « opérations en-cours » correspondent aux programmes pour lesquels le terrain a été acquis et les travaux ont démarré.

Les « opérations achevées » correspondent aux programmes dont la construction est terminée.

Les « opérations marchand de biens » portent sur des immeubles acquis en vue de la revente en l'état.

La variation de stock correspond essentiellement au lancement d'opérations de promotion en région parisienne.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Opérations nouvelles	11 514	16 871
Opérations au stade terrain	214 615	64 001
Opérations en-cours	376 199	263 486
Opérations achevées	10 417	3 840
Opérations marchand de biens et aménagements	35 343	15 919
TOTAL	648 088	364 117

3.1.13.7.2. Créances clients et Autres créances

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Clients promotion immobilière	70 436	91 141
Clients foncière	40 374	42 773
Créances clients et comptes rattachés bruts	110 809	133 914
Perte de valeur au 31 décembre 2009	(9 974)	(5 906)
Dotations	(5 346)	(5 324)
Reclassement	0	-
Reprises	2 601	1 256
Perte de valeur au 31 décembre 2010	(12 719)	(9 974)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	98 091	123 940
Avances et acomptes versés	20 789	18 354
Créances de TVA	131 401	124 632
Débiteurs divers	54 180	37 912
Charges constatées d'avance	24 927	14 825
Comptes mandants débiteurs	12 932	9 841
Total autres créances d'exploitation brutes	244 229	205 563
Perte de valeur à l'ouverture	(338)	(613)
Dotations	(11)	-
Reclassement	(684)	(85)
Reprises	915	360
Perte de valeur à la clôture	(118)	(338)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	244 110	205 225
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	342 201	329 166
Créances sur acquisition d'immobilisations	3 914	4
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	346 115	329 170

CRÉANCES CLIENTS

Les créances au titre des Ventes en l'État Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

La diminution des créances clients de la promotion immobilière est essentiellement liée à la livraison d'une opération de bureau à Lyon et d'une opération de logements à Chambéry.

Créances clients exigibles

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010
Total brut Créances clients	110 809
Dépréciations sur créances clients	(12 719)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	98 091
Clients factures à établir	(5 578)
Décalage clients à l'avancement	14 904
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	107 417

<i>En milliers d'euros</i>	Total	Dans les délais	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au-delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	107 417	63 586	3 416	14 456	5 421	20 538

AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

DÉBITEURS DIVERS

Le poste « Débiteurs divers » inclut principalement l'intéressement à recevoir au titre d'opération de maîtrise d'ouvrage déléguée ainsi que la prise en compte d'un produit d'assurance.

3.1.13.7.3. Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	319 919	204 729
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	319 919	204 729
Clients à l'avancement-avances	262 739	143 071
TVA collectée	48 128	53 495
Autres dettes fiscales et sociales	34 916	23 651
Avances et acomptes reçus	9 293	18 603
Autres dettes	34 933	30 055
Comptes mandants créditeurs	12 932	9 841
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	402 941	278 714
Dettes sur immobilisations	68 489	123 439
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	791 349	606 882

CLIENTS À L'AVANCEMENT – AVANCES

Les Clients à l'avancement – avances représentent l'excédent des sommes reçues des clients toutes taxes comprises diminué du chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement toutes taxes comprises.

AVANCES ET ACOMPTES REÇUS

Ce poste représente essentiellement les indemnités d'immobilisation reçues dans le cadre d'opérations de vente en l'état futur d'achèvement de l'activité foncière de développement, et des avances contractuelles versées par des preneurs de centres commerciaux en cours de construction en Italie.

DETTES SUR ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

3.1.13.8. Capital, paiement en actions et actions propres

Capital

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 1^{ER} JANVIER 2009	10 199 091	15,28	155 850 288
Émission d'actions en rémunération de l'apport de titres Foncière Altarea ⁽¹⁾	31 850	15,28	486 668
Annulation de titres propres ⁽²⁾	(52 124)	15,28	(796 454)
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 31 DÉCEMBRE 2009	10 178 817	15,28	155 540 502
Aucune modification sur l'exercice 2010			
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 31 DÉCEMBRE 2010	10 178 817	15,28	155 540 502

(1) Émission de 31 850 titres Altarea SCA en rémunération de l'apport à Altarea SCA de 2 620 titres Foncière Altarea par la société civile Jouffroy 2 (décision de la gérance du 26 juin 2009).

(2) Annulation de 52 124 titres auto-détenus (décision de la gérance du 26 juin 2009).

Du fait de l'acquisition inversée entre Imaffine et Altarea intervenue le 24 décembre 2004, le capital présenté dans le bilan consolidé est celui de l'absorbée sur le plan juridique.

Gestion du capital

La gestion du capital de la société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

La société mesure le capital de la société au travers de l'Actif Net Réévalué et du *Loan To Value*.

La société a pour objectif un LTV inférieur ou proche de 55 %. Les covenants bancaires au titre du crédit corporate imposent un LTV < 65 %.

Paiements en actions

7 nouveaux plans d'actions gratuites et un nouveau plan de stock-options ont été mis en place au cours de l'année.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (10,8) millions d'euros en 2010 contre (8,2) millions d'euros en 2009.

HYPOTHÈSES DE VALORISATION DES PLANS

	31/12/2010	31/12/2009
Taux de dividende attendu	5,24 % à 5,33 %	2,00 %
Volatilité attendue	17,03 %	NA
Taux d'intérêt sans risque	1,57 % à 2,74 %	1,54 % à 1,67 %
Modèle utilisé	Modèle binomial de Cox Ross Rubinstein	

PLAN DE STOCK-OPTIONS

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (en euros)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2009	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2010
Plans d'options sur titres Altarea								
23 novembre 2004	9 240	32,90	23/11/2008 - 23/11/2011	0				
Options supplémentaires - augmentation de capital	2 640	170,00	23/11/2008 - 23/11/2011	2 640				2 640
4 janvier 2005	28 500	38,25	04/01/2009 - 04/01/2012	0				
Options supplémentaires - augmentation de capital	857	170,00	04/01/2009 - 04/01/2012	857				857
13 mars 2006	1 950	119,02	13/03/2010 - 13/03/2013	950				950
Options supplémentaires - augmentation de capital	557	170,00	13/03/2010 - 13/03/2013	270				270
30 janvier 2007	3 800	175,81	30/01/2011 - 30/01/2014	1 450				1 450
Options supplémentaires - augmentation de capital	1 086	170,00	30/01/2011 - 30/01/2014	412				412
5 mars 2010	5 500	104,50	05/03/2010 - 05/03/2013	0	5 500			5 500
TOTAL	54 130			6 579	5 500	-	-	12 079

BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

BSA	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (en euros)	Dates d'exercice	Bons en circulation au 31/12/2009	Bons en circulation au 31/12/2010
24 décembre 2007	65 000 ⁽¹⁾	275,00	01/01/2011 - 31/01/2011	65 000	65 000
TOTAL	65 000			65 000	65 000

(1) Ces bons ont été souscrits à un prix de 10 € l'unité, soit une valeur globale de 650 000 €.

ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2009	Attribution	Droits exercés	Droits annulés ⁽²⁾	Droits en circulation au 31/12/2010
Plans d'attribution sur titres Altarea							
23 juillet 2007	62 500 ⁽¹⁾	31 mars 2010	23 887		(23 563)	(324)	0
22 juillet 2008	25 490	22 juillet 2010	23 225		(22 260)	(965)	0
22 juillet 2008	7 900 ⁽¹⁾	22 juillet 2010	2 760		(1 960)	(800)	0
26 septembre 2008	14 128	27 septembre 2010	14 128		(14 128)		0
18 décembre 2008	12 932	18 décembre 2010	12 446		(11 564)	(882)	0
31 décembre 2008	6 100	31 décembre 2010	6 100		(6 100)		0
31 décembre 2008	2 500	30 septembre 2011	2 500				2 500
31 décembre 2008	3 000 ⁽¹⁾	31 décembre 2010	3 000		(3 000)		0
17 juillet 2009	17 680	17 juillet 2011	17 105			(1 640)	15 465
17 juillet 2009	10 000	17 juillet 2011	10 000				10 000
15 septembre 2009	11 000	15 septembre 2011	11 000				11 000
5 mars 2010	32 190	31 mars 2012		32 190		(1 080)	31 110
5 mars 2010	73 800	20 décembre 2012		73 800		(1 500)	72 300
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2012		20 000			20 000
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2013		20 000			20 000
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2014		20 000			20 000
5 mars 2010	16 700	5 mars 2012		16 700			16 700
16 décembre 2010	15 400	30 juin 2013		15 400			15 400
TOTAL	371 320		126 151	198 090	(82 575)	(7 191)	234 475

(1) L'attribution des droits est conditionnée par le respect de conditions de performance hors marché supposées remplies.

(2) Droits annulés pour motifs de départ ou du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine.

FCPE

FCPE	Nombre d'actions	Prix de souscription <i>(en euros)</i>	Fin de la période de blocage
Fonds de placement en titres Altarea			
24 juin 2005	6 740	77,47	24/06/2010
13 mars 2006	5 000	95,22	13/03/2011
10 juillet 2007	3 318	140,65	10/07/2012
24 décembre 2007	4 350	165,15	24/12/2012
TOTAL	19 408		

Actions propres

Le prix de revient des actions propres est de 17 715 milliers d'euros au 31 décembre 2010 pour 140 389 actions (dont 135 249 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 5 140 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 6 043 milliers d'euros au 31 décembre 2009 pour 48 504 actions (dont 10 592 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 37 912 actions affectées à un contrat de liquidité).

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une perte nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de (10 096) milliers d'euros au 31 décembre 2010 ((6 621) milliers d'euros nets d'impôt) contre (8 441) milliers d'euros au 31 décembre 2009 ((5 537) milliers d'euros nets d'impôt).

3.1.13.9. Passifs financiers

Emprunts et dettes financières courants et non courants

	Prêts participatifs et comptes courants sous option	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de location-financement	Emprunts auprès des établissements de crédit	Concours bancaires (dettes)	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	Emprunts et dettes bancaires adossés à des crédits de TVA	Comptes courants	Autres dettes financières	Total Emprunts et dettes financières hors intérêts et découvert ⁽²⁾	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur dettes sur établissements de crédit	Intérêts courus sur autres dettes de crédit	Total Emprunts et dettes financières
<i>En milliers d'euros</i>														
AU 1^{ER} JANVIER 2009	24 843	1 994 109	4 007	1 998 116	183 764	2 181 880	12 173	35 924	81	2 254 901	4 778	17 196	3 543	2 280 418
Augmentation	-	423 495	47 062	470 556	74 287	544 844	5 845	1 600	43	552 332	2 640	1 344	1 439	557 755
Diminution	(61)	(329 008)	(2 501)	(331 509)	(130 482)	(461 992)	(10 217)	(3 766)	-	(476 036)	-	(12 912)	(1 043)	(489 992)
Reclassements	-	(4 605)	607	(3 999)	4 418	420	-	(9 217)	-	(8 797)	-	-	-	(8 797)
Étalement des frais d'émission	-	2 329	-	2 329	-	2 329	-	-	-	2 329	-	-	-	2 329
Variation de périmètre	-	38	-	38	-	38	-	655	-	693	(48)	0	-	645
AU 31 DÉCEMBRE 2009	24 781	2 086 357	49 175	2 135 532	131 987	2 267 518	7 802	25 196	124	2 325 421	7 369	5 628	3 940	2 342 358
Augmentation	67 901	231 675	107	231 782	81 231	313 013	-	7 783	88	388 786	-	3 245	850	392 881
Diminution	(11 250)	(205 715)	(1 708)	(207 423)	(72 872)	(280 295)	(2 209)	(7 428)	(124)	(301 305)	(1 899)	(999)	(3 347)	(307 550)
Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	(26)	-	(26)	-	-	-	(26)
Étalement des frais d'émission	-	3 370	-	3 370	-	3 370	-	-	-	3 370	-	-	-	3 370
Variation de périmètre	-	-	(0)	(0)	-	(0)	-	(7)	-	(7)	-	(0)	-	(7)
AU 31 DÉCEMBRE 2010	81 432	2 115 687	47 573	2 163 260	140 347	2 303 607	5 593	25 519	88	2 416 240	5 470	7 874	1 443	2 431 026
▶ dont non courant au 31 décembre 2009	24 781	2 014 486	47 466	2 061 952	69 931	2 131 883	5 593	21 614	124	2 183 995	-	-	-	2 183 995
▶ dont non courant au 31 décembre 2010	81 432	2 087 598	43 954	2 131 552	80 163	2 211 715	-	18 105	88	2 311 341	-	-	-	2 311 341
▶ dont courant au 31 décembre 2009	-	71 871	1 708	73 579	62 056	135 635	2 209	3 582	-	141 426	7 369	5 628	3 940	158 362
▶ dont courant au 31 décembre 2010	-	28 089	3 620	31 708	60 184	91 892	5 593	7 414	-	104 899	5 470	7 874	1 443	119 685

(1) Hors intérêts courus présentés dans une colonne distincte en partie droite du tableau.

(2) Hors intérêts courus présentés dans une colonne distincte en partie droite du tableau.

EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Au cours de l'exercice 2010, l'évolution des emprunts est marquée principalement par :

- ▶ la souscription par la société Aldeta d'un crédit de 250 millions d'euros, dont 160 millions au titre du coût d'acquisition et 90 millions au titre des développements futurs, tiré à concurrence de 55 millions d'euros en quote-part (165 millions d'euros à 100 %) ;
- ▶ la souscription par la société Limoges Invest d'un emprunt de 33,7 millions d'euros, tiré à hauteur de 22 millions d'euros au cours de l'exercice 2010 ;
- ▶ des tirages complémentaires sur l'opération du Kremlin-Bicêtre, livrée au cours du semestre 2010 : 7 millions d'euros sur le centre commercial et 17 millions d'euros sur le centre d'affaires ;
- ▶ des tirages complémentaires effectués par la société Altacero, propriétaire du centre commercial « le Due Torri » à Stezzano à concurrence de 32 millions d'euros ;
- ▶ la souscription le 4 octobre 2010 par Altarea Italia d'un emprunt de 10 millions d'euros remboursable par trimestrialités constantes jusqu'au 31 mars 2014 ;
- ▶ la souscription le 4 novembre 2010 par Cogedim gestion d'un emprunt de 18 millions d'euros remboursable le 31 octobre 2012, affecté au financement d'un programme de bureaux à Suresnes ;
- ▶ le remboursement anticipé du crédit hypothécaire afférent au centre commercial « Espace Saint-Georges », cédé le 22 avril 2010 ([51] millions d'euros d'emprunt hypothécaire) ;
- ▶ le remboursement anticipé du crédit afférent aux murs de l'ensemble immobilier de l'avenue de Wagram à Paris, cédé le 29 juin 2010 ([53] millions d'euros) ;
- ▶ le remboursement anticipé de l'emprunt de 17,3 millions d'euros dans le cadre de la cession des titres de la société Collet Berger.

Au cours de l'exercice 2009, l'évolution des emprunts est marquée principalement par :

- ▶ les financements des opérations de Kremlin-Bicêtre, Carré de soie et Mulhouse en France ont donné lieu à tirages de respectivement 53,2 millions d'euros, 24,0 millions d'euros et 10,8 millions d'euros sur la période, portant le capital emprunté à respectivement 124,1 millions d'euros, 57,1 millions d'euros et 42,4 millions d'euros ;
- ▶ le refinancement par cession bail de l'opération Guipavas (Brest) a été souscrit pour 48 millions d'euros, remboursable pour partie par trimestrialités de juillet 2009 à juillet 2021 et pour le solde (tranche de 20 millions d'euros) en une seule fois le 21 juillet 2021 ;
- ▶ un emprunt de 12 millions d'euros a été souscrit pour le financement de l'opération Crèches-sur-Saône, remboursable par trimestrialités constantes entre octobre 2009 et juillet 2024 ;
- ▶ un emprunt de 90 millions d'euros tiré sur la période à hauteur de 42 millions d'euros a été souscrit pour le financement du programme de Stezzano en Italie ;

- ▶ la tranche B de l'emprunt IXIS souscrit par la société mère Altarea SCA a été successivement tirée (à hauteur de 250 millions d'euros) et remboursée (à hauteur de 246 millions d'euros) portant l'emprunt à 625,3 millions d'euros ;
- ▶ consécutivement au réaménagement de la dette qui s'inscrit dans le cadre d'une renégociation des covenants, le crédit d'acquisition de Cogedim a fait l'objet d'un remboursement partiel de 50 millions d'euros par anticipation au cours du 1^{er} semestre (se reporter à la note 3.1.13.13. § Risque de liquidité).

CONCOURS BANCAIRES (DETTES)

Ce poste est constitué principalement des financements bancaires des opérations de promotion qui se font par ouverture de crédit correspondant à un plafond de découvert autorisé pour une durée donnée (en général sur la durée de la construction) ; ils ont été classés à plus ou moins d'un an en fonction de leur date d'expiration ; ils sont garantis par des promesses d'hypothèque sur les actifs et des engagements de non-cession de parts.

Au cours de l'exercice 2010, le poste est en augmentation nette de 8 millions d'euros.

PRÊTS PARTICIPATIFS ET COMPTES COURANTS SOUS OPTION

Les prêts participatifs représentent la quote-part de co-associés minoritaires ou de partenaires stables dans le financement de projets consolidés en intégration globale (notamment Kremlin-Bicêtre). Les comptes courants sous option représentent la quote-part des comptes courants sous option d'achat auprès des partenaires ABP et Predica ayant acquis avec la société le centre commercial de Cap 3000 (cf. note annexe 3.1.13.3.).

En 2010, le poste est en augmentation de 24,7 millions d'euros à 82,3 millions d'euros ; cette évolution résulte du remboursement des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sur les programmes de Mulhouse et Aubette d'une part, et d'autre part de l'intégration à la quote-part du Groupe des prêts participatifs des co-associés de la société Altablue indirectement détentrice du centre commercial Cap 3000.

COMPTES COURANTS

Il s'agit des avances en comptes courants consenties de façon habituelle par des co-associés dans les filiales de la société qui portent des centres commerciaux en développement ou en exploitation, ainsi que les programmes relevant de l'activité promotion pour compte de tiers.

Au cours de l'exercice 2010, ce poste est quasi stable à 25 millions d'euros.

Endettement financier net

En milliers d'euros	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	Intérêts courus sur dettes sur établissements de crédit	Endettement bancaire brut hors trésorerie passive et dettes adossées à des créances de TVA	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement net bancaire hors dettes adossées à des créances de TVA	Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	Endettement net bancaire y compris dettes adossées à des créances de TVA	Prêts participatifs et comptes courants sous option	Comptes courants	Autres dettes financières	Intérêts courus sur autres dettes de crédit	Endettement financier net
Actifs de trésorerie			-	(216 835)		(216 835)	(216 835)		(216 835)					(216 835)
Passifs financiers non courants	2 131 883		2 131 883			-	2 131 883	5 593	2 137 476	24 781	21 614	124		2 183 995
Passifs financiers courants	135 635	5 628	141 263		7 369	7 369	148 632	2 209	150 841	-	3 582	-	3 940	158 362
AU 31 DÉCEMBRE 2009	2 267 518	5 628	2 273 146	(216 835)	7 369	(209 466)	2 063 680	7 802	2 071 482	24 781	25 196	124	3 940	2 125 522
Actifs de trésorerie			-	(262 446)		(262 446)	(262 446)		(262 446)					(262 446)
Passifs financiers non courants	2 211 715		2 211 715			-	2 211 715	-	2 211 715	81 432	18 105	88		2 311 341
Passifs financiers courants	91 892	7 874	99 767		5 470	5 470	105 236	5 593	110 829	-	7 414	-	1 443	119 685
AU 31 DÉCEMBRE 2010	2 303 607	7 874	2 311 481	(262 446)	5 470	(256 976)	2 054 505	5 593	2 060 098	81 432	25 519	88	1 443	2 168 580

L'endettement financier net correspond à l'endettement financier brut récapitulé dans le tableau ci-dessus diminué de la trésorerie active.

Durée restant à courir des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit analysés ci-après correspondent au cumul des éléments suivants figurant dans le tableau ci-dessus :

- ▶ endettement bancaire brut ;
- ▶ concours bancaires (trésorerie passive) ;
- ▶ emprunts et dettes adossées à des créances de TVA.

AU 31 DÉCEMBRE 2010

En milliers d'euros	Moins de 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	À 2 ans	À 3 ans	À 4 ans	À 5 ans	Plus de 5 ans	IAS 32/39	31/12/2010
Endettement bancaire brut	42 001	20 300	12 660	36 015	206 627	371 376	247 914	99 106	1 302 704	(16 159)	2 322 544

La colonne IAS 32/39 représente le solde des frais d'émission d'emprunt non encore amorti selon la méthode du coût amorti. L'évolution des taux n'a pas nécessité un changement dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

AU 31 DÉCEMBRE 2009

En milliers d'euros	Moins de 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	À 2 ans	À 3 ans	À 4 ans	À 5 ans	Plus de 5 ans	IAS 32/39	31/12/2009
Endettement bancaire brut	22 978	67 618	16 586	44 214	49 917	151 158	362 099	245 534	1 345 298	(17 085)	2 288 317

Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garanties

AU 31 DÉCEMBRE 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilège du prêteur de denier	Nantissement sans sûretés réelles	Caution solidaire d'Altarea SCA	Garanties exclusives par cessions de créances fiscales	Non garanties	Total
Endettement bancaire brut	1 434 062	111 191	4 994	632 251	111 288	5 593	23 166	2 322 544

Les nantissements sans sûretés réelles sont des nantissements sur titres, dont 363 millions d'euros sur les titres de la société Foncière Altarea affectés en garantie de l'emprunt Ixis tranche B et 250 millions d'euros sur des titres de la société Cogedim affectés en garantie de l'emprunt consenti dans le cadre de l'acquisition de Cogedim, lequel bénéficie en outre d'une caution solidaire d'Altarea SCA.

Certaines hypothèques ne sont pas publiées. En compensation, Altarea a octroyé sa caution. Les montants ainsi garantis s'élèvent à 144,5 millions d'euros (contre 197,6 millions d'euros au 31 décembre 2009).

AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilège du prêteur de denier	Nantissement sans sûretés réelles	Caution solidaire d'Altarea SCA	Garanties exclusives par cessions de créances fiscales	Non garanties	Total
Endettement bancaire brut	1 432 102	96 127	5 202	612 000	101 364	7 802	33 719	2 288 316

Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par taux

AU 31 DÉCEMBRE 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Taux variable	Taux fixe	Total
Endettement bancaire brut	2 322 544	-	2 322 544

La quasi-totalité de la dette du Groupe à taux variable a été souscrite à taux Euribor 3 mois.

AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Taux variable	Taux fixe	Total
Endettement bancaire brut	2 288 317	-	2 288 317

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tenant compte de l'effet des instruments financiers de couverture de taux ressort à 3,69 % au 31 décembre 2010 contre 4,21 % au titre de l'exercice 2009.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts auprès des établissements de crédit y compris les flux d'intérêts sur instruments financiers calculés à l'aide des courbes de taux prévisionnels en vigueur à la date de clôture.

AU 31 DÉCEMBRE 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Moins de 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	À 2 ans	À 3 ans	À 4 ans	À 5 ans
Charges futures d'intérêts	20 220	21 592	21 734	21 749	89 834	78 250	65 754	56 601

AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Moins de 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	À 2 ans	À 3 ans	À 4 ans	À 5 ans
Charges futures d'intérêts	22 645	23 275	23 470	23 506	93 346	93 792	80 284	67 852

3.1.13.10. Engagements de retraites

Au 31 décembre 2010 comme au 31 décembre 2009, la société a eu recours à un actuaire externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

Hypothèses moyennes pondérées retenues pour le calcul de la charge d'IDR

<i>En milliers d'euros</i>	2010	2009
Âge de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein	
Taux d'actualisation	4,50 %	4,85 %
Taux de rendement attendu des placements	4,00 %	4,24 %
Taux d'augmentation moyen des salaires	3 % à 6 %	3 % à 6 %
Turnover Altarea France	4,87 %	5,75 %
Turnover Altarea Italie	4,00 %	4,00 %
Turnover Cogedim	5,81 %	5,17 %
Taux d'inflation	2,00 %	2,15 %

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux iboxx (taux de rendement des obligations des corporates de notation AA – zone Euro, pour une durée résiduelle d'activité supérieure à 10 ans).

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 4 %, correspond à la valeur annuelle moyenne des trois dernières années des rendements financiers offerts par le contrat d'assurance souscrit.

Une variation du taux d'actualisation de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur l'engagement et la charge de la période.

Une variation du taux de rendement attendu des placements de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur la valeur des actifs de couverture.

Évolution de l'engagement

<i>En milliers d'euros</i>	2010	2009
ENGAGEMENT BRUT EN DÉBUT D'EXERCICE	5 472	5 840
Droits acquis au cours de l'exercice	507	484
Charges d'intérêts	226	283
Paielements de prestations	(565)	(1 363)
Transfert	-	6
▶ Écarts actuariels d'expérience	134	(163)
▶ Écarts actuariels d'hypothèse	484	384
Écarts actuariels	619	221
ENGAGEMENT BRUT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE (A)	6 258	5 472
ACTIFS DE COUVERTURE EN DÉBUT D'EXERCICE	1 402	2 316
Contributions de l'employeur	-	-
Retraits de fonds à fins de versements	(524)	(1 012)
Rendement des actifs	35	87
Écarts actuariels	6	11
ACTIFS DE COUVERTURE EN FIN D'EXERCICE (B)	919	1 402
PROVISION NETTE EN DÉBUT D'EXERCICE	4 070	3 524
PROVISION NETTE EN FIN D'EXERCICE (A) - (B)	5 339	4 070
(CHARGES) PRODUITS DE LA PÉRIODE	(1 269)	(546)

Décomposition de la provision

<i>En milliers d'euros</i>	2010	2009
Valeur actuelle des engagements non couverts par des actifs	1 415	1 097
Valeur actuelle des engagements couverts par des actifs	4 842	4 374
Valeur de marché des actifs investis	(920)	(1 402)
DÉFICIT	5 338	4 070
Coûts des services passés non reconnus		
PROVISIONS CONSTITUÉES EN FIN D'EXERCICE	5 338	4 070

Historique de l'engagement

<i>En milliers d'euros</i>	2010	2009	2008	2007
Engagement	6 258	5 472	5 840	6 020
Actifs financiers	(919)	(1 402)	(2 316)	(2 138)
COUVERTURE FINANCIÈRE	5 339	4 070	3 524	3 882
(Pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement	619	221	(860)	252
(Pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs	(6)	(11)		-

Détail des actifs investis

<i>En milliers d'euros</i>	2010	2009
Liquidités	1	5
Actions	129	87
Obligations d'État	392	701
Obligations d'entreprise	334	24
Produits de couverture	9	
Immobilier	55	62
Contrats d'assurance		523
DÉTAIL DES ACTIFS INVESTIS	920	1 402

Les actifs du régime ne comprennent pas d'instruments financiers propres à Altarea ou de biens immobiliers occupés par le Groupe.

Décassements prévisionnels futurs

<i>En milliers d'euros</i>						
2011	2012	2013	2014	2015	Au-delà	Total
35	374	297	138	556	8 026	9 426

3.1.13.11. Autres provisions

Ventilation par catégorie	Provisions pour impôts	Provisions liées à l'activité foncière	Provisions liées à l'activité de promotion pour compte de tiers	Total
<i>En milliers d'euros</i>				
AU 1^{ER} JANVIER 2009	191	7 207	15 709	23 107
Dotations	-	1 741	2 639	4 380
Reprises utilisées	(18)	(1 845)	(6 466)	(8 328)
Reprises non utilisées	-	(494)	(400)	(894)
Virements à une autre rubrique	-	(3 078)	1 282	(1 796)
Variation de périmètre	(24)	-	(19)	(42)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	150	3 532	12 745	16 427
Dotations	-	4 666	1 053	5 719
Reprises utilisées	-	(1 566)	(940)	(2 506)
Reprises non utilisées	-	(1 541)	(1 037)	(2 578)
Virements à une autre rubrique	-	(33)	(445)	(479)
Variation de périmètre	-	-	(95)	(95)
AU 31 DÉCEMBRE 2010	150	5 057	11 280	16 488
▶ dont non courant au 31 décembre 2009	150	3 532	12 540	16 222
▶ dont courant au 31 décembre 2009	-	-	205	205
▶ dont non courant au 31 décembre 2010	150	5 057	11 280	16 488
▶ dont courant au 31 décembre 2010	-	-	-	-

Provisions liées à l'activité foncière

Au 31 décembre 2010, les provisions de l'activité foncière de centres commerciaux couvrent essentiellement le risque de reversement de garanties locatives octroyées aux acquéreurs lors des cessions d'actifs.

Les principales variations de la période sont liées à l'octroi de ces garanties locatives, qui ont été comptabilisées au compte de résultat dans le poste « Valeur comptable des actifs cédés ».

Au 31 décembre 2009, ces provisions concernent principalement des litiges liés aux opérations de construction. Les virements à une autre rubrique correspondent principalement au repositionnement à l'actif d'une provision pour perte à terminaison sur un programme en développement.

Les reprises de provisions correspondent essentiellement à la part utilisée d'une provision constituée lors d'un contrôle fiscal ainsi qu'à la reprise d'une provision pour remise en état de locaux.

Provisions liées à l'activité promotion pour compte de tiers

Les provisions de la promotion immobilière couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs.

Au 31 décembre 2010, les virements à une autre rubrique concernent principalement des reclassements vers le poste de dépréciation des stocks.

Au 31 décembre 2009, les reprises de provisions correspondent essentiellement à la reprise de la provision couvrant les coûts du plan de sauvegarde de l'emploi mis en place en 2008 (à hauteur de 4 658 milliers d'euros).

Les virements à une autre rubrique correspondent principalement à une provision pour situation nette négative constituée sur des sociétés mises en équivalence (se référer à la note 3.1.13.4.1 « Participation dans les entreprises associées ») et à des transferts au poste « Dépréciation de stocks ».

3.1.13.12. Dépôts et cautionnements reçus

<i>En milliers d'euros</i>	Dépôts et cautionnements reçus
AU 1^{ER} JANVIER 2009	22 989
Variations	2 284
AU 31 DÉCEMBRE 2009	25 273
Variations	242
Reclassement	8
AU 31 DÉCEMBRE 2010	25 523

Les dépôts et cautionnements sont composés de dépôts de garanties versés par les locataires des centres commerciaux au titre des loyers. Ils incluent également les appels de fonds reçus des locataires à titre d'avance sur charges locatives.

3.1.13.13. Instruments financiers et risques de marché

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

Pour réduire et gérer son exposition aux risques de variation des taux d'intérêt, Altarea fait appel à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur.

Instruments financiers par catégorie

AU 31 DÉCEMBRE 2010

	31/12/2010				
	Valeur totale au bilan	Autres passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prêts Créances
<i>En milliers d'euros</i>					
ACTIFS NON COURANTS					
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	76 993	-	76 993	-	0
Créances et autres actifs financiers non courants	16 352	-	-	-	16 352
ACTIFS COURANTS					
Clients et autres créances	346 115	-	-	-	346 115
Créances et autres actifs financiers courants	8 539	-	-	-	8 539
Instruments financiers dérivés	24 654	-	-	24 654	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	262 446	-	-	190 121	72 325
PASSIFS NON COURANTS					
Emprunts et dettes financières	2 311 341	2 311 341	-	-	-
▶ dont Prêts participatifs et comptes courants sous option à plus d'un an	81 432	81 432	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	2 211 715	2 211 715	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	-	-	-	-	-
▶ dont Autres emprunts et dettes financières	18 194	18 194	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	25 523	25 523	-	-	-
PASSIFS COURANTS					
Emprunts et dettes financières	119 685	119 685	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)	99 767	99 767	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	5 593	5 593	-	-	-
▶ dont Concours bancaires (trésorerie passive)	5 470	5 470	-	-	-
▶ dont Autres emprunts et dettes	8 016	8 016	-	-	-
Instruments financiers dérivés	118 417	-	-	118 417	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	791 349	791 349	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	3	-	-	-	3

AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009				
	Valeur totale au bilan	Autres passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prêts Créances
ACTIFS NON COURANTS					
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	68 296	-	68 296	-	-
Créances et autres actifs financiers non courants	14 841	-	-	-	14 841
ACTIFS COURANTS					
Clients et autres créances	329 170	-	-	-	329 170
Créances et autres actifs financiers courants	8 062	-	-	-	8 062
Instruments financiers dérivés	3 930	-	-	3 930	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	216 835	-	-	137 430	79 405
PASSIFS NON COURANTS					
Emprunts et dettes financières	2 183 995	2 183 995	-	-	-
▶ Dont Prêt participatif	24 781	24 781	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	2 131 883	2 131 883	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	5 593	5 593	-	-	-
▶ dont Autres emprunts et dettes financières	21 738	21 738	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	25 273	25 273	-	-	-
PASSIFS COURANTS					
Emprunts et dettes financières	158 362	158 362	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)	141 263	141 263	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	2 209	2 209	-	-	-
▶ dont Concours bancaires (trésorerie passive)	7 369	7 369	-	-	-
▶ dont Autres emprunts et dettes	7 522	7 522	-	-	-
Instruments financiers dérivés	117 873	-	-	117 873	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	606 882	606 882	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	10	-	-	-	10

Mise à la juste valeur des emprunts et dettes financières

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur comptable		Juste valeur	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
ACTIFS FINANCIERS				
Créances et autres actifs financiers courants	8 539	8 062	8 539	8 062
Instruments financiers dérivés	24 654	3 930	24 654	3 930
Trésorerie et équivalents de trésorerie	262 446	216 835	262 446	216 835
PASSIFS FINANCIERS				
Prêts participatifs et comptes courants sous option à plus d'un an	81 432	24 781	81 432	24 781
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 322 544	2 288 317	2 338 703	2 305 401
▶ dont emprunts à taux fixe				
▶ dont emprunts à taux variable	2 322 544	2 288 317	2 338 703	2 305 401
Autres emprunts et dettes financières	27 050	29 260	27 050	29 260
Instruments financiers dérivés	118 417	117 873	118 417	117 873

Situation comptable des instruments financiers dérivés

<i>En milliers d'euros</i>	Au 31 décembre 2010		Au 31 décembre 2009	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Swaps de taux d'intérêts	22 503	114 623	8	110 553
Collars de taux d'intérêts	-	3 794	-	7 321
Caps de taux d'intérêts	2 151	-	3 922	-
TOTAL	24 654	118 417	3 930	117 873

Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus incluent le montant des intérêts courus non échus et les primes et soultes restant à payer sur instruments de couverture (21,6 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 9,3 millions d'euros au 31 décembre 2009).

Échéance des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

AU 31 DÉCEMBRE 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Décembre 2010	Décembre 2011	Décembre 2012	Décembre 2013	Décembre 2014	Décembre 2015
Altarea payeur à taux fixe – swap	1 413 254	1 729 236	1 758 982	1 599 811	1 412 998	1 229 489
Altarea payeur à taux fixe – collar	109 446	57 704	55 560	-	-	-
Altarea payeur à taux fixe – cap	825 633	542 924	263 248	259 838	38 869	36 489
TOTAL	2 348 333	2 329 865	2 077 791	1 859 649	1 451 866	1 265 978
Taux moyen de couverture	3,17 %	3,32 %	3,61 %	3,51 %	3,46 %	3,55 %

Au 31 décembre 2010, le montant notionnel des couvertures de taux d'intérêt actives s'élève à 2 348 millions d'euros ; en outre, Altarea détient des couvertures à départ différé pour un nominal de 253 millions d'euros.

AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Décembre 2009	Décembre 2010	Décembre 2011	Décembre 2012	Décembre 2013	Décembre 2014
Altarea payeur à taux fixe – Swap	1 568 533	1 583 641	1 688 785	1 537 389	1 036 589	853 507
Altarea payeur à taux fixe – collar	61 054	109 446	57 704	55 560	-	-
Altarea payeur à taux fixe – cap	627 421	432 840	310 949	263 248	259 838	38 869
TOTAL	2 257 008	2 125 927	2 057 439	1 856 197	1 296 427	892 376
Taux moyen de couverture	3,94 %	3,88 %	3,91 %	4,17 %	4,22 %	4,12 %

Risque de taux

Altarea détient un portefeuille de swaps, caps et collars destiné à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Altarea n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IAS 39.

Position de gestion :

AU 31 DÉCEMBRE 2010

<i>En milliers d'euros</i>	Décembre 2010	Décembre 2011	Décembre 2012	Décembre 2013	Décembre 2014	Décembre 2015
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(2 322 544)	(2 211 568)	(2 004 941)	(1 633 565)	(1 385 651)	(1 286 545)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	262 446					
POSITION NETTE AVANT GESTION	(2 060 098)	(2 211 568)	(2 004 941)	(1 633 565)	(1 385 651)	(1 286 545)
Swap	1 413 254	1 729 236	1 758 982	1 599 811	1 412 998	1 229 489
Collar	109 446	57 704	55 560	-	-	-
Cap	825 633	542 924	263 248	259 838	38 869	36 489
TOTAL INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	2 348 833	2 329 865	2 077 791	1 859 649	1 451 866	1 265 978
POSITION NETTE APRES GESTION	288 236	118 297	72 850	226 084	66 215	(20 568)

Au 31 décembre 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Décembre 2009	Décembre 2010	Décembre 2011	Décembre 2012	Décembre 2013	Décembre 2014
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(2 288 317)	(2 136 921)	(2 087 004)	(1 935 847)	(1 573 747)	(1 328 214)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	216 835					
POSITION NETTE AVANT GESTION	(2 071 482)	(2 136 921)	(2 087 004)	(1 935 847)	(1 573 747)	(1 328 214)
Swap	1 568 533	1 583 641	1 688 785	1 537 389	1 036 589	853 507
Collar	61 054	109 446	57 704	55 560	-	-
Cap	627 421	432 840	310 949	263 248	259 838	38 869
TOTAL INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	2 257 008	2 125 927	2 057 439	1 856 197	1 296 427	892 376
POSITION NETTE APRES GESTION	185 526	(10 994)	(29 565)	(79 649)	(277 320)	(435 838)

ANALYSE DE LA SENSIBILITÉ AU TAUX D'INTÉRÊT

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation/Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt
	+ 50	- 4,7 millions d'euros
31 décembre 2010	- 50	+ 4,4 millions d'euros
	+ 50	- 1,9 million d'euros
31 décembre 2009	- 50	+ 1,7 million d'euros

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux de la valeur en portefeuille des instruments financiers :

	Augmentation/Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt
	+ 50	+ 48,8 millions d'euros
31 décembre 2010	- 50	- 50,4 millions d'euros
	+ 50	+ 41,4 millions d'euros
31 décembre 2009	- 50	- 45,9 millions d'euros

Risque de liquidité

TRÉSORERIE

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 262,4 millions d'euros qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le Groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2010, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 122 millions d'euros dont 97 millions dans l'activité « Promotion pour compte de tiers » et 25 millions d'euros dans les activités de foncière de développement et d'exploitation.

En outre, Altarea dispose, au 31 décembre 2010, de 97 millions d'euros de lignes de crédit confirmées, non utilisées et non affectées à des projets en développement spécifiques.

COVENANTS BANCAIRES

Les principaux covenants financiers à respecter concernent principalement les contrats de crédit souscrits auprès de CIB Ixis et le crédit d'acquisition de Cogedim et, dans une moindre mesure, les crédits de financement des centres en exploitation ou en développement.

Les covenants spécifiques au crédit corporate de 726 millions d'euros (dont 98 millions d'euros non tirés) sont les suivants :

Principaux covenants au niveau du Groupe Altarea

- ▶ Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Altarea) ≤ 65 % (53,2 % au 31 décembre 2010).

- ▶ EBITDA du secteur récurrent/Frais financiers nets récurrents de la société ≥ 2 (*Interest Cover Ratio* ou ICR Consolidé Altarea) (2,7 au 31 décembre 2010).

Les covenants spécifiques au crédit de 250 millions d'euros lié à l'acquisition Cogedim sont les suivants :

Principaux covenants au niveau du Groupe Altarea

- ▶ Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la société Altarea (LTV Consolidé Altarea) ≤ 65 % (53,2 % au 31 décembre 2010).
- ▶ EBITDA du secteur récurrent/Frais financiers nets récurrents de la société Altarea ≥ 2 (ICR consolidé Altarea) (2,7 au 31 décembre 2010).

Principaux covenants au niveau de Cogedim

- ▶ Levier : Dette financière nette/EBITDA de Cogedim et ses filiales ≤ 5,75 (3,2 au 31 décembre 2010). Dans le cadre de la renégociation des covenants, jusqu'au 30 décembre 2011, le non-respect de ce covenant n'entraîne que l'application d'une marge supplémentaire et non plus un amortissement obligatoire du crédit.
- ▶ ICR : EBITDA/Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales ≥ 2 (6,72 au 31 décembre 2010). Dans le cadre de la renégociation des covenants, jusqu'au 30 décembre 2011, le niveau du covenant d'ICR est abaissé à 1,3 au lieu de 2.
- ▶ DSCR : EBITDA/Service de la dette de Cogedim et ses filiales ≥ 1,1 (6,72 au 31 décembre 2010). Dans le cadre de la renégociation des covenants, jusqu'au 30 décembre 2011, le niveau de ce covenant est inchangé.

Les covenants spécifiques aux crédits de financement des centres en exploitation et en développement

- ▶ DSCR = Loyers nets de la société / (frais financiers nets + remboursement du capital de l'emprunt) > 1,10 ou 1,15 voire 1,20 sur certains crédits.
- ▶ LTV en phase d'exploitation = *Loan To Value* = Dettes financières nettes de la société / valeur réévaluée du patrimoine de la société < 75 % voire 80 % sur certains crédits. Dans l'hypothèse où il existe des fonds propres investis, le LTV demandé peut être inférieur.

Au 31 décembre 2010, la société respecte l'ensemble de ses covenants. À ce titre, il est prévu le remboursement de 9,0 millions d'euros d'emprunts bancaires sur des crédits en Italie.

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 de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

Risque de change

La société intervenant presque exclusivement dans la zone Euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

3.1.14. COMPTE DE RÉSULTAT

3.1.14.1. Loyers nets

Les loyers nets du Groupe s'élèvent au 31 décembre 2010 à 152,1 millions d'euros contre 140,8 millions d'euros en 2009. Cette progression s'explique essentiellement grâce aux mises en services des centres développés pour compte propre de l'année 2010 et à l'acquisition du centre de Cap 3000 à Nice qui surpassent l'effet des cessions d'actifs.

Loyers minimums garantis à percevoir

Le montant total des loyers minimaux futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
À moins d'un an	151 653	142 225
Entre 1 et 5 ans	324 191	309 665
Plus de 5 ans	90 259	84 065
LOYERS MINIMUMS GARANTIS	566 103	535 954

3.1.14.2. Marge immobilière

La marge immobilière des activités récurrentes s'établit à 66,8 millions d'euros au 31 décembre 2010, contre 66,2 millions d'euros au 31 décembre 2009. La stabilité de la marge immobilière des activités récurrentes s'explique par la contraction du marché de l'immobilier d'entreprises qui neutralise la progression constatée en logement où la forte reprise d'activité intervenue courant 2009 commence à être reconnue à l'avancement.

La marge immobilière des activités non récurrentes enregistre les opérations de vente en l'état futur d'achèvement connexes au développement des centres commerciaux et l'amortissement des relations clientèle reconnues lors de l'acquisition de Cogedim.

Revenus locatifs conditionnels

Les revenus locatifs conditionnels correspondent à un revenu variable indexé principalement sur le chiffre d'affaires réalisé par les locataires. Ils s'élèvent à 0,8 million d'euros au 31 décembre 2010 contre 1,3 million d'euros au 31 décembre 2009, soit environ 0,5 % des loyers nets 2010 contre 0,9 % en 2009.

3.1.14.3. Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe au 31 décembre 2010 s'élèvent à (36,4) millions d'euros contre (35,3) millions d'euros au 31 décembre 2009.

Avant amortissement des relations clientèle reconnues lors de l'acquisition de Cogedim, les frais de structures nets au 31 décembre 2010 s'élèvent à (31,5) millions d'euros contre (29,7) millions d'euros au 31 décembre 2009. Les revenus comme les charges connaissent une progression traduisant la croissance de l'activité en particulier en promotion logement.

3.1.14.4. Autres éléments du résultat opérationnel

Autres produits, autres charges et dotations aux amortissements

Ce poste présente un solde de 0,8 million d'euros au 31 décembre 2010 contre (14,8) millions d'euros au 31 décembre 2009.

Cette amélioration résulte, d'une part, de produits exceptionnels en 2010 (indemnités d'assurances réparant le sinistre intervenu en 2005 dans le Théâtre de l'Empire pour un montant de 9,8 millions d'euros, encaissement d'un acompte sur un projet de développement de centre commercial) et, d'autre part, de charges exceptionnelles en 2009 (commission d'arrangement supportée par Cogedim au titre de l'avenant à son crédit d'acquisition, coûts de lancement de la gestion par Marriott et Eurosites de l'ensemble immobilier Wagram, frais d'augmentation de capital d'Altareit).

Outre ces éléments exceptionnels, le poste Autres est principalement constitué d'honoraires (avocats, commissaires aux comptes, frais d'actes et de contentieux, honoraires d'expertises de centres commerciaux, etc.), de dépenses de publicité (dont dépenses de lancement de centres commerciaux non éligibles à la capitalisation), d'impôts et taxes, de charges locatives et de services bancaires ainsi que des revenus annexes (revenus locatifs temporaires ou améliorations de prix de revient) encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

Résultat de cessions d'actifs de placement

10 actifs commerciaux ont été cédés au cours de l'exercice 2010 pour un prix de cession total de 326,5 millions d'euros et un résultat de cession de 25,1 millions d'euros. Les principales cessions intervenues en 2010 concernent l'Espace Saint-Georges à Toulouse, les murs de l'ensemble immobilier de l'avenue de Wagram ainsi que l'espace Jean Jaurès et Coat Ar Gueven à Brest. L'actif de Toulouse avait précédemment été comptabilisé conformément aux préconisations d'IFRS 5 « actifs destinés à être cédés ».

En 2009, 7 actifs commerciaux de petite taille avaient été cédés pour un prix de cession total de 20,1 millions d'euros et un résultat de cessions de 0,1 million d'euros.

Outre les valeurs nettes comptables des actifs cédés, cette rubrique tient également compte de l'ensemble des coûts liés à la cession et des provisions pour garanties locatives constituées à cette occasion.

Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur constituent un produit de 67,8 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les actifs livrés ou mis à la juste valeur pour la première fois au cours de l'exercice contribuent positivement à hauteur de 25,4 millions d'euros à la variation de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur.

Le solde positif des autres variations de valeur des immeubles de placement résulte principalement du recul des taux de capitalisation et de l'effet des opérations d'Asset Management.

Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût

Les pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût à hauteur de (19,1) millions d'euros correspondent à la dépréciation d'un terrain en Espagne et au passage en perte de coûts immobilisés sur des projets en développement abandonnés.

En 2009, les pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût à hauteur de (36,2) millions d'euros correspondaient à la dépréciation de terrains en Espagne, à des dépréciations sur des projets de centres commerciaux en construction, et au passage en perte de coûts immobilisés sur des projets en développement abandonnés.

Dotations nettes aux provisions

En 2010, le solde net positif de la période de 2,4 millions d'euros résulte de reprises de provisions nettes des charges encourues sur des litiges sur des opérations de centres commerciaux ainsi que de reprises de provisions sur d'anciens contentieux en matière de promotion pour compte de tiers.

En 2009, le solde net positif de la période de 0,2 million d'euros résultait principalement d'une reprise de provision liée à un contrôle fiscal pour 1,7 million d'euros compensée par une dotation de (1,5) million d'euros enregistrée dans le cadre d'un litige sur un centre commercial.

Pertes de valeur des écarts d'acquisition

La perte de valeur des écarts d'acquisition comptabilisée correspond à un complément de prix sur les titres d'une filiale de Cogedim.

Dépréciation des relations clientèle

Les relations clientèle ont été dépréciées en 2010 à hauteur de (8,0) millions d'euros suite à la redéfinition de certaines opérations.

3.1.14.5. Coût de l'endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts auprès des établissements de crédit	(46 513)	(59 301)
Autres intérêts bancaires	(3 686)	(4 702)
Intérêts sur avances d'associés	(2 218)	(3 358)
Intérêts sur instruments de couverture	(39 287)	(38 159)
Commissions de non-utilisation	(768)	(978)
Autres charges financières	(2 042)	(631)
Frais financiers capitalisés	12 108	20 808
CHARGES FINANCIÈRES	(82 404)	(86 322)
Produits nets sur cession de VMP	514	1 462
Intérêts sur avances d'associés	2 484	3 270
Intérêts sur instruments de couverture	-	815
Autres produits d'intérêts	1 113	1 692
Intérêts sur comptes bancaires	48	
PRODUITS FINANCIERS	4 160	7 240
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(78 244)	(79 082)

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32/39.

Au 31 décembre 2010, le coût de l'endettement net des activités récurrentes (Centres Commerciaux en exploitation, Promotion pour compte de tiers) est stable à (73,3) millions d'euros comparé à (72,9) millions d'euros au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2010, le coût de l'endettement net des activités non récurrentes s'élève à (4,9) millions d'euros, notamment constitués de frais de portage de projets de développement de centres commerciaux dont notamment des terrains en Espagne, contre (6,2) millions d'euros au 31 décembre 2009.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de réalisation (centres commerciaux et activités de promotion pour compte de tiers) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de l'endettement supporté par la société et non spécifiquement affecté qui est de l'ordre de 3,72 %.

3.1.14.6 Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (10,8) millions d'euros au 31 décembre 2010 contre une charge nette de (53,3) millions d'euros au 31 décembre 2009. Ils correspondent à la somme des variations de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes enregistrées en 2010 s'élèvent à (43,2) millions d'euros contre (26,2) millions d'euros en 2009.

Le résultat de cessions de participation s'élève à (0,1) million d'euros au 31 décembre 2010 contre (0,7) million d'euros en 2009 suite à la cession de parts dans une opération de promotion pour compte de tiers.

La quote-part de résultat des sociétés mise en équivalence représente un produit de 7,0 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre un produit de 1,0 million d'euros au 31 décembre 2009.

3.1.15. IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Dettes d'impôt exigible

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Dettes d'impôt exigible	2 968	3 582
▶ Impôt exigible régime SIIC	257	528
▶ Impôt exigible régime non SIIC	2 711	3 054
DETTE D'IMPÔT EXIGIBLE NETTE	2 968	3 582

À la clôture de l'exercice 2010, il n'y a pas de dette d'impôt exigible ayant une échéance supérieure à un an.

Créance d'impôt exigible

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Créances d'impôt exigible	820	1 833
▶ Impôt exigible régime SIIC	0	850
▶ Impôt exigible régime non SIIC	820	982
CRÉANCE D'IMPÔT EXIGIBLE NETTE	820	1 833

Analyse de la charge d'impôt

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010		31/12/2009		Total	
	SIIC	hors SIIC	SIIC	hors SIIC	31/12/2010	31/12/2009
Impôt courant	21	(490)	(831)	(3 315)	(468)	(4 146)
Activation de déficits et/ou limitation d'impôts différés	(1 348)	4 410	17	(14 733)	3 063	(14 716)
Écarts d'évaluation		5 564		4 595	5 564	4 595
Juste valeur des immeubles de placement	654	(815)		7 571	(161)	7 571
Juste valeur des instruments financiers	0	1 129		1 578	1 129	1 578
Autres différences temporelles	(2 214)	(21 130)	(1 612)	8 964	(23 345)	7 352
Impôts différés	(2 908)	(10 841)	(1 595)	7 974	(13 749)	6 379
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	(2 887)	(11 330)	(2 425)	4 659	(14 218)	2 234

L'impôt du pôle SIIC correspond à l'impôt encouru par les sociétés ayant opté pour le régime SIIC au titre de leur secteur taxable.

L'impôt différé constaté au titre des écarts de juste valeur des immeubles de placement concerne des centres situés en Italie et en Espagne, mais aussi en France, dans le secteur taxable des sociétés ayant opté pour le régime SIIC.

L'impôt différé relatif aux écarts d'évaluation correspond principalement à l'amortissement des relations clientèle constatées sur l'acquisition en 2007 de Cogedim.

L'impôt différé relatif aux activations de déficits et limitations d'impôt différé correspond aux déficits activés d'une part et à des limitations d'impôt différé actif ou passif sur sociétés en déficit d'autre part. Les déficits activés proviennent principalement du pôle promotion pour compte de tiers pour un montant de 7,9 millions d'euros et correspondent économiquement à la consommation de déficits antérieurs à hauteur de 11,5 millions d'euros et, à l'activation de déficits fiscaux créés au cours de l'exercice et consécutifs à la déduction de 19,4 millions d'euros qui par ailleurs font l'objet d'un impôt différé passif comptabilisé en différence temporelle.

Taux effectif d'impôt

	31/12/2010			31/12/2009		
	Pôle SIIC	Pôle non SIIC	Total	Pôle SIIC	Pôle non SIIC	Total
<i>En milliers d'euros</i>						
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	171 677	(12 939)	158 739	(82 837)	(37 072)	(119 909)
Taux d'impôt en France	34,43 %	34,43 %	34,43 %	34,43 %	34,43 %	34,43 %
IMPÔT THÉORIQUE AU TAUX NORMAL	(59 108)	4 455	(54 654)	28 521	12 764	41 285
Différences permanentes						
▶ Résultat des sociétés sous régime SIIC	59 888	-	59 888	(21 178)	-	(21 178)
▶ Autres	-	(5 156)	(5 156)	-	8 688	8 688
Déficits activés sur pertes fiscales hors résultat de l'exercice	-	1 376	1 376	-	-	-
Déficits et autres différences temporelles non activés	(3 666)	(11 049)	(14 715)	(10 654)	(13 485)	(24 139)
Imputation de déficits antérieurs non activés	-	65	65	952	28	980
Résultats taxables à un taux différent du taux normal	-	(638)	(638)	-	(2 022)	(2 022)
Autres impôts	-	(384)	(384)	(66)	(1 313)	(1 380)
IMPÔT EFFECTIF AU TAUX NORMAL D'IMPOSITION	(2 887)	(11 330)	(14 218)	(2 426)	4 659	2 234
IMPÔT EFFECTIF AU TAUX RÉDUIT	-	-	-	-	-	-
ÉCONOMIE (CHARGE) D'IMPÔTS DU GROUPE	(2 887)	(11 330)	(14 218)	(2 426)	4 659	2 234
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	1,7 %	- 87,6 %	9,0 %	- 2,9 %	12,6 %	1,9 %

Les différences permanentes, pour les sociétés du Groupe ayant opté pour le régime fiscal des SIIC, correspondent aux résultats qui ne sont pas taxés du fait de l'option exercée.

L'impôt supporté par le secteur SIIC correspond à l'impôt exigible et différé du secteur taxable des sociétés ayant opté pour le régime.

Les déficits et autres différences temporelles non activés sont constitués d'une part des déficits générés par les diverses entités fiscales du Groupe et non activés en tout ou partie, et d'autre part de limitations d'impôt différé actif ou passif sur sociétés en déficit.

Actif et passif d'impôt différé

<i>En milliers d'euros</i>	Activation de déficits et/ou limitation d'impôts différés	Écarts d'évaluation	Juste valeur des immeubles de placement	Juste valeur des instruments financiers	Autres différences temporelles	Total
AU 1^{ER} JANVIER 2009	94 657	(40 910)	(17 340)	11 710	(14 943)	33 174
Charge (produit) SIIC	17	(0)	0	0	(1 612)	(1 595)
Charge (produit) non SIIC	(14 733)	4 595	7 571	1 578	8 964	7 974
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	(14 716)	4 595	7 571	1 578	7 352	6 379
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	0	83	83
Autres variations	(372)	1 756	-	-	500	1 884
Variation de périmètre	-	-	0	(0)	(0)	(0)
Changement de méthode	0	0	0	-	0	0
AU 31 DÉCEMBRE 2009	79 569	(34 559)	(9 770)	13 288	(7 008)	41 520
Charge (produit) SIIC	(1 348)	-	654	0	(2 214)	(2 908)
Charge (produit) non SIIC	4 410	5 564	(815)	1 129	(21 130)	(10 841)
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	3 063	5 564	(161)	1 129	(23 345)	(13 749)
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	0	(245)	(245)
Autres variations	2 244	(763)	3	0	(1 536)	(52)
Variation de périmètre	0	0	-	-	(0)	0
Changement de méthode	0	0	0	-	0	0
AU 31 DÉCEMBRE 2010	84 876	(29 758)	(9 927)	14 417	(32 134)	27 474

<i>En milliers d'euros</i>	Impôt différé actif	Impôt différé passif	Impôt différé net
AU 31 DÉCEMBRE 2009	62 790	21 270	41 520
AU 31 DÉCEMBRE 2010	49 962	22 488	27 474

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans de stock-options et actions gratuites constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 ainsi qu'à l'annulation des bonis ou malis sur cession des actions propres.

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement à la marque et aux relations clientèle constatées sur l'acquisition en 2007 de Cogedim.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux et limitations d'impôt différé correspondent principalement au solde restant à consommer du déficit fiscal activé dans le pôle promotion pour compte de tiers dont 71,3 millions d'euros au titre de déficits antérieurs et 19,4 millions d'euros générés au titre de l'exercice. L'horizon de consommation de ces déficits est l'année 2013.

3.1.16. INFORMATIONS SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

<i>En milliers d'euros</i>	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalent de trésorerie
AU 1^{ER} JANVIER 2009	76 693	219 198	295 891	(4 778)	291 114
Variation de la période	2 711	(81 572)	(78 861)	(2 591)	(81 452)
Variation de juste valeur	-	(195)	(195)	-	(195)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	79 405	137 430	216 835	(7 369)	209 466
Variation de la période	(7 013)	52 827	45 813	1 899	47 712
Variation de juste valeur	-	(28)	(28)	-	(28)
Trésorerie des sociétés acquises	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés cédées	(66)	(108)	(174)	-	(174)
AU 31 DÉCEMBRE 2010	72 325	190 121	262 446	(5 470)	256 976
Variation nette 31 décembre 2009	2 711	(81 768)	(79 056)	(2 591)	(81 648)
Variation nette 31 décembre 2010	(7 080)	52 691	45 611	1 899	47 510

Les valeurs mobilières de placements sont comptabilisées à leur valeur de marché à chaque arrêté comptable et sont constituées d'OPCVM monétaire euros.

Détail des variations de juste valeur

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Élimination des variations de juste valeur relatif aux actifs destinés à la vente	629	1 437
Élimination des variations de juste valeur relatif aux immeubles de placement	(68 467)	100 427
Élimination des variations de juste valeur relatif aux instruments financiers (hors VMP)	10 758	53 099
Élimination des variations de juste valeur relatif à l'actualisation	219	137
ÉLIMINATION DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	(56 860)	155 099

Acquisitions des sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Investissements en titres consolidés	(5 260)	(3 669)
Dettes sur acquisition de titres de participation consolidée	(1 000)	(1 501)
Trésorerie des sociétés acquises	-	-
Impact des changements de méthode de consolidation	-	1 004
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	(6 260)	(4 166)

En 2010, les investissements en titres consolidés correspondent essentiellement à la prise de participation du Groupe dans la société 8'33, société spécialisée dans le développement et l'exploitation de centrales photovoltaïques.

En 2009, les investissements en titres consolidés correspondent essentiellement au rachat par Altarea d'une participation minoritaire dans une société précédemment contrôlée (Lille Grand Place).

Cogedim a versé 1 501 milliers d'euros pour le paiement de sa participation dans la société JLC (Genevois français).

L'impact des changements de méthode de consolidation est lié à une prise de participation complémentaire dans une entité ayant entraîné le passage de la mise en équivalence à l'intégration globale. Le montant de 1 million d'euros correspond à la trésorerie de l'entité au jour du changement de méthode.

Acquisitions d'immobilisations nettes de dettes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Acquisition d'immobilisations incorporelles (net de la variation des dettes)	(979)	(1 349)
Acquisition d'immobilisations corporelles (net de la variation des dettes)	(1 134)	(5 787)
Acquisition d'immeubles de placement (net de la variation des dettes)	(328 150)	(227 506)
Acquisition d'immobilisations financières hors titres de participation consolidés (net de la variation des dettes)	-	(2)
ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	(330 263)	(234 644)

<i>En milliers d'euros</i>	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Immobilisation financières (hors titres de participation)	Total acquisition immobilisations (hors titres de participation consolidés)
Augmentation de la période	(979)	(742)	(277 206)	(0)	(278 927)
Remboursement d'acomptes versés sur les programmes					-
Variation des dettes sur immobilisations	-	(392)	(50 944)	-	(51 336)
ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS NETTES AU 31 DÉCEMBRE 2010	(979)	(1 134)	(328 150)	(0)	(330 263)

Les augmentations de la période au titre des immeubles de placement tiennent compte de l'acquisition du centre commercial Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var, et des investissements de l'activité de développement pour compte propre de centres commerciaux.

Détail de la variation des dettes sur acquisition d'immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Immobilisations corporelles	(392)	324
Immeubles de placements	(50 944)	27 798
Immobilisation financières (hors titres de participation)	-	-
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS (HORS TITRES DE PARTICIPATION)	(51 336)	28 123
Immobilisation financières (titres de participation)	(1 000)	(1 501)
VARIATION DES DETTES SUR ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS	(52 336)	26 622

Cessions d'immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Cessions d'immobilisations incorporelles (net de la variation des créances)	(293)	50
Cessions d'immeubles de placement (net de la variation des créances) et remboursements avances et acomptes	351 882	31 402
Cessions d'immobilisations financières (net de la variation des créances)	3	3
CESSION D'ACTIFS IMMOBILISÉS	351 592	31 455

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010
Montant des produits de cession au compte de résultat (net de frais et garanties octroyées)	326 461
Montant des produits de cession comptabilisés dans d'autres agrégats du compte de résultat	1 296
Neutralisation des éléments reclassés dans les produits de cessions (frais de cession et garanties locatives octroyées aux acquéreurs)	7 421
Remboursements d'avances et acomptes	20 802
Montant brut des produits de cessions et remboursements d'avances et acomptes	355 980
Créances sur cessions d'actifs	(4 388)
CESSION D'ACTIFS IMMOBILISÉS	351 592

En 2010, les cessions correspondent aux cessions des actifs de Toulouse « Espace Saint-Georges », de l'ensemble immobilier de l'avenue de Wagram compensé par une créance sur cession d'immobilisation de 3,6 millions d'euros, aux cessions

de deux actifs situés à Brest (Finistère), des Retails Parks situés à Saint-Aunès, Noyon, Pierrelaye, des actifs isolés à Aulnay et Rouen et à un remboursement d'acompte sur un programme en Italie.

3.1.17. AUTRES INFORMATIONS

3.1.17.1. Résultat par action

Résultat par action de base (en euros)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, au cours de l'exercice.

Résultat par action dilué (en euros)

Le résultat dilué par actions est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou options, sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Altarea pondérée des volumes échangés.

Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est supérieur au nombre d'actions potentiellement dilutives, il n'en est pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

	31/12/2010	31/12/2009
Numérateur		
Résultat net part des propriétaires de la société mère <i>(en milliers d'euros)</i>	147 025	(108 453)
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	10 150 226	10 106 047
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Options de souscription d'actions</i>	465	4 152
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	123 368	161 160
Effet dilutif potentiel total	123 832	165 312
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	10 274 059	10 271 359
RÉSULTAT NET NON DILUÉ PAR ACTION <i>(en euros)</i>	14,48	(10,73)
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION <i>(en euros)</i>	14,31	(10,56)

Au 31 décembre 2010, 5 629 options de souscription d'actions et 65 000 bons de souscription d'actions ont un effet relatif, leur prix d'exercice étant supérieur au cours de bourse à la date de clôture. Elles n'ont donc pas été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action.

3.1.17.2. Dividendes versés et proposés

Le versement d'un dividende de 7,20 euros par action, soit un montant global de 73,1 millions d'euros, a été approuvé par l'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 28 mai 2010. Il s'accompagne d'un versement proportionnel à

l'associé commandité unique, la société Altafi 2 : 1,1 million d'euros, représentant 1,5 % du montant versé aux commanditaires. Ces deux versements sont intervenus le 1^{er} juillet 2010.

Le versement d'un dividende de 8 euros par action, soit un montant de 80,3 millions d'euros, sera proposé au vote de la prochaine assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Il s'accompagnera d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2 pour un montant de 1,2 million d'euros représentant 1,5 % du montant versé aux commanditaires.

3.1.17.3. Parties liées

Actionnariat d'Altarea SCA

La répartition du capital et des droits de vote d'Altarea est la suivante :

En pourcentage	31/12/2010		31/12/2009	
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Actionnaires fondateurs ⁽¹⁾	54,19	54,95	55,71	55,97
Foncière des régions	12,06	12,23	12,06	12,12
Groupe Crédit Agricole	11,73	11,90	11,73	11,79
ABP	7,75	7,86	7,75	7,79
Opus investment BV	0,82	0,83	0,82	0,82
Autocontrôle	1,38	0,00	0,48	0,00
FCPE + Public	12,07	12,23	11,45	11,51
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00

(1) En leur nom propre (ou celui de leurs proches) ou à travers des personnes morales dont ils ont le contrôle ; les actionnaires fondateurs sont Alain Taravella et Jacques Nicolet, agissant de concert.

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées sont les holdings de contrôle du Groupe Altarea, soit les sociétés Altafinance 2 et Alta Patrimoine représentées par Alain Taravella et la société JN Holding représentée par Jacques Nicolet.

La gérance de la société est assurée par Alain Taravella et la société Altafinance 2, dont Alain Taravella est président.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement d'achats d'actions propres auprès des holdings de contrôle et de prestations de services fournies par Altafinance 2 en qualité de cogérant à la société et, accessoirement, de prestations de services et de refacturations de la société à Altafinance 2.

ACHAT D'ACTIONNAIRES PROPRES

Au cours de l'exercice, la société, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010, a acquis auprès des holdings d'Alta Patrimoine et de JN Holding 153 700 actions, respectivement 120 000 actions et 33 700 actions pour un montant total de 19 257 537 euros. Ces opérations ont été réalisées de gré à gré, au prix le plus bas entre le dernier cours de Bourse et la moyenne des vingt derniers cours de Bourse. En 2009, aucune transaction sur actions de la société n'était intervenue avec les parties liées.

RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE

La société Altarea et ses filiales rémunèrent la gérance – la société Altafinance 2 en qualité de cogérant représentée par Alain Taravella – selon l'article 14 des statuts de la société. À ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

<i>En milliers d'euros</i>	Altafinance 2 SAS	
	31/12/2010	31/12/2009
Rémunération fixe de la gérance	1 670	1 649
▶ dont comptabilisation en autres charges de structure de la société	1 670	1 649
Rémunération variable de la gérance	5 671	2 653
▶ dont assise sur ventes immobilières de promotion (comptabilisation en autres charges de structure)	3 100	1 706
▶ dont assise sur cessions d'actifs (centres commerciaux) (comptabilisation en résultat de cession)	823	49
▶ dont assise sur les investissements de la période (montants activés)	1 748	898
TOTAL	7 341	4 302

PRESTATIONS DE SERVICES D'ASSISTANCE ET REFACTURATIONS DE LA SOCIÉTÉ

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la société

pour 194 milliers d'euros (contre 186 milliers d'euros en 2009) et en autres produits pour 18 milliers d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Bilan

<i>En milliers d'euros</i>	Altafinance 2 SAS	
	31/12/2010	31/12/2009
Clients et autres créances	328	237
TOTAL ACTIF	328	237
Dettes fournisseurs et autres dettes ⁽¹⁾	555	1 584
TOTAL PASSIF	555	1 584

(1) Correspond principalement à une fraction de la rémunération variable de la gérance due au titre du dernier trimestre 2010.

Rémunérations des dirigeants actionnaires fondateurs

Alain Taravella en sa qualité de gérant ne perçoit aucune rémunération de la société Altarea SCA ou de ses filiales. Alain Taravella perçoit une rémunération des sociétés holdings qui ont le contrôle du Groupe Altarea.

Jacques Nicolet en sa qualité de président du conseil de surveillance d'Altarea SCA a perçu une rémunération brute

directe d'Altarea SCA qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du Groupe indiquée plus bas. Jacques Nicolet ne perçoit aucune autre rémunération d'Altarea SCA ou de ses filiales.

Aucune rémunération en actions octroyée par Altarea SCA n'est accordée aux dirigeants actionnaires fondateurs. Aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyé aux dirigeants actionnaires fondateurs par Altarea SCA.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Salaires bruts ⁽¹⁾	3 443	3 590
Charges sociales	1 480	1 538
Paiements fondés sur des actions ⁽²⁾	6 242	3 247
Nombre actions livrées au cours de la période	24 833	20 487
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	41	53
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ⁽⁴⁾	8	9
Indemnités de fin de contrat ⁽⁵⁾	0	946
Contribution patronale 10 % s/AGA	1 174	329
Prêts consentis	388	650
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	635	337

(1) Rémunérations fixes et variables ; les rémunérations variables correspondent aux parts variables dues au titre des exercices.

(2) Charge calculée selon la norme IFRS 2 ; livraison de la période.

(3) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance médicale.

(4) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.

(5) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises. En 2009, ces indemnités étaient couvertes par un fonds à hauteur de 635 milliers d'euros.

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	31/12/2010	31/12/2009
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	152 065	46 398
Bons de souscription d'actions Altarea	65 000	65 000
Stock-options sur actions Altarea	3 497	3 497

Les dirigeants s'entendent comme les personnes membres du comité stratégique de la société ou les membres du conseil de surveillance d'Altarea percevant une rémunération ⁽¹⁾ de la société Altarea ou de ses filiales. La composition du comité stratégique de la société est portée au document de référence.

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

3.1.17.4. Engagements de location – preneur

Loyers minimums à régler sur contrats de location simple

Le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
À moins d'un an	9 013	4 920
Entre 1 et 5 ans	36 968	19 887
Plus de 5 ans	20 603	9 713
LOYERS MINIMUMS À RÉGLER	66 584	34 521

Ces contrats concernent :

- ▶ les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre ;
- ▶ les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris (ces loyers sont soumis depuis le début de l'année civile 2010 à des conditions de performance d'exploitation de l'hôtel).

(1) Sont concernés Jacques Nicolet, président du conseil de surveillance, et Matthieu Taravella.

Contrats de location-financement

DETTE AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT SUR CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Dettes à moins d'un an	3 633	1 708
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	8 407	9 186
Dettes à plus de 5 ans	36 489	39 343
TOTAL	48 529	50 237

PAIEMENTS FUTURS DE REDEVANCES

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Dettes à moins d'un an	3 910	2 089
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	9 246	10 289
Dettes à plus de 5 ans	36 934	39 972
TOTAL EN VALEUR BRUTE	50 090	52 350
Dettes à moins d'un an	3 873	2 072
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	8 740	9 595
Dettes à plus de 5 ans	25 810	29 193
TOTAL EN VALEUR ACTUALISÉE	38 423	40 860

VALEUR TOTALE DES ACTIFS FINANCÉS PAR CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

	31/12/2010	31/12/2009
Terrains et constructions		-
Autres immobilisations corporelles	949	949
Actifs destinés à la vente	6 280	
Immeubles de placement	65 479	69 749
TOTAL	72 708	70 698

Le site d'Herblay acquis par voie de location-financement fait l'objet d'une promesse et il a été reclassé en actif destiné à la vente.

3.1.17.5. Autres engagements du Groupe

Les principaux engagements donnés par la société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra-groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance...) ou des engagements de

non-cession de parts sont également accordés par la société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 3.1.13.9 « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garanties ».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2010	À moins d'un an	De un à 5 ans	À plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements liés au périmètre	1 350	25 517	6 500	18 017	1 000
Engagements liés aux activités opérationnelles	167 067	225 304	84 113	82 486	58 705
<i>Cautions reçues de la FNAIM (loi Hoguet)</i>	37 000	37 000	-	-	37 000
<i>Cautions reçues des locataires</i>	17 018	22 675	24	1 246	21 405
<i>Garanties de paiement reçues des clients</i>	64 869	156 593	76 105	80 488	-
<i>Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements</i>	48 180	9 036	7 984	752	300
TOTAL	168 417	250 820	90 613	100 502	59 705
Engagements donnés					
Engagements liés au financement	85 017	67 127	10 110	29 280	27 737
Engagements liés au périmètre	13 159	5 350	5 000	350	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	343 570	564 416	224 475	331 597	8 344
<i>Garanties d'achèvement des travaux</i>	267 851	359 564	81 264	278 300	-
<i>Garanties sur paiement à terme d'actifs</i>	11 500	109 166	89 151	14 015	6 000
<i>Cautions d'indemnités d'immobilisation</i>	25 282	24 822	4 665	20 157	-
<i>Autres engagements donnés</i>	38 938	70 863	49 395	19 125	2 344
TOTAL	441 746	636 892	239 585	361 227	36 081
Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles	116 508	61 591	14 852	46 740	-
TOTAL	116 508	61 591	14 852	46 740	-

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE PÉRIMÈTRE

Le Groupe bénéficie de garanties de passifs obtenues dans le cadre d'acquisition de filiales et participations, et notamment :

- ▶ une garantie de passif délivrée par le groupe Affine lors de la cession du bloc de contrôle d'Imaffine le 2 septembre 2004, qui a été transférée dans le cadre de la fusion, de telle sorte qu'Altarea bénéficie directement d'une garantie pendant 10 ans de son actif net avant fusion (non chiffrée) ;

- ▶ dans le cadre de l'acquisition d'Altareit, Altarea a reçu la garantie du cédant Bongrain d'être indemnisé à titre de réduction du prix du bloc de 100 % de tout préjudice ou perte trouvant son origine dans les activités effectivement subi par Paul Renard (désormais Altareit) dont la cause ou l'origine est antérieure au 20 mars 2008 et ce pour une durée de 10 ans (non chiffrée).

ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

Cautions

Dans le cadre de la loi Hoguet, Altarea bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 37 millions d'euros.

Par ailleurs, Altarea reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de bureaux de la promotion pour compte de tiers.

L'augmentation de la période est essentiellement liée à la signature, au premier semestre de Contrats de Promotion Immobilière à Marseille et à Nantes qui bénéficient de garanties de paiement des clients.

Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements

Les autres garanties reçues sont essentiellement constituées d'engagements reçus de vendeurs de foncier.

La variation de ce poste est liée à la mainlevée sur la période d'une garantie reçue sur le remboursement d'une avance sur un terrain en Espagne, ainsi qu'à la caducité d'une promesse unilatérale reçue sur un terrain en France.

AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS (NON CHIFFRÉS)

Altarea bénéficie d'une option d'achat exercable à tout moment pendant une durée de 7 années à compter du 30 juin 2010 pour acquérir une quote-part des comptes courants auprès de ses partenaires dans la société Altablue à hauteur de 66,7 millions d'euros. Se reporter à la note 3.1.13.3. « Prise de participation dans la société Aldeta ».

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte de tiers, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5 % du montant des travaux).

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

Altarea s'est portée caution à hauteur de 57 millions d'euros pour garantir des opérations de couverture et à hauteur de 10 millions d'euros de garantie d'autorisation de découvert octroyée à ses filiales.

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE PÉRIMÈTRE

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituées et leurs montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains de l'activité de promotion immobilière.

Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnies d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts.

Cautions d'indemnités d'immobilisations

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une d'avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors-bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

Ces engagements sont principalement constitués de promesses synallagmatiques portant sur des terrains ou des promesses de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

La diminution du poste dans la période est liée à la caducité d'une promesse de VEFA portant sur un programme dans le sud de la France suite à la non-réalisation des conditions suspensives.

Autres engagements

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion pour compte de tiers, des contrats de réservations

(ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Enfin, le Groupe, dans le cadre de son activité de promotion pour compte de tiers, se constitue un portefeuille foncier, composé essentiellement de promesses unilatérales de vente (et de promesses synallagmatiques, le cas échéant).

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

3.1.17.6. Effectif du Groupe à la date de clôture

	31/12/2010	31/12/2009
Cadres	525	497
Non-cadres	229	208
EFFECTIF	754	705

Les effectifs au 31 décembre 2010 progressent par rapport au 31 décembre 2009 du fait de recrutements dans l'activité de promotion pour compte de tiers.

3.1.17.7. Litiges ou sinistres

Le litige dont l'objet était l'indemnisation par son assureur de la société suite à l'explosion en 2005 du Théâtre de l'Empire s'est éteint suite à un accord amiable entre les parties en date du 18 janvier 2011.

Aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2010 autres que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 3.1.13.11.)

3.1.17.8. Événements postérieurs à la date clôture

Les actifs situés à Herblay (Val-d'Oise), Tours (Indre-et-Loire) et Brive-la-Gaillarde (Corrèze), comptabilisés en actifs destinés à la vente, ont été cédés le 26 janvier 2011.

En février 2011, ont été résiliées des couvertures de taux d'intérêts (swaps ou collar) pour un montant notionnel de 320 millions d'euros de notionnel.

Altarea Cogedim a annoncé le 1^{er} mars 2011 le premier closing d'un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise doté de 350 millions de fonds propres. La levée s'est effectuée auprès de partenaires institutionnels français et internationaux de premier rang. Altarea Cogedim est investisseur dans ce véhicule à hauteur de 20 % et en est également le gérant commandité.

3.1.18. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

ALTAREA

<i>En euros</i>	2010			
	E&Y	AACE	Autres	Total
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
▶ Altarea SCA	218 019	263 091		481 110
▶ Filiales intégrées globalement	612 326	432 126	53 509	1 097 960
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
▶ Altarea SCA	6 000	0		6 000
▶ Filiales intégrées globalement	4 956	0	57 769	62 725
TOTAL	841 301	695 217	111 278	1 647 795
Détail des Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
Contrôle additionnel réglementaire sur certaines filiales italiennes			55 269	
Autres			13 456	
TOTAL			68 725	

ALTAREA

<i>En euros</i>	2009			
	E&Y	AACE	Autres	Total
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
▶ Altarea SCA	606 321	450 401		1 056 722
▶ Filiales intégrées globalement	316 633	395 644	843 163	1 555 441
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
▶ Altarea SCA			38 000	38 000
▶ Filiales intégrées globalement	2 000	6 000	152 309	160 309
TOTAL	924 954	852 045	1 033 473	2 810 472
Détail des autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
Commissariat aux apports			38 000	
Revue limitée des opérations de promotion pour compte de tiers achevées au cours de l'exercice			97 040	
Contrôle additionnel réglementaire sur certaines filiales italiennes			55 269	
Autres	2 000	6 000		
TOTAL	2 000	6 000	190 309	

3.1.19. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- ▶ le contrôle des comptes consolidés de la société Altarea, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ▶ la justification de nos appréciations ;
- ▶ la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- ▶ Comme indiqué dans la note 3.1.7.9. « Immeubles de placement » de l'annexe des comptes consolidés, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'expertises principalement externes. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan était effectuée sur la base de ces expertises.
- ▶ Comme précisé dans la note 3.1.7.2. « Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs » de l'annexe des comptes consolidés, le Groupe a recours à certaines estimations concernant notamment l'évaluation des immeubles de placement en construction dont la juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable, des écarts d'acquisition, de la marque et des actifs d'impôts différés. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre société ou des experts indépendants le cas échéant.
- ▶ Comme énoncé dans la note 3.1.7.14. « Actifs et passifs financiers » de l'annexe des comptes consolidés, les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 3.1.13.13. « Instruments financiers et risques de marché » de l'annexe des comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.
- ▶ Comme énoncé dans la note 3.1.7.20. « Chiffre d'affaires et charges associées » au paragraphe b) « Marge Immobilière » de l'annexe des comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre société.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Île-de-France
Patrick UGHETTO

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch VARON

3.2. *COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2010*

3.2.1. COMPTE DE RÉSULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2010	31/12/2009
Production vendue de services		42 913	37 804
CHIFFRES D'AFFAIRES	3.2.3.3.	42 913	37 804
Production immobilisée	3.2.3.3.	520	17 247
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	3.2.3.3.	2 287	1 089
Autres produits	3.2.3.3.	15	6
PRODUITS D'EXPLOITATION		45 735	56 146
Autres achats et charges externes		18 096	34 029
Impôts, taxes et versements assimilés		1 846	1 750
Salaires et traitements		1 444	1 014
Charges sociales		2 037	600
Dotations d'exploitation aux amortissements sur immobilisations		10 803	10 279
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant		629	490
Dotations d'exploitation aux provisions		2 644	2 161
Autres charges		1 626	283
CHARGES D'EXPLOITATION	3.2.3.3.	39 124	50 607
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		6 611	5 539

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2010	31/12/2009
Produits financiers			
Produits financiers de participations		29 647	56 239
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		3 265	2 228
Autres intérêts et produits assimilés		2 667	2 952
Reprises sur provisions et dépréciations, transferts de charges		804	
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			41
PRODUITS FINANCIERS		36 383	61 461
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		6 191	103
Intérêts et charges assimilés		42 053	59 110
Différences négatives de change			1
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIÈRES		48 244	59 214
RÉSULTAT FINANCIER	3.2.3.3.	(11 861)	2 247
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		(5 250)	7 786
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			12
Produits exceptionnels sur opérations en capital		46 083	10 285
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			35 952
PRODUITS EXCEPTIONNELS		46 083	46 249
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		9	91
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		36 306	45 368
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		36 315	45 459
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3.2.3.3.	9 767	790
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	3.2.3.3.		733
TOTAL DES PRODUITS		128 201	163 856
TOTAL DES CHARGES		123 684	156 014
BÉNÉFICE OU PERTE		4 517	7 843

3.2.2. BILAN

3.2.2.1. Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	Brut	Amortissements Provisions	31/12/2010	31/12/2009
Immobilisations incorporelles	3.2.3.3.	81	74	7	13
Logiciels		81	74	7	13
Immobilisations corporelles	3.2.3.3.	299 577	42 102	257 475	294 336
Terrains		55 613	21	55 592	61 870
Constructions		242 241	42 056	200 185	231 222
Autres immobilisations		55	26	30	75
Immobilisations corporelles en cours		1 668		1 668	1 169
Immobilisations financières	3.2.3.3.	1 148 026	6 191	1 141 835	1 152 716
Participations		720 244	1 500	718 744	686 911
Créances rattachées à des participations		309 638	4 691	304 947	350 420
Prêts		118 040		118 040	115 282
Autres immobilisations financières		103		103	103
ACTIF IMMOBILISÉ		1 447 683	48 367	1 399 316	1 447 065
Créances	3.2.3.3.	29 602	1 261	28 341	28 178
Créances clients et comptes rattachés		23 986	1 261	22 725	21 600
Autres créances		5 616		5 616	6 578
Trésorerie et divers		17 896	30	17 866	7 537
Actions propres	3.2.3.3.	17 715	30	17 685	5 194
Autres valeurs mobilières de placement					
Disponibilités		126		126	2 308
Charges constatées d'avance		55		55	35
ACTIF CIRCULANT		47 498	1 291	46 207	35 715
TOTAL ACTIF		1 495 181	49 658	1 445 523	1 482 780

3.2.2.2. Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2010	31/12/2009
Capital social ou individuel		155 541	155 541
Primes d'émission, de fusion, d'apport		585 292	607 580
Réserve légale		12 133	11 741
Réserves statutaires ou contractuelles			44 240
Réserves réglementées			
Report à nouveau		218	408
Résultat de l'exercice		4 517	7 843
CAPITAUX PROPRES	3.2.3.3.	757 701	827 352
Provisions		2 805	2 161
PROVISIONS	3.2.3.3.	2 805	2 161
Dettes financières	3.2.3.3.	674 151	634 172
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		629 331	628 157
Emprunts et dettes financières divers		44 813	6 014
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		7	1
Dettes	3.2.3.3.	8 374	7 998
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		5 439	5 437
Dettes fiscales et sociales		2 935	2 561
Autres dettes	3.2.3.3.	2 492	11 096
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 851	5 586
Autres dettes		276	4 989
Produits constatés d'avance		365	522
DETTES		685 017	653 266
TOTAL PASSIF		1 445 523	1 482 780

3.2.3. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

Altarea est une société en commandite par actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris SA (compartiment A). Le siège social est 8, avenue Delcassé à Paris.

Altarea a opté pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2005. Altarea établit des comptes consolidés.

3.2.3.1. Faits significatifs de l'exercice

- ▶ **Prise de participation dans la société Altablue** détenant indirectement le centre commercial Cap 3000 situé à Nice. La société a pris une participation à hauteur de 33,33 % dans la société Altablue SAS, société holding de la société Aldeta, cotée sur le marché Eurolist, compartiment B d'Euronext Paris SA au et propriétaire du centre commercial régional Cap 3000 situé à Saint-Laurent-du-Var dans la banlieue de Nice. La société Altablue a été immatriculée le 29 avril 2010 à Paris ; elle dispose d'un capital de 999 milliers d'euros assorti d'une prime d'émission de 99 000 milliers d'euros. La société est aujourd'hui détenue à parité égale par Altarea SCA, Predica et Azur France II.
- ▶ **Cession de centres commerciaux.**
 Les actifs d'Aulnay et de Brest – Coat ar Gueven ont été cédés respectivement les 8 octobre et 21 décembre 2010 pour un montant global de 36 400 milliers d'euros, dégagant une plus-value de 9 781 milliers d'euros.
- ▶ **Restructuration des couvertures de taux d'intérêt.**
 En septembre 2010, la société a profité d'un niveau exceptionnellement bas des taux d'intérêt à long terme pour signer 425 millions d'euros de nouveaux swaps à 10 ans à un taux moyen de 2,5 %. En décembre 2010, près de 300 millions d'euros de swaps d'échéance allant de 2011 à 2012 ont été annulés. Le coût de la restructuration s'élève à 17 millions d'euros au titre de l'exercice 2010.

3.2.3.2. Principes, règles et méthodes comptables

Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 1999 adopté par le comité de réglementation comptable (CRC) dans son règlement 99-03 le 29 avril 1999 et homologué par arrêté ministériel le 22 juin 1999. L'ensemble des règlements du CRC postérieurs trouvent également à s'appliquer, en particulier le règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs et le règlement 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et le règlement 2005-09.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Sauf mention contraire, les comptes annuels sont établis et présentés en milliers d'euros.

Principes et méthodes comptables

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles sont principalement des logiciels acquis qui sont habituellement amortis linéairement sur trois ans.

Les immobilisations incorporelles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont principalement des biens immobiliers et en particulier des centres commerciaux ou des locaux d'activité.

Valeur brute des immeubles

Les immeubles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport hors frais d'acquisition pour les immeubles apportés ou leur coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. De façon générale, les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Les immeubles sont décomposés par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement. Conformément à la recommandation de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), quatre composants ont été retenus : structure, façade étanchéité, équipements techniques et aménagements agencements.

Amortissement des immeubles

Les composants des immeubles sont amortis comme suit linéairement sur leurs durées d'utilité :

Composants	Durées d'utilité (centres commerciaux)	Durées d'utilité (locaux d'activité)
Structure (gros œuvre et VRD)	50 ans	30 ans
Façades, étanchéité	25 ans	30 ans
Équipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

Dépréciation des immeubles

Les actifs immobiliers sont évalués deux fois par an en valeur de marché par des experts externes, DTZ Eurexi et Icade Expertise.

La société considère que la valeur actuelle des immeubles est la valeur d'usage assimilable à leur valeur d'expertise, droits inclus. Dans l'hypothèse où il existe des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert, la valeur d'expertise est augmentée des plus-values latentes estimées. Si l'actif fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un engagement ferme de cession, la valeur actuelle retenue est la valeur de la promesse ou de l'engagement hors les droits.

Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au bilan à leur coût d'acquisition.

Le matériel de transport et le matériel de bureau et informatique sont amortis sur cinq ans.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières regroupent les titres de filiales et participations ainsi que les créances rattachées à ces titres ou les créances rattachées à des participations indirectes de la société.

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les immobilisations financières sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales.

CRÉANCES

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances groupes et de créances clients des centres commerciaux.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

ACTIONS PROPRES

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- ▶ immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- ▶ valeurs mobilières de placement :
 - lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations, ou
 - lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres, égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant, de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

AUTRES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des SICAV cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

PROVISIONS

Conformément au règlement 2000-06 du comité de réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qui provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite ne font pas l'objet de provision. Ils sont indiqués dans la note annexe présentant les engagements hors bilan.

FRAIS DE MISE EN PLACE DES EMPRUNTS

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges.

CHARGES ET PRODUITS LOCATIFS

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers. Les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Le montant des franchises accordées aux locataires ne donne pas lieu à la constatation d'un produit pendant la période concernée par la franchise.

Les droits d'entrée supportés par les locataires sont enregistrés en produits constatés d'avance et étalés sur la durée ferme du bail à compter de la date d'effet du bail. Les paliers ou franchises accordées aux locataires ne sont pas étalés.

FRAIS DE COMMERCIALISATION

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement sont comptabilisés en charges.

INSTRUMENTS FINANCIERS

La société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) ou des options d'achat de taux d'intérêt (cap) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêt correspondants sont inscrits au compte de résultat. Les primes ou soultes payées à la signature ou à la rupture d'un contrat sont comptabilisées en totalité en résultat.

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

IMPÔTS

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1^{er} janvier 2005. Il existe selon ce régime deux secteurs fiscaux :

- ▶ un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat, les plus-values de cession d'immeubles et les dividendes perçus dans le cadre de ce même régime ;
- ▶ un secteur taxable pour les autres opérations non éligibles au secteur SIIC.

Du fait de l'exonération d'impôt sur les sociétés, la société s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- ▶ distribution à hauteur de 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- ▶ distribution à hauteur de 50 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés transparentes ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- ▶ distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, la société doit respecter un ratio minimum de 80 % d'activités éligibles au régime et ne pas être contrôlée à plus de 60 % par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

3.2.3.3. Commentaires chiffres et tableaux annexes

Notes sur le bilan actif

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	Réévaluation	Augmentation	Diminution	31/12/2010
Logiciels	72		22	13	81
TOTAL	72		22	13	81

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	Dotations	Reprises	31/12/2010
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles	59	14		74
TOTAL	59	14		74

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Tableau des immobilisations corporelles brutes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	Réévaluation	Acquisition/ Apport	Sortie/ Cession	31/12/2010
Terrains	61 877		827	7 092	55 613
Constructions	267 653			25 412	242 241
Structure (gros œuvre et VRD)	108 356			10 322	98 033
Façades, étanchéité	26 598			2 537	24 062
Équipements techniques et IGT	79 351			7 478	71 873
Aménagements et agencements	53 348			5 075	48 273
Autres immobilisations	104			48	55
Installations techniques, matériel et outillages industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport	91			48	42
Matériel de bureau, informatique, mobilier	12				12
Emballages récupérables et divers	1				1
Immobilisations corporelles en cours	1 169		499		1 668
Foncier	20		14		34
Constructions					
Autres	1 149		485		1 635
TOTAL	330 803		1 326	32 552	299 577

Les cessions d'actifs correspondent aux cessions des centres commerciaux situés à Aulnay et Brest – Coat ar Gueven pour une valeur brute de 31 754 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2010, les immobilisations en cours de 1 669 milliers d'euros correspondent aux travaux en cours réalisés sur l'extension Est du centre de Toulouse Gramont.

Le 3 décembre, le syndicat des copropriétaires du centre de Toulouse Gramont a cédé à la société Altarea SCA un lot pour 827 milliers d'euros.

Tableau d'amortissement des immobilisations corporelles

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	Dotations	Reprises	31/12/2010
Terrains	7	13		21
Constructions	36 431	10 759	5 135	42 056
Structure (gros œuvre et VRD)	7 364	2 215	1 056	8 523
Façades	3 588	1 058	503	4 143
Équipements techniques et IGT	13 404	3 955	1 869	15 489
Aménagements et agencements	12 075	3 531	1 706	13 901
Autres immobilisations corporelles	28	16	19	26
Matériel de transport	25	14	19	20
Matériel de bureau, informatique, mobilier	3	2		6
TOTAL	36 467	10 788	5 153	42 102

Aucune dépréciation n'a été constatée sur les immobilisations corporelles.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Tableau des immobilisations financières brutes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	Augmentation	Diminution	31/12/2010
Titres de participations	686 911	33 333		720 244
Créances financières	465 805	311 510	349 534	427 781
▶ Créances rattachées à des participations	350 420	303 636	344 417	309 638
▶ Prêts et autres immobilisations	115 385	7 874	5 116	118 143
TOTAL BRUT	1 152 716	344 843	349 534	1 148 026

Le tableau des filiales et participations indique en dernière page de ce document le détail des participations par filiale.

En 2010, la variation du poste titres de participation s'explique par la prise de participation dans la société Altblue (se référer à la note 3.2.3.1. Faits significatifs de l'exercice).

Tableau des provisions des immobilisations financières

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	Augmentations de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2010
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Provisions sur titres de participation		1 500				1 500
Provisions sur créances rattachées à des participations		4 691				4 691
TOTAL		6 191				6 191

Au cours de l'exercice, la valeur de la participation et la créance rattachée de la filiale Alta Développement Espagne ont été dépréciées pour tenir compte de la perte de valeur de certains actifs indirectement détenus.

CRÉANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Elles sont constituées de créances groupes, de créances clients des centres commerciaux et de créances fiscales.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement ont fait l'objet de dépréciations.

Tableau des créances

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur brute 2010	Provision	Valeur nette 2010	Valeur nette 2009
Créances clients et comptes rattachés	23 986	1 261	22 725	21 600
Autres créances	5 616		5 616	6 578
▶ Personnel et comptes rattachés	55		55	136
▶ Avances et acomptes	70		70	193
▶ État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 947		2 947	4 663
▶ État, autres collectivités : créances diverses	2		2	921
▶ Groupe et associés	1 179		1 179	122
▶ Débiteurs divers	1 363		1 363	542
TOTAL	29 602	1 261	28 341	28 178

Tableau de ventilation des créances par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	Montant brut 2010	À 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	23 986	23 986		
Personnel et comptes rattachés	55	55		
Avances et acomptes	70	70		
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 947	2 947		
État, autres collectivités : créances diverses	2	2		
Groupe et associés	1 179	1 179		
Débiteurs divers	1 363	1 363		
TOTAL	29 602	29 602		

Tableau des produits à recevoir

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Prêts	2 104	1 845
État	2	921
Créances clients	9 243	10 082
Autres débiteurs divers	179	330
TOTAL	11 528	13 179

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont composées exclusivement d'actions propres pour un montant de 17 685 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice, la société, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte

du 28 mai 2010, a acquis auprès des holdings d'Alta Patrimoine et de JN Holding 153 700 actions, respectivement 120 000 actions et 33 700 actions pour un montant total de 19 257 537 euros. Ces opérations ont été réalisées de gré à gré, au prix le plus bas entre le dernier cours de Bourse et la moyenne des vingt derniers cours de Bourse.

Tableau des valeurs mobilières de placement (actions propres)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Transfert/autres	Provision	31/12/2010
Actions propres	5 194	23 852	(12 166)		804	17 685
VMP						
TOTAL	5 194	23 852	(12 166)		804	17 685
Nombre d'actions	48 504	192 706	(100 821)			140 389
Nombre de SICAV						

Au 31 décembre 2010, les actions propres destinées à l'animation de cours (5 140 actions) ont été dépréciées à hauteur 30 milliers d'euros. Les autres actions propres qui sont destinées à être livrées aux salariés des filiales de la société ne

sont pas provisionnées dans la mesure où leur coût sera refacturé en intégralité aux sociétés qui portent les salariés bénéficiaires.

Tableau des dépréciations

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	Augmentations de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2010
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Provisions sur titres de participation		1 500				1 500
Provisions sur créances rattachées à des participations		4 691				4 691
Provisions sur comptes clients	895	629	81	182		1 261
Autres pour dépréciation de valeurs mobilières	835		804			30
TOTAL	1 730	6 820	885	182		7 482

Notes sur le bilan passif

CAPITAUX PROPRES

Tableau d'évolution des capitaux propres

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	Distribution Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augmentation capital et apports	Résultat 2010	31/12/2010
Capital social	155 541					155 541
Primes d'émission	598 213	(22 288)				575 925
Primes de fusion	8 717					8 717
Bons de souscription d'actions	650					650
Réserve légale	11 741	392				12 133
Réserve disponible	44 240	(44 240)				
Réserves réglementées						
Report à nouveau	408	(190)				218
Résultat de l'exercice	7 843	(7 843)			4 517	4 517
TOTAL	827 352	(74 169)			4 517	757 701

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice, soit 392 milliers d'euros à la réserve légale, l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2010 a décidé le versement d'un dividende de 7,20 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, soit un montant total de 73 287 milliers d'euros et le versement d'un dividende précipitaire à l'associé commandité de 1 099 milliers d'euros, les dividendes relatifs aux actions

propres ayant été affectés en réserves pour un montant de 217 milliers d'euros.

Le capital au 31 décembre 2010 s'élève à 155 541 milliers d'euros, divisé en 10 178 817 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

PROVISIONS

Tableau d'évolution des provisions

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	Augmentations de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2010
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Provisions pour litiges	1 520		520	1 000		
Autres provisions pour risques et charges	641	2 644		480		2 805
TOTAL	2 161	2 644	520	1 480		2 805

La provision pour risque de 1 520 milliers d'euros constatée au 31 décembre 2009, dans le cadre d'un litige opposant la société à un locataire, a été reprise et utilisée à hauteur de 1 000 milliers d'euros.

La provision calculée au prorata de la durée d'acquisition écoulée et correspondant aux droits à actions gratuites détenus par les salariés de la société a été portée à 2 805 milliers d'euros contre 641 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

EMPRUNTS ET AUTRES DETTES

Tableau de ventilation des dettes par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2009
Dettes financières					
Emprunts obligataires convertibles					
Emprunts bancaires	647 388	21 369	378 345	247 674	628 000
Intérêts courus sur emprunts bancaires	331	331			157
Dépôts et cautionnements reçus	3 884			3 884	4 385
Groupe et associés	22 542	22 542			1 629
Autres dettes	7	7			1
Dettes et autres dettes					
Fournisseurs et comptes rattachés	3 068	3 068			2 928
Dettes personnel et organismes sociaux	377	377			439
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
État : impôt sur les bénéfices	16	16			16
État : taxe sur la valeur ajoutée	2 442	2 442			2 005
État : obligations cautionnées					
État : autres impôts, taxes et assimilés	99	99			101
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 600	1 600			4 501
Groupe et associés	2 623	2 623			2 929
Autres dettes	276	276			5 653
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	365	365			522
TOTAL	685 017	55 114	378 345	251 558	653 265

Tableau des charges à payer dans les postes du bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Emprunts et dettes financières	18 707	120
Fournisseurs et comptes rattachés	2 143	3 022
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 431	4 225
Impôts, taxes et versements assimilés	99	99
Groupe et associés	2 305	2 342
Divers	332	5 018
TOTAL	25 018	14 826

Les charges à payer incluses dans le poste emprunts et dettes financières correspondent essentiellement aux charges à payer sur instruments financiers (18 388 milliers d'euros) : intérêts courus et soultes.

Notes sur le compte de résultat

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers et de charges locatives et de travaux facturés aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et, d'autre part, des prestations effectuées par Altarea auprès de ses filiales ou encore de la refacturation du coût des actions propres livrées aux salariés des filiales.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Loyers et charges locatives refacturées	32 268	31 434
Droits d'entrée	172	210
Prestations	10 239	5 861
Autres	234	299
TOTAL	42 913	37 804

Les prestations d'Altarea auprès de ses filiales correspondent aux prestations visées par des conventions à caractère courant.

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ventilation des autres produits d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Production immobilisée	520	17 247
Reprises de provisions	2 264	54
Refacturations intra-groupe et transferts de charges	19	1 035
Autres	18	6
TOTAL	2 822	18 342

La baisse des autres produits d'exploitation s'explique principalement par l'activation de dépenses sur l'extension du centre commercial de Toulouse Gramont en 2009.

Les reprises de provisions sont constituées essentiellement de la provision pour risques de 1 520 milliers d'euros constatée au 31 décembre 2009 dans le cadre d'un litige opposant la société à un locataire.

CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation présentent les charges supportées par la société Altarea au titre de son activité foncière (charges

locatives, taxes foncières, dotations aux amortissements) et au titre de son activité de holding.

Tableau des charges d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Charges locatives et de copropriété ⁽¹⁾	5 234	5 484
Entretien et réparations	289	95
Primes d'assurance	771	960
Commissions et honoraires ⁽²⁾	9 057	8 577
Publicité et relations publiques ⁽³⁾	1 053	1 041
Services bancaires et comptes assimilés	278	212
Impôts et taxes ⁽⁴⁾	1 846	1 750
Charges de personnel ⁽⁵⁾	3 481	1 614
Dotations aux amortissements et provisions	14 076	12 930
Achats immobilisés ⁽⁶⁾	535	17 247
Indemnités de résiliation et d'éviction	370	70
Autres charges	2 136	627
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	39 124	50 607

(1) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.

(2) Les honoraires comprennent en particulier la rémunération de la gérance d'Altafinance 2, pour sa part fixe et une fraction de sa part variable assise sur les acquisitions ou cessions d'actifs de la société, des honoraires de gestion, de commercialisation et de gérance des centres commerciaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les frais liés à certains projets et des prestations de services.

(3) Le poste publicité et communication intègre les coûts encourus pour la communication financière et institutionnelle, la communication interne, le mécénat et le parrainage.

(4) Les taxes foncières sur les centres commerciaux représentent 1 703 milliers d'euros. Ces taxes sont refacturées aux locataires dans leur quasi-totalité.

(5) La rémunération allouée aux membres du conseil de surveillance s'élève à 361 milliers d'euros.

(6) Les achats immobilisés en 2009 étaient relatifs à l'extension du centre commercial de Toulouse Occitania et ont été activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation en 2009.

RÉSULTAT FINANCIER

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Produits financiers		
Dividendes	16 504	38 313
Intérêts sur prêts	3 265	2 206
Produits de comptes courants	12 952	17 816
Commissions sur cautions	2 654	2 938
Produits sur instruments financiers (swaps, caps)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Remontées filiales	191	109
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		64
Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP	804	
Autres produits financiers	14	14
TOTAL	36 383	61 461
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	6 191	103
Pertes sur créance liées à des participations		29 969
Intérêts sur emprunts externes	10 401	14 250
Charges de comptes courants	546	7
Charges sur instruments financiers (swaps, caps)	30 643	13 852
Intérêts bancaires	5	1
Remontés filiales	221	305
Différences négatives de change		1
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	230	665
Autres charges financières	8	61
TOTAL	48 244	59 214
RÉSULTAT FINANCIER	(11 861)	2 247

Les dividendes proviennent d'une distribution effectuée par la filiale Foncière Altarea qui détient au travers de ses participations indirectement des centres commerciaux en exploitation.

Les charges sur instruments financiers comprennent les flux d'intérêts de l'exercice payés par Altarea et les soultes encourues en 2010 pour un montant de 17 millions d'euros au titre des restructurations de couverture de taux (se référer aux faits significatifs en note 3.2.3.1.). Le règlement de ces soultes est intervenu en janvier 2011.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		12
Produits exceptionnels sur opérations en capital	46 083	10 285
▶ Dont produits de cession de titres		25
▶ Dont produits de cession d'actifs	37 192	2 475
▶ Dont refacturation livraison actions gratuites aux salariés	8 890	7 785
Reprises sur provisions et transferts de charges		35 952
▶ Dont reprises sur provisions risque fiscal		1 619
▶ Dont reprises sur provisions dépréciation		34 333
TOTAL	46 083	46 249
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	9	91
▶ Dont amendes et pénalités	9	91
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	36 306	45 368
▶ Dont charges sur cession de titres		35 987
▶ Dont charges sur cession d'actifs	27 413	1 532
▶ Dont coût des actions gratuites	8 894	7 849
▶ Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
▶ Dont dotation aux provisions risque fiscal		
TOTAL	36 315	45 459
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9 767	790

Le résultat exceptionnel est principalement impacté par les opérations de cession d'actifs en 2010.

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Le Groupe Altarea a opté en 2005 pour le régime spécifique d'exonération sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC – Article 208 C du CGI).

Ventilation de la charge d'impôt

<i>En milliers d'euros</i>	Résultat avant impôt			Impôt			Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat courant	(8 700)	3 450	(5 250)				(8 700)	3 450	(5 250)
Résultat exceptionnel	9 781	[14]	9 767				9 781	[14]	9 767
TOTAL	1 081	3 436	4 517				1 081	3 436	4 517

La société ne supporte par ailleurs pas d'impôt sur l'exercice.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	Variations		31/12/2010
Allègements		+	-	
▶ Organic	(93)	(55)	93	(55)
▶ Déficit fiscal	(281 480)	(6 461)		(287 942)
Base totale	(281 573)	(6 517)	93	(287 997)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT AU TAUX DE 33,33 %	93 848	2 172	(31)	95 989

La totalité du déficit provient du secteur taxable.

3.2.3.4. Autres renseignements

Opérations avec les sociétés liées

Postes concernés au bilan <i>En milliers d'euros</i>	Montant au bilan	Dont entreprises liées
Actif		
Titres de participations et autres titres	720 244	720 244
Créances rattachées à des participations	309 638	309 638
Prêts	118 040	117 884
Créances clients et comptes rattachés	23 986	19 628
Autres créances	5 616	1 203
Trésorerie et charges constatées d'avance	17 896	
Amortissements et provisions	(7 482)	(6 191)
Passif		
Provisions pour risques et charges	2 805	
Emprunts et dettes financières	674 144	22 482
Dettes fournisseurs	7 297	2 623
Dettes fiscales et sociales	2 935	
Dettes diverses et produits constatés d'avance	641	16
Postes concernés du compte de résultat <i>En milliers d'euros</i>		
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises et biens		
Prestations de services et loyers	42 913	10 303
Reprises et transfert de charge	2 287	19
Autres produits	15	
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	18 096	3 483
Dotations aux amortissements et provisions	14 076	
Autres charges	1 626	
Produits financiers		
Produits financiers de participation	29 647	29 647
Autres intérêts et produits financiers	5 932	5 918
Reprises et transfert de charge	804	
Charges financières		
Quote-part de pertes des filiales	221	221
Dotations aux amortissements et provisions	6 191	
Intérêts et charges assimilées	41 832	546
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	46 083	8 873
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	9	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	36 306	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		

Transactions effectuées par la société avec des parties liées non conclues aux conditions normales de marché

Aucune transaction significative n'a été effectuée par la société avec des parties liées.

Engagements hors bilan

INSTRUMENTS FINANCIERS

Altarea détient un portefeuille de swaps et de cap destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement à taux variable actuel et futur porté par elle-même et ses filiales.

En milliers d'euros	2010	2009
Swap/Total (Nominal)	650 000	575 000
Cap/Total (Nominal)	189 825	183 750
TOTAL	839 825	758 750

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant positif de 18 779 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Incidence sur le compte de résultat

En milliers d'euros	2010	2009
Charges d'intérêts	(13 593)	(11 617)
Primes et soultes payées	(17 050)	(2 235)
TOTAL	(30 643)	(13 852)

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre

En milliers d'euros	2010	2011	2012	2013	2014
Altarea Payeur Taux Fixe (Swap)	650 000	545 000	425 000	425 000	425 000
Altarea Payeur Taux Fixe (Cap)	39 825	189 527	188 937	188 356	
ALTAREA PAYEUR TAUX FIXE (TOTAL)	689 825	734 527	613 937	613 356	425 000

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois.

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

ENGAGEMENTS SOCIAUX

Les engagements sociaux liés aux indemnités de fin de carrière sont estimés à 64,4 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Engagements donnés

La tranche A (266 millions d'euros) de l'emprunt Ixis est garantie par des hypothèques non inscrites sur des actifs détenus par Altarea SCA ainsi que des cessions de créances professionnelles au titre des baux conclus ou à conclure. De plus, les garanties sont assorties de « covenants » dont les deux principaux sont un LTV (« Loan to Value ») inférieur à 65 % et un ratio de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA du secteur récurrent supérieur à 2,0.

Altarea a consenti, au profit de la banque Ixis, un nantissement des titres de la SAS Foncière Altarea en garantie d'une ouverture de crédit revolving « Tranche B » d'un montant initial de 460 millions d'euros (363 millions d'euros ayant été tirés), dont l'échéance finale de remboursement est le 9 juin 2013.

Altarea SCA se porte caution sur des emprunts portés par d'autres sociétés du Groupe à hauteur de 516 millions d'euros. Ces engagements comprennent principalement une caution solidaire d'Altarea SCA en faveur de la société Cogedim SAS auprès de Natixis au titre de l'emprunt d'acquisition de Cogedim d'un montant de 250 millions d'euros.

Les principaux autres engagements donnés par la société sont principalement des cautions ou des cautions solidaires et portent sur un montant de 176 millions d'euros.

Altarea SCA a consenti une garantie de loyer à la société Deka, société propriétaire des murs d'un hôtel et de trois commerces situés avenue de Wagram à Paris. Cette garantie à première demande (GAPD) d'un montant maximum de 17 597 milliers d'euros est valable jusqu'au 5 mai 2016. À partir du 6 mai 2016, une nouvelle GAPD sera émise, déterminée en fonction d'un ratio de performance.

Plans de stock-options

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (en euros)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2009	Options Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2010
Plans d'options sur titres Altarea								
23 novembre 2004	9 240	32,90	23/11/2008 – 23/11/2011	0				
Options supplémentaires – augmentation de capital	2 640	170,00	23/11/2008 – 23/11/2011	2 640				2 640
4 janvier 2005	28 500	38,25	04/01/2009 – 04/01/2012	0				
Options supplémentaires – augmentation de capital	857	170,00	04/01/2009 – 04/01/2012	857				857
13 mars 2006	1 950	119,02	13/03/2010 – 13/03/2013	950				950
Options supplémentaires – augmentation de capital	557	170,00	13/03/2010 – 13/03/2013	270				270
30 janvier 2007	3 800	175,81	30/01/2011 – 30/01/2014	1 450				1 450
Options supplémentaires – augmentation de capital	1 086	170,00	30/01/2011 – 30/01/2014	412				412
5 mars 2010	5 500	104,50	05/03/2010 – 05/03/2013	0	5 500			5 500
TOTAL	54 130			6 579	5 500	-	-	12 079

Bons de souscription d'actions

BSA	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (en euros)	Dates d'exercice	Bons en circulation au 31/12/2009	Bons en circulation au 31/12/2010
24 décembre 2007	65 000 ⁽¹⁾	275,00	01/01/2011 – 31/01/2011	65 000	65 000
TOTAL	65 000			65 000	65 000

(1) Ces bons ont été souscrits à un prix de 10 euros l'unité, soit une valeur globale de 650 000 euros.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2009	Attribution	Droits exercés	Droits annulés ⁽²⁾	Droits en circulation au 31/12/2010
Plans d'attribution sur titres Altarea							
23 juillet 2007	62 500 ⁽¹⁾	31 mars 2010	23 887		(23 563)	(324)	0
22 juillet 2008	25 490	22 juillet 2010	23 225		(22 260)	(965)	0
22 juillet 2008	7 900 ⁽¹⁾	22 juillet 2010	2 760		(1 960)	(800)	0
26 septembre 2008	14 128	27 septembre 2010	14 128		(14 128)		0
18 décembre 2008	12 932	18 décembre 2010	12 446		(11 564)	(882)	0
31 décembre 2008	6 100	31 décembre 2010	6 100		(6 100)		0
31 décembre 2008	2 500	30 septembre 2011	2 500				2 500
31 décembre 2008	3 000 ⁽¹⁾	31 décembre 2010	3 000		(3 000)		0
17 juillet 2009	17 680	17 juillet 2011	17 105			(1 640)	15 465
17 juillet 2009	10 000	17 juillet 2011	10 000				10 000
15 septembre 2009	11 000	15 septembre 2011	11 000				11 000
5 mars 2010	32 190	31 mars 2012		32 190		(1 080)	31 110
5 mars 2010	73 800	20 décembre 2012		73 800		(1 500)	72 300
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2012		20 000			20 000
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2013		20 000			20 000
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2014		20 000			20 000
5 mars 2010	16 700	5 mars 2012		16 700			16 700
16 décembre 2010	15 400	30 juin 2013		15 400			15 400
TOTAL	371 320		126 151	198 090	(82 575)	(7 191)	234 475

(1) L'attribution des droits est conditionnée par le respect de conditions de performance hors marché supposées remplies.

(2) Droits annulés pour motifs de départ ou du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine.

Engagements reçus

Dans le cadre d'acquisition de société ou de rachat de minoritaires, Altarea bénéficie de garanties notamment sur les passifs fiscaux éventuels. La garantie de passif délivrée par le groupe Affine, lors de la cession du bloc de contrôle d'Imaffine le 2 septembre 2004, a été transférée dans le cadre de la fusion, de telle sorte qu'Altarea bénéficie directement d'une garantie pendant 10 ans de son actif net avant fusion.

Dans le cadre de l'acquisition d'Altareit, Altarea a reçu la garantie du cédant Bongrain d'être indemnisée à titre de réduction du prix du bloc de 100 % de tout préjudice ou perte trouvant son origine dans les activités effectivement subi par Altareit dont la cause ou l'origine est antérieure au 20 mars 2008 et ce, pour une durée de 10 ans.

Altarea bénéficie d'une option d'achat exerçable à tout moment pendant une durée de sept années à compter du 30 juin 2010

pour acquérir une quote-part des comptes courants auprès de ses partenaires dans la société Altablue à hauteur de 66,7 millions d'euros.

Effectifs

L'effectif de la société est de cinq personnes.

3.2.3.5. Événements postérieurs à la clôture

Le centre commercial situé à Brive-la-Gaillarde a été cédé le 26 janvier 2011 pour 2 239 milliers d'euros.

En février 2011, près de 120 millions d'euros d'instruments financiers de couverture de taux d'intérêts (swaps) d'échéance décembre 2011 ont été annulés. Le coût de cette restructuration s'élève à 2,5 millions d'euros et impactera les comptes 2011.

Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part détenue	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CA HT
<i>En milliers d'euros</i>											
Filiales (+ 50 %)											
SAS Foncière Altarea – 353 900 699	6 287	244 544	99,99	579 507	579 507	263 628	263 628		61 166	16 504	2
SCA Altareit – 553 091 050	2 627	145 317	99,63	91 635	91 635				62 015		506
SNC Toulouse Gramont – 352 076 145	450	(214)	99,99	457	457	5 135	5 135		(222)		485
SNC Altarea Management – 509 105 537	10	191	99,99	10	10	815	815		191		5 474
SAS Alta Développement Espagne – 490 874 907	150	(15 687)	100,00	1 500		25 513	20 822		(16 833)		
SAS Alta Développement Italie – 444 561 476	12 638	(1 999)	99,80	13 800	13 800	14 548	14 548		(476)		322
SARL Socobac – 352 781 389	8	152	100,00						2		
Participations (10 à 50 %)											
SAS Altablue – 522 193 796	1 000	93 934	33,33	33 333	33 333				(5 181)		
Autres titres											

3.2.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- ▶ le contrôle des comptes annuels de la Société ALTAREA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ▶ la justification de nos appréciations ;
- ▶ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- ▶ Sous la rubrique 3.2 « principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe :
 - La note sur les « immobilisations corporelles » expose les règles et méthodes relatives à la comptabilisation et l'évaluation des immeubles, à leur amortissement et leur éventuelle dépréciation.
Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes retenues et nous sommes assurés de leur correcte traduction comptable.
 - La note sur les « immobilisations financières » expose les règles et méthodes comptables relatives notamment à la valorisation des titres de participation détenus par votre Société et des créances qui y sont rattachées à la clôture de l'exercice.
Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies en annexe ; nous avons également procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des estimations comptables retenues pour déterminer la valeur d'utilité de ces titres et justifier le montant des créances qui y sont rattachées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris La Défense, le 21 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Île-de-France
Patrick UGHETTO

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch VARON

3.2.5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

[Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010]

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L226-10 du code de commerce.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

En application de l'article R.226-2 du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SAS COGEDIM :

Votre Société est caution auprès de IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK en faveur de la société SAS COGEDIM au titre du crédit d'un montant en principal de 300 millions d'euros accordé par IXIS C.I.B. pour assurer le financement partiel de l'acquisition de l'ancienne société COGEDIM.

Une commission de caution a été facturée en 2010 par votre Société pour un montant de 1 000 000 euros.

AVEC LA SOCIÉTÉ ALTAREA PATRIMAE :

Votre Société a accordé à sa filiale espagnole ALTAREA PATRIMAE un prêt subordonné et une garantie de prêt bancaire dans le cadre de l'acquisition du centre commercial de San Cugat.

Le contrat de prêt subordonné, signé le 25 juillet 2006 et portant sur un montant de 22 800 000 euros, est rémunéré au taux de 1,5 % jusqu'au 31 décembre 2007, 3 % jusqu'au 31 décembre 2009, 6 % au-delà sans pouvoir dépasser le 31 décembre 2016.

Par ailleurs, votre Société a accordé à IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK un nantissement des créances dont elle est titulaire à l'encontre de la société ALTAREA PATRIMAE au titre du prêt subordonné de 22 800 000 euros.

En 2010, votre société a enregistré un produit financier en rémunération du prêt subordonné d'un montant de 1 368 000 euros.

AVEC LA SA MEZZANINE PARIS NORD :

Votre Société se porte caution personnelle et indivise de la SA MEZZANINE PARIS NORD afin de garantir le CRÉDIT FONCIER DE France (agissant aux droits d'ENTENIAL) :

- ▶ du remboursement intégral du montant du prêt tranche A, dans la limite de 1 859 878 euros représentant 20 % du montant en principal de 9 299 390 euros majoré des intérêts, commissions, frais et autres accessoires ;
- ▶ dans le cadre de la mise en place d'une garantie à première demande, du paiement du solde du montant de travaux et de la redevance initiale due à la SNCF, dans la limite de 990 919 euros représentant 20 % du montant en principal de 4 954 593 euros majoré des indexations prévues dans la convention d'occupation et de la TVA au taux de 19,60 %.

À ce titre, la commission de caution au taux de 0,4 % due par la société Mezzanine Paris Nord sur l'exercice 2010 s'élève à 6 777 euros.

b) Sans exécution au cours de l'exercice écoulé :

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE :

Dans le cadre de la cession réalisée le 22 décembre 2009 des titres de la société ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE par votre Société à sa société filiale ALTA DÉVELOPPEMENT Espagne, cette dernière a pris l'engagement de verser un complément de prix sur l'acquisition plafonné à 35 970 779 euros représentant 50 % du prix de cession ultérieur à un éventuel tiers acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Dans le cadre de la cession réalisée le 22 décembre 2009 de la créance détenue par votre société à l'encontre de la société ALTAREA ESPAÑA à sa société filiale ALTA DÉVELOPPEMENT Espagne, cette dernière a pris l'engagement de verser un complément de prix en cas de retour à meilleure fortune de la société ALTAREA ESPAÑA représentant 75 % du remboursement ou de la cession de la créance à un éventuel tiers acquéreur dans les 5 années à compter de la date d'acquisition.

Paris et Paris La Défense, le 21 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Île-de-France
Patrick UGHETTO

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch VARON

4

Informations générales

4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES.....	222
4.1.1. Responsable du document de référence	222
4.1.2. Attestation du responsable du document de référence	222
4.1.3. Responsables du contrôle des comptes	223
4.1.4. Consultation des documents	223
4.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL.....	224
4.2.1. Renseignements de caractère général sur l'émetteur	224
4.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital	228
4.2.3. Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital	237
4.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	238
4.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES.....	239
(A) Dividendes distribués au cours des cinq exercices précédents	239
(B) Politique de distribution	240
4.5. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES.....	240
4.6. INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ D'ALTAREA	240
4.7. SITUATION CONCURRENTIELLE.....	241
4.8. FACTEURS DE RISQUES.....	241
4.8.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim	241
4.8.2. Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal	247
4.8.3. Risques sociaux et environnementaux	248
4.8.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea	248
4.8.5. Risques de conflits d'intérêts	249
4.9. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010 ...	250
4.10 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ	251
4.11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	252

4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

4.1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Alain Taravella, l'un des gérants.

4.1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant au paragraphe 2 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant aux paragraphes 3.1.19. et 3.2.4.

Le rapport sur les comptes consolidés au titre de l'exercice 2010 figure au paragraphe 3.1.19.

Les informations financières historiques concernant l'exercice 2009, incluses par référence dans le présent document de référence, avaient fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui contenaient une observation portant sur les changements de méthodes comptables et de présentation intervenus.

Les informations financières historiques concernant l'exercice 2008, incluses par référence dans le présent document de référence, avaient fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui contenaient une observation portant sur les changements de méthodes comptables. »

Alain Taravella
Gérant

4.1.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

(a) Commissaires aux comptes titulaires

Cabinet AACE Île-de-France

10, rue de Florence – 75008 Paris

Représenté par Patrick Ughetto

Date de début du mandat : 28 mai 2010

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Cabinet Ernst & Young et Autres

Tour Ernst & Young, Faubourg de l'Arche

11, allée de l'Arche – 92037 Paris-La Défense Cedex

Représenté par Jean-Roch Varon

Date de début du mandat : 28 mai 2010

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

(b) Commissaires aux comptes suppléants

Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens – AACE

10, rue de Florence – 75008 Paris

Date de début du mandat : 28 mai 2010

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Cabinet Auditex

Tour Ernst & Young, Faubourg de l'Arche

11, allée de l'Arche – 92037 Paris-La Défense

Date de début du mandat : 28 mai 2010

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Les commissaires aux comptes sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

4.1.4. CONSULTATION DES DOCUMENTS

Le soussigné atteste et déclare que les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la société, 8, avenue Delcassé – 75008 PARIS, les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- ▶ les statuts à jour de la société ;
- ▶ tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par

un expert à la demande de la société, dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence ;

- ▶ les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

Alain Taravella
Gérant

4.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

4.2.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR

(a) Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la société est : Altarea.

(b) Forme juridique – législation applicable (article 1 des statuts)

Altarea a été constituée initialement sous forme de société anonyme française. Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2007. Altarea est une société de droit français, régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce.

Altarea est donc assujettie à la loi française.

(c) Législation particulière applicable

À la suite de la décision prise en mars 2005 par la société et celle de ses filiales éligibles d'opter pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées conformément à l'article 208 C du Code général des impôts – décret n° 2003-645 du 11 juillet 2003, Altarea est soumise aux dispositions particulières de ce régime (voir ci-après).

(d) Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social d'Altarea est situé 8, avenue Delcassé – 75008 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 44 95 88 10.

Altarea est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion qui détient elle-même un bail commercial sur les locaux sis avenue Delcassé.

(e) Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La société a été constituée le 29 septembre 1954 et, conformément à l'article 5 des statuts, a une durée de 99 ans à partir de ce jour, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

(f) Objet social (article 2 des statuts)

La société a pour objet :

- ▶ à titre principal : l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles, et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers, la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ;
- ▶ à titre accessoire : la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la promotion immobilière, ainsi que l'acquisition en vue de la revente, la réhabilitation, l'entretien et le nettoyage de biens immobiliers, le développement, la gestion et l'animation de centres commerciaux, la prise de participation ou d'intérêt, directement ou indirectement, dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- ▶ à titre exceptionnel, l'échange ou l'aliénation, par vente, apport ou autrement, des biens immobiliers acquis ou construits en vue de la location conformément à l'objet principal de la société ;
- ▶ et, d'une façon générale, toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

(g) Registre du commerce et des sociétés

La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 335 480 877.

Le numéro SIRET de la société est 335 480 877 00414 et son code activité est 6820B (Administration d'autres biens immobiliers).

(h) Consultation des documents juridiques

Les documents juridiques relatifs à la société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la réglementation en vigueur, peuvent être consultés au siège social de la société, 8, avenue Delcassé à Paris 75008.

(i) Exercice social (article 31 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

(j) Répartition statutaire des bénéfices (article 32 des statuts)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

Tant que la société sera soumise au régime visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant des distributions devra être déterminé conformément aux dispositions visées aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C II du Code général des impôts de telle sorte que la société puisse bénéficier des dispositions visées au premier alinéa de l'article 208 C II du Code général des impôts.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un « actionnaire à prélèvement ») sera tenu d'indemniser la société du prélèvement dû en conséquence de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un actionnaire à prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du prélèvement.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille au titre du paiement du prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la société, pour un montant égal au prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque Actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéficiaires de la société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II. du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le prélèvement qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

(k) Assemblées générales (article 28 des statuts)

(i) Convocation

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

(ii) Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement

comptable au moins trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

(iii) Droit de vote double

Il existait un droit de vote double, attribué à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il était justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire. Ce droit de vote double a été supprimé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 20 mai 2009, après acceptation préalable de cette suppression par l'assemblée spéciale des titulaires d'actions ayant le droit de vote double réunie le même jour.

(iv) Plafonnement des droits de vote

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60 % des droits attachés à toutes les actions composant le capital social.

(v) Vote par correspondance et vidéoconférence

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

(vi) Présidence – bureau

Les assemblées sont présidées par le gérant ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, elle est présidée par le président de ce conseil, ou l'un de ses membres désignés à cet effet. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

(l) Forme des actions (article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement

inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur. Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. À la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la

nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé.

(m) Négociabilité des actions (article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

(n) Franchissements de seuils statutaires – Obligations de déclaration (article 12 des statuts)

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 sera tenu de notifier à la société par lettre recommandée, dans un délai de cinq 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.

À défaut d'avoir été déclaré dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

4.2.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

(a) Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

(b) Capital social

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à la somme de 155 539 502,06 euros divisé en 10 178 817 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Le pair comptable arrondi est de 15,28 euros.

(c) Autorisations portant sur le capital

L'article 3.1.13.8. des comptes consolidés ci-dessus fournit de manière détaillée :

- ▶ les opérations intervenues sur le capital ;
- ▶ les plans de stock-options ;
- ▶ les bons de souscription d'achat d'actions en circulation ;
- ▶ les attributions gratuites d'actions ;
- ▶ les souscriptions d'actions par les FCPE des salariés ;
- ▶ des informations sur les titres d'autocontrôle.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les tableaux ci-après exposent les délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2010, accordées par chaque assemblée générale extraordinaire des actionnaires et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé. Il est rappelé que chaque assemblée générale mixte conférant des autorisations et des délégations à la gérance annule toutes les autorisations et délégations précédentes.

A – Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 26 mai 2008 demeurées valables en 2010

AUGMENTATIONS DE CAPITAL RÉSERVÉES AUX SALARIÉS

Autorisations	Date AG	Date d'expiration	Utilisation en 2010 ⁽¹⁾
Attribution gratuite d'actions	26/05/2008 22 ^e résolution	26/07/2011	198 800
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	26/05/2008 23 ^e résolution	26/07/2011	5 500
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	26/05/2008 24 ^e résolution	26/07/2011	Aucune
Plafond total de 350 000 actions pour les actions émises au profit des dirigeants ou salariés	26/05/2008 25 ^e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	204 300 ⁽²⁾

(1) En nombre d'actions.

(2) Il s'agit du total ayant été utilisé en 2010.

À la date de ce document, 34 587 actions peuvent encore être émises au titre de ces autorisations.

B – Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 20 mai 2009 valables jusqu'à l'assemblée du 28 mai 2010

(I) AUTORISATIONS D'AUGMENTER LE CAPITAL

Autorisations	Date AG	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital	20/05/2009	20/07/2011	Aucune
Augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital	20/05/2009	20/07/2011	Aucune
Augmentations du capital pour rémunérer des apports en nature de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange	20/05/2009	20/07/2011	Aucune
Augmentations du capital pour rémunérer des apports en nature de titres hors le cadre d'une offre publique d'échange	20/05/2009	20/07/2011	Aucune
Fixation à 120 millions d'euros du plafond global augmentations de capital sur délégation à la gérance	20/05/2009	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances dans la limite de 120 millions d'euros	20/05/2009	20/07/2011	Aucune
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers	20/05/2009	20/11/2010	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	20/05/2009	20/07/2011	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires dans la limite de 15 % du montant de l'émission	20/05/2009	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune

À la date de ce document, aucune émission ne peut plus être réalisée en vertu des autorisations conférées par cette assemblée, l'assemblée du 28 mai 2010 qui les a remplacées ayant entraîné leur caducité.

(II) PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Autorisations	Date AG	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum des achats : 100 millions d'euros	20/05/2009	20/11/2010
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	20/05/2009	20/07/2011
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions auto-détenues à la suite d'apports ou de fusions	20/05/2009	20/11/2010

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2010, conformément aux autorisations qui précèdent, sont détaillés au paragraphe (d) ci-après relatif au programme de rachat d'actions. À la date de ce document, aucune opération ne peut plus être réalisée en vertu des autorisations conférées par cette assemblée, l'assemblée du 28 mai 2010 qui les a remplacées ayant entraîné leur caducité.

(III) AUGMENTATIONS DE CAPITAL RÉSERVÉES AUX SALARIÉS

Autorisations	Date AG	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise – maximum 350 000 actions	20/05/2009	20/07/2011	Aucune

À la date de ce document, aucune émission ne peut plus être réalisée en vertu des autorisations conférées par cette assemblée, l'assemblée du 28 mai 2010 qui les a remplacées ayant entraîné leur caducité.

C – Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010

(I) AUTORISATIONS D'AUGMENTER LE CAPITAL

Autorisations	Date AG	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	28/05/2010 12 ^e résolution	28/07/2012	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	28/05/2010 13 ^e résolution	28/07/2012	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un placement privé	28/05/2010 14 ^e résolution	28/07/2012	Aucune
Autorisation pour la gérance de fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % par an	28/05/2010 15 ^e résolution	28/07/2012	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	28/05/2010 16 ^e résolution	28/07/2012	Aucune
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	28/05/2010 17 ^e résolution	28/07/2012	Aucune
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	28/05/2010 18 ^e résolution	28/11/2012	Aucune
Augmentations du capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros	28/05/2010 19 ^e résolution	28/07/2012	Aucune
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 120 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 120 millions voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	28/05/2010 20 ^e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	28/05/2010 21 ^e résolution	28/07/2012	Aucune

À la date de ce document, le total des émissions pouvant être réalisées au titre de ces autorisations ressort toujours à 120 millions d'euros.

(II) PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Autorisations	Date AG	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	28/05/2010	28/11/2011
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	28/05/2010	28/07/2012

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2010 conformément aux autorisations qui précèdent sont détaillés au paragraphe d) ci-dessous relatif au programme de rachat d'actions.

(III) AUGMENTATIONS DE CAPITAL RÉSERVÉES AUX SALARIÉS

Autorisations	Date AG	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	28/05/2010	28/07/2012	Aucune

À la date de ce document, le total des émissions pouvant être réalisées au titre de ces autorisations ressort toujours à 10 millions d'euros.

D – Autorisations sollicitées de la prochaine assemblée générale mixte des actionnaires convoquée le 17 juin 2011

(I) AUTORISATIONS D'AUGMENTER LE CAPITAL

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	7 ^e résolution	17/08/2013
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	8 ^e résolution	17/08/2013
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un placement privé	9 ^e résolution	17/08/2013
Autorisation pour la gérance de fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % par an	10 ^e résolution	17/08/2013
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	11 ^e résolution	17/08/2013
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	12 ^e résolution	17/08/2013
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	13 ^e résolution	17/08/2012
Augmentations du capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros	14 ^e résolution	17/08/2013
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 120 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 120 millions voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	15 ^e résolution	Se rapporte à chaque autorisation
Augmentations du capital par incorporation de réserves	16 ^e résolution	17/08/2013

(II) PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	5 ^e résolution	17/12/2012
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	6 ^e résolution	17/08/2013

(III) AUGMENTATIONS DE CAPITAL RÉSERVÉES AUX SALARIÉS

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	17 ^e résolution	17/08/2013
Attribution gratuite d'actions	18 ^e résolution	17/08/2014
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	19 ^e résolution	17/08/2014
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	20 ^e résolution	17/08/2014
Plafond applicable aux augmentations de capital réservées aux salariés ou dirigeants du Groupe : 350 000 actions	21 ^e résolution	Se rapporte à chaque autorisation

(d) Programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale mixte du 28 mai 2010 a 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 100 millions d'euros avec un prix maximal de 200 euros par action.

Conformément à cette autorisation, la gérance a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé de fixer l'ordre de priorité suivant : (1) animer le marché ou la liquidité de l'action par 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. (2) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres

dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des marchés financiers (3) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux 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 (4) attribuer des 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 (5) annuler éventuellement des actions acquises.

Le descriptif du programme de rachat d'actions a été publié conformément aux articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

En 2010, les achats et cessions d'actions réalisés par la société ont été les suivants :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres autodétenus
Janvier	1 108	138	105,50	49 474
Février	3 096	508	104,40	52 062
Mars	1 368	6 278	114,01	47 152
Avril	4 847	1 335	114,50	22 234
Mai	3 788	536	109,50	30 353
Juin	2 424	2 146	117,00	30 631
Juillet	1 923	839	112,10	31 715
Août	1 547	382	109,50	32 880
Septembre	21 024	2 254	120,00	4 602
Octobre	6 030	1 355	125,00	9 277
Novembre	4 380	2 057	127,00	11 600
Décembre	149 870	417	125,00	140 389

Le paragraphe 3.1.13.8. donne des précisions sur les actions autodétenues par la société.

L'affectation par objectifs des actions autodétenues est détaillée ci-dessus. Il est précisé que, dans les livres comptables de la société Altarea, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) comptait 5 140 actions propres au 31 décembre 2010 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (3) comptait 135 249 actions propres au 31 décembre 2010.

Conformément à ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe (c) relatif aux autorisations portant sur le capital, D (ii), l'assemblée générale ordinaire se voit proposer le renouvellement, aux mêmes conditions, de l'autorisation conférée par l'assemblée du 28 mai 2010, de procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social et dans la limite du même montant total de 100 millions d'euros avec le même prix maximal de 200 euros par action. Cette autorisation est prévue, comme l'année dernière, pour (i) animer le marché ou la liquidité de l'action par 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 (ii) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des marchés financiers (iii) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux 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 (iv) attribuer des 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 et (v) annuler éventuellement des actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions. Comme l'année dernière, ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert pourront 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. Il est demandé, comme l'année dernière, d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux mais dans des conditions plus strictes que les rachats auprès d'actionnaires ordinaires : les achats aux mandataires sociaux interviendraient à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de bourse, étant précisé que si cette moyenne était supérieure au dernier cours de bourse, la transaction interviendrait à un prix égal au dernier cours de bourse.

(e) Titres donnant accès au capital

Les tableaux détaillés figurent dans l'article 3.1.13.8. de l'annexe des comptes consolidés.

(f) Nantissement d'actions de la société

Au 31 décembre 2010, le nombre de titres nantis inscrits au nominatif est de 6 210 648 actions, représentant 61 % des actions composant le capital (qui s'élève à 10 178 817 actions à cette date).

(g) Tableau d'évolution du capital des cinq dernières années

Opération	Nombre de titres	Montant de l'opération	Prime d'émission créée	Montant cumulé du capital social	Nombre cumulé total actions	Valeur nominale par action
Fusion par absorption d'Altarea SA (24/12/2004)	5 137 671	78 510 252 €	8 574 096 €	84 410 252 €	5 523 764	Au pair comptable
Augmentation de capital liée à l'exercice de bons (27/05/2005)	231 000	14 171 506,85 €	10 641 528,34 €	87 939 932 €	5 754 764	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (21/07/2005)	6 740	522 147,80 €	419 151,80 €	88 042 928 €	5 761 504	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à l'exercice de BSA (09/12/2005)	637 826	68 885 208 €	59 139 226,72 €	97 788 909,28 €	6 399 330	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à l'apport en nature Locafimo (14/12/2005)	484 049	52 277 292 €	44 881 023,28 €	105 185 178 €	6 883 379	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à l'apport en nature Bail Investissement Foncière (25/07/2006)	1 200 000	150 000 000 €	131 664 000 €	123 521 178 €	8 083 379	Au pair comptable
Réduction de capital par annulation d'action auto-détenues (25/07/2006)	200 000	7 616 000 €	(4 560 000 €)	120 465 178 €	7 883 379	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (25/07/2006)	5 000	476 100 €	399 700 €	120 541 578 €	7 888 379	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (10/07/2007)	3 318	466 676,70 €	415 977,66 €	120 592 277,04 €	7 891 697	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée à OPUS INVEST. (24/12/2007)	65 000	14 300 000 €	13 306 800 €	121 585 477,04 €	7 956 697	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (24/12/2007)	4 350	718 402,50 €	651 934,50 €	121 651 945,04 €	7 961 047	Au pair comptable
Fusion par absorption de Altafinance (26/05/2008)	35 000	5 904 613,70 €	5 369 782,28 €	122 186 776,46 €	7 996 047	Au pair comptable
Augmentation de capital liée à l'exercice de bons (08/07/2008)	2 203 044	374 517 480 €	340 854 967,68 €	155 849 288,78 €	10 199 091	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à l'apport de titres Foncière Altarea (26/06/2009)	31 850	3 954 542 €	3 467 874 €	156 335 956,78 €	10 230 941	Au pair comptable
Réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues (26/06/2009)	52 124	1 984 881,92 €	(1 188 427,20 €)	155 539 502,06	10 178 817	Au pair comptable

(h) Répartition actuelle du capital et des droits de vote

La société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

La répartition des actions et des droits de vote entre les principaux groupes d'actionnaires au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2009 figure à l'article 3.1.17.3. des comptes consolidés. Cette répartition au 31 décembre 2008 figure par

ailleurs dans le document de référence 2008 incorporé par référence au présent document.

Les droits de vote figurant dans cet article 3.1.17.3. étant des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en assemblée au 31 décembre 2010, et non les droits de vote théoriques, à savoir incluant les droits de vote correspondant aux actions autodétenues, le tableau ci-après reprend les informations de l'annexe des comptes consolidés et donne en correspondance le nombre de droits de vote théoriques.

Répartition au 31 décembre 2010

Actionnaire	Nombre d'actions	% en capital et en droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote réels aux assemblées	% en droits de vote réels aux assemblées
Altafinance 2	3 383 635	33,24	3 383 635	33,71
Alta Patrimoine	1 351 020	13,27	1 351 020	13,46
Alain Taravella et sa famille	148 065	1,45	148 065	1,47
<i>Contrôle Alain Taravella</i>	<i>4 882 720</i>	<i>47,97</i>	<i>4 882 720</i>	<i>48,64</i>
JN Holding	583 081	5,73	583 081	5,81
Jacques Nicolet	50 000	0,49	50 000	0,50
<i>Contrôle Jacques Nicolet</i>	<i>633 081</i>	<i>6,22</i>	<i>633 081</i>	<i>6,31</i>
CONTRÔLE FONDATEURS	5 515 801	54,19	5 515 801	54,95
Predica	1 194 354	11,73	1 194 354	11,90
ABP	789 234	7,75	789 234	7,86
FDR	1 228 046	12,06	1 228 046	12,23
Opus Investment	83 572	0,82	83 572	0,83
Autodétention	140 389	1,38	0	0,00
Public	1 227 421	12,06	1 227 421	12,23
TOTAL	10 178 817	100,00	10 038 428	100,00

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de nominal existantes sont détenues par la société Altafi 2, ayant son siège 8, avenue Delcassé à Paris (75008), identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois derniers exercices

Actionnaire	31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008	
	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital
Altafinance 2	3 383 635	33,24	4 252 062	41,77	4 250 733	41,68
Alta Patrimoine	1 351 020	13,27	603 391	5,93	602 695	5,91
Alain Taravella et sa famille	148 065	1,45	148 065	1,46	169 208	1,66
<i>Contrôle Alain Taravella</i>	<i>4 882 720</i>	<i>47,97</i>	<i>5 003 518</i>	<i>49,16</i>	<i>5 022 636</i>	<i>49,25</i>
JN Holding	583 081	5,73	543 180	5,34	547 957	5,37
Jacques Nicolet	50 000	0,49	123 601	1,21	123 601	1,21
<i>Contrôle Jacques Nicolet</i>	<i>633 081</i>	<i>6,22</i>	<i>666 781</i>	<i>6,55</i>	<i>671 558</i>	<i>6,58</i>
CONTRÔLE FONDATEURS	5 515 801	54,19	5 670 299	55,71	5 694 194	55,83
Fonds MSRESS	0	0	0	0	693 986	6,80
Predica	1 194 354	11,73	1 194 354	11,73	1 108 546	10,87
ABP	789 234	7,75	789 234	7,75	588 234	5,77
FDR	1 228 046	12,06	1 228 046	12,06	1 228 046	12,04
Opus Investment	83 572	0,82	83 572	0,82	83 572	0,82
Autodétention	140 389	1,38	48 504	0,48	106 632	1,05
Public	1 227 421	12,06	1 164 808	11,44	695 881	6,82
TOTAL	10 178 817	100,00	10 178 817	100,00	10 199 091	100,00

(i) Contrôle de la société et pactes d'actionnaires

La société est contrôlée majoritairement, directement et indirectement, par le groupe de contrôle des fondateurs constitué d'une part par Alain Taravella, les sociétés Altafinance 2

et Alta Patrimoine, qu'il contrôle, et sa famille et d'autre part, par Jacques Nicolet et JN Holding qu'il contrôle.

Il existe une action de concert déclarée entre Alain Taravella et Jacques Nicolet depuis la prise de contrôle de la société (alors dénommée Imaffine) en 2004.

La société a connaissance des pactes d'actionnaires suivants, en vigueur à la date du présent document de référence :

Nature	Date	Validité ⁽¹⁾	Signataires	Engagements
Pacte d'actionnaires	26/06/2007	10	Alain Taravella Jacques Nicolet, Altafinance, et Predica	Droit de préférence en cas de cession par Predica à un non-affilié de plus du 2 % capital du titres représentant plus de 30 millions d'euros en faveur des autres
Pacte d'actionnaires	24/12/2007	5	Alain Taravella et Opus Investment	Droit de préférence par Opus en faveur de Alain Taravella. Accord de ce dernier préalable à toute cession de BSA. Engagement de cession par OPUS en faveur de Alain Taravella en cas de cessation fonctions de mandataire social et de salarié de Christian de Gournay
Pacte d'actionnaires	26/05/2008	10	Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance 2, JN Holding et Foncière des Régions	Idem pacte du 26 06 2007 avec Predica. Représentation de FDR au conseil de surveillance (2 membres si + 10 % du capital et 1 membre si + 5 %). Engagement de maintien du statut SIIC et engagement de Alain Taravella d'activité dans le secteur immobilier commercial
Pacte d'actionnaires	12/06/2008	10	Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance 2, JN Holding et le Fonds ABP	Représentation du Fonds ABP au conseil de surveillance et aux comités spécialisés de celui-ci de 1 membre (nombre de sièges en rapport avec niveau de participation). Engagement de faire les meilleurs efforts pour maintenir le statut SIIC et améliorer le flottant du titre
Pactes Dutreil	21/07/2008 et 03/11/2009		Alain Taravella, les membres de sa famille, Alta Patrimoine et Altafinance 2	Engagements de conservation de titres

(1) En nombre d'années à compter de la signature.

(j) Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la société au titre de l'année 2010

1. Acquisition d'actions

Nom du(des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération ou période		Prix unitaire	Montant brut de l'opération
					Quantité		
Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	16/02/2010	645 214	100,00 €	64 521 400,00 €
Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	15/02/2010	120 000	100,00 €	12 000 000,00 €
Algemene pensioen groep APG	Filiale à 98 % de Stichting Pensioenfond ABP Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Algemene pensioen groep APG	03/02/2010	789 234	105,50 €	83 264 187,00 €
Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	07/07/2010	103 213	105,00 €	10 837 365 €

2. Cession d'actions

Nom du(des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽²⁾	23/12/2009	80	107,00 €	8 560,00 €
Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	07/12/2009	2	107,00 €	214,00 €
Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Altafinance 2 ⁽¹⁾	16/02/2010	645 214	100,00 €	64 521 400,00 €
Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Altafinance 2 ⁽¹⁾	15/02/2010	120 000	100,00 €	12 000 000,00 €
Stichting Pensioenfond ABP	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Stichting Pensioenfond ABP	03/02/2010	789 234	105,50 €	83 264 187,00 €
Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	29/03/2010	500	111,50 €	55 750,00 €
Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	30/03/2010	298	111,01 €	33 080,98 €
Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Altafinance 2 ⁽¹⁾	07/07/2010	103 213	105,00 €	10 837 365,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽²⁾	23/09/2010	8 700	113,51 €	987 537,00 €
Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	22/12/2010	120 000	126,00 €	15 120 000,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽²⁾	22/12/2010	25 000	126,00 €	3 150 000,00 €

3. Apport d'actions

Nom du(des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Apport par Jacques Nicolet	29/06/2010	73 601	105,00 €	7 728 105,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Apport en faveur de JN Holding ⁽²⁾	29/06/2010	73 601	105,00 €	7 728 105,00 €

(1) Contrôlée par Alain Taravella.

(2) Contrôlée par Jacques Nicolet.

4.2.3. INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL SOCIAL AUTRES QUE CEUX DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Altarea n'a pas émis d'instruments financiers non représentatifs du capital et ne donnant pas accès au capital.

4.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ

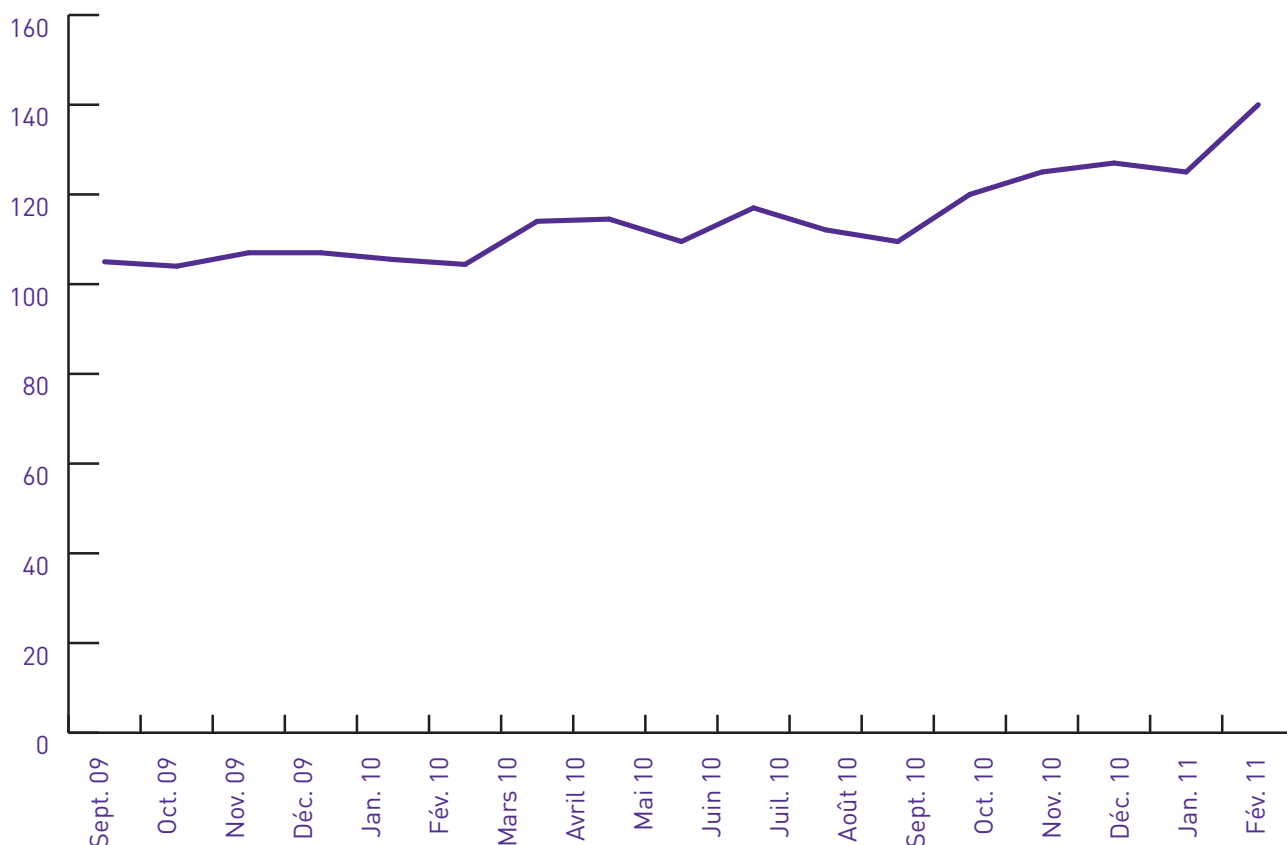
Imaffine / Altarea

Marché	Compartment A NYSE Euronext
Place de Cotation	Paris

	2007	2008	2009	2010	2011
Capitalisation boursière	1 885 255 540,07	1 346 280 012,00	1 091 302 737,00	1 272 352 125,00	1 425 034 380,00
Nombre de titres échangés	101 736,00	30 816,00	69 062,00	160 896,00	37 082,00
Cours moyens (en euros)	211,42,00	189,33	110,00	115,29	128,82
Capitaux (en euros)	21 509 449,00	5 834 393,00	7 596 820,00	18 550 102,00	4 777 009,00
Cours :					
Plus haut	251,00	238,00	133,00	128,00	141,40
Plus bas	149,00	118,00	100,00	103,00	124,50
Dernier	236,81	132,00	107,00	125,00	140,00

	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux (en euros)
Janvier 2011	141,4	124,5	140	37 082	5 191 480,00
Décembre 2010	127,99	124,00	125,00	12 080	1 510 000,00
Novembre 2010	128,00	123,50	127,00	13 440	1 706 880,00
Octobre 2010	128,00	120,00	125,00	21 018	2 627 250,00
Septembre 2010	120,00	109,00	120,00	28 884	3 466 080,00
Août 2010	112,96	107,90	109,50	4 148	454 206,00
Juillet 2010	115,00	110,00	112,10	4 177	468 241,70
Juin 2010	118,50	109,50	117,00	10 064	1 177 488,00
Mai 2010	114,00	108,95	109,50	9 429	1 032 475,50
Avril 2010	125,00	114,50	114,50	24 563	2 812 463,50
Mars 2010	114,01	103,90	114,01	19 234	2 192 868,34
Février 2010	105,50	103,00	104,40	7 675	801 270,00
Janvier 2010	110,00	105,50	105,50	6 184	652 412,00
Décembre 2009	107,00	104,51	107,00	5 341	571 487,00
Novembre 2009	107,00	104,00	107,00	6 620	708 340,00
Octobre 2009	105,00	104,00	104,00	6 910	718 640,00
Septembre 2009	105,00	104,00	104,99	5 268	553 087,32
Août 2009	105,00	100,00	105,00	6 426	674 730,00

Évolution du cours Altarea sur dix-huit mois



4.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES

(A) DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES CINQ EXERCICES PRÉCÉDENTS

Exercices	Dividendes	Dividende ouvrant droit à l'abattement ⁽¹⁾
Clos le 31/12/2005	2,40 €	2,40 €
Clos le 31/12/2006	4,00 €	4,00 €
Clos le 31/12/2007	6,00 €	6,00 €
Clos le 31/12/2008	7,00 €	7,00 €
Clos le 31/12/2009	7,20 €	7,20 €

(1) Ces dividendes ont ouvert droit à abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006.

(B) POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Il sera proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 17 juin 2011 de décider le versement d'un dividende de 8,00 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010, soit une augmentation de 11,12 % par rapport à l'exercice précédent.

En matière de dividende, Altarea se fixe pour objectif de mettre en œuvre une politique de distribution représentant environ les deux tiers du résultat récurrent, permettant d'une part de se conformer au régime des SIIC et, d'autre part, d'atteindre à moyen terme (après mise en exploitation des projets en développement) les taux de distribution habituels du secteur.

4.5. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES

Ils sont présentés aux articles 3.1.17.7. et 3.1.17.8. de l'annexe consolidée sous la quatrième partie du présent document de référence.

4.6. INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ D'ALTAREA

La société n'est pas dépendante de ses clients.

En effet, dans le pôle foncière en centres commerciaux, les dix clients les plus importants des centres commerciaux gérés par le Groupe Altarea représentent globalement 21,40 % du total du montant hors taxes des loyers faciaux au 31 décembre 2010. Il est précisé qu'aucun d'entre eux n'atteignait à lui seul 10 % des loyers.

Par ailleurs, dans le pôle de promotion immobilière en logements et en bureaux, les dix clients les plus importants représentent globalement 25,9 % du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2010 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires.

4.7. SITUATION CONCURRENTIELLE

Les activités et prestations offertes par le Groupe Altarea, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans la présentation institutionnelle et dans le rapport de gestion (première et deuxième partie du présent document de référence). Le rapport de gestion fournit en outre les éléments macroéconomiques sur les marchés des centres commerciaux et de l'habitation et les cycles auxquels ces marchés sont soumis le cas échéant.

Les principaux concurrents de la société sont les suivants :

▶ dans le secteur de la foncière en centres commerciaux, les dix premières foncières en dehors du Groupe Altarea Cogedim sont ⁽¹⁾ Unibail-Rodamco, Gecina, Klépierre, Foncière des Régions, Icade, Mercialis, Société Foncière Lyonnaise, Silic, FDL, et Foncière des Murs et les cinq premières foncières

paneuropéennes sont Corio, Hammerson, Segro, Wereldhave et Cofinimmo ;

- ▶ dans le secteur de la promotion immobilière en logements, les dix premiers opérateurs immobiliers en dehors du Groupe Altarea Cogedim sont ⁽²⁾ Bouygues Immobilier, Nexity, Icade, Kaufman & Broad, Akerys, Promogim, BNP Paribas Immobilier, Bouwfonds Marignan Immobilier, Vinci Immobilier et Crédit Agricole Immobilier ;
- ▶ dans le secteur de la promotion immobilière de matière de bureaux, les dix premiers opérateurs immobiliers en dehors du Groupe Altarea Cogedim sont ⁽²⁾ Lazard Groupe, Icade, Pitch Promotion, BNP Paribas Immobilier, Sodearif, Vinci Immobilier, Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier, Cardinal et Sogeprom.

4.8. FACTEURS DE RISQUES

En raison de ses activités, Altarea 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. 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 au chapitre 6 du présent document, en particulier dans la section 6.3.

Il est précisé à cet égard que la société respecte les dispositions du Code de déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.

4.8.1. RISQUES INHÉRENTS AUX ACTIVITÉS D'ALTAREA COGEDIM

Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Altarea intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier commercial (essentiellement dans le secteur des centres commerciaux) 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 parti-

culier la nature cyclique du secteur. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le Groupe Altarea, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

(1) Premières SIIC françaises au 15 novembre 2011 par capitalisation boursière – Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière.

(2) En chiffres d'affaire – La Lettre du Patrimoine Immobilier – septembre 2010 pages 10 et 12.

Risques liés aux opérations de développement

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

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

Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

Les risques liés aux actifs en exploitation et à l'activité de foncière de centres commerciaux sont de plusieurs ordres :

- ▶ risques liés à la commercialisation et à la re-commercialisation des centres ;
- ▶ risques liés à la gestion du patrimoine et aux décisions d'arbitrage (estimation du rendement de nouvelles acquisitions, délais de cession d'actifs...) ;
- ▶ risques liés à l'exploitation des centres commerciaux (risques naturels ou technologiques, sinistres accidentels, fermeture administrative d'un centre...), couverts notamment par la souscription de polices d'assurance adéquates et la mise en œuvre de mesures rigoureuses de contrôle et de suivi des règles de sécurité dans les centres en exploitation.

Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs

Dans les centres commerciaux, la capacité d'Altarea à collecter les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par Altarea avant la signature de tous ses baux. Il est toutefois possible que les locataires ne paient pas ponctuellement ou qu'ils soient en défaut de paiement, ce qui pourrait affecter les résultats d'exploitation d'Altarea. Ce serait le cas si la crise bancaire et actuelle se traduisait par une véritable récession ayant alors un impact significatif sur le comportement des consommateurs qui mettrait en difficulté les enseignes et commerçants locataires. Le loyer reste toutefois épargné, les locataires redoutant leur éviction et, partant, la perte de leur fonds de commerce.


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 bénéficiant du privilège du vendeur sur le bien et la remise des clés du logement n'étant pas 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 en terme d'allongement des délais de paiement et donc d'optimisation du besoin en fonds de roulement.

Risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires d'Altarea est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier tertiaire, taux d'intérêt...) et internes (taux de rendement et performances des centres) susceptibles de varier de façon significative.

Dans ce cadre, le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par un par des experts indépendants. La forme des travaux d'expertise réalisés, la méthode retenue pour l'évaluation des actifs et la sensibilité de la valeur du patrimoine sont détaillées au paragraphe 6.3.3.1. (e) Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim (e) du rapport du Président sur le contrôle interne.

Les rapports condensés des experts immobiliers de la société figurent intégralement ci-après :



RAPPORT CONDENSÉ Société ALTAREA décembre 2010

1. Contexte général de la mission d'expertise

⇒ **Cadre général**

- Le groupe ALTAREA Cogedim fait réaliser périodiquement des expertises en valeur vénale de l'ensemble de ses actifs immobiliers afin de produire au marché financier chaque semestre (au 30 juin et au 31 décembre) une valorisation de l'ensemble de son patrimoine certifiée par des Experts indépendants.
- Dans ce cadre, ICADE Expertise a été mandaté pour réaliser la valorisation d'une partie des actifs situés en France métropolitaine, selon une convention signée entre les parties pour les années 2009 à 2011.
- ICADE Expertise, filiale d'ICADE Conseil, déclare accomplir sa mission en toute indépendance capitalistique et financière, et disposer des compétences nécessaires à l'expertise des actifs concernés selon l'éthique professionnelle.
- ICADE Expertise atteste avoir aucun conflit d'intérêt pour cette mission.
- La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

⇒ **Mission actuelle**

- La mission d'ICADE Expertise de décembre 2010 a consisté en l'expertise des sites avec visite intérieure partielle et extérieure, et la détermination des valeurs vénales tenant compte des conditions d'occupation, à la date du 31 décembre 2010.
- Le périmètre des sites expertisés, selon la classification d'Altarea, consiste en :
 - 6 Retails Parks,
 - 15 centres commerciaux,
 - 3 autres sites.


Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

2. Conditions de réalisation

⇒ **Éléments d'étude**

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Altarea – Rapport condensé 31-12-2010 Page 1/2



⇒ **Référentiels**

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- **au plan national :**
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
 - principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- **au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :**
 - les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu «European valuation standards».
 - ainsi que les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual ».

⇒ **Méthodologie retenue**

Les expertises sont basées sur les méthodes habituellement utilisées pour ces types d'actifs, et notamment les méthodes par le revenu :

- méthode par capitalisation des revenus,
- méthode par actualisation des flux nets futurs (Discounted cash-flows).

La méthode par comparaison n'est retenue qu'à titre de recoupement pour certains actifs.

3. Valeur vénale globale à la date du 31 décembre 2010


La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % 965.220.000 € Frais et Droits de mutation inclus
Valeur vénale en quotes-parts de détention 895.527.000 € Frais et Droits de mutation inclus

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Fait à Paris, le 20 janvier 2011

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Coralie COUVRET
Président

Altarea – Rapport condensé 31-12-2010 Page 2/2



RAPPORT CONDENSÉ Société ALTAREA décembre 2010

1. Contexte général de la mission d'expertise

⇒ Cadre général

- Le groupe ALTAREA Cogedim fait réaliser périodiquement des expertises en valeur vénale de l'ensemble de ses actifs immobiliers afin de produire au marché financier chaque semestre (au 30 juin et au 31 décembre) une valorisation de l'ensemble de son patrimoine certifiée par des Experts indépendants.
Dans ce cadre, DTZ Eurexi a été mandaté pour réaliser la valorisation d'une partie des actifs situés en France métropolitaine, selon une convention signée entre les parties pour les années 2009 à 2011.
- DTZ Eurexi, filiale de DTZ, déclare accomplir sa mission en toute indépendance capitalistique et financière, et disposer des compétences nécessaires à l'expertise des actifs concernés selon l'éthique professionnelle.
- DTZ Eurexi atteste n'avoir aucun conflit d'intérêt pour cette mission.
- La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

⇒ Mission actuelle

- La mission de DTZ Eurexi de décembre 2010 a consisté en l'expertise des sites avec visite intérieure partielle et extérieure d'une partie du patrimoine, et la détermination des valeurs vénales tenant compte des conditions d'occupation, à la date du 31 décembre 2010.
- Le périmètre des sites expertisés, selon la classification d'Altarea, consiste en 29 sites en exploitation répartis comme suit :
 - 8 Retails Parks,
 - 14 centres commerciaux,
 - 5 autres sites,
 - 1 terrain,
 - 1 immeuble à usage de bureaux.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

2. Conditions de réalisation

⇒ Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.



⇒ Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- **au plan national :**
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
 - principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- **au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :**
 - les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu «European valuation standards».
 - ainsi que les standards du Red Book de The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual ».

⇒ Méthodologie retenue

Les expertises sont basées sur les méthodes habituellement utilisées pour ces types d'actifs, et notamment les méthodes par le revenu :

- méthode par capitalisation des revenus,
- méthode par actualisation des flux nets futurs (Discounted cash-flows).

La méthode par comparaison n'est retenue qu'à titre de recoupement pour certains actifs.

3. Valeur vénale globale à la date du 31 décembre 2010

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % 1 735 338 804 € Frais et Droits de mutation inclus
Valeur vénale en quotes-parts de détention 1 663 912 614 € Frais et Droits de mutation inclus

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Fait à Paris, le 25 janvier 2011

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Jean-Philippe Carmarans, MRICS
Directeur Général



RAPPORT CONDENSÉ société cotée
GROUPE ALTAREA

1. Contexte général de la mission d'expertise

⇒ Cadre général

Le GROUPE ALTAREA, dont le siège social est sis : 8 avenue Delcassé Paris 75008, représentée par Gilles BOISSONNET (ci-après le « Mandant ») et CB Richard Ellis Valuation dont le siège social est au 145 / 151, rue de Courcelles – 75017 PARIS, représentée par Madame Catherine HAMON (ci-après l'« Expert »), ont établi ensemble, en date du 6 mai 2009, le cadre contractuel (ci-après le « Contrat ») dans lequel s'inscrit la mission de l'Expert, qui a pour objet l'évaluation semestrielle au 30 Juin et au 31 décembre des actifs (immobiliers ou fonds de commerce) détenus par le Mandant et présentés ci-dessous, selon les principes posés par le **code de déontologie des SIIC** et les « **Recommandation de l'AMF** sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées », publiée le 8 février 2010.

CB Richard Ellis Valuation est une SAS au capital de 1.434.704 € qui est détenue à 100% par le GROUPE CB RICHARD ELLIS HOLDING. CB Richard Ellis Valuation est membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière) et participe par ailleurs au contrôle de qualité annuel. Elle adhère à la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée en 1998 qui pose les conditions générales d'exercice de la profession d'expert en évaluation immobilière et les principes déontologiques, notamment en ce qui concerne l'indépendance de l'expert. Le respect des règles de confidentialité et de déontologie est régulièrement vérifié par des auditeurs externes.

A ce titre, CB Richard Ellis Valuation déclare ne pas être en situation de conflit d'intérêt ni avec le Client ni concernant les biens objet de la mission.

⇒ Mission actuelle

La mission relatée dans le présent rapport condensé concerne l'actualisation, sans visites, au 31 décembre 2010 des valeurs d'expertises déterminées en Juin 2009 pour les actifs présentés ci-dessous.

Nous avons procédé à l'actualisation de ces valeurs dans les conditions prévues par Le Contrat, afin de déterminer pour chaque actif sa valeur vénale en l'état et compte tenu de la situation locative au 31 décembre 2010.

Le patrimoine objet de la mission comporte 3 actifs ou droits qui se répartissent, selon l'usage des biens, comme suit :

- Sec Arembault : murs (bureaux) situés à Lille, 1.221 m²,
- L'Aubette Tourisme : murs et fonds de commerce (Résidence de tourisme), situés à Strasbourg, 57 chambres,
- Hôtel Renaissance : Fonds de commerce (hôtel) situé à Paris 17^{ème}, 118 chambres.

Les actifs sont tous détenus en pleine propriété ou en copropriété par le Mandant ; il s'agit de biens immeubles (immeubles bâtis) ou de fonds de commerce.

Cette mission a donné lieu à la production d'un livrable, le rapport d'actualisations de valeurs, qui comporte l'exposé de la mission, une fiche d'évaluation par bien, le tableau récapitulatif des valeurs ventilié par actif. Ce rapport a été communiqué au GROUPE ALTAREA le 9 décembre 2010.



2. Conditions de réalisation

⇒ Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du Mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble. La liste des documents demandés et fournis figure dans le rapport qui a été communiqué par l'Expert au GROUPE ALTAREA le 9 Décembre 2010.

⇒ Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
 - principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
 - les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) publiées dans son guide bleu «European Valuation Standards».
 - les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and Valuation Manual ».
 - les dispositions d'IVS (International Valuation Standard).

⇒ Méthodologie retenue

Pour procéder aux évaluations des 3 actifs du patrimoine, nous avons utilisé les méthodes suivantes :

- méthode par le revenu (capitalisation des revenus de l'immeuble)
- méthode dite des Cash Flows actualisés (DCF)

La note méthodologique figurant dans le rapport remis par l'Expert en décembre 2010 donne le détail de l'application de ces méthodes, notamment et le cas échéant, concernant le traitement des locaux vacants, des travaux importants en cours ou prévus, des constructibilités résiduelles, des immeubles en développement.

3. Valeur vénale globale à la date du 31 décembre 2010

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif. Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Valeur vénale à 100%	19.163.000 € Droits et Frais d'actes inclus
Valeur vénale à 100%	18.388.000 € Hors Droits et Hors Frais d'actes

CB RICHARD ELLIS VALUATION
Fait à Paris, le 31/12/2010
Abdallah OULD BRAHIM -MRICS-
Directeur du Pôle Conseil

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.



SUMMARY REPORT - ALTAREA ITALIA DECEMBER 2010

1.0 INSTRUCTIONS AND TERMS OF REFERENCE

In accordance with our Terms of Engagement dated 29 October 2010, countersigned by Altarea Italia Srl on 29 October 2010, we have valued the 6 properties briefly described below, in order to provide Altarea Italia Srl with our opinion of their Market Value, as at 31 December 2010.

We understand that Altarea Italia Srl required the valuation of these properties for the purpose of inclusion in the company accounts.

Our Valuations have been carried out in accordance with the Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Valuation Standards, 6th edition ("the Red Book") published in 2007, which is effective from 1 January 2008, as subsequently amended.

The properties were all inspected between May 2010 and November 2010 by surveyors from the Savills Italy team. Savills assumed that no material changes to the subject properties took place between the dates of inspection and the date of valuation (31 December 2010).

2.0 OVERVIEW OF THE PORTFOLIO

The portfolio comprises six open and trading shopping centres, as listed below.

- Le Corti Lombarde shopping centre, located in Bellinzago Lombardo (Milan)
- Le Due Torri shopping centre, located in Stezzano (Bergamo)
- Le Due Valli shopping centre, located in Pinerolo (Turin)
- La Cittadella shopping centre, located in Casale Monferrato (Alessandria)
- Casetta Mattei shopping centre, located in Rome
- Ibleo shopping centre, located in Ragusa

3.0 VALUATION APPROACH

Our Valuations have been carried out utilising generally accepted valuation methodologies and criteria. In particular, we have utilised the Income Capitalization Approach with the discounted cash flow (DCF) analysis, based on discounting back the future cash flow generated by the property over a fixed holding period. At the end of this period, we assume that the property will be sold at a value obtained by capitalising the following year's net income at a proper market capitalisation rate relating to investments similar to that in question.

4.0 GENERAL ASSUMPTIONS AND CONDITIONS

All our valuations have been carried out on the basis of the General Assumptions and the General Terms & Condition included in each individual Valuation Report. We specially draw your attention to these.

Altarea Italia Srl
SUMMARY REPORT - 31 December 2010



5.0 CONFLICTS OF INTEREST

Savills have previously valued the Italian properties on behalf of Altarea Italia Srl. We are not aware of any conflict of interest, either with Altarea Italia Srl or with the properties, preventing us from providing independent valuation advice. We have been acting as External Valuers, as defined in the Red Book.

6.0 EXTENT OF DUE DILIGENCE ENQUIRIES AND INFORMATION SOURCES

The extent of the due diligence enquiries we have undertaken and the sources of the information we have relied upon for the purpose of our valuation are stated within the individual Valuation Reports. Where reports and other information have been provided to us, we summarise the relevant details in the Valuation Reports. We do not accept responsibility for any errors or omissions in the information and documentation provided to us, nor for any consequences that may derive from such errors and omissions.

7.0 MARKET VALUE AS AT 31 DECEMBER 2010

Market Value (MV) of the freehold interests in the properties within the subject portfolio, subject to the assumptions and comments in the individual Valuation Reports:

€418,200,000.00 (net of purchase costs)

(Four Hundred Eighteen Million Two Hundred Thousand Euros – net of purchase costs)

Assuming purchase costs at 4.0%, the total Purchase Price, including purchase costs, would be in the region of € 434,928,000.00.

Our valuations have been prepared on an individual basis and the portfolio value reported above is the aggregate of the individual Market Values, as appropriate.

We highlight that this Summary Report is to be considered as an integral part of the individual Valuation Reports produced within the scope of the subject instruction. It should be noted that the detailed information contained therein, together with their specific and general assumptions, conditions and appendices, forms an integral and essential part of our Valuation.

Yours faithfully
For and on behalf of Savills Italy S.r.l.

Mariacristina Laria MRICS
Director – Head of Valuation

Altarea Italia Srl
SUMMARY REPORT - 31 December 2010

4.8.2. RISQUES JURIDIQUE, RÉGLEMENTAIRE, ASSURANCE ET FISCAL

Risques juridique et réglementaire

Le Groupe Altarea Cogedim doit se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC. Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à Altarea d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de ses activités, le Groupe Altarea Cogedim 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.

Risque sur litiges

Comme l'indique l'article 3.1.17.7. des comptes consolidés relatif aux litiges ou sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2010 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée.

Les autres provisions sont présentées à l'article 3.1.13.11. des comptes consolidés.

Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC

Altarea a opté pour le régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du code général des impôts, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect de certaines conditions et de certaines obligations, notamment de distribution. Si Altarea ne respectait pas ces conditions et obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Par ailleurs, l'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote entraînerait également la perte du statut. Ainsi, les statuts d'Altarea comportent une limitation des droits de vote au-delà du seuil de 60 %.

En outre, Altarea pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire non soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent et disposant d'au moins 10 % du capital d'Altarea, si Altarea n'était pas en mesure d'en faire supporter les conséquences au seul actionnaire concerné. Ici encore, les statuts d'Altarea prévoient expressément la prise en charge de ces conséquences par l'actionnaire concerné, mais la société pourrait rencontrer éventuellement des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité de ces actionnaires si une retenue sur le dividende n'était pas possible.

Enfin, Altarea reste dépendante des évolutions des règles fiscales actuellement en vigueur.

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

Altarea estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Toutefois, Altarea pourrait être confrontée à un renchérissement du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, Altarea pourrait être confrontée, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques.

Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière d'Altarea.

4.8.3. RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

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

Les actifs d'Altarea peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment l'amiante, la légionnelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, Altarea pourra être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'Altarea pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, Altarea respecte la réglementation applicable en la matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

Risques sociaux et environnementaux

Risques sociaux

Comme toute entreprise, Altarea Cogedim est potentiellement exposé 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 profession-

nelles, 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.

Risques environnementaux

La position d'opérateur construisant, exploitant et gérant des ensembles immobiliers expose le Groupe Altarea Cogedim 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 répondre à ces enjeux, le Groupe a engagé en 2009 une démarche de progrès afin de permettre d'anticiper ces nouveaux impératifs énergétiques et environnementaux pour l'ensemble de la production neuve (voir paragraphe 6.3.3.4. (b) Risques sociaux et environnementaux du Rapport du Président sur le contrôle interne).

4.8.4. RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITÉS FINANCIÈRES D'ALTAREA

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

Altarea finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. 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 d'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 Altarea.

Compte tenu de sa situation financière à la date de dépôt du document de référence, Altarea estime ne pas présenter de risques de liquidités.

En outre, dans le cadre des conventions de crédit conclues entre Altarea et ses partenaires financiers, Altarea 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.

L'article 3.1.13.13. des comptes consolidés fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers qu'Altarea et ses filiales se sont obligées à respecter.

Au 31 décembre 2010 et à la date du présent document de référence, tous les covenants sont respectés par la (les) société(s) concernée(s). Il est précisé qu'il est prévu le remboursement de 9.0 millions d'euros d'emprunts bancaires en Italie.

Risque de taux et couverture de taux

En ce qui concerne le risque de taux, l'article 3.1.13.13. 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.

Risque sur actions

Au 31 décembre 2010, Altarea considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

Risque de change

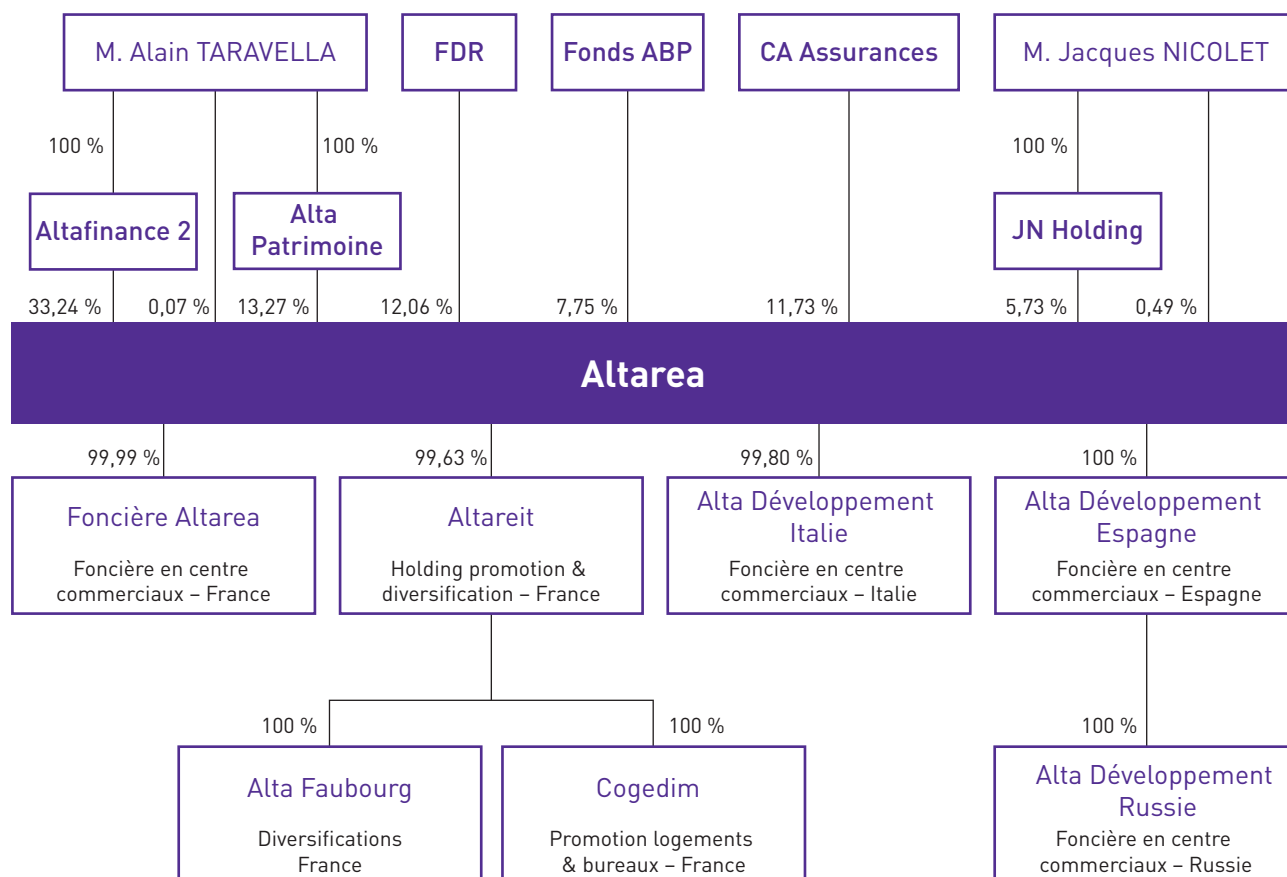
À la date de dépôt du présent document, Altarea réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. Altarea n'est donc pas exposée au risque de change.

4.8.5. RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Altarea est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinées à réaliser conjointement des projets

de développement. Il est possible qu'Altarea se trouve en situation de conflit d'intérêts dans certaines de ces structures.

4.9. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010



Il est rappelé que le fonds ABP détient sa participation dans Altarea au travers d'APG qu'il contrôle. Par ailleurs, la Société Altarea a constitué en 2010 la Société Altablue dont elle détient le tiers du capital, cette dernière ayant acquis la majorité du capital de la Société ALDETA, société cotée sur le compartiment B de NYSE EURONEXT Paris, qui détient le Centre Commercial Régional Cap 3000 de Nice. ALDETA est gérée opérationnellement par Foncière Altarea, pôle foncière en centres commerciaux.

La société Altarea joue un rôle de centralisateur de la trésorerie du Groupe. L'article 3.1.13.13. donne des informations sur les principaux covenants bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

Les mandats assumés par les dirigeants et mandataires sociaux de la société Altarea dans les filiales sont détaillés dans la section 5 du présent document.

4.10 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

1994 : Fondation d'Altarea par Alain Taravella et par Jacques Nicolet.

1995 : Prise de contrôle du Gerec, société spécialisée dans la réalisation de centres commerciaux créée en 1973. Altarea remporte le concours lancé par la Ville du Havre pour la réalisation de l'Espace Coty.

1996 : Altarea remporte le concours lancé par la Ville de Roubaix pour la réalisation de l'Espace Grand'Rue. Livraison d'un immeuble de logements à Asnières. Prise de contrôle d'Espace aménagement, structure de gestion des actifs commerciaux de la Foncière Rallye.

1997 : Lancement de Bercy Village.

1999 : Ouverture de l'Espace Coty au Havre.

2000 : Achèvement de Bercy Village.

2001 : Démarrage de l'activité en Italie avec la création d'Altarea Italia.

2002 : ouverture des centres commerciaux : Espace Jaurès à Brest, Espace Grand'Rue à Roubaix, Côté Seine à Argenteuil, Boutiques Gare du Nord à Paris. Démarrage de l'activité Retail Park avec la création de Compagnie Retail Park. Entrée de fonds gérés par Morgan Stanley dans le capital d'Altarea à hauteur de 20 %.

2003 : Altarea remporte les concours de Carré de Soie (Vaulx-en-Velin/Villeurbanne), Porte Jeune (Mulhouse), L'Aubette (Strasbourg). Altarea Italia conclut un accord de partenariat pour la réalisation d'un centre commercial à Rome (Casetta Mattei Center). Livraison de 117 logements à Argenteuil.

2004 : Démarrage de l'activité en Espagne avec la création d'Altarea España. Acquisition d'Imaffine et fusion-absorption d'Altarea par Imaffine. Altarea est coté sur l'Eurolist d'Euronext Paris. Achèvement des Tanneurs à Lille.

2005 : Le groupe Altarea opte pour le régime SIIC. Ouverture du centre Casetta Mattei à Rome.

2006 : Acquisition du portefeuille d'actifs de Bail Investissement Foncière. Prise de participation dans RosEvroDevelopment (opérateur immobilier russe).

2007 : Acquisition de Cogedim. Adaptation des structures au régime SIIC 4, transformation d'Altarea en société en commandite par actions. Le Groupe devient premier actionnaire, aux côtés de l'État, avec 34 % du capital, de la Semmaris (Société d'économie mixte d'aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de la région parisienne) qui gère le Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis, premier marché de gros alimentaire du monde en volume, 7,5 M€ de chiffre d'affaires, dans le cadre d'un contrat de concession courant jusqu'en 2034. Ouverture de 5 centres commerciaux en France et en Italie. Simplification de la structure de l'actionariat de la société par fusion entre les sociétés Altafinance et Altarea.

2008 : Augmentation de capital de 375 M€ ; entrée du fonds de pension ABP au capital d'Altarea. Réorganisation par métiers, se traduisant notamment par la filialisation des sociétés des secteurs promotion et diversification sous Altareit, société également cotée sur l'Eurolist de NYSE Euronext Paris.

2009 : Renaissance d'un lieu mythique : La Salle Wagram. Altarea Cogedim se lance dans le défi de l'écologie et du développement durable : Altarea Cogedim reçoit une des trois premières certifications HQE Commerce (haute qualité environnementale) pour son centre commercial Okabe au Kremlin Bicêtre. Certification NF Logement démarche HQE de l'ensemble des logements.

2010 : Acquisition du centre commercial Régional Cap 3000 à Nice. Altarea Cogedim démarre l'aménagement de l'ancien hôpital Laennec en créant, au cœur de Paris, dans le 7^e arrondissement, un nouveau « quartier de ville » Altarea Cogedim investit dans les énergies renouvelables en entrant dans le capital de 8 minutes 33.

2011 : Le partenariat avec le fonds ABP et Predica, le Groupe Altarea constitue, Alta Fund, un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprises doté de 350 M€ de fonds propres.

4.11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Le Groupe a mis en place, à compter du 6 décembre 2010, une Direction études et prospective au sein du pôle foncière en centres commerciaux. Elle comporte cinq salariés. Elle apporte une aide concrète sur les évolutions nécessaires du patrimoine, grâce à un éclairage opérationnel sur les évolutions du commerce. Elle a la responsabilité des études de potentiel et procédures d'autorisations commerciales (CDAC, SCOT...) et du lien avec les équipes concernées (Développement,

Valorisation, Opérationnel, Juridique, Commercial...) avec le soutien du Responsable des études et d'une chargée d'études. La Direction Études & Prospective coordonne également le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine et intègre dans ce cadre la Chargée d'études patrimoine, qui verra sa mission renforcée en 2011 par un chargé d'études innovation.

5

Gouvernement d'entreprise

5.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	254
5.1.1. Gérance	254
5.1.2. Associé commandité	256
5.1.3. Conseil de surveillance	256
5.2. RÉMUNÉRATION	262
5.2.1. Présentation	262
5.2.2. Information sur les rémunérations	264
5.3. ABSENCE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS	269
5.4. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF	269
5.4.1. Nature du contrôle de la société	269
5.4.2. Mesures prévenant un contrôle abusif	269
5.4.3. Absence de contrôle abusif	269
5.5. CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS	270
5.6. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	270
5.7. ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE	270
5.8. DIRECTION	271
5.9. CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	271

Le rapport du président du conseil de surveillance (6^e partie) détaille la composition et le fonctionnement du conseil de surveillance et de ses comités spécialisés, ainsi que les limites des pouvoirs de la gérance. La présente section a pour objet de compléter cette section et le cas échéant les annexes des comptes consolidés sur la direction générale de la société.

5.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

La société Altarea est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle est gérée et administrée par une gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le conseil de surveillance.

5.1.1. GÉRANCE

a) Composition

La gérance est assumée par Alain Taravella et la société Altafinance 2 dont Alain Taravella est par ailleurs le président.

Alain Taravella

Alain Taravella a été nommé cogérant le 26 juin 2007 pour une durée de 10 années. De nationalité française, il est né en 1948 à Falaise (14). Diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, Alain Taravella 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 dirigé depuis lors le Groupe Altarea.

MANDATS ACTUELS D'ALAIN TARAVELLA

Cogérant de SCA	Président de SAS	Président et administrateur de sociétés étrangères	Président et membre du conseil de surveillance	Président-directeur général de SA
Altarea ⁽¹⁾	Altafinance 2 Alta Patrimoine Altafi 2 Altafi 3 Altafi 4 Alta Pat 1	Altarea Inc. ⁽³⁾ Altarea Italia SRL ⁽²⁾⁽³⁾ Altarea España ⁽²⁾⁽³⁾ Altarag Srl ⁽²⁾⁽³⁾ SSF II zhivago holding Ltd ⁽²⁾⁽³⁾	Cogedim (SAS) ⁽²⁾ Altarea France (SNC) ⁽²⁾	Aldeta ⁽¹⁾

Alain Taravella siège en outre au conseil d'administration de la Semmaris en qualité de représentant légal de la société Altarea.

Il est précisé que la société Altarea est président des sociétés : Altablue⁽²⁾, Alta Développement Espagne⁽²⁾, Alta Développement

Italie⁽²⁾, Alta Développement Russie⁽²⁾, Alta Rungis⁽²⁾, Alta Delcassé⁽²⁾ et cogérant des sociétés : Alta Spain Castellana BV^{(2) (3)}, Alta Spain Archibald BV^{(2) (3)}, Altalux Spain^{(2) (3)}, Altalux Italy^{(2) (3)}.

(1) Sociétés cotées.

(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.

(3) Sociétés étrangères.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES ET QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président du conseil d'administration et directeur général d'Altarea sous son ancienne forme de S.A.

Président des SAS Gerec, Foncière Altarea, Altafi, Altapar, Altafinance.

Président et membre du conseil de surveillance de la société Altarea France sous son ancienne forme de SAS.

Membre du conseil de surveillance de la société Restauration Bercy.

Alain Taravella détient directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Altafinance 2 et Alta Patrimoine qu'il contrôle et des membres de sa famille, 4 882 720 actions de la société Altarea.

Société Altafinance 2

La société Altafinance 2 est une société par actions simplifiée au capital de 435 500 000 euros détenue par Alain Taravella, les sociétés qu'il contrôle et les membres de sa famille. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 031 751 RCS Paris.

Le président de la société Altafinance 2 est Alain Taravella.

La société Altafinance 2 est gérante de la société Altareit.

La société Altafinance 2 détient directement 3 383 635 actions de la société Altarea.

b) Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.

Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, cette limite d'âge prévue s'applique également à ses dirigeants, personnes physiques.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance, par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique sortant dans les conditions prévues au paragraphe 13.3. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité ; chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la société, *pro rata temporis*, de sa rémunération fixe visée à l'article 14.1 ci-dessous jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit, conformément à l'article 14.3.

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.

c) Pouvoirs (article 13 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 présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doivent donner tout le soin nécessaire aux affaires de la société.

5.1.2. ASSOCIÉ COMMANDITÉ

a) Identité

La société Altafi 2 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38 000 euros divisé en 38 000 actions détenues en totalité par la société Altafinance 2, elle-même contrôlée par Alain Taravella. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501290506 RCS Paris.

Le président de la société Altafi 2 est Alain Taravella. Son mandat a une durée illimitée.

Altafi 2 ne détient aucune action de la société Altarea.

b) Nomination et cessation des fonctions (article 24)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

Toute opération de fusion entraînant l'absorption du gérant ou de l'associé commandité par une société contrôlée par Alain Taravella au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des droits de commandité ou de gérant, selon le cas, pour autant que ladite société absorbante demeure contrôlée par Alain Taravella.

5.1.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les éléments concernant la nomination et la cessation des fonctions des membres du conseil de surveillance, leurs pouvoirs et les dates de leur nomination et celles de l'expiration de leurs mandats sont énoncées dans la section 6 relative au rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne. Ce paragraphe détaille l'identité des membres et leurs mandats dans d'autres sociétés :

Conformément à l'article 15.2 des statuts, il est précisé que les membres du conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et que les actionnaires ayant la qualité de commandités (Altafi 2 à la date de ce document en supposant que celle-ci détiendrait des actions) ne peuvent participer au vote des résolutions correspondantes.

Le conseil de surveillance ne comprend actuellement aucun représentant élu par les salariés et aucun autre membre que ceux qui sont énoncés ci-dessous et dont la liste figure également dans la section 6 relative au rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne.

Jacques Nicolet – Président

De nationalité française, Jacques Nicolet est né à Monaco en 1956. De 1984 à 1994, Jacques Nicolet a été directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre & 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.

MANDATS ACTUELS DE JACQUES NICOLET

Président du conseil de surveillance de SCA	Membre du conseil de surveillance	Président de SAS	Cogérant/gérant	Président et/ou administrateur de sociétés étrangères
Altarea ⁽¹⁾ Altareit ⁽¹⁾	Altarea France ⁽²⁾ (SNC) Cogedim (SAS) ⁽²⁾	JN Holding JN Investissements	Damejane, 14, rue des Saussaies, JN Participations	SA Productions de Monte-Carlo ⁽³⁾ , Altarea Italia SRL ^{(2) (3)} , Altarea Espana ^{(2) (3)} , Altarag Srl ^{(2) (3)} SSF II Zhivago Holding Ltd ^{(2) (3)}

(1) Sociétés cotées.

(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.

(3) Sociétés étrangères.

Jacques Nicolet siège en outre au conseil d'administration de la Semmaris en tant que représentant permanent de la société Alta Rungis.

Il est précisé que la société JN Holding est président des sociétés JN Automotive (cette dernière est président de OAK Invest) et JN Properties, et que la société JN Investissements est président de la société OAK Racing et gérant de la SNC Cap Sud Est.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Directeur général délégué et administrateur d'Altarea sous son ancienne forme de SA.

Président du conseil d'administration et directeur général de la SA Sillon.

Président des SAS Les Halles du Beffroi, Rouret Investissement, JN Investissements et Compagnie Altarea Habitation.

Président du conseil de surveillance (et auparavant directeur général) de la SAS Altafinance.

Gérant de la SARL Saulnier Racing.

Jacques Nicolet détient directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société JN Holding qu'il contrôle, 633 081 actions de la société Altarea.

Gautier Taravella – membre

De nationalité française, Gautier Taravella est né en 1980 à Maisons-Laffitte (78). Il a été nommé membre le 26 juin 2007 et son mandat expire à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012. Gautier Taravella est le fils d'Alain Taravella.

MANDATS ACTUELS DE GAUTIER TARAVELLA :

Membre du conseil de surveillance d'Altarea ⁽¹⁾.

Directeur Général de Altafinance 2.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Membre du conseil de surveillance de la SAS Altafinance.

Gautier Taravella détient personnellement 53 157 actions de la société Altarea.

Matthieu Taravella – membre

De nationalité française, Matthieu Taravella est né en 1978 à Paris 16^e. Il a été nommé administrateur le 26 juin 2007 et son mandat expire à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012. Matthieu Taravella est aussi administrateur et secrétaire d'Altarea Inc. Matthieu Taravella est le fils d'Alain Taravella.

MANDATS ACTUELS DE MATTHIEU TARAVELLA :

Membre du conseil de surveillance de la SCA Altarea ⁽¹⁾.

Directeur Général de Altafinance 2.

Director/vice-président de Altarea Inc ⁽³⁾.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Membre du conseil de surveillance de la SAS Altafinance.

Matthieu Taravella détient 53 292 actions de la société Altarea.

SNC Altarea Commerce – membre

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Altarea Commerce est représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société Altarea Commerce est une société en nom collectif dont le siège est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé – répertoriée sous le numéro 414 314 344 RCS Paris.

Elle a pour gérant la société Alta Patrimoine, représentée par son président Alain Taravella.

La société Altarea Commerce n'exerce aucun autre mandat.

SNC Altarea Commerce détient 1 action de la société Altarea.

SAS Alta Patrimoine – membre

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Alta Patrimoine est représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée dont le siège est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé – répertoriée sous le numéro 501 029 706 RCS Paris.

Son président est Alain Taravella.

AUTRES MANDATS EXERCÉS PAR LA SOCIÉTÉ ALTA PATRIMOINE :

Gérant de la SCI Matignon Toulon Grand Ciel et des SNC ATI et Altarea Commerce.

SAS Alta Patrimoine détient 1 351 020 actions de la société Altarea.

(1) Sociétés cotées.

(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.

(3) Sociétés étrangères.

Crédit Agricole Assurances – membre

Son représentant permanent est Émeric Servin.

Émeric Servin

De nationalité française, Émeric Servin est né en 1949 à Versailles (78). Licence en droit et DESS de droit public. CESA Finances/HEC.

MANDATS ACTUELS DE ÉMERIC SERVIN

Président de conseil d'administration	Représentant permanent de Predica	Administrateur	Gérant et cogérant de SCI	Président du conseil de surveillance
SA Francimmo Hotels	Au CS d'Altarea ⁽¹⁾ , de Foncière des Murs ⁽¹⁾ et de Lion SCPI et de Ofelia	Des filiales de Foncière Hypersud : Alcalá, Vigo et Grece	SCI Le Village Victor Hugo, 140 SCI Imefa,	SCPI Unipierre Assurance
SA Foncière Hypersud	Au CA d'OCPI France, Régions Dynamique, Foncière Développement Logements ⁽¹⁾	Aldeta ⁽¹⁾	SCI Feder, SCI Carpe Diem, SCI Montparnasse Contentin	
OPCI Bureaux				
OPCI Commerces				
OPCI Iris Invest				

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président de la SAS Holding Gondomar 4.

Administrateur de SGS Gondobrico, SGM Finascente, SGM Galerie Parque Rinascente.

Président du conseil d'administration SA B. Immobilier.

Crédit Agricole Assurances détient 1 194 354 actions de la société Altarea.

À la connaissance de la société, Émeric Servin ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Françoise Debrus – membre – présidente du comité d'audit

De nationalité française, Madame Debrus est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon. 1984-1987 : Responsable du service économie et productions agricoles au ministère de l'Agriculture et de la Forêt. Depuis 1987 dans le groupe Crédit Agricole : inspecteur puis chef de mission au sein de l'inspection générale de la Caisse nationale de Crédit Agricole (CNCA), puis responsable du contrôle de gestion et ensuite de la gestion financière d'Unicredit. Responsable de la division collecte/crédit à la direction des finances de Crédit Agricole SA (1997). Chef du service finances et fiscalité de la Fédération nationale du Crédit Agricole (2001). Directeur

financier de la Caisse régionale d'Île-de-France (2005). Depuis le 2 mars 2009, Françoise Debrus a rejoint Crédit Agricole Assurances, en qualité de directeur des investissements.

MANDATS ACTUELS DE FRANÇOISE DEBRUS :

Membre du conseil de surveillance d'Altarea ⁽¹⁾, Foncière Développement Logement ⁽¹⁾, Foncière des Murs ⁽¹⁾.

Représentant permanent de Predica, comme membre du conseil de surveillance de Foncière Paris France SA, membre du conseil d'administration de Ramsay Santé.

Françoise Debrus n'exerce aucun autre mandat.

Françoise Debrus détient 1 action de la société Altarea.

Foncière des Régions – membre

Son représentant permanent est Olivier Estève.

Monsieur Olivier Estève

De nationalité française, Olivier Estève est né en 1964. Ingénieur ESTP (1989). Après une carrière au sein du groupe Bouygues Bâtiments (Screg Bâtiment) comme ingénieur commercial puis en qualité de directeur du développement, Olivier Estève a rejoint le groupe Foncière des Régions comme membre du directoire en charge de la direction immobilière.

(1) Sociétés cotées.

(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.

(3) Sociétés étrangères.

MANDATS ACTUELS DE OLIVIER ESTÈVE

Représentant permanent de Foncière des Régions, membre du conseil de surveillance	Membre du directoire de SA	Administrateur de SA	Président de SAS	Administrateur de sociétés de droit étranger ⁽³⁾
Altarea ⁽¹⁾ Foncière des Murs ⁽¹⁾	Foncière des Régions ⁽¹⁾	BP 3000 Urbis park	FDR 8 GFR Services	Ulysse Trefonds SA, Beni Stabili SpA, Iris Trefonds SA et Office CB 21

Gérant de : Euromarseille Invest, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, FDR 4, FDR 5, FDR 6, FDR 7, FDR 8, BGA Transactions, Bionne, FR Immo, Federation, Foncière Electimmo, Foncière Margaux, SARL du 174, avenue de la République, SARL du 25-27, Quai Félix-Faure, SARL du 2, rue Saint-Charles, SARL du 106-108, rue des Troènes, SARL du 11, rue Victor Leroy, Telimob Paris SARL, Telimob Pivot SARL, SCI Imefa 127, SCI Atlantis, SCI 11, place de l'Europe, EURL Languedoc 34, SCI Pompidou Metz, SNC Palmer Plage, SNC Palmer Transactions, SNC Foncière Palmer, SCI Palmer Montpellier, SCI Dual Center, Financière Palmer SARL.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président-directeur général de la SA Parc GFR.

Président des SAS, Foncière des Régions Développement et Urbis Park SAS.

Gérant de Telimob transactions SNC, Loire, FDR Logements.

Représentant permanent de Foncière des Régions comme membre du conseil de surveillance de Foncière Europe Logistique⁽¹⁾.

Administrateur des sociétés de droit étranger : Immobilière Batibail et Benelux SA.

Foncière des Régions détient 1 228 046 actions de la société Altarea.

À la connaissance de la société, Olivier Estève ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

FDR 3 – membre

Son représentant permanent est Christophe Kullmann.

Christophe Kullmann

De nationalité française, Christophe Kullmann est né le 15 octobre 1965 à Metz. Titulaire d'un DEA de gestion, Christophe Kullmann a notamment assumé la direction financière de l'Immobilière Batibail jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina dont il devient alors directeur financier adjoint. En 2000, il devient secrétaire général de Batipart. Depuis 2001, Christophe Kullmann assume la présidence du directoire de la société Foncière des Régions, il est en outre président du conseil de surveillance de Foncière des Murs et membre de celui de Foncière Europe Logistique. Christophe Kullmann est membre du bureau exécutif de l'EPRA.

MANDATS ACTUELS DE CHRISTOPHE KULLMANN

Représentant permanent de FDR 3, membre du conseil de surveillance	Président du directoire	Président/membre du conseil de surveillance	Président de SAS	Administrateur
Altarea ⁽¹⁾	Foncière des Régions ⁽¹⁾	Foncière des Murs ⁽¹⁾ Foncière Europe Logistique ⁽¹⁾	FDR 2 FDR 3	GFR Property, Beni Stabili SpA ⁽³⁾ , Foncière Développement Logements IPD, IEIF et Immeo

(1) Sociétés cotées.

(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.

(3) Sociétés étrangères.

Gérant : GFR Kleber.

Représentant permanent de Urbis Park, administrateur de BP 3000.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Représentant permanent de Foncière des Régions, administrateur de : Primabail, FSIF (syndicat professionnel).

Représentant permanent de Parcs GFR, administrateur de : BP 3000.

Membre du conseil de surveillance : Foncière Développement Logements, Altarea.

Administrateur délégué : Immobilière Batibail Benelux SA.

Administrateur : Batipart, Parcs GFR, Altapar, Altarea.

Président des SAS : FDR 1, GFR Services.

Président du conseil d'administration : Bail Investissement Foncière.

Gérant : FDR 5, FDR Deutschland.

FDR 3 détient 1 action de la société Altarea.

À la connaissance de la société, Christophe Kullmann ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Opus Investment BV

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Opus Investment BV est représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société Opus Investment dont le siège est à Amsterdam (1017 BT), aux Pays-Bas, 483 Herengracht est une BV inscrite au Registre du commerce de la Chambre de commerce d'Amsterdam sous le numéro 34222430. Cette société n'est pas cotée. Elle est de nationalité étrangère et ne fait pas partie du Groupe Altarea.

Les Directeurs d'Opus Investment BV sont Severijn Van der Veen et Christian de Gournay.

La société Opus Investment BV n'exerce aucun autre mandat.

Opus Investment BV détient 83572 actions de la société Altarea.

JN Holding – membre

Son représentant permanent est Olivier Dubreuil.

Olivier Dubreuil

Olivier Dubreuil est né le 27 décembre 1955 à Marseille (13). De nationalité française, diplômé de l'ESCP Europe, Olivier Dubreuil a été notamment responsable du Département Matières Premières d'Usinor, puis du département Matières Premières d'Arcelor et il a assumé la direction générale d'Arcelor Mittal Purchasing jusqu'en 2009.

Président	Vice-président et membre du conseil de surveillance	Administrateur	Membre du conseil de surveillance
Atic Services, Ovet Holding ⁽³⁾ , Ovet BV ⁽³⁾ et Dubreuil Conseil SASU	EMO ⁽³⁾ , Ekom ⁽³⁾	Manufrance ⁽³⁾	Altarea ⁽¹⁾ , Altareit ⁽¹⁾ et CFNR

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Administrateur de CFL Cargo ⁽³⁾.

JN Holding détient 583 081 actions de la société Altarea.

À la connaissance de la société, Monsieur Olivier Dubreuil ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

APG (Fonds ABP) – membre

Son représentant permanent est Alain Dassas.

Alain Dassas

De nationalité française, Alain Dassas est diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un Master

en science de gestion de l'Université de Stanford. Alain Dassas a commencé sa carrière en 1973 à la Chase Manhattan Bank. En 1983, il a rejoint le groupe Renault et a occupé successivement les postes de : directeur du bureau de représentation à New York, directeur des relations bancaires et des marchés financiers, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières puis directeur des services financiers. En 2003, Alain Dassas a été membre du comité de direction du groupe Renault puis président de Renault F1 Team. En 2007, Alain Dassas est devenu membre du comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo. Depuis 2010, Alain Dassas intervient en tant que consultant pour le groupe Renault et est directeur financier de Segula Technologies.

(1) Sociétés cotées.

(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.

(3) Sociétés étrangères.

MANDATS ACTUELS D'ALAIN DASSAS

Administrateur : Strategic Initiatives (Londres) ⁽³⁾, Renault Finance (Lausanne) ⁽³⁾, Hardware Infogérance (Paris).

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Administrateur de Renault Samsung (Pussan-Corée) et de Segula Technologies (Paris).

APG détient 789 234 actions de la société Altarea.

À la connaissance de la société, Alain Dassas ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Dominique Rongier

De nationalité française, Dominique Rongier est diplômé de H.E.C. en 1967 et a été successivement : auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976) ; directeur financier Groupe de Brémond – Pierre & Vacances (1976-1983) ; directeur financier Groupe de Brossette SA (1983-1987) ; En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour ; secrétaire général de Béliet, membre du réseau Havas-Eurocom (1988-1990) ; directeur financier de la société holding Oros Communication, qui contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication (1991-1993) ; 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. Son activité principale est le conseil en stratégie et gestion financière. 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. Jusqu'au 31 mars 2009, Dominique Rongier a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

MANDATS ACTUELS DE DOMINIQUE RONGIER

Membre du conseil de surveillance	Altarea ⁽¹⁾
Membre du conseil de surveillance	Altareit ⁽¹⁾
Administrateur	SA Search Partners
Gérant	DBLP & Associés, Centralis

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président de la SAS Enora Technologies.

Dominique Rongier détient 10 actions de la société Altarea.

SNC ATI

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société ATI est représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société ATI est une société en nom collectif au capital de 10 000 euros dont le siège est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé – répertoriée sous le numéro 498 496 520 RCS Paris.

Son gérant est la SAS Alta Patrimoine elle-même représentée par Alain Taravella.

La société ATI n'exerce aucun autre mandat.

SNC ATI détient 1 action de la société Altarea.

SAS Altafi 3

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Altafi 3 est représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38 000 euros dont le siège est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé – répertoriée sous le numéro 503 374 464 RCS Paris.

Le président de la SAS Altafi 3 est Alain Taravella.

La société Altafi 3 n'exerce aucun autre mandat.

SAS Altafi 3 détient 1 action de la société Altarea.

(1) Sociétés cotées.

(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.

(3) Sociétés étrangères.

5.2. RÉMUNÉRATION

5.2.1. PRÉSENTATION

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, la société est dirigée par une gérance et contrôlée par un conseil de surveillance. Elle comporte en outre un ou plusieurs associés commandités.

5.2.1.1. Gérance

La rémunération de la gérance est fixée par les stipulations de l'article 14 des statuts, rappelées littéralement ci-après :

« La gérance sera rémunérée jusqu'au 31 décembre 2012 conformément aux stipulations des articles 14.1 à 14.3 ci-après. À compter du 1^{er} janvier 2013, la rémunération de la gérance sera fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L. 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

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

14.1. Une rémunération fixe annuelle d'un montant de 2000000 euros, hors taxes, qui sera indexé de la manière suivante : le montant de la rémunération fixe sera indexé au 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2008 en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1^{er} juillet 2007 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2008. La rémunération fixe annuelle sera payée mensuellement dans les quinze jours maximum de la présentation de la facture correspondante.

14.2. 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.

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.

Il est précisé que la rémunération variable ne portera pas sur les investissements réalisés au titre d'opérations engagées antérieurement au 1^{er} juillet 2007 ou ayant fait l'objet d'une décision du comité d'investissements de la société antérieure à cette date ; par ailleurs, 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 acquittera directement la rémunération variable correspondante à la gérance.

Cette rémunération variable sera versée au(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.

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

Le ou les gérants 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.

La rémunération à laquelle le ou les gérants aura droit sera facturée soit directement à Altarea soit à ses filiales. Dans ce dernier cas, la quote-part de rémunération perçue par le gérant, et économiquement à la charge d'Altarea, sera déduite de la rémunération devant être versée par Altarea. »

Le mode de fixation de la rémunération de la gérance, actuellement fixé par les articles 14.1 à 14.3 des statuts et consistant en une rémunération fixe et une rémunération variable, est appelé à changer fondamentalement à compter du 1^{er} janvier 2013. La rémunération de la gérance sera alors fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 20 mai 2009 qui a décidé de modifier l'article 14 des statuts pour introduire ce nouveau mode de fixation de la rémunération de la gérance a institué en outre un comité de la rémunération de la gérance. Ce comité sera constitué au plus tard le 31 décembre 2012. En vertu des stipulations de l'article 18 des statuts complétés en conséquence, le comité aura pour rôle de soumettre au conseil de surveillance des propositions concernant la rémunération de la gérance, afin de permettre à celui-ci de formuler des avis à l'assemblée générale chargée de fixer la rémunération de la gérance à compter du 31 décembre 2012.

5.2.1.2. Le conseil de surveillance

Le conseil de surveillance

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.

L'assemblée générale chargée de statuer sur les comptes 2008 réunie le 20 mai 2009 a décidé d'allouer une rémunération globale de 600 000 euros aux membres du conseil de surveillance au titre de l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures jusqu'à une nouvelle décision de l'assem-

blée générale ordinaire. Cette rémunération, inchangée depuis 2008, devrait donc rester identique au titre de l'année 2010, sauf décision contraire de l'assemblée.

Le président du conseil de surveillance

Au sein de la société Altarea, quand la société avait encore la forme de société anonyme à président et conseil d'administration, Jacques Nicolet assumait les fonctions de directeur général délégué administrateur et recevait une rémunération sociale à ce titre.

À compter de la transformation de la société Altarea en société en commandite par actions, les fonctions de Jacques Nicolet ont évolué vers des missions de contrôle auxquelles s'ajoutent, conformément au règlement intérieur du comité d'investissements, des interventions importantes pour examiner les projets d'investissement et de désinvestissements du Groupe dans le cadre des attributions conférées au conseil de surveillance par l'article 17.6 des statuts de la société.

Ces interventions étaient rétribuées à Jacques Nicolet indirectement au travers de la société Altafinance dont il était le président du conseil de surveillance. En effet, jusqu'au 31 mars 2008, Altafinance, société contrôlée par Alain Taravella, recevait les rémunérations fixe et variable fixées par l'article 14 des statuts en sa qualité de cogérant. Jacques Nicolet ne recevait alors aucune rémunération directe à raison de ses fonctions de président du conseil de surveillance d'Altarea. En revanche, il était rémunéré par la société Altafinance (cf. tableaux ci-après) ès qualités.

À partir du 31 mars 2008, la cogérance a été assumée par la société Altafinance 2, également contrôlée par Alain Taravella, au sein de laquelle Jacques Nicolet n'assumait plus de fonctions de mandataire social. Altafinance 2 a reçu à partir de sa nomination en qualité de cogérant la rémunération prévue par l'article 14 des statuts. Mais désormais Jacques Nicolet n'était plus rémunéré indirectement pour ses interventions dans Altarea.

Le conseil de surveillance du 17 mars 2008 a décidé en conséquence d'allouer à son président une rémunération annuelle brute, charges comprises, dans la limite de 440 000 euros, en rétribution notamment de ses interventions en tant que président du comité d'investissement. Pour les années ultérieures, il a été prévu que la rémunération du président serait indexée au 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2008 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2009.

Alain Taravella, cogérant et actionnaire contrôlant la société Altafinance 2 a fait savoir au conseil de surveillance que la gérance acceptait une réduction de sa rémunération fixe pour tenir compte du fait qu'elle ne prenait désormais plus en charge la rémunération de Jacques Nicolet, celle-ci étant désormais versée directement par Altarea. Le conseil de surveillance a décidé en conséquence que la rémunération de

Jacques Nicolet lui serait versée par Altarea et pour première fois au titre de l'année 2008 sous réserve des conditions suspensives suivantes, dont la réalisation a été constatée par le Conseil : (i) la décision de l'assemblée générale mixte des actionnaires d'adapter les statuts et d'allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'année 2008 une rémunération globale de 600 000 euros, (ii) la remise par la gérance, d'une lettre acceptant la réduction de sa rémunération fixe prévue par l'article 14 alinéa 1 des statuts à due proportion de la rémunération brute charges comprises allouée effectivement à Jacques Nicolet, dans la mesure et aussi longtemps que Jacques Nicolet recevra une rémunération en sa qualité de président du conseil de surveillance. Il est donc important de souligner que la rémunération du président du conseil de surveillance est ainsi indirectement mise à la charge de la gérance.

5.2.2. INFORMATION SUR LES RÉMUNÉRATIONS

Application des recommandations AFEP/MEDEF

Comme le souligne le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne (*infra* chapitre 6), la société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF (le « Code AFEP/MEDEF ») qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la société.

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 (les « Recommandations »), mis en ligne le 20 décembre 2010.

Remarque liminaire : les chiffres des tableaux ci-après sont communiqués en milliers d'euros.

Tableau 1

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

En milliers d'euros	Exercice 2010	Exercice 2009
1. Altafinance 2 – Cogérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	7 342	4 302
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALTAFINANCE 2	7 342	4 302
2. Alain Taravella – Cogérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALAIN TARAVELLA	0	0

Les membres

Le conseil de surveillance du 27 mars 2009 a décidé d'allouer aux membres du conseil résidant à l'étranger, avec effet à compter de 2008, une indemnité de 1 500 euros par séance du conseil et de ses comités spécialisés avec un maximum annuel de 21 000 euros.

5.2.1.3. Les associés commandités

L'article 32 alinéa 5 stipule que : « L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution. Il est toutefois précisé que l'associé commandité n'aura droit qu'à la moitié de ce dividende précipitaire lors du premier versement qui interviendra au titre de l'exercice clôturant le 31 décembre 2007. »

La société a pour **dirigeant mandataire social** une gérance composée de deux cogérants, à savoir, depuis le 31 mars 2008 jusqu'à la date de ce document, la gérance est composée d'Alain Taravella et de la société Altafinance 2 ayant pour président Alain Taravella et contrôlée par celui-ci au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce.

La rémunération de la gérance est fixée par les statuts et allouée **globalement** à celle-ci.

Les **mandataires sociaux non dirigeants** sont les membres du conseil de surveillance.

Enfin, l'associé commandité reçoit un dividende précipitaire de 1,5 % du dividende annuel d'un montant de 1 070 904,55 euros au titre de l'exercice 2008 et de 1 099 312,24 euros au titre de 2009.

Observations :

► Pour l'application des dispositions des articles L. 225-102-1 et 233-16 du Code de commerce, il est précisé que la société Altafinance 2 détenait au 31 décembre 2010 une fraction supérieure à 30 % des droits de vote, et qu'aucun autre actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne. Il est indiqué en conséquence qu'Alain Taravella est rémunéré par la société Altafinance 2

pour ses fonctions de président et qu'il a reçu à ce titre 270 472 euros en 2010 et 295 100 euros en 2009.

► Les montants indiqués dans les tableaux de rémunération ci-dessus comprennent l'ensemble des rémunérations dues ou versées par Altarea, les sociétés qu'elle contrôle, les sociétés la contrôlant ou celles contrôlées par les sociétés contrôlant Altarea.

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

1. Nom et fonction du dirigeant mandataire social :	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Montants dus	Montants versés ⁽¹⁾	Montants dus	Montants versés ⁽¹⁾
<i>En milliers d'euros</i>				
Société Altafinance 2 – Cogérant				
Rémunération fixe	1 670	2 082	1 649	1 237
Rémunération variable	5 672	6 053	2 653	2 262
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	7 342	8 135	4 302	3 499

(1) Les montants versés correspondent non seulement aux rémunérations dues au titre de l'exercice en cours mais également à celles qui restaient à verser au titre de l'exercice précédent, ce qui explique que les montants soient plus faibles ou plus importants que les montants dus figurant sur le tableau.

2. Nom et fonction du dirigeant mandataire social :	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<i>En milliers d'euros</i>				
Alain Taravella – Cogérant				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

Les montants ci-dessus comprennent les montants facturés à Altarea et ceux qui ont été directement facturés aux filiales de celle-ci.

La rémunération variable de la gérance est calculée en appliquant les règles fixées par les statuts et énoncées à l'article 5.2.1.1. qui précède.

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2010	Exercice 2009
Jacques Nicolet		
Président du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations ⁽¹⁾	262	264
Matthieu Taravella		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations ⁽²⁾	61	58
Gautier Taravella		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Altarea Commerce ⁽³⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
ALTA Patrimoine ⁽³⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
JN Holding ⁽³⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Opus Investment BV ⁽³⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
APG ⁽⁴⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations ⁽⁴⁾	0	3
MSRESS II Valmur TE BV ⁽⁵⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Crédit Agricole Assurances ⁽³⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2010	Exercice 2009
Foncière des Régions ⁽³⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Françoise Debrus		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
FDR 3 ⁽³⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Dominique Rongier ⁽⁴⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	10	0
Autres rémunérations	0	0
ATI ⁽³⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Altafi 3 ⁽³⁾		
Membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL mandataires sociaux non dirigeants	333	325

(1) La rémunération versée à compter de 2008 à Jacques Nicolet, président du conseil de surveillance, est déduite de la rémunération fixe de la gérance.

(2) Salaire brut annuel versé dans le cadre d'un contrat de travail par la société Altarea France, filiale d'Altarea. Matthieu Taravella assure un emploi salarié en qualité de Directeur Développement.

(3) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par Altarea, ni par les sociétés contrôlées par Altarea, ni par les sociétés contrôlant Altarea, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant Altarea, à cette personne morale ou à son représentant permanent ou à son (ou ses) représentant(s) léga(l)x en lien avec le mandat de membre du conseil de surveillance exercé au sein d'Altarea.

(4) Indemnité allouée à Bart Le Blanc, représentant permanent d'APG, compte tenu du fait que celui-ci réside à l'étranger (Grande-Bretagne).

(5) MSRESS n'était membre du conseil de surveillance qu'en 2009.

(6) Jetons de présence alloués à Dominique Rongier par Altareit, société filiale de la société Altarea. Aucune rémunération n'a été allouée directement par la société Altarea.

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafinance 2 et Alain Taravella, cogérants, par la société ou une autre société du Groupe.

Tableau 5

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 n'a été levée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafinance 2 et Alain Taravella, cogérants, par la société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 6

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux de la société, par la société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 7

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 de la société, par la société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux par la société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Durant l'exercice, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par l'émetteur ou toute société le contrôlant ou contrôlée par lui.

Durant l'exercice 2009, un total de 12 240 options d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires a été levé :

- ▶ au titre du plan du 23 novembre 2004, 9 240 options ont été levées au prix d'exercice unitaire de 32,90 euros ;
- ▶ au titre du plan du 4 janvier 2005, 3 000 options ont été levées au prix d'exercice unitaire de 38,25 euros.

Durant l'exercice 2010, aucune option d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires n'a été levée.

Tableau 10

Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant.

Il est précisé qu'aucun engagement n'a été pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

5.3. *ABSENCE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS*

Aucun conflit d'intérêts n'a été relevé au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale entre les devoirs de ceux-ci et d'autres devoirs éventuels.

5.4. *ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF*

5.4.1. NATURE DU CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Il existe un concert entre les fondateurs de la société, à savoir Alain Taravella, sa famille et les sociétés Altafinance 2 et Alta Patrimoine qu'il contrôle d'une part et Jacques Nicolet et la société JN Holding qu'il contrôle. Au 31 décembre 2010, les fondateurs détenaient ensemble 54,19 % du capital et des droits

de votes théoriques de la société, et 54,25 % des droits de votes réels (pouvant effectivement s'exprimer aux assemblées compte tenu de la privation de droit de vote des actions autodétenues).

5

5.4.2. MESURES PRÉVENANT UN CONTRÔLE ABUSIF

Le rapport du président sur le contrôle interne (partie 6) précise que, en manière de gouvernance :

- ▶ le conseil de surveillance intervient pour examiner les investissements et désinvestissements importants ;
- ▶ il existe deux membres indépendants du conseil de surveillance au sein du comité d'audit.

5.4.3. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

Des mesures ont été prises pour prévenir de tout contrôle abusif. La société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

5.5. CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS

Le soussigné atteste et déclare que, à sa connaissance, aucun administrateur ou, depuis la transformation de la société en société en commandite par actions, aucun membre du conseil de surveillance de la société n'a été, au cours des cinq dernières années, l'objet :

- ▶ de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- ▶ d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- ▶ d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;

- ▶ aucun administrateur et aucun membre du conseil de surveillance n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

Alain Taravella

Gérant

5.6. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont la société a connaissance, en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du Groupe.

5.7. ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

Au cours des douze derniers mois, la société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

5.8. DIRECTION

1/ Comité exécutif opérationnel :

La direction opérationnelle du Groupe repose sur ses trois métiers dont la responsabilité est assumée par un directeur général délégué.

- Gilles Boissonnet est en charge de la foncière en centres commerciaux ;
- Christian de Gournay assume la responsabilité du logement et de l'immobilier d'entreprise en régions ;
- Stéphane Theuriau est responsable de l'immobilier d'entreprise Île-de-France.

Christian de Gournay, Gilles Boissonnet, Stéphane Theuriau ainsi que Éric Dumas, directeur financier du Groupe, se réunissent chaque semaine avec la gérance et constituent le comité exécutif opérationnel.

2/ Le comité stratégique :

Il regroupe :

- la gérance, représentée par Alain Taravella ;

- les trois directeurs généraux délégués (Christian de Gournay, Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau) ;
- Ludovic Castillo, administrateur délégué de l'Italie ;
- Éric Dumas, directeur financier du Groupe ;
- Albert Malaquin, directeur général adjoint Altarea France ;
- Patrick Mazières, directeur financier de Cogedim ;
- Philippe Mauro, secrétaire général du Groupe.

3/ Le comité de direction générale qui regroupe les principaux cadres du Groupe, qui se réunit, soit en formation restreinte, soit en formation élargie.

Cette organisation ne se substitue pas aux comités opérationnels des différentes filiales. Voir le Rapport du président sur le contrôle interne, *infra*, sous le chapitre 6.

5.9. CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à l'article 16.4 de l'annexe I du règlement CE 809/2004 prise en application de la directive CE 2003/71/CE, le soussigné atteste et déclare que la société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, prévu par la loi sur les sociétés commerciales et les textes subséquents.

Alain Taravella

Gérant

6

Rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne

6.1. CADRE ET CODE DE RÉFÉRENCE	274
6.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL	275
6.2.1. Missions et attributions (article 17 des statuts)	275
6.2.2. Composition du conseil de surveillance	276
6.2.3. Fréquence des réunions	277
6.2.4. Convocations des membres	278
6.2.5. Information	278
6.2.6. Tenue des réunions – Présence de la gérance	278
6.2.7. Règlement intérieur	278
6.2.8. Comités spécialisés	278
6.2.9. Réunions et travaux du conseil de surveillance en 2010	281
6.2.10. Procès-verbaux des réunions	282
6.2.11. Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés	282
6.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	282
6.3.1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques	282
6.3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques	283
6.3.3. Risques couverts	285
6.3.4. Améliorations au cours de l'exercice 2011	292
6.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	293
6.4.1. Modalités d'exercice de la direction générale	293
6.4.2. Limitation des pouvoirs de la direction générale et information du conseil de surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la société	293
6.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX	294
6.5.1. Gérance	294
6.5.2. Conseil de surveillance	294
6.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE	295
6.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ	296

6.1. CADRE ET CODE DE RÉFÉRENCE

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

- ▶ le cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne élaboré par l'Autorité des marchés financiers le 22 juillet 2010 ;
- ▶ le rapport final sur le comité d'audit du groupe de travail présidé par Monsieur Poupart-Lafarge, établi en collaboration avec l'Autorité des marchés financiers, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010 ;
- ▶ le rapport du 12 juillet 2010 de l'Autorité des marchés financiers sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants ;
- ▶ le guide d'élaboration des documents de référence de l'Autorité des marchés financiers mis à jour le 20 décembre 2010
- ▶ les recommandations du 2 décembre 2010 de l'Autorité des marchés financiers émises à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, la société indique qu'elle a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF. Les recommandations de ce code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'Altarea, étant précisé que la société adhère aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF, mais que leur application doit être adaptée à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la société. Dans les

sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration. Ainsi les développements relatifs au caractère collectif des décisions du conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général ne peuvent-ils être transposés aux sociétés en commandite par actions. Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la gérance et non par un organe collégial. Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la société rappelle que le conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes. Par ailleurs, les statuts de la société attribuent au conseil de surveillance davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements par exemple. Enfin la société attribue aux actionnaires des pouvoirs plus importants que ceux qui leur sont conférés par la loi ou en vertu des recommandations du Code AFEP-MEDEF en particulier en matière de fixation de la rémunération de la gérance. Cette rémunération est fixée par les statuts de la société adoptés par l'assemblée générale des actionnaires du 26 mai 2007. Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux dirigeants mandataires sociaux sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités. La rémunération de la gérance sera fixée à compter du 1^{er} janvier 2013 par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour des durées successives de trois ans sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

6.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

6.2.1. MISSIONS ET ATTRIBUTIONS (ARTICLE 17 DES STATUTS)

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

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

Enfin, le conseil examine le rapport social et environnemental et le rapport sur la situation comparée des conditions générales d'emploi et de formation des femmes et des hommes établis par la gérance. Cet examen est intervenu pour la première fois lors du conseil réuni le 7 mars 2011.

6.2.2. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

(a) Membres

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

Nom ou dénomination sociale	Fonctions	Représentant Permanent ⁽¹⁾	Expiration du mandat ⁽²⁾
Jacques Nicolet	Président	-	2013
Matthieu Taravella	Membre	-	2013
Gautier Taravella	Membre	-	2013
Altarea Commerce	Membre	Non	2013
Alta Patrimoine	Membre	Non	2013
APG	Membre	Alain Dassas	2013
Crédit Agricole Assurances	Membre	Émeric Servin	2013
Françoise Debrus	Membre	-	2013
FDR 3	Membre	Christophe Kullmann	2013
Foncière des Régions	Membre	Olivier Estève	2013
JN Holding	Membre	Olivier Dubreuil	2013
Opus Investment	Membre	Non	2013
Dominique Rongier	Membre	-	2015
ATI	Membre	Non	2015
Altafi 3	Membre	Non	2015

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

(2) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

(b) Égalité des sexes au sein du conseil

Tous les sexes sont représentés au sein du conseil de surveillance. En conséquence, la société est en conformité d'une part avec les dispositions de la loi relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle et d'autre part avec la recommandation de l'AFEP-MEDEF du 19 avril 2010 sur le renforcement de la présence des femmes dans les conseils et modifiant l'article 6.3 du Code AFEP-MEDEF.

(c) Âge moyen

Depuis la transformation de la société en société en commandite par actions, les personnes morales ne sont plus tenues de désigner systématiquement un représentant permanent ; elles sont représentées aux réunions du conseil soit par leur représentant légal, soit par un représentant permanent si elles ont choisi d'en désigner un, soit enfin par tout mandataire *ad hoc*. Il n'est donc plus pertinent de déterminer et de communiquer un âge moyen.

(d) Mandats dans d'autres sociétés

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

(e) Rémunération

Principes

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

Décision de l'Assemblée

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

Versements

Lors de sa séance du 17 mars 2008, le conseil de surveillance a décidé que son président recevrait une rémunération annuelle brute, charges comprises, dans la limite de 440 000 euros, en rétribution notamment de ses interventions en tant que président du comité d'investissement conformément au règlement intérieur dudit comité. Pour les années ultérieures, il a été prévu que la rémunération du président serait indexée au 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2008 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2009. Cette décision était prise sous réserve du vote par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires d'une rémunération globale suffisante. La gérance ayant proposé que la rémunération qui sera effectivement versée au président du conseil de surveillance soit prélevée sur la rémunération fixe à laquelle celle-ci a droit en vertu de l'article 14 alinéa 1 des statuts, la décision du conseil de rémunérer son président avait été également prise sous réserve d'obtenir confirmation de la renonciation de la gérance. Cet engagement a été confirmé par lettre du 26 mai 2008.

Le conseil de surveillance du 27 mars 2009 a décidé d'allouer à ses membres résidant à l'étranger avec effet à compter de 2008 une indemnité de 1 500 euros par séance du conseil et de ses comités spécialisés avec un maximum annuel de 21 000 euros.

En dehors de ce qui précède, aucune autre rémunération et notamment aucun jeton de présence n'ont été alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice 2010.

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

6.2.3. FRÉQUENCE DES RÉUNIONS

Au cours de l'année 2010, le conseil s'est réuni quatre fois. Un seul membre n'était ni présent ni représenté aux réunions, le taux de présence ou de représentation s'établissant ainsi à 98,33 %.

(f) Membres indépendants

Choix des critères d'indépendance

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

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

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

Application aux membres du conseil de surveillance

Le dernier examen de la situation des membres du conseil est intervenu lors de la séance du 7 mars 2011 du conseil de surveillance à l'occasion de la modification du règlement intérieur du comité d'audit et uniquement en ce qui concerne l'indépendance des membres le composant. Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le conseil a constaté que Dominique Rongier et Alain Dassas peuvent être considérés comme membres indépendants sans réserve. Il s'est par ailleurs interrogé sur la qualification d'indépendant de Françoise Debrus compte tenu de ses fonctions au sein de Crédit Agricole Assurances et de Olivier Estève, représentant de la société Foncière des Régions dès lors que ces deux sociétés détiennent plus de 10 % du capital et des droits de vote de la société. Le conseil de surveillance n'a par relevé de conflit d'intérêt à cet égard.

S'agissant des membres du conseil de surveillance siégeant au comité d'audit, Françoise Debrus, Alain Dassas, Olivier Estève et Dominique Rongier sont donc considérés comme membres indépendants.

6.2.4. 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.

6.2.5. 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.

6.2.6. TENUE DES RÉUNIONS – PRÉSENCE DE LA GÉRANCE

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

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

La gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut 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.

6.2.7. RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Il n'existe actuellement pas de règlement intérieur du conseil de surveillance.

6.2.8. COMITÉS SPÉCIALISÉS

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

Le conseil de surveillance dispose de deux comités spécialisés : un comité des comptes dénommé comité d'audit et un comité d'investissements.

En outre, un comité de la rémunération de la gérance a été institué mais il n'a pas encore été effectivement constitué car

il ne jouera son rôle qu'à partir du 1^{er} janvier 2013, date à compter de laquelle la rémunération de la gérance ne sera plus celle qui est fixée par les statuts mais par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

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

6.2.8.1. Comité d'investissement

Membres

Les membres du comité d'investissement sont désignés par le conseil de surveillance. Les membres actuels du comité d'investissement sont les suivants (Décisions du 7 mars 2011 du conseil de surveillance modifiant le règlement intérieur du comité d'investissements) :

- ▶ Jacques Nicolet ;
- ▶ Alain Dassas, représentant le Fonds APG ;
- ▶ Émeric Servin, représentant la société Crédit Agricole Assurances ;
- ▶ Olivier Estève, représentant la société Foncière des Régions ;
- ▶ Christian de Gournay ;
- ▶ Éric Dumas ;
- ▶ Philippe Mauro.

Le Comité est présidé par Jacques Nicolet. Les responsables opérationnels concernés par le(s) projet(s) d'investissement assistent également à la réunion.

Délibérations – Compte rendu

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

Fréquence des réunions

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

Missions

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

- a) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 15 millions d'euros et inférieurs à 50 millions d'euros, ils pourront :
 - soit être présentés directement au comité d'investissement ;
 - soit être présentés pour avis, notamment en cas d'urgence, au président du comité d'investissement qui donnera un avis préalable, cet avis faisant l'objet d'une ratification lors du plus prochain comité d'investissement.
- b) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 50 millions d'euros et inférieurs à 100 millions d'euros, ils seront soumis pour avis au comité d'investissement, préalablement à leur mise en œuvre.

- c) Pour les opérations initiées par sa filiale Cogedim, le seuil de 15 millions d'euros s'entend :
 - préalablement à la signature de toute promesse synallagmatique de vente portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros ;
 - préalablement à la signature de tout acte authentique portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros, consécutif le cas échéant à une promesse unilatérale de vente ;
 - préalablement au lancement des travaux si le prix de revient, y compris le foncier, et sous déduction des réservations et des ventes en bloc signées, dépasse 15 millions d'euros.
- d) En ce qui concerne les investissements ou désinvestissements :
 - inférieurs à 15 millions d'euros, ils ne nécessitent pas d'avis du conseil de surveillance,
 - supérieurs à 100 millions d'euros, ils restent du ressort du conseil de surveillance, pour avis.Les seuils indiqués ci-dessus seront indexés annuellement en fonction de l'indice Syntec.
- e) Enfin, les désinvestissements concernent les immeubles dits de placement ou des participations dans des sociétés détenant des immeubles de placement et cela, selon les seuils visés ci-dessus.
- f) Les tranches indiquées ci-dessus s'entendent en quote-part de participations du Groupe et hors taxes.

Travaux du comité

En 2010, le comité ne s'est pas réuni car tous les dossiers d'investissements et de désinvestissements ont été examinés en formation plénière par le conseil de surveillance lui-même en application de l'article 17.6 des statuts (voir *supra* 6.2.1. et *infra* 6.2.9).

6.2.8.2. Comité d'audit

Membres

Les membres du comité d'audit sont désignés par le conseil de surveillance. Ils sont choisis pour leur expérience du secteur et leur connaissance de la société. Le 7 mars 2011, le conseil de surveillance a décidé de mettre à jour son règlement intérieur afin de tenir compte des modifications dans sa composition ainsi que du rapport Poupert-Lafarge du 22 juillet 2010 sur le comité d'audit.

Les membres actuels du comité d'audit sont les suivants :

- ▶ Françoise Debrus ;
- ▶ Matthieu Taravella ;
- ▶ Alain Dassas ;
- ▶ Olivier Estève ;
- ▶ Dominique Rongier.

Françoise Debrus continue à assumer les fonctions de présidente du comité d'audit, compte tenu de son expérience du secteur immobilier au sein de la société Crédit Agricole Assurances.

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

Le comité d'audit comprend actuellement quatre membres indépendants. En conséquence, la société satisfait aux prescriptions légales, qui exigent que le comité d'audit comporte au moins un membre indépendant. Elle satisfait en outre aux recommandations du paragraphe 14.1 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF qui portent le nombre de membres indépendants aux deux tiers des membres du comité d'audit.

Délibérations – Compte rendu

Le comité d'audit ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont effectivement présents. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix de la présidente compte double. Le comité d'audit établit, s'il l'estime nécessaire, un compte rendu de ses réunions, établi par le secrétaire et soumis à l'approbation des membres du comité. Le comité d'audit établit un rapport remis au conseil de surveillance à l'occasion des comptes semestriels et annuels.

Fréquence des réunions

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

Au cours de l'exercice 2010, le comité s'est réuni à deux reprises :

- ▶ Le 12 mars 2010, le comité a examiné les comptes annuels au 31 décembre 2009. Il a examiné l'appel d'offre pour le renouvellement des commissaires aux comptes et établi la liste des candidats soumis à l'assemblée générale.
- ▶ Le 27 août 2010 le comité s'est réuni pour examiner les comptes semestriels. Il a étudié une cartographie des risques du Groupe établie par le cabinet PricewaterhouseCoopers, ainsi que les grandes lignes du plan d'action 2010/2011 du contrôle interne et la charte éthique du Groupe.

Missions et attributions

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

- ▶ suivi du processus d'élaboration de l'information financière. Le comité revoit cette information en s'interrogeant sur la traduction comptable des événements importants ou des opérations qui ont eu une incidence sur les comptes de l'entreprise. En cas de dysfonctionnement dans ce processus, le comité s'assure que les actions correctrices ont été mises en place ;
- ▶ suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne, le cas échéant, et de gestion des risques de la société.

Le champ d'examen du comité inclut les risques ayant fait l'objet d'une traduction comptable (y compris l'information en annexe) et les risques identifiés par les systèmes de contrôle interne mis en place par la gérance et pouvant avoir une incidence sur les comptes. Le comité peut être amené à envisager les impacts potentiels sur l'information comptable et financière d'un risque non identifié significatif qui viendrait à sa connaissance ou qu'il aurait identifié dans le cadre de ses travaux et peut se saisir du suivi des autres risques principaux identifiés par la gérance et/ou le secrétariat général. En cas de dysfonctionnements relevés, le comité s'assure que les plans d'actions appropriés ont été mis en place et des suites qui ont été données. Il est précisé que les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société s'appuient sur le cadre référentiel élaboré par l'Autorité des marchés financiers et mis à jour le 22 juillet 2010 pour tenir compte du rapport du Groupe de travail présidé par Olivier Poupard-Lafarge. Le comité prend connaissance du rapport du président du conseil de surveillance sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et formule, le cas échéant, des observations sur les sujets qui relèvent de sa compétence.

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

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

Le comité d'audit est consulté obligatoirement sur :

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

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

6.2.8.3. Comité de la rémunération de la gérance

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

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

Le comité des rémunérations devra donc être effectivement institué au plus tard au début de l'année 2013 lorsque l'assemblée générale ordinaire des actionnaires sera amenée à prendre connaissance de l'avis du conseil de surveillance en vue de fixer pour la première fois la rémunération de la gérance :

Composition (article 18 des statuts)

Le comité de la rémunération de la gérance sera composé de membres du conseil de surveillance.

Les membres du comité de la rémunération de la gérance devront être indépendants de la gérance.

Attributions (article 18 des statuts)

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

6.2.9. RÉUNIONS ET TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN 2010

En 2010, le conseil de surveillance d'Altarea a tenu les réunions suivantes :

▶ Réunion du 15 mars 2010 : nomination par cooptation de la société APG en remplacement de la société ABP démissionnaire. Examen des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Affectation du résultat proposée à l'assemblée. Délégations à la gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la société. Élaboration d'une liste des candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes. Établissement du rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale annuelle. Approbation du rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne. Avis favorable donné à la gérance pour les cautions, avals et garanties consentis aux filiales de la société à concurrence de 150 millions d'euros.

- ▶ Réunion du 12 mai 2010 : démission de MSRESS II VALMURTE BV. Réalisation d'un point sur la marche des affaires. Avis favorable donné à la gérance concernant des projets d'investissements.
- ▶ Réunion du 30 août 2010 : examen des comptes semestriels au 30 juin 2010. Présentation d'une cartographie des risques du Groupe.
- ▶ Réunion du 16 décembre 2010 : Présentation de la situation de la société. Rappel des objectifs stratégiques du Groupe par activité. Avis favorable donné à la gérance pour la réalisation de projets de cession. Avis favorable donné à la gérance concernant un projet de fonds d'investissement. Information sur la politique d'attribution gratuite d'actions aux salariés du Groupe et les modalités de couverture lors de leur acquisition conformément à l'autorisation conférée par l'assemblée générale mixte.

6.2.10. 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.

6.2.11. ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET DES COMITÉS SPÉCIALISÉS

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

6.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice 2010 et depuis le début de l'exercice 2011, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

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

6.3.1.1. 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 et de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs.

6.3.1.2. 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 : « les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

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

6.3.1.3. Limites inhérentes au système de contrôle interne et de gestion des risques

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

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

6.3.2.1. 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 a été finalisée et diffusée à l'ensemble du personnel au cours de l'année 2010. Elle est remise systématiquement à chaque nouveau collaborateur au moment de l'embauche.

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

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

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

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

6.3.2.2. Les intervenants

(a) Gérance

En 2010, l'organisation générale du contrôle interne était du ressort de la gérance. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la société.

(b) Conseil de surveillance

Il est rappelé que le conseil de surveillance joue un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la société (voir paragraphe 6.2. Préparation et organisation des travaux du conseil du présent rapport).

(c) Comité d'audit

Le comité d'audit assiste le conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la société. Les missions et attributions du comité d'audit sont détaillées au paragraphe 6.2.8 Comités spécialisés du présent rapport.

(d) Secrétariat général

Sous l'autorité de la gérance, le secrétariat général coordonne les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales.

La fonction contrôle interne au sein du secrétariat général s'appuie sur une personne à temps plein (responsable 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.

Les missions prioritaires sont :

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

(e) Le personnel de la société

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

(f) Intervenants externes

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

Au cours de l'exercice 2010, le cabinet PricewaterhouseCoopers et le cabinet Soparex sont intervenus en support des équipes d'Altea Cogedim sur des problématiques de dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

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

Le dispositif de contrôle interne comprend cinq composantes étroitement liées.

(a) Organisation

Le dispositif de contrôle interne du Groupe Altea Cogedim repose sur :

- ▶ une organisation par activité autour de trois lignes de métiers et d'un pôle administratif, avec un système de pouvoirs et de délégations de pouvoirs ;
- ▶ une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (voir paragraphe 6.2. Préparation et organisation des travaux du conseil) ;
- ▶ des systèmes d'information (voir paragraphe 6.3.3.2. 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 propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe ;

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

(b) Diffusion de l'information

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

(c) Dispositif de gestion des risques

En 2010, une cartographie des risques a été établie sur le périmètre français avec l'aide du cabinet PricewaterhouseCoopers.

Les travaux ont été menés en deux étapes ; d'une part, le recensement et l'évaluation des risques, en termes de niveau de risque et d'occurrence, par entretiens avec les principaux responsables du Groupe, d'autre part, la synthèse des informations recueillies et l'élaboration de la cartographie permettant d'identifier les risques majeurs du Groupe et de connaître le niveau de maîtrise de ces risques.

Les résultats de cette cartographie des risques ont été présentés au comité exécutif Groupe le 5 juillet 2010 et au comité d'audit du 27 août 2010.

Les travaux menés ont mis en évidence l'existence au sein du Groupe d'une culture du risque partagée par les différents pôles sur les risques cœur de métier et de pratiques d'identification, de gestion et de pilotage des risques, certaines pratiques restant toutefois à formaliser. Pour la grande majorité des risques, le niveau de maîtrise a été jugé satisfaisant ou demande des actions de renforcement qui avaient déjà été identifiées.

(d) Activités de contrôles proportionnés

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du Groupe Altea Cogedim sont décrits dans le paragraphe 6.3.3 Risques couverts du présent rapport.

(e) Surveillance du dispositif de contrôle interne

La fonction contrôle interne sous la responsabilité du secrétariat général s'est appuyée sur l'analyse des risques identifiés par la cartographie comme relevant du contrôle interne pour l'élaboration de son plan de travail 2010/2011. D'autres sources comme les rapports des auditeurs externes, et en particulier les synthèses des travaux de revue du contrôle interne sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener.

6.3.3. RISQUES COUVERTS

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- ▶ risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim (risques liés à l'évolution du marché immobilier, risques liés aux opérations de développement ; risques liés aux actifs et à l'activité de foncière ; risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs ; risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers) ;
- ▶ risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- ▶ risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal ;
- ▶ risques sociaux et environnementaux ;
- ▶ risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea ;
- ▶ autres risques.

6.3.3.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim

(a) Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Le positionnement du Groupe Altarea Cogedim sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (centres commerciaux, immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise), dont les cycles sont différents, lui permet d'optimiser son profil risque/rentabilité. Par ailleurs, l'évolution du marché immobilier et l'environnement économique est suivi de près par la gérance et la direction exécutive, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

(b) Risques liés aux opérations de développement

1. DÉVELOPPEMENT DE CENTRES COMMERCIAUX

(i) France

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le comité d'investissement, comité spécialisé du conseil de surveillance (voir *supra* 6.2.8. Comités spécialisés) et par plusieurs comités spécialisés qui sont présentés ci-après :

- le comité « développement/opérationnel/montage » : en présence de la direction générale de la filiale, ce comité hebdomadaire définit et fixe les objectifs opérationnels pour chaque projet, suit les marchés de travaux, valide les budgets et les plannings initiaux et, le cas échéant, leur révision. Une fois par mois, il est présidé par la gérance du Groupe et traite des dossiers les plus stratégiques ;
- le comité « coordination/commercialisation » : ce comité permet à la direction générale de définir et fixer les objectifs de commercialisation pour chaque projet. La précommercialisation (seuil de 50 % actuellement) permet de limiter le risque commercial ;
- le comité de direction Altarea France : ce comité mensuel réunit les membres du directoire d'Altarea France et les principaux directeurs opérationnels de la filiale. Il traite de l'ensemble des sujets de la filiale (développement, exploitation, commercialisation, valorisation).

Au cours de l'année 2010, la direction études a été renforcée au sein d'Altarea France. Elle est devenue la direction études et prospective. Elle coordonne le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine et apporte aux équipes d'Altarea France un éclairage opérationnel sur les évolutions du commerce et du métier afin d'adapter les produits développés au marché.

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

- Suivi des investissements : les investissements autorisés font l'objet d'un suivi mensuel par affaire et d'un système de contrôles par la direction opérationnelle et la direction financière. La direction générale d'Altarea France autorise enfin le règlement sur la base des précédents contrôles.
- Depuis 2009, un état trimestriel pour chaque projet en développement ou réalisation, les engagements et les dépenses réalisées, ainsi que le reste à investir.
- Processus de validation semestrielle des budgets d'opérations : bouclage des factures de travaux avec la comptabilité et calage des frais financiers en fonction des conditions de marché, revue des plannings. Cette procédure, pleinement opérationnelle en 2010, intègre la signature des budgets d'opération en cours de travaux par la direction générale de la filiale.

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

(ii) Italie et Espagne

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

- En Italie, ont été mis en place différents comités (comité de développement, réalisation, gestion/recommercialisation et financier). Ces comités se réunissent tous les quinze jours avec un ordre du jour et donnent lieu à un compte rendu. En 2011, un comité de surveillance devrait être mis en place en conformité avec des textes réglementaires.
- En Espagne, les nouveaux développements ont été arrêtés.
Par ailleurs des réunions mensuelles sont organisées entre la gérance d'Altarea et la direction générale des filiales, qui ne donnent pas lieu à des comptes rendus systématiques.

2. DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ET DE BUREAUX

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 est disponible sur l'intranet et diffusé à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits ci-dessous sont applicables à la promotion de logements et de bureaux.

(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 précommercialisation (actuellement 50 %), validation du coût des travaux... Le comité des engagements est composé des membres du directoire, du directeur financier, du directeur commercial, du directeur des marchés et du directeur des engagements.

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

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

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

(iv) Reportings et revues périodiques des budgets d'opérations.

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

Par ailleurs, dans le cadre du processus budgétaire, l'ensemble des budgets d'opération sont mis à jour au moins 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).

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

(i) France

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

- Le comité « Patrimoine » permet à la direction générale de définir et de fixer les objectifs d'asset management pour chaque actif. Ce comité s'appuie notamment sur les travaux de l'équipe d'asset management renforcée en 2010.

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

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

Le comité de direction mensuel Altarea France traite également des sujets liés aux centres commerciaux en exploitation.

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

- Assurances des actifs en exploitation :

Pour l'ensemble des actifs en exploitation, le Groupe est assuré dans le cadre d'une police « tout sauf » auprès de la compagnie AXA qui comprend un volet dommages et un volet responsabilité civile. Le volet dommages couvre la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de trois années. Le montant des primes prévisionnelles pour 2010 s'élève

à 1 166 749,25 euros TTC, hors Cap 3000 qui fait l'objet d'une police spécifique mise en place en cours d'année.

- Sécurité des centres en exploitation :

Les vérifications et visites techniques et de sécurité des organismes de contrôle et des commissions de sécurité font l'objet d'une planification et d'un suivi rigoureux.

Au cours de l'exercice 2010, la procédure de suivi des prescriptions des commissions de sécurité au sein d'Altarea France a été renforcée par une revue systématique des procès-verbaux par la direction technique et sécurité et une remontée d'information proportionnée aux réserves mentionnées.

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

(ii) Italie et Espagne

- En Italie :

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

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

- En Espagne :

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

(d) Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs

Sur l'activité de foncière, afin d'anticiper au mieux cette zone de risque, le service de la gestion du patrimoine produit un reporting systématique des taux de recouvrement et des impayés à 30 jours, à 60 jours et à 90 jours et organise des réunions de recouvrement mensuelles. Un comité d'allègement mensuel arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté.

La mise en place d'un module contentieux dans Altaix permettra une gestion simplifiée des clients en redressement judiciaire et la création d'une base d'information commune entre la direction des actifs et la direction juridique dans l'outil de facturation des loyers dès 2011.

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

une mission a été confiée fin 2010 à un cabinet extérieur afin d'optimiser le processus d'appel de fonds et de relance des clients résidentiels.

(e) Risques liés à l'évaluation des actifs immobiliers

MÉTHODE RETENUE POUR L'ÉVALUATION DES ACTIFS

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

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

▶ Au 31 décembre 2010, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

▶ Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût soit à la juste valeur selon les règles suivantes :

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

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

Au 31 décembre 2010, 94,5 % de la valeur des immeubles de placement Groupe ont fait l'objet d'une évaluation à la juste valeur par expertise externe.

(Voir paragraphe 3.1.7. Principes et méthodes comptables pour plus d'informations sur la méthode retenue pour l'évaluation des actifs et paragraphe 3.1.13.3. pour l'analyse des immeubles de placement au bilan au 31.12.2010.)

CHOIX DES EXPERTS ET FORME DES TRAVAUX D'EXPERTISE

Les centres en exploitation font l'objet d'une évaluation effectuée deux fois par an.

Le choix des experts immobiliers a été entériné en 2009 par le comité d'audit au terme d'un appel d'offres :

▶ DTZ et Icade Expertise pour l'évolution des actifs de centres commerciaux situés en France ;

▶ SAVILLS pour les actifs situés en Italie ;

▶ DTZ Iberica pour les actifs situés en Espagne ;

▶ CBRE pour la valorisation du fonds de commerce de l'Hôtel Wagram.

Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués. Les experts utilisent deux méthodes : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par le rendement. Ils travaillent dans le respect des normes franco-britanniques applicables en matière d'expertise immobilière. (Pour plus d'informations sur les méthodes utilisées par les experts, voir paragraphe 3.1.7.9. Principes et méthodes comptables. Immeubles de placement.)

SENSIBILITÉ DE LA VALEUR DU PATRIMOINE

Se référer au paragraphe 3.1.13.3. pour l'analyse de la sensibilité de la valeur des immeubles de placement à la variation du taux de capitalisation.

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

(a) Les comités financiers

Le comité financier Groupe 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 Cogedim.

Des comités financiers spécialisés mensuels sont également réunis dans les filiales les plus importantes comme Cogedim et Altarea France.

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

1. ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

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

Au sein des pôles foncière et promotion, 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 et le pôle foncière Italie disposent de leurs propres équipes de consolidation.

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

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

2. PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE

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

- ▶ Processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/

novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté.

- ▶ Procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels (par activité dans le pôle foncière et par région dans le pôle promotion) avant transmission à la direction financière corporate et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations intercompagnies...).
- ▶ Analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière corporate ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement complexes, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels.
- ▶ Reportings, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
 - arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net) ;
 - reporting périodique des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives dans le pôle foncière (reporting patrimoine semestriel, suivi mensuel de l'activité des centres commerciaux...) et dans le pôle promotion pour compte de tiers (Reporting mensuel du pôle et tableaux de bords mensuels des filiales sur les principaux indicateurs d'activité).
- ▶ Documentation du processus de clôture des comptes :
 - pôle foncière : matrice formalisant l'ensemble du dispositif de contrôle interne en matière de clôture des comptes, existence de dossiers bilan par société divisés par fonctions (achats, ventes, trésorerie, capitaux...) destinés à documenter le traitement des opérations réalisées tant sur le plan économique, juridique que financier, formalisation du suivi des recours et contentieux ;
 - pôle promotion pour compte de tiers : mise à jour en 2010 d'un manuel de consolidation et de procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux ;
 - Holding : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et Groupe, schéma comptable des opérations les plus courantes (contrats de location simple, marge à l'avancement, etc.), dossier électronique documentant les comptes consolidés classifié par poste des états financiers, notes annexe dont engagements hors bilan et impôt.

- ▶ Contrôle des comptes des filiales françaises et étrangères au travers d'audits contractuels ou légaux. Les cabinets mandatés sont dans la plupart des filiales les cabinets appartenant au collège des commissaires aux comptes qui signent les comptes consolidés et comptes de la société holding du Groupe de façon à assurer la meilleure fluidité des informations entre les équipes de commissariat aux comptes.

(c) 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.

Les actions suivantes sont en cours :

- ▶ le mode de paiement des fournisseurs par virement est en cours de généralisation (il est en œuvre sur le pôle foncière depuis 2009) ;
- ▶ la poursuite de l'automatisation des processus et notamment des interfaces entre les logiciels métiers et comptables permettant de fiabiliser la production des données comptables financières ;
- ▶ le projet d'unification des systèmes d'information de gestion de la trésorerie au niveau du Groupe ;
- ▶ le projet d'unification de l'outil d'élaboration des comptes consolidés entre les pôles foncier et promotion décidé par la direction générale du Groupe.

(d) Les systèmes d'information

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

(I) LOGICIEL DE GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Le logiciel Altaix de gestion locative a été mis en exploitation en 2007 en France et en Italie. L'intégration automatique des données dans la comptabilité sociale, d'Altaix vers Sage, est effective depuis 2008. La saisie des factures fournisseurs et le suivi des engagements faits par les centres commerciaux remonte également automatiquement à la gestion locative centralisée *via* Altaix. En 2009, le logiciel est passé en version 5 et le suivi des chiffres d'affaires déclarés par les commerçants a été mis en place dans l'outil. En 2010, l'automatisation des interfaces et des réconciliations entre Altaix et le logiciel comptabilité Sage Ligne 1000 a été renforcée. Le module OPI a été mis en place dans Altaix pour les nouvelles opérations en développement ; il facilite le rapprochement Budget/Réalisé.

(II) LOGICIEL DE GESTION DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PRIMPRIMO

Le pôle promotion utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle de ces opérations lors de chacune de leurs phases. Ce logiciel

« métier » permet, avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières du pôle promotion.

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

(III) LOGICIELS DE COMPTABILITÉ SOCIALE

Le pôle foncière utilise le logiciel comptabilité Sage Ligne 1000. Le service comptable réalise de nombreux contrôles (*cut-off*, allègements de loyers, clients douteux...). Le service consolidation effectue un rapprochement Sage/SAP BFC (résultat net, exhaustivité des données intégrées...).

Le pôle promotion utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel. Le service comptable effectue une réconciliation mensuelle des données Primprimo/Comptarel. Les données Comptarel sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC *via data link*. L'intégration de ces données conduit à de nouveaux contrôles réalisés tous les trimestres par rapprochement avec les données Primprimo (budgets d'opérations, cumul des ventes) ou budgétaires (résultat net).

(IV) LOGICIEL DE CONSOLIDATION

Un logiciel de consolidation SAP BFC est en place pour le pôle foncier et pour le pôle promotion. Par sa structure sous forme de base unique, cette solution constitue une plate-forme permettant une plus forte intégration des systèmes de gestion et donc une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires. Le projet d'unification de l'outil de consolidation comptable au niveau du Groupe et de ses pôles est en cours afin de répondre aux besoins de l'élaboration des états financiers du Groupe.

(V) LOGICIEL DE REPORTING BUDGÉTAIRE ET DE PLANIFICATION FINANCIÈRE

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

(VI) LOGICIEL DE TRÉSORERIE

Le pôle foncier utilise le logiciel Trésorerie Sage 1000 et le pôle promotion utilise le logiciel XRT. Un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur les deux pôles par l'équipe de trésorerie.

Les données issues des logiciels de trésorerie sont interfacées automatiquement ou *via* un générateur automatique de données comptables (GEC) vers les logiciels de comptabilité sociale.

Le projet d'unification des systèmes d'information de gestion de la trésorerie au niveau du Groupe permettra la mise en conformité avec les normes SEPA en matière de gestion des moyens de paiement et contribuera à la poursuite de l'automatisation des interfaces entre logiciels comptables, métier et de trésorerie.

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

6.3.3.3. Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal

(a) Risques juridique et réglementaire

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

1. ALTAREA FRANCE, ALTAREA ITALIA ET ALTAREA ESPAÑA

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

2. COGEDIM

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

3. DIRECTION JURIDIQUE CORPORATE GROUPE

Elle dépend du directeur financier du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altarea et de ses principales filiales et des obligations liées au statut de sociétés cotées d'Altarea et de ses deux filiales Altareit et Aldeta.

Le secrétariat juridique des sociétés filiales de Foncière Altarea, d'Alta Développement Italie, d'Alta Développement Espagne et des principales filiales de Cogedim est coordonné par la direction juridique corporate du Groupe. Les sociétés étrangères, les sociétés opérationnelles du pôle foncière et les

sociétés de programmes du pôle Cogedim 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 Cogedim, 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 afférente. Il est déployé en France, en Italie et en Espagne sous la responsabilité de la direction juridique corporate du Groupe.

4. LOI HOGUET

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

(b) Risque de litiges

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

(c) Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC

Les obligations du statut SIIC en termes de contrôle, de droits de vote et de distribution de dividendes sont prévues par les statuts d'Altarea (voir paragraphe 4.9.2 Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal des facteurs de risques).

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

À compter du 1^{er} trimestre 2011, la direction financière s'est renforcée pour le suivi de la fiscalité du Groupe.

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

Altarea estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Les principales assurances souscrites sont détaillées ci-dessous :

- ▶ **actifs en exploitation** (voir paragraphe 6.3.3.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim – (c) Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière) ;
- ▶ **terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction** : le Groupe souscrit une police d'assurances Propriétaire non occupant chez AXA ;
- ▶ **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 dispose d'un contrat-cadre unique sur l'aspect « dommages ouvrage »

et « tous risques chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants ;

- ▶ **responsabilité civile professionnelle** : le Groupe et ses différentes filiales, dont Cogedim, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Allianz, CNA, Covea RISK et CGAIM. Le montant des primes prévisionnelles pour 2010 s'élève à 1 152 330,91 euros TTC (ce montant n'inclut pas certaines révisions de prime liée au chiffre d'affaires déclaré) ;
- ▶ **assurances diverses** : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique. Enfin, il existe une police d'assurance dite « mandataires sociaux » auprès de la compagnie CHUBB.

6.3.3.4. Risques sociaux et environnementaux

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

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

(b) Risques sociaux et environnementaux

RISQUES SOCIAUX

Altarea Cogedim développe une politique active de formation par le biais de sa plate-forme commune, pour moitié consacrée aux différents cœurs de métier. La communication interne a été renforcée et diversifiée : magazine, intranet, comités associant les principaux cadres du Groupe, conférences internes, convention du personnel en mars 2011.

Parallèlement, 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 a été mise en place depuis de nombreuses années : distribution gratuite d'actions, intéressement (la formule de calcul a été révisée en 2010).

La diversification des sources et techniques de recrutement, la mobilité interne dynamique, et la responsabilisation individuelle ont permis en 2010 de satisfaire les besoins importants de recrutement malgré une concurrence forte dans ce domaine. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

- ▶ Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel, le Groupe s'est engagé en 2010 à améliorer de 50 % les consommations énergétiques définies dans le cadre de la réglementation thermique en vigueur, de manière à anticiper la future réglementation RT 2012 pour l'ensemble des nouveaux projets.

- ▶ Sur le patrimoine de centres commerciaux, la quasi-totalité des surfaces dont Altarea ou ses filiales est gestionnaire a fait l'objet d'une analyse des consommations énergétiques.

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

La combinaison de ces deux démarches permettra au Groupe d'être en mesure d'engager les actions d'optimisation nécessaires dès que les impératifs énergétiques et environnementaux seront énoncés dans le cadre de la publication du prochain décret sur les bâtiments existants. L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le volet RSE du rapport annuel.

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

(a) Risques de liquidités – Capacité d'endettement

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 (voir paragraphe 3.1.13.13. Instruments financiers et risques de marché).

(b) 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 des swaps fixes/variables. Les instruments financiers utilisés sont détaillés au paragraphe 3.1.13.13. Instruments financiers et risques de marché.

6.3.3.6. Autres risques

(a) Risques de conflits d'intérêts

Altarea est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de développement. Il est possible qu'Altarea se trouve en situation de conflit d'intérêts dans certaines de ces structures.

(b) Risque informatique

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

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

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

Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

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

Par ailleurs, au cours de l'année 2010, la sécurité du siège du Groupe (Avenue Delcassé à Paris) a été renforcée avec l'installation d'un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble et la mise en place d'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.

6.3.4. AMÉLIORATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2011

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

PÔLE FONCIÈRE DE CENTRES COMMERCIAUX

- ▶ Mise en place du module contentieux Altaix : ce module permettra une gestion simplifiée des clients en redressement judiciaire et la création d'une base d'information commune entre la direction des actifs et la direction juridique dans l'outil métier.
- ▶ En Italie, un projet de mise en place d'un modèle d'organisation, de gestion et de contrôle dans le cadre du décret législatif italien 231/2001 a été lancé en 2010. Ce modèle formalise des règles et procédures notamment en matière de santé et de sécurité au travail, de recrutement et de relations avec les fournisseurs et l'administration publique visant à prévenir les risques d'infractions. Il prévoit également la mise en place d'un organisme de vigilance chargé de surveiller l'application et la pertinence du modèle. Le modèle devrait être finalisé et soumis au conseil de surveillance d'Altarea Italia en 2011.
- ▶ Études sur la mise en place d'un outil de type ETL (*Extract Transform and Load*) permettant de renforcer la traçabilité des flux d'informations entre les différents systèmes.
- ▶ Étude pour la mise en place d'un outil d'analyse de la base de clients avec une agence de rating.
- ▶ Étude pour la mise en place d'un nouvel outil budgétaire de suivi des frais de fonctionnement et des ressources humaines au sein d'Altarea France.

PÔLE PROMOTION POUR COMPTE DE TIERS

- ▶ En janvier 2011, compte tenu de l'accroissement de l'activité et du nombre de dossiers présentés chaque semaine,

la procédure des comités d'engagement Cogedim a été actualisée : définition d'une trame type propre à chaque stade d'un projet immobilier et revue systématique des dossiers par les contrôleurs financiers.

- ▶ Renforcement du processus de validation des plaquettes commerciales sur le pôle immobilier résidentiel.
- ▶ Une mission de revue du processus d'appel de fonds et de relances des impayés a débuté mi-novembre 2010 avec un objectif d'achèvement au 1^{er} trimestre 2011. Cette mission confiée à un cabinet extérieur vise à rationaliser le processus, à partager les bonnes pratiques et à renforcer la fiabilité de l'information financière.
- ▶ Le projet de migration de l'outil Primpromo vers la version standard a été lancé début 2011. Cette nouvelle version prévoit l'intégration d'une comptabilité d'engagement dans l'outil. Par ailleurs, cette migration sera l'occasion de revoir certains modes opératoires de l'outil Primpromo.
- ▶ Lancement d'une étude de cadrage pour la mise en place d'un système de Gestion Électronique des Données (GED) pour le pôle Cogedim.

AU NIVEAU DU GROUPE

- ▶ Projet d'unification de l'outil d'élaboration des comptes consolidés du Groupe.
- ▶ Un projet d'unification des systèmes d'information de gestion de la trésorerie au niveau du Groupe est également en cours. Ce projet, qui doit être achevé fin 2011, permettra la mise en conformité avec les normes SEPA en matière de gestion des moyens de paiement et le renforcement des liens entre progiciels comptables et de trésorerie.

6.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

6.4.1. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

La société étant une société en commandite par actions, la direction de la société est assumée par la gérance.

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

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

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

Conformément aux stipulations de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en 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.

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

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

6.5.1. GÉRANCE

La rémunération de la gérance est fixée par l'article 14 des statuts de la société.

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

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

6.5.2. 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.

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

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

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

Le présent rapport a été établi par le président du conseil de surveillance. Le secrétariat général et la direction financière du Groupe ont participé à sa rédaction. Il a été communiqué au conseil de surveillance de la société, présenté au conseil et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 7 mars 2011.

Le président du conseil de surveillance

Jacques Nicolet

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

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société ALTAREA 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 2010.

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 2011

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Île-de-France
Patrick UGHETTO

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch VARON

7

Tables de concordance

7.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	
Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29/04/2004	298
7.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	
Article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier)	301
7.3. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES ..	302

7.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE, Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29/04/2004

Rubrique	Sections	Pages
1. Personnes responsables		
1.1. Personnes responsables des informations	4.1.1.	222
1.2. Déclaration des personnes responsables	4.1.2.	222
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31 décembre 2009	4.1.3.	223
2.2. Expiration du mandat des commissaires aux comptes	4.1.3.	223
3. Informations financières sélectionnées		
3.1. Informations financières historiques	1.1.6. – 1.3.1. – 2.2.	20 - 62 - 92
3.2. Informations financières pour des périodes intermédiaires	N/A	
4. Facteurs de risques		
4.1. Risques inhérents aux activités d'ALTAREA COGEDIM	4.8.1. – 6.3.3.1.	241 - 285
Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique	4.8.1. – 6.3.3.1. (a)	241 - 285
Risques liés aux opérations de développement	4.8.1. – 6.3.3.1. (b)	241 - 285
Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière	4.8.1. – 6.3.3.1. (c)	241 - 286
Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs	4.8.1. – 6.3.3.1. (d)	241 - 287
Risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers	4.8.1. – 6.3.3.1. (e)	241 - 287
4.2. Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal	4.8.2. – 6.3.3.3.	247 - 290
Risques juridique et réglementaire	4.8.2. – 6.3.3.3. (a)	247 - 290
Risque sur litiges	4.8.2. – 6.3.3.3. (b)	247 - 290
Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC	4.8.2. – 6.3.3.3. (c)	247 - 290
Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	4.8.2. – 6.3.3.3. (d)	247 - 290
4.3. Risques sociaux et environnementaux	4.8.3. – 6.3.3.4.	248 - 291
Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)	4.8.3. – 6.3.3.4. (a)	248 - 291
Risques sociaux et environnementaux	4.8.3. – 6.3.3.4. (b)	248 - 291
4.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'ALTAREA	4.8.4. – 6.3.3.5.	248 - 291
Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires	3.1.13.13. – 4.8.4. – 6.3.3.5. (a)	174 - 248 - 291
Risque de taux et couverture de taux	3.1.13.13. – 4.8.4. – 6.3.3.5. (b)	173 - 248 - 291
Risque sur actions	4.8.4.	248
Risque de change	4.8.4.	248
4.5. Risques de Conflits d'intérêts	4.8.5. – 6.3.3.6. (a)	249 - 291
4.6. Autres risques		
Risque informatique	6.3.3.6. (b)	292
Risques de fraude et de blanchiment d'argent	6.3.3.6. (c)	292
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1. Histoire et évolution de la société	4.2.1. – 4.10.	224 - 251
5.2. Investissements	2.1.2.2. – 2.1.2.3.	76 - 80

Rubrique	Sections	Pages
6. Aperçu des activités		
6.1. Principales activités	1. – 2.1.2. – 2.1.3.	30 - 73 - 83
6.2. Principaux marchés	2.1.	72
6.3. Événements exceptionnels	2.1.1.	72
6.4. Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5. Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	4.7.	241
7. Organigramme		
7.1. Groupe dont l'émetteur ferait partie	N/A	
7.2. Liste des filiales importantes	3.1.10.1. – 4.9.	132 - 250
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	2.1.2.3. – 3.1.13.2. – 3.1.13.3.	81 - 147 - 147
8.2. Questions environnementales	1. – 1.	24 - 66
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1. Situation financière	2.3.	95
9.2. Résultat d'exploitation	2.2.1. – 3.1.14.	92 - 175
10. Trésorerie et capitaux		
10.1. Capitaux de l'émetteur	3.1.4.	111
10.2. Flux de trésorerie	3.1.16.	181
10.3. Structure et conditions de financements	2.3.1. – 3.1.13.13.	95 - 174
10.4. Restrictions à l'utilisation de capitaux	3.1.13.13.	174
10.5. Sources de financements nécessaires	3.1.13.7. – 3.1.13.13.	154 - 170
11. Recherche et développement	4.11.	252
12. Informations sur les tendances		
12.1. Tendances depuis la fin de l'exercice 2010	2.1. – 3.1.17.8.	72 - 190
12.2. Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2010 en cours	4.8.	241
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		
13.1. Déclaration sur les hypothèses de prévision	N/A	
13.2. Rapport sur ces prévisions ou estimations	N/A	
13.3. Comparaison avec les informations financières historiques	N/A	
13.4. Validité de la prévision à la date du document	N/A	
14. Organes d'administration et de direction		
14.1. Informations générales	5.1.	254
14.2. Conflits d'intérêts	5.3.	269
15. Rémunérations et avantages		
15.1. Montant des rémunérations et avantages en nature	5.2.	262
15.2. Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.1.13.10.	166
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1. Date d'expiration du mandat	5.1.1. – 5.1.2. – 6.2.2.	254 - 256 - 276
16.2. Contrats de service liant les membres	3.1.17.3.	184
16.3. Comité d'audit	6.2.8.2.	279
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	5.9.	271

7 > TABLES DE CONCORDANCE

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Rubrique	Sections	Pages
17. Salariés		
17.1. Statistiques	1.3.2. – 3.1.17.6.	70 - 190
17.2. Participation, stock-options et actions gratuites	3.1.13.8.	158
17.3. Accords de participation dans le capital de l'émetteur	3.1.13.8.	158
18. Principaux actionnaires		
18.1. Détention et droits de vote	3.1.17.3. – 4.2.2. (h)	184 - 234
18.2. Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3. Contrôle et absence de contrôle abusif	5.4.	269
18.3. Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	
19. Opérations avec des apparentés	3.2.5. – 3.1.17.3.	218 - 184
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1. Informations financières historiques	1.1.6. – 3.2.	20 - 194
20.2. Informations financières pro forma	N/A	
20.3. États financiers	3.1.	104
20.4. Vérifications des contrôleurs	3.1.19. – 3.2.4. – 3.2.5.	192 - 216 - 218 - 296
20.5. Date des dernières informations financières	couverture	
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7. Politique de distribution des dividendes	4.4.	239
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.1.17.7. – 5.6.	190 - 270
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	5.7.	270
21. Informations complémentaires		
21.1. Capital social		
21.1.1. Montant et caractéristiques	4.2.2. (b)	228
21.1.2. Actions non représentatives du capital	N/A	
21.1.3. Actions autodétenues	3.1.13.8. – 4.2.2. (d)	161 - 232
21.1.4. Titres donnant accès au capital	3.1.13.8. – 4.2.2. (e)	158 - 233
21.1.5. Droits ou obligations attachés au capital non libéré	N/A	
21.1.6. Capital d'un membre du groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
21.1.7. Historique de l'évolution du capital	4.2.2. (g)	234
21.2. Actes constitutifs		
21.2.1. Objet social	4.2.1. (f)	224
21.2.2. Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	5.1.1. – 5.1.2. – 6.2.1.	254 - 256 - 275
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	4.2.1. (j)(k)	225 - 226
21.2.4. Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	N/A	
21.2.5. Convocation des assemblées et admission	4.2.1. (k) – 6.6.	226 - 295
21.2.6. Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	
21.2.7. Déclaration statutaire de franchissement de seuil	4.2.1. (n)	227
21.2.8. Conditions particulières de modification du capital	N/A	
22. Contrats importants	3.1.13.13.	174
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	2.1.2.2. – 4.8.1.	79 - 242
24. Documents accessibles au public	4.1.4.	223
25. Informations sur les participations	3.1.10.1.	132

7.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL, Article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier)

Rubrique	Sections	Pages
1. Comptes annuels	3.2.1. à 3.2.3.	194 à 215
2. Comptes consolidés	3.1.1. à 3.1.17.	104 à 190
3. Rapport de gestion comportant les informations mentionnées par :		
Article L. 225-100 du Code de commerce	2.1. – 4.8.	72 - 241
Article L. 225-100-3 du Code de commerce	4.2. – 5.1. – 5.2.	224 - 254 - 262
Article L. 225-211 alinéa 2 du Code de commerce	3.1.13.8. – 4.2.2. (d)	158 - 232
Article L. 225-100-2 du Code de commerce	2 – 4.8.	72 - 241
4. Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	4.1.1.	222
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
Rapport sur les comptes annuels	3.2.4.	216
Rapport sur les comptes consolidés.	3.1.19.	192
Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	3.2.5.	218
Rapport sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne	6.7.	296
6. Honoraires des commissaires aux comptes	3.1.18.	191

7.3 . INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Rubrique	Sections	Pages
1. Informations sociales		
1.1. Effectifs	1. - 1. - 3.1.17.6.	27 - 70 - 190
1.2. Politique de recrutements	1.	27
1.3. Politique de formation	1.	27
1.4. Suivi des parcours professionnels, mobilité	1.	27
1.5. Engagements auprès des acteurs de la ville, les Établissements d'enseignement, les associations	1.	28
1.6. Rémunération, avantages, épargne et actionnariat salarial	1. - 3.1.13.8.	70 - 159
1.7. Tableau récapitulatif des données et des indicateurs sociaux	1.	70
2. informations environnementales		
2.1 Démarche du Groupe vis-à-vis de l'environnement	1.	24
2.2 Revue des indicateurs – actions concrètes et axes de progrès	1.	66
2.3 Tableaux récapitulatifs des données environnementales	1.	68

PARIS

Altarea Cogedim

8 avenue Delcassé
75008 Paris - France
Tel + 33 (0)1 56 26 24 00

Altarea France

8 avenue Delcassé
75008 Paris
Tel + 33 (0)1 56 26 24 00

Cogedim

8 avenue Delcassé
75008 Paris
Tel + 33 (0)1 56 26 24 00

Altarea Cogedim Entreprise

8 avenue Delcassé
75008 Paris
Tel + 33 (0)1 56 26 24 00

Cogedim Vente

8 avenue Delcassé
75008 Paris
Tel + 33 (0)1 56 26 24 00

Cogedim Résidence

8 avenue Delcassé
75008 Paris
Tel + 33 (0)1 56 26 24 00

RÉGIONS

Cogedim Grand Lyon

235 cours Lafayette
69451 Lyon cedex 06
Tel + 33 (0)4 72 75 40 80

Cogedim Méditerranée

400 Promenade des Anglais
06200 Nice
Tel + 33 (0)4 92 47 80 00

Cogedim Provence

26 rue Grignan
13001 Marseille
Tel + 33 (0)4 96 17 63 20

Cogedim Midi Pyrénées

46 boulevard de Strasbourg
31000 Toulouse
Tel + 33 (0)5 34 41 49 00

Cogedim Grenoble

3 rue Jean Jaurès
38610 Gières
Tel + 33 (0)4 76 89 69 89

Cogedim Savoies Léman

Parc de la Bouvarde
Allée du Parmelan
BP 14062
74370 Metz-Tessy
Tel + 33 (0)4 50 05 80 60

Cogedim Aquitaine

29 rue Esprit des Lois
33000 Bordeaux
Tel + 33 (0)5 56 00 13 70

Cogedim Atlantique

Immeuble Insula
11 rue Arthur III
44200 Nantes
Tel + 33 (0)2 51 86 00 20

INTERNATIONAL

Altarea Italia

Via Crocefisso, 27
20122 Milano - Italia
Tel + 39 02 433 31 41

Altarea España

C/ Orense, 85
Edificio Lexington
28020 Madrid - España
Tel + 34 91 382 21 01

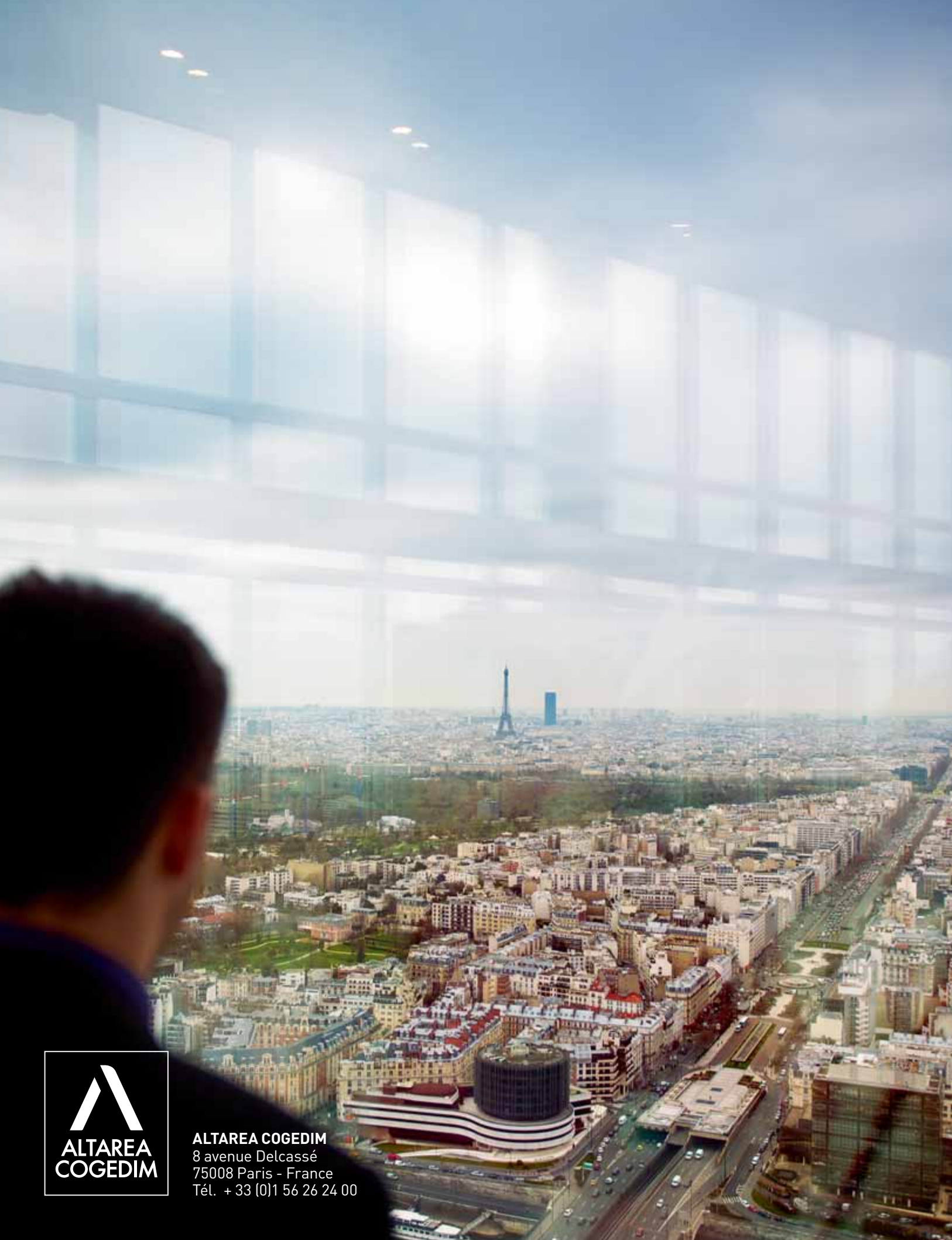
Conception-réalisation : sequoia 

Conception-réalisation couverture et chapitre 1 : LIGARISL GENGE

Crédits photos : agence LIN, Architecture et Environnement, Arte Factory, Denis Barçon, Franck Baryklo, Laurent Blossier, Nicolas Borel, Anne Bouillot, Cap Bleu, Jean-Philippe Caulliez, Chaix et Morel et Associés, Marc Chazeaux, Cimaïse Architectes, Didier Cocatrix, Collectif Item, Pascal Dolémieux, Cyrille Dubreuil, Jean-Marie Heidinger, Infracom-l'Autre Image, Karmacom, Kohn Pedersen Fox Associates et SRA Architectes, La langue du Caméléon, Majorelle, Malherbe Design, Leo-Paul Ridet, Antoine de Roux, Pierre et Cédric Vigneron, Gérard Vignon, Wilmotte & Associés S.A.

Imprimé par IME usine ISO 14001 sur du papier fabriqué à partir de pâte FSC 100 % recyclée.





ALTAREA COGEDIM
8 avenue Delcassé
75008 Paris - France
Tél. + 33 (0)1 56 26 24 00