

ANNEXES

ANNEXE 1 – Tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices

ANNEXE 2 – Tableau des filiales et participations

ANNEXE 3 – Mandats dont sont titulaires les mandataires et dirigeants sociaux

ANNEXE 4 – Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne

ANNEXE 5 – Rémunérations reçues par les mandataires et dirigeants sociaux

ANNEXE 6 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées

ANNEXE 7 – Impact social et environnemental

ANNEXE 8 – Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société

ANNEXE 9 – Attributions gratuites d'actions

ANNEXE 10 – Risques et incertitudes

ANNEXE 11 - Opérations réalisées par la Société sur ses propres titres

ANNEXE 1

Tableau des résultats financiers des 5 derniers exercices sociaux

K€	2010	2009	2008	2007	2006
Durée de l'exercice (mois)	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social (y compris parts de commandité)	155 541	155 541	155 850	121 653	120 542
Nombre d'actions	10 178 817	10 178 817	10 199 091	7 961 047	7 888 379
- ordinaires	10 178 817	10 178 817	10 199 091	7 961 047	7 888 379
- à dividende prioritaire					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	42 913	37 804	34 553	31 011	19 233
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	21 716	-14 342	131 991	42 198	29 208
Impôts sur les bénéficiaires		733	1 197	23	199
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	17 199	-22 918	47 106	9 605	6 822
Résultat net	4 517	7 843	83 689	32 569	22 186
Résultat distribué ou proposé	81 512	74 387	71 758	47 716	31 275
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	2,13	-1,48	12,82	5,30	3,68
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0,44	0,77	8,21	4,09	2,81
Dividende attribué ou proposé	8,00	7,20	7,00	6,00	4,00
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	5,00	4,42	0,58	0	0,50
Masse salariale (en K€)	1 444	1 014	153	0	124
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociale) en K€	2 037	600	56	1	45

ANNEXE 2

Liste des filiales et participations au 31.12.2010

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre 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	CAHT
FILIALES (+ 50%)											
SAS FONCIERE 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 DEVELOPPEMENT ESPAGNE - 490 874 907	150	-15 687	100.00	1 500		25 513	20 822		-16 833		
SAS ALTA DEVELOPPEMENT 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 ALTA BLUE - 522 193 796	1 000	93 934	33.33	33 333	33 333				-5 181		
AUTRES TITRES											

ANNEXE 3

Liste des mandats et des fonctions exercés par les mandataires sociaux avec leur curriculum vitae

Les chiffres figurant à côté des sociétés énoncées correspondent à la situation suivante :
(1) Sociétés cotées – (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par ALTAREA – (3) Sociétés étrangères

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.

1. Gérance

La gérance est assumée par Monsieur Alain TARAVELLA et la Société ALTAFINANCE 2 dont Monsieur Alain TARAVELLA est par ailleurs le Président.

Monsieur Alain TARAVELLA

Monsieur 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, Monsieur TARAVELLA a exercé des responsabilités au sein du groupe PIERRE ET 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 de M. Alain TARAVELLA

Co Gérant 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 Espana (2)(3) Altarag Srl (2)(3) SSF Il zhivago holding Ltd (2)(3)	Cogedim (SAS) (2) Altarea France (SNC) (2)	Aldeta(1) (2)

Monsieur 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 : Alta Blue (2), Alta Développement Espagne (2), Alta Développement Italie (2), Alta Développement Russie (2), Alta Rungis (2), Alta Delcassé (2) et Co-gérant des sociétés : Alta Spain Castellana BV (2) (3), Alta Spain Archibald BV (2) (3), Altalux Spain (2) (3), Altalux Italy (2) (3).

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
Monsieur 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 Monsieur 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 Monsieur 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.

2. Associé Commandité

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 Monsieur Alain TARAVELLA. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 501.290.506 RCS PARIS.

Le Président de la Société ALTAFI 2 est Monsieur Alain TARAVELLA. Son mandat a une durée illimitée.

ALTAFI 2 ne détient aucune action de la société Altarea.

3. Conseil de Surveillance

- Monsieur Jacques NICOLET - Président

De nationalité française, Monsieur NICOLET est né à MONACO en 1956. De 1984 à 1994, Monsieur NICOLET a été Directeur de Programmes, Directeur du Développement et Directeur Général Adjoint du groupe PIERRE ET VACANCES. En 1994, il a été associé à la création du Groupe ALTAREA dont il a été successivement le Directeur Général Délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le Président du Conseil de Surveillance.

Mandats actuels de Jacques NICOLET

(1) Sociétés cotées – (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par ALTAREA – (3) Sociétés étrangères

Président du Conseil de Surveillance de SCA	Membre du Conseil de Surveillance	Président de SAS	Co-gérant / Gérant	Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères
Altarea(1) Altareit(1)	Altarea France (2) (SNC) Cogedim (SAS) (2)	JN Holding JN Investissement	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)

Monsieur 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 S.A.
Président du Conseil d'Administration et DG 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

Monsieur NICOLET détient directement et indirectement, par l'intermédiaire de la Société JN HOLDING qu'il contrôle 633.081 actions de la société Altarea.

- Monsieur Gautier TARAVELLA - Membre

De nationalité Française, Monsieur Gautier TARAVELLA il 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. Monsieur Gautier TARAVELLA est le fils de Monsieur Alain TARAVELLA.

Mandats actuels de Monsieur 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

Monsieur Gautier TARAVELLA détient personnellement 53 157 actions de la société Altarea.

- Monsieur Matthieu TARAVELLA - Membre

De nationalité Française, Monsieur Matthieu TARAVELLA est né en 1978 à PARIS 16ème. Il est de nationalité française. 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. Monsieur Matthieu TARAVELLA est aussi administrateur et secrétaire d'ALTAREA Inc. Monsieur Matthieu TARAVELLA est le fils de Monsieur Alain TARAVELLA

Mandats actuels de Monsieur Matthieu TARAVELLA :

Membre du Conseil de Surveillance de la SCA Altarea(1)
Directeur Général de Altafinance 2
Director/Vice president 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

Monsieur 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 Monsieur 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 Monsieur 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.

- CREDIT AGRICOLE ASSURANCES - Membre

Son représentant permanent est Monsieur Emeric SERVIN

Monsieur Emeric SERVIN

De nationalité Française, Emeric SERVIN est né en 1949 à Versailles (78). Licence en droit et DESS de droit public. CESA Finances /HEC.

Mandats actuels de Emeric SERVIN

(1) Sociétés cotées – (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par ALTAREA – (3) Sociétés étrangères

Président de Conseil d'Administration	Représentant permanent de Predica	Administrateur	Gérant et Co-Gérant de SCI	Président du Conseil de Surveillance
SA Francimmo Hotels SA Resico SA Foncière Hypersud OPCI Bureaux OPCI Commerces OPCI Iris Invest	Au CS d'Altarea(1), de Foncière des Murs(1) et de Lion SCPI et de Ofelia Au CA d'OCPI France, Régions Dynamique, Foncière Développement Logements(1)	des filiales de Foncière Hypersud : Alcala, Vigo et Grece Aldeta(*)	SCI Le Village Victor Hugo, 140 SCI IMEFA, SCI FEDER, SCI Carpe Diem, SCI Montparnasse Contentin	SCPI Unipierre Assurance

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

CREDIT AGRICOLE ASSURANCES détient 1 194 354 actions de la société Altarea.

A la connaissance de la société, Monsieur Emeric SERVIN ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

- Madame Françoise DEBRUS – Membre – Présidente du Comité d'Audit

De nationalité Française, Madame DEBRUS est diplômée de l'Ecole 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 de 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'Ile de France (2005). Depuis le 2 mars 2009, Madame DEBRUS a rejoint Crédit Agricole Assurances, en qualité de directeur des investissements.

Mandats actuels de Madame 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.

Madame DEBRUS n'exerce aucun autre mandat.

Madame DEBRUS détient 1 action de la société Altarea.

- FONCIERE DES REGIONS - Membre

Son représentant permanent est Monsieur Olivier ESTEVE.

Monsieur Olivier ESTEVE

De nationalité Française, Monsieur Olivier ESTEVE 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, Monsieur ESTEVE a rejoint le Groupe Foncière des Régions comme Membre du Directoire en charge de la direction immobilière.

Mandats actuels de Olivier ESTEVE

(1) Sociétés cotées – (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par ALTAREA – (3) Sociétés étrangères

Représentant permanent de FONCIERE DES REGIONS, 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 Felix-Faure, SARL du 2 rue Saint-Charles, SARL du 106- 108 rue des Troenes, 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(*)
Administrateur des sociétés de droit étranger : Immobilière Batibail et Benelux SA

FONCIERE DES REGIONS détient 1 228 046 actions de la société Altarea.

A la connaissance de la société, Monsieur Olivier ESTEVE ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

- FDR 3 – Membre

Son représentant permanent est Monsieur Christophe KULLMANN

Monsieur Christophe KULLMANN

De nationalité Française, Monsieur Christophe Kullmann est né le 15 octobre 1965 à Metz. Titulaire d'un DEA de gestion, Monsieur 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, Monsieur 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. Monsieur Kullmann est membre du bureau exécutif de l'EPRA.

(1) Sociétés cotées – (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par ALTAREA – (3) Sociétés étrangères

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

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.

A la connaissance de la société, Monsieur 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.

Les Directeurs d'OPUS INVESTMENT BV sont Monsieur Severijn Van der Veen et Monsieur Christian de GOURNAY.

La Société OPUS INVESTMENT BV n'exerce aucun autre mandat.

OPUS INVESTMENT BV détient 83 572 actions de la société Altarea.

- JN HOLDING - Membre

Son représentant permanent est Monsieur Olivier DUBREUIL.

Monsieur Olivier DUBREUIL

Monsieur Olivier DUBREUIL est né le 27 décembre 1955 à Marseille (13), de nationalité française, Diplômé de l'**ESCP EUROPE**, Monsieur DUBREUIL a été notamment Responsable du Département Matières Premières d'USINOR, puis du Département Matière Premières d'ARCELOR et **il a assumé la Direction Générale d'ARCELOR MITTAL PURCHASING jusqu'en 2009.**

(1) Sociétés cotées – (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par ALTAREA – (3) Sociétés étrangères

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.

A 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 Monsieur Alain DASSAS

Monsieur Alain DASSAS

De nationalité Française, Monsieur 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. Monsieur 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 Monsieur DASSAS a été membre du comité de direction du groupe Renault puis Président de Renault F1 Team. En 2007, Monsieur DASSAS est devenu membre du comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo. Depuis 2010, Monsieur DASSAS intervient en tant que consultant pour le groupe Renault et est Directeur financier de Segula Technologies.

Mandats actuels de Monsieur 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.

A la connaissance de la société, Monsieur Alain DASSAS ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Monsieur Dominique RONGIER

De nationalité Française, Monsieur RONGIER est diplômé de H.E.C. en 1967 et a été successivement : Auditeur chez ARTHUR ANDERSEN (1969-1976) ; Directeur Financier Groupe de BREMOND – 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 BELIER, 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 Monsieur RONGIER :

(1) Sociétés cotées – (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par ALTAREA – (3) Sociétés étrangères

Membre du Conseil de Surveillance	SCA Altarea(1)
Membre du Conseil de Surveillance	SCA 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 .

Monsieur 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 € 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 M. 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 € 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 M. Alain TARAVELLA

La société ALTAFI 3 n'exerce aucun autre mandat.

SAS ALTAFI 3 détient 1 action de la société Altarea.

ANNEXE 4

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE

SOMMAIRE

1 – Cadre et code de référence

2 – Préparation et organisation des travaux du Conseil

2.1. Missions et attributions

2.2.. Composition du Conseil

2.3.. Fréquence des réunions :

2.4.. Convocations des membres

2.5.. Information

2.6.. Tenue des réunions – Présence de la Gérance

2.7.. Règlement intérieur

2.8.. Comités Spécialisés

2.9. Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2010

2.10. Procès-verbaux des réunions

2.11. Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés

3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques

3.1.1 Objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques

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

3.1.3 Limites inhérentes au système de contrôle interne et de gestion des risques

3.2 Organisation générale du contrôle interne et de la gestion des risques

3.2.1 L'environnement de contrôle

3.2.2 Les intervenants

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

3.3 Risques couverts

3.3.1. Risques inhérents aux activités d'ALTAREA COGEDIM

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

3.3.3. Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal

3.3.4. Risques sociaux et environnementaux

3.3.5. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'ALTAREA

3.3.6. Autres risques

3.4. Améliorations au cours de l'exercice 2011

4. Pouvoirs de la Direction Générale

4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale

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

5 - Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

5.1. Gérance

5.2. Conseil de Surveillance

6 – Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L 225 - 100-3 du Code de commerce.

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 Poupert-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.

2 - Préparation et organisation des travaux du Conseil

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.

2.2. Composition du Conseil de Surveillance

(a) membres –

A 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)
M. Jacques NICOLET	Président	-	2013
M. Matthieu TARAVELLA	Membre	-	2013
M. Gautier TARAVELLA	Membre	-	2013
ALTAREA COMMERCE	Membre	Non	2013
ALTA PATRIMOINE	Membre	Non	2013
APG	Membre	M. Alain DASSAS	2013
CREDIT AGRICOLE ASSURANCES	Membre	M. Emeric SERVIN	2013
Mme Françoise DEBRUS	Membre	-	2013
FDR 3	Membre	M. Christophe KULLMANN	2013
FONCIERE DES REGIONS	Membre	M. Olivier ESTEVE	2013
JN HOLDING	Membre	M. Olivier DUBREUIL	2013
OPUS INVESTMENT	Membre	Non	2013
M. 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 de sexe 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.

(f) membres indépendants

Choix des critères d'indépendance

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

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

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

Application aux membres du Conseil de Surveillance

Le 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 M. Dominique RONGIER et M. Alain DASSAS peuvent être considérés comme membres indépendants sans réserve. Il s'est par ailleurs interrogé sur la qualification d'indépendant de Madame Françoise DEBRUS compte tenu de ses fonctions au sein de CREDIT AGRICOLE ASSURANCES et de Monsieur Olivier ESTEVE, représentant de la Société FONCIERE DES REGIONS 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, Madame Françoise DEBRUS, Monsieur Alain DASSAS, Monsieur Olivier ESTEVE et Monsieur Dominique RONGIER sont donc considérés comme membres indépendants.

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 %

2.4. Convocations des membres

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

2.5 Information

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

2.6 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.

2.7. Règlement intérieur

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

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.

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):

- Monsieur Jacques NICOLET,
- Monsieur Alain DASSAS, représentant le Fonds APG
- Monsieur Emeric SERVIN, représentant la Société CREDIT AGRICOLE ASSURANCES,
- Monsieur Olivier ESTEVE, représentant la Société FONCIERE DES REGIONS,
- Monsieur Christian de GOURNAY,
- Monsieur Eric DUMAS,
- Monsieur Philippe MAURO,

Le Comité est présidé par Monsieur Jacques NICOLET. Les responsables opérationnels concernés par le(s) projet(s) d'investissement assistent également à la réunion.

Délibérations – Compte-rendu

Les avis sont pris à la majorité des membres du Comité d'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 M€ et inférieur à 100 M€, par délégation du Conseil de Surveillance et ce, dans les conditions suivantes :

- a) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 15 M€ et inférieurs à 50 M€, ils pourront :
 - o soit être présentés directement au Comité d'Investissement,
 - o 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 M€ et inférieurs à 100 M€, 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 M€ s'entend :
 - Préalablement à la signature de toute promesse synallagmatique de vente portant sur un foncier supérieur à 15 M€,
 - Préalablement à la signature de tout acte authentique portant sur un foncier supérieur à 15 M€, 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 M€.
- d) En ce qui concerne les investissements ou désinvestissements :
 - o inférieurs à 15 M€, ils ne nécessitent pas d'avis du Conseil de Surveillance,
 - o supérieurs à 100 M€, 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 2.2.1 et infra 2.9).

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 Poupart-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 ESTEVE
- Dominique RONGIER

Madame 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 CREDIT 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 Aout 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 M. 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 Co Commissariat est effectif. Il est rappelé que les Commissaires aux Comptes communiquent chaque année (i) une déclaration d'indépendance, (ii) le montant global des honoraires versés aux Commissaires aux Comptes par les sociétés contrôlées par la société ou la société qui la contrôle au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes. et (iii) une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission.
- vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

Le Comité d'Audit entretient des relations de travail suivies avec les membres de la Direction, les responsables du contrôle interne, ceux de l'audit et les Commissaires aux Comptes. Le Comité d'Audit peut inviter les Commissaires aux Comptes à ses réunions afin de leur poser des questions sur des sujets de leur ressort. Le cas échéant, le Comité d'Audit peut demander la présence d'un collaborateur de la Société à ses réunions, afin de l'éclairer sur toute question particulière. Le Comité d'Audit préconise au Conseil de Surveillance toutes mesures qui lui paraîtraient utiles.

Le Comité d'Audit est consulté obligatoirement sur :

- la nomination des Commissaires aux Comptes. Il est rappelé que l'article 17.4 des statuts stipule que le Conseil de Surveillance soumet à l'Assemblée Générale des Actionnaires

une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes. A 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.

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.

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. Elaboration d'une liste des candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes. Etablissement 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 VALMUR TE BV. Réalisation d'un point sur la marche des affaires. Avis favorable donné à la gérance concernant des projets d'investissements.

- Réunion du 30 aout 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.

2.10 Procès-verbaux des réunions

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

2.11 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.

3. Procédure 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.

3.1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques

3.1.1. Objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques :

Le contrôle interne vise à assurer :

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

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société et de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs.

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 / SIC) tel qu'approuvé par l'Union Européenne.

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.

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

3.2.1. L'environnement de contrôle

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

La Charte Ethique du Groupe ALTAREA 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.

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 6.1.2.2 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 6.1.2.2.8 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 de 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 K€ est affecté à cette fonction, permettant notamment de confier des missions de contrôle ou d'audit interne à des cabinets externes.

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du règlement intérieur et au bon fonctionnement des comités spécialisés du Conseil de Surveillance (le comité d'audit et le comité d'investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels d'ALTAREA et de ses filiales ;
- d'identifier et d'assister les pôles dans l'identification des risques
 - o liés à l'activité des Sociétés des filiales consolidées par ALTAREA en France et à l'étranger ;
 - o liés au statut de Société cotée d'ALTAREA
- d'établir ou d'assister les pôles dans l'établissement de procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs...) ;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

(e) le personnel de la société

Chaque collaborateur du Groupe ALTAREA 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 confiés 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'ALTAREA COGEDIM sur des problématiques de dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

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

Le dispositif de contrôle interne comprend cinq composantes étroitement liées.

(a) Organisation

Le dispositif de contrôle interne du Groupe ALTAREA 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 6.1.2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil)
- des systèmes d'information (voir paragraphe 6.1.3.3.2. 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 proportionnées

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe ALTAREA COGEDIM sont décrits dans le paragraphe 6.1.3.3 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.

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

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 6.1.2.2.8. 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 initiaux et, le cas échéant, leur révision. Une fois par mois, il est présidé par la gérance du groupe et traite des dossiers les plus stratégiques.
- Le Comité « coordination/commercialisation » : ce comité permet à la Direction Générale de définir et fixer les objectifs de commercialisation pour chaque projet. La pré-commercialisation (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. Cette procédure, pleinement opérationnelle en 2010, intègre la signature des budgets d'opération en cours de travaux par la Direction Générale de la filiale.

(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 / re commercialisation 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 pré commercialisation (actuellement 50 %), validation du coût des travaux... Le Comité des Engagements est composé des membres du Directoire, du Directeur Financier, du Directeur Commercial, du Directeur des Marchés et du Directeur des Engagements.

Au delà des processus des Comités d'Engagements, le Directeur des Engagements intervient avec l'aide des contrôleurs financiers de filiales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des Comités des Engagements et peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques... Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société pour le risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur du Secrétaire Général du Groupe 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 cahier 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...).

(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 re commercialisation 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 factuels, 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 Electronique 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 / re commercialisation.

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 re-commercialisation 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 :

- o Les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain et les terrains non encore construits sont évalués au coût
- o 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 3.2.7.9. Principes et méthodes comptables pour plus d'informations sur la méthode retenue pour l'évaluation des actifs et paragraphe 3.2.13.3. 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 3.2.7.9. Principes et méthodes comptables. Immeubles de placement)

Sensibilité de la valeur du patrimoine :

Se référer au paragraphe 3.2.13.3.1. pour l'analyse de la sensibilité de la valeur des immeubles de placement à la variation du taux de capitalisation.

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 inter-compagnies...)
- 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 :
 - o Arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (Chiffre d'affaires et endettement financier net)
 - o Reporting périodique des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives 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 :
 - o 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
 - o 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
 - o 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 PRIMPROMO

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

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

(iii) Logiciels de 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 Primpromo/ 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 Primpromo (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.

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 FONCIERE 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 afférent. 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 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.

A compter du 1^{er} trimestre 2011, la Direction financière s'est renforcée pour le suivi de la fiscalité du groupe.

(c) 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 6.1.3.3.1. Risques inhérents aux activités d'ALTAREA COGEDIM – (c) Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière)

- Terrains ou les 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 « dommage 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 les ALLIANZ, CNA, Covea RISK et CGAIM. Le montant des primes prévisionnelles pour 2010 s'élève à 1.152.330.91 € TTC (ce montant n'inclut pas certaines révisions de prime lié au chiffre d'affaires déclaré).
- Assurances diverses : Plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique. Enfin il existe une police d'assurance dite « mandataires sociaux » auprès de la compagnie CHUBB.

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 la 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 plateforme 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 groupes, 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 détaillée dans le volet RSE du rapport annuel.

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 3.2.13.13 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 3.2.13.13 Instruments financiers et risques de marché.

6.1.3.3.6. 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) Risque de fraude et de blanchiment d'argent

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

Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

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

Par ailleurs, 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.

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 231/2001a 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
- Etudes 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.
- Etude pour la mise en place d'un outil d'analyse de la base de clients avec une agence de rating
- Etude 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 1er 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 Electronique 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.

4. Pouvoirs de la Direction Générale

4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale

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

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

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

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

5. Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

5.1. Gérance

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

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

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

5.2. Conseil de Surveillance

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

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

6. Participation 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.

--o0o--

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

ANNEXE 5

Rémunérations accordées aux dirigeants mandataires sociaux et aux membres du conseil de surveillance

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.

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. A 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 2.000.000 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 aux(x) gérant(s) en fonction :

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

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

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 Altaréa soit à ses filiales. Dans ce dernier cas, la quote-part de rémunération perçue par le gérant, et économiquement à la charge d'Altaréa, sera déduite de la rémunération devant être versée par Altaréa. »

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.

1.2. 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'assemblée 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

Au sein de la Société ALTAREA, quand la Société avait encore la forme de société anonyme à Président et Conseil d'Administration, Monsieur Jacques NICOLET assumait les fonctions de Directeur Général Délégué Administrateur et recevait une rémunération sociale à ce titre.

A compter de la transformation de la Société ALTAREA en société en commandite par actions, les fonctions de Monsieur 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 Monsieur 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 Monsieur Alain TARAVELLA, recevait les rémunérations fixe et variable fixées par l'article 14 des statuts en sa qualité de cogérant. Monsieur 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) à ces qualités.

A partir du 31 mars 2008, la cogérance a été assumée par la Société ALTAFINANCE 2, également contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA, au sein de laquelle Monsieur 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 Monsieur 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.

Monsieur Alain TARAVELLA, Co-Gérant 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 Monsieur Jacques NICOLET, celle-ci étant désormais versée directement par ALTAREA. Le Conseil de Surveillance a décidé en conséquence que la rémunération de Monsieur 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 Monsieur Jacques NICOLET, dans la mesure et aussi longtemps que Monsieur 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.

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.

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. »

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 (SUPRA Annexe 4) - 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 relative 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.

La société a pour **dirigeant mandataire social** une Gérance composée de deux co-gérants, à savoir, depuis le 31 mars 2008 jusqu'à la date de ce document, la Gérance est composée de Monsieur Alain TARAVELLA et de la Société ALTAFINANCE 2 ayant pour Président Monsieur 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 dont le montant s'est élevé à 1.070.904,55 € au titre de l'exercice 2008 et à 1.099.312,24 € au titre de 2009.

Remarques liminaires : Les chiffres des tableaux ci-après sont communiqués en milliers d'euros.

1 - Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant Mandataire social		
	Exercice 2010	Exercice 2009
1 – ALTAFINANCE 2 – Co Gérant		
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 – Monsieur Alain TARAVELLA – Co Gérant		
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 Monsieur Alain TARAVELLA	0	0

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 que Monsieur 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.

2 - Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
1 - Nom et fonction du dirigeant mandataire social : Société ALTAFINANCE 2 Co Gérant	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Montants dus	Montants versés(1)	Montants dus	Montants versés(1)
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
2 - Nom et fonction du dirigeant mandataire social : Monsieur Alain TARAVELLA Co Gérant	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
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

(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.

Les montants ci-dessus comprennent les montants facturés à ALTAREA et ceux qui ont été directement facturés aux filiales de celle-ci.

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
Monsieur Jacques NICOLET Président du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations (1)	262	264
Monsieur Matthieu TARAVELLA Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations (2)	61	58
Monsieur 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 (3)(5) Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
CREDIT AGRICOLE ASSURANCES (3) Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
FONCIERE DES REGIONS (3)		

Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Madame 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
Monsieur Dominique RONGIER (6) 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 Monsieur 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. Monsieur Matthieu TARAVELLA assure un emploi salarié en qualité de Directeur Développement.

(3) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est du 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(ux) en lien avec le mandat de Membre du Conseil de Surveillance exercé au sein d'ALTAREA.

(4) Indemnité allouée à Monsieur 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 Monsieur Dominique RONGIER par ALTAREIT, société filiale de la Société ALTAREA. Aucune rémunération n'a été allouée directement par la Société ALTAREA.

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 Monsieur Alain TARAVELLA, Co Gérants, par la Société ou une autre société du groupe

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 Monsieur Alain TARAVELLA, Co Gérants) par la

Société elle-même ou une autre société du groupe

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

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

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

9

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES AUX DIX PREMIERS SALARIES NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVEES 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 contrôlé 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 23/11/2004, 9.240 options ont été levées au prix d'exercice unitaire de 32,90 €
- Au titre du plan du 04/01/2005, 3.000 options ont été levées au prix d'exercice unitaire de 38,25 €

Durant l'exercice 2010, aucune option d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires n'a été levée.

10

CONTRATS DE TRAVAIL, REGIMES DE RETRAITE SUPPLEMENTAIRE, INDEMNITES OU AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ETRE DUS A RAISON DE LA CESSATION OU DU CHANGEMENT DE FONCTIONS ET INDEMNITES RELATIVES A 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.

ANNEXE 6

OPERATIONS REALISEES AU TITRE DES OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS

Conformément aux dispositions des articles L 225-180 II-alinéa 1 et L 225-184 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après le tableau de ces opérations au 31 décembre 2010

Plans d'options (1)	Nombr d'optio attribu	Prix d'exercice d'une option en euros	Dates d'exercice	Options en Circulation Au 31/12/2009	Attribution	Options Annulées	Options Exercées	Options en circulation Au 31/12/2010
23/11/2004	9 240	32,90	23/11/2008 – 23/11/2011	0			9240	
Options (2) Supplémentaires	2 640	170,00	23/11/2008 – 23/11/2011	2 640				2 640
04/01/2005	28 500	38,25	04/01/2009 – 04/01/2012	0			3.000	
Options (2) Supplémentaires	857	170,00	04/01/2009 – 04/01/2012	857				857
13/03/2006	1 950	119,02	13/03/2010 – 13/03/2013	950				950
Options (2) Supplémentaires	557	170,00	13/03/2010 – 13/03/2013	270				270
30/01/2007	3 800	175,81	30/01/2011 – 30/01/2014	1 450				1 450
Options (2) Supplémentaires	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
Totaux	54 130			6 579	5 500		12.240	12 079

(1) Date du conseil d'administration ayant décidé d'allouer des options

(2) Les bénéficiaires ont reçu des options supplémentaires à l'occasion d'une augmentation de capital afin que leurs droits soient préservés conformément à la législation en vigueur.

Au cours de l'exercice 2010, aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux de la Société. Au cours de l'exercice 2009, aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a non plus été attribuée aux dirigeants ou salariés des filiales d'ALTAREA.

Au 31 décembre 2010, les principaux dirigeants du Groupe ALTAREA, à savoir les personnes membres du Comité Stratégique de la Société ou du Conseil de Surveillance d'ALTAREA et qui perçoivent une rémunération étaient titulaires de 3.497 options d'achat d'actions au total. Ce chiffre est inchangé par rapport à l'exercice 2009.

ANNEXE 7

IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE 2010

ALTAGREEN, une démarche de progrès

Après une première année de mise en œuvre, la démarche de progrès Altagreeen 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 reconnu 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 2 et la Réglementation Thermique 2012 en engageant l'ensemble de ses nouvelles opérations de bureaux, logements et commerces 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 Certivea et l'Association HQE®, au projet HQE® Performance afin de définir une étiquette performantielle lisible par tous les publics.

ENJEU 1 – ACCROITRE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

UNE AMBITION GENERALISEE

Altarea Cogedim fait le choix de généraliser à l'ensemble de ses nouveaux développements une ambition environnementale forte quelque soit 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.

INTEGRER LES ENERGIES 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

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



Fait marquant 2010

Réalisation du volet corporate du Bilan Carbone® Altarea Cogedim.

Premier Bilan Carbone® construction intégralement compensé pour l'immeuble Green One à Paris

ENJEU 2 – DEVELOPPER DES LIEUX PERENNES 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.

<p>CENTRES COMMERCIAUX NEUFS</p> <p>Okabé, Kremlin Bicêtre, 1^{er} centre HQE® de France</p>	<p>BUREAUX NEUFS</p> <p>Plus de 420 000 m² certifiés</p>	<p>LOGEMENTS NEUFS</p> <p>4 245 logements certifiés</p>
<p>EXPLOITATION BUREAUX</p> <p>Siège de Philips France, Suresnes, opération pilote</p> <p>HQE® Exploitation</p>	<p>EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE MULTIPRODUITS</p>	<p>RESTRUCTURATION BUREAUX</p> <p>Laënnec, Paris 7, Monument historique</p> <p>HQE® Rénovation</p>
<p>IGH</p> <p>First, Paris la Défense, 1^{re} tour restructurée HQE®, Plus grand chantier HQE® de France</p>	<p>HÔTEL NEUFS</p> <p>Suite hôtel Accor, Issy-les-Moulineaux, 1^{er} hôtel HQE® de France</p>	<p>RESTRUCTURATION HÔTELIÈRE</p> <p>Hotel-Dieu Marseille Ancien Palais de Justice, Nantes</p> <p>1^{res} restructurations hôtelières HQE® de France</p>

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 Certivea, 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

2 Premières restructurations hôtelières certifiées HQE en France
2 opérations pilotes à l'élaboration de HQE Performance
Ouverture du premier centre commercial HQE en France

ENJEU 3 - FAVORISER LES PRATIQUES DURABLES

ACCELERER 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 DEVELOPPEMENT DURABLE

Collaborative, la démarche Altagreen 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.

Fait marquant 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 4 - MISER SUR LES COMPETENCES 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 COMPETENCES

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 DUREE

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. Par contre, le nombre de salariés ayant bénéficié d'une ou plusieurs formations est passé de 432 en 2009 à 641 en 2010.

PRIORITE A 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 6 tuteurs volontaires reconnus pour leur expertise 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 jeudi 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.

Pas moins de 100 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.

Fait marquant 2010

Organisation des « Rendez vous RH » auprès de l'ensemble des manager du groupe.
Création d'une rubrique développement durable dans le magazine interne.

ENJEU 5 - S'ENGAGER AUPRES 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 :

- 2 postes financés pendant ces trois années : un prospecteur foncier et un gestionnaire locatif rayonnant sur l'Ile-de-France,
- l'apport de fonds propres pour la réalisation de 3 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,
- 11 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 METIERS 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 BATIR 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 regroupées en une fédération nationale
- 12 000 familles logées depuis 1985
- 4 800 logements acquis en propre ou gérés pour le compte de propriétaires

Fait marquant 2010

Renouvellement pour trois ans de l'accord de partenariat avec Habitat et Humanisme.

Mise en place de l'opération « Ma clé pour toi ».

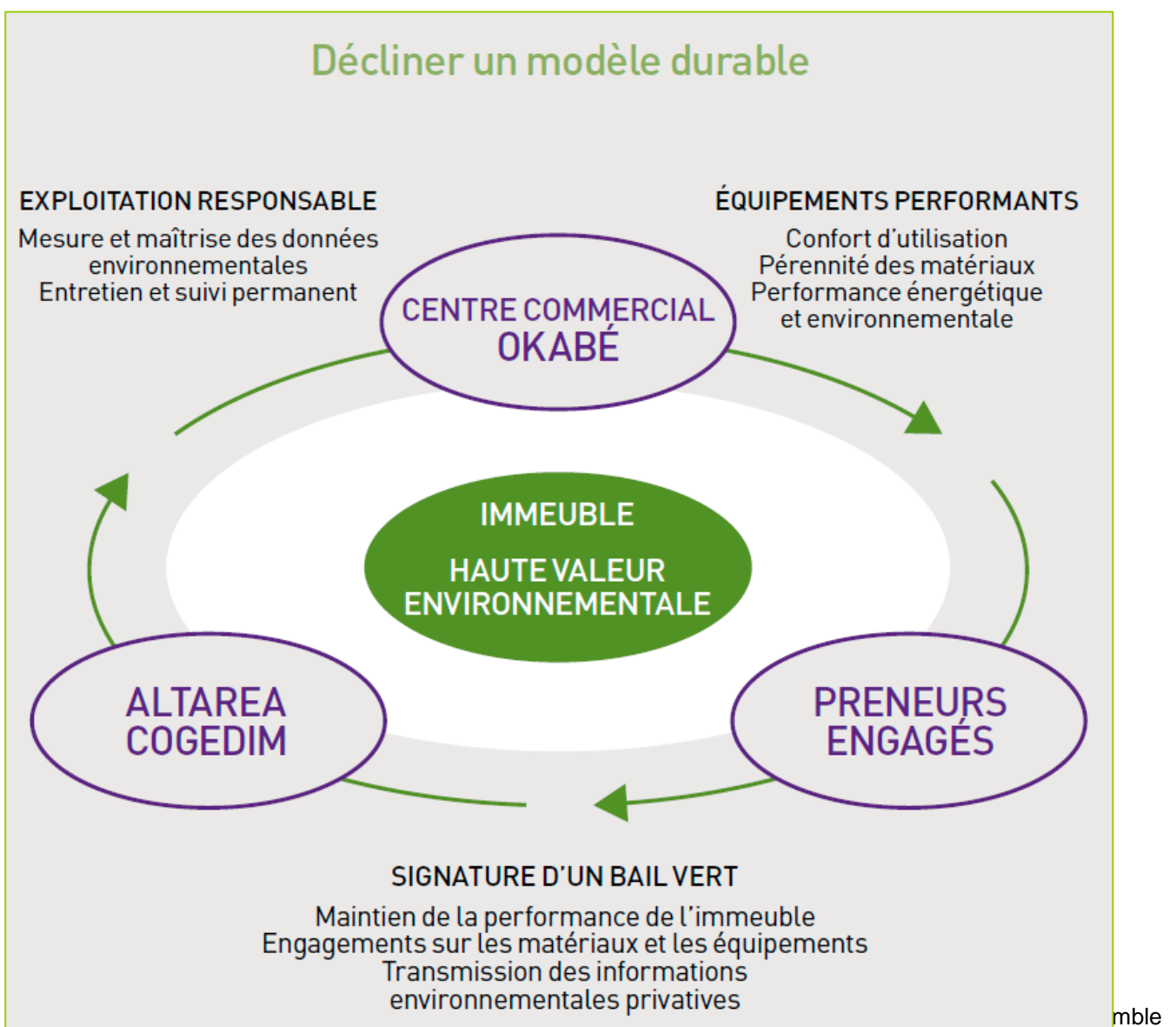
DEVELOPPEMENT DURABLE COMMERCE

Créer des centres commerciaux durables et responsables

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.

OKABE, MODELE DU CENTRE COMMERCIAL A 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.



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.

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% GEOTHERMIQUE

A 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 60m³ 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. A 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.

DEVELOPPEMENT DURABLE LOGEMENT

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 DEMARCHE QUALITE POUR TOUS LES ACQUEREURS

Notre 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.

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

DEVELOPPEMENT DURABLE BUREAUX

La performance pour credo

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 d'exigence élevé dans le choix des sites, leur intégration urbaine et leurs connexions avec les réseaux de transports.

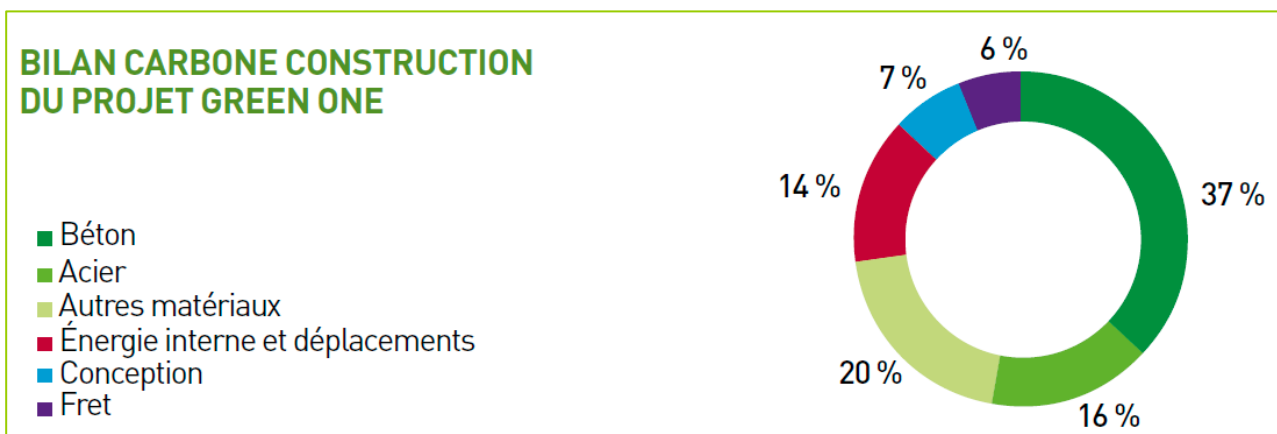
DES CHANTIERS « UNIQUES » DE RESTRUCTURATION ENVIRONNEMENTALE

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.

GREEN ONE, PREMIERE OPERATION ZERO CARBONE

Certifié NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® et visant la certification HQE® Exploitation, l'immeuble Green One, dans la ZAC Pajol à Paris 18ème 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 kWhep/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.



ANNEXES

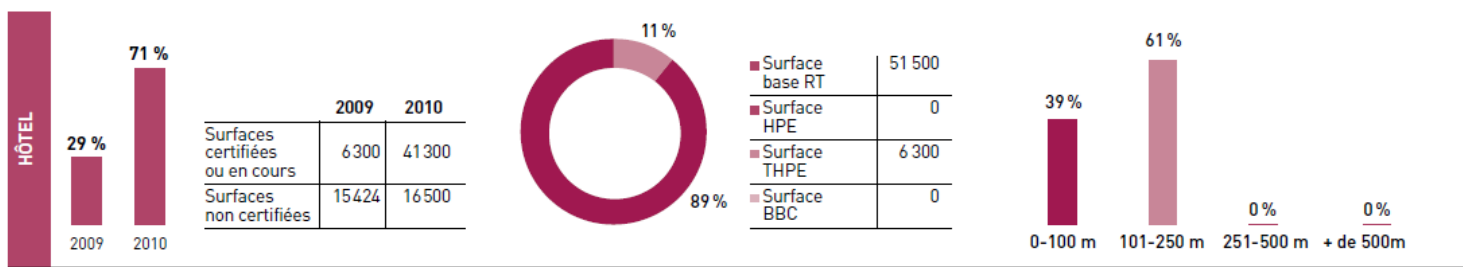
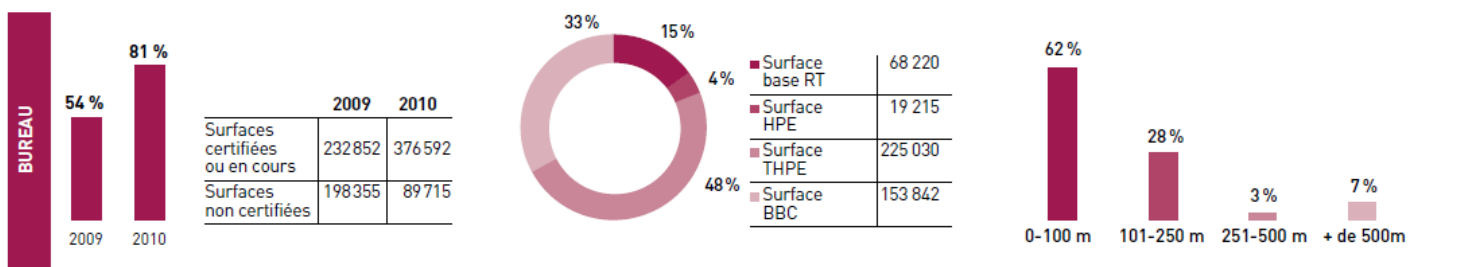
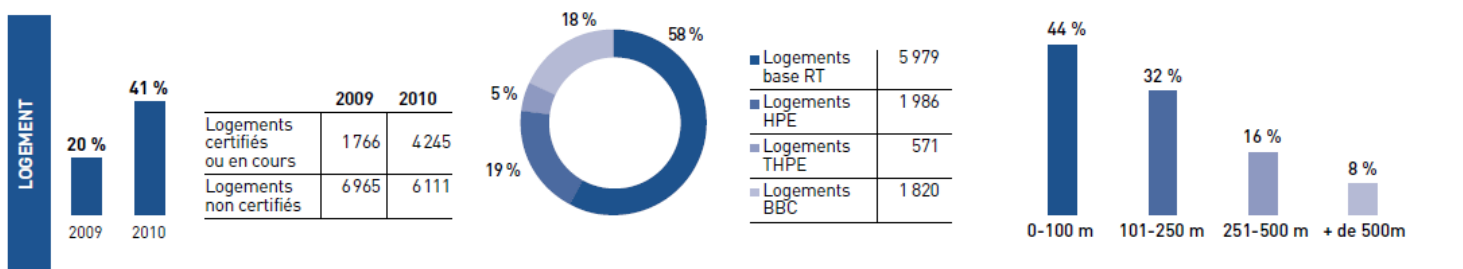
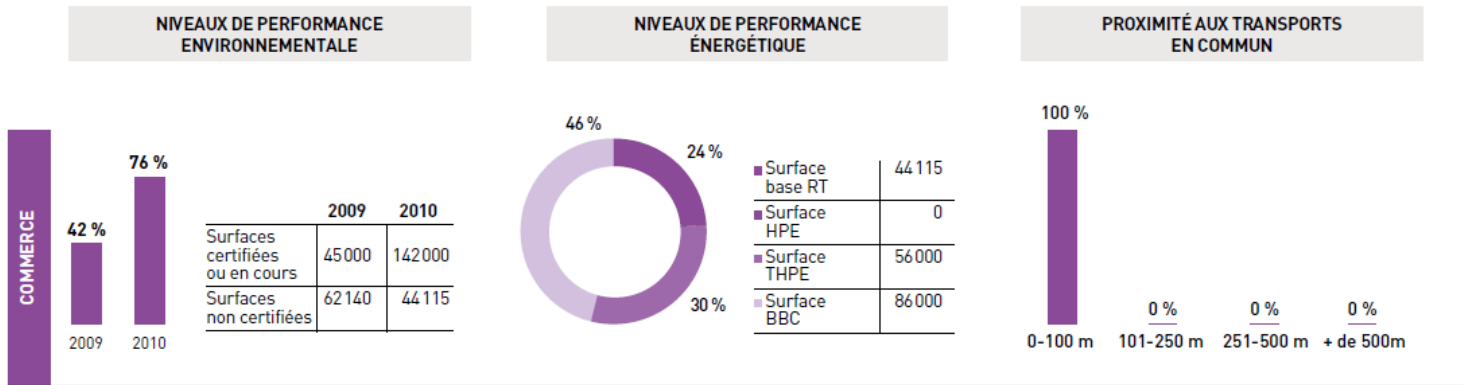
- Axes de progrès

- **Nouveaux développements**
- **Patrimoine existant**
- **Empreinte du Groupe et données sociales**

> DÉVELOPPEMENT DURABLE : AXES DE PROGRÈS

		ACTIONS 2010	RÉALISATION			ENGAGEMENTS 2011
L'ÉCONOMIE			REPORT	EN COURS	RÉALISÉ	
NOS CLIENTS	Renforcer notre 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)	•			Création d'un observatoire des modes de vie durables (2011-2012)
		Stratégie d'enquêtes de satisfaction auprès de nos clients de logement			•	Poursuivre la démarche
		Mise en œuvre d'une démarche qualité livraison service après-vente pour les clients de logement			•	Renforcement de la démarche qualité livraison services après-vente dans les filiales régionales
L'ENVIRONNEMENT			REPORT	EN COURS	RÉALISÉ	
PATRIMOINE	Amélioration environnementale de notre patrimoine	Conception du système d'analyse environnementale de nos actifs			•	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
		Collecte des informations environnementales du patrimoine		•		
		Poursuite de la collecte des informations environnementales pour les parties privatives			•	Poursuivre la démarche parallèlement au déploiement du bail vert auprès des enseignes
PROMOTION	Tendre vers une exploitation environnementale certifiée de nos actifs	Ajout du module d'évaluation automatisant la mesure de l'empreinte carbone			•	Mesurer l'empreinte carbone selon la méthode Bilan Carbone® (Volet Foncière) de 25 % du patrimoine
		Expérimenter la certification HQE® Exploitation sur le centre commercial Okabé		•		Poursuivre la démarche en partenariat avec Certivea
		Généralisation de la certification environnementale NF Logement - Démarche HQE® pour les nouveaux développements en Ile-de-France et NF logement en régions			•	Poursuite des démarches de certification pour l'ensemble des métiers du Groupe
RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	Accroître la performance environnementale de nos nouveaux développements	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			•	Participer au projet HQE® Performance en partenariat avec l'association HQE et Certivea (deux opérations de bureaux engagées en 2010)
		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			•	Mise en place de deux groupes de travail transversaux sur le thème de la qualité de l'air et sur le confort acoustique
		Proposition systématique à nos partenaires investisseurs de la réalisation de Bilan Carbone® construction (méthode Ademe) et l'évaluation BREEAM pour les opérations de bureaux			•	Former un collaborateur à la méthode Bilan Carbone® en vue de la réalisation de l'empreinte carbone construction du Groupe (Volet Promotion) (2011 - 2012)
GROUPE	Mettre en place un processus de développement certifié	Développer une Gestion technique du bâtiment (GTB) spécifique Altarea Cogedim (2010-2011)		•		Élaborer un cahier des charges technique pour la GTB bureaux Altarea Cogedim
		Étendre le Système de management général (SMG) certifié NF Bâtiment Tertiaire - Démarche HQE® aux activités tertiaires du Groupe (bureau, hôtel, commerce) (2010-2011)		•		Former l'ensemble des développeurs et opérationnels tertiaires au SMG Altarea Cogedim
		Remise d'un livret gestes verts aux acquéreurs d'un logement		•		Systématiser la démarche
GROUPE	Accompagner nos clients dans l'adoption d'une démarche plus responsable et cultiver le partenariat	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			•	Renforcer la démarche pour atteindre 25 % de baux verts signés pour l'ensemble de notre patrimoine
		Déploiement d'une annexe environnementale lors de tout renouvellement de bail sur les centres commerciaux en patrimoine			•	
GROUPE	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)		•		Poursuivre la démarche
		Développement du site « Place des Marchés » pour intégrer des critères environnementaux dans le référencement des entreprises partenaires			•	Diffusion et appropriation de l'outil auprès de la direction technique du Groupe
		Réalisation du Bilan Carbone® pour le siège social et l'ensemble des délégations régionales (Volet Corporate)			•	Réalisation d'une campagne de communication interne et de sensibilisation aux écogestes
GROUPE	Développer un cadre de travail améliorant l'empreinte environnementale du Groupe	Mise en place d'une politique de recyclage et sélection d'un prestataire valorisant une partie des déchets en biogaz			•	Poursuite de la démarche
		Mise en place d'un outil informatique de dématérialisation des appels d'offres pour réduire les impressions papier			•	Systématiser l'usage de l'outil de dématérialisation auprès des entreprises partenaires
		Poursuite de la réduction du taux d'émission de CO ₂ et étendre le référencement à de nouveaux véhicules hybrides dans la flotte véhicules du Groupe			•	Poursuivre la démarche
LE SOCIAL	MÈCENAT	Déploiement d'un système de visioconférence pour le siège et quatre filiales régionales			•	Équipement de filiales supplémentaires
		Intégration de l'outil de covoiturage sur l'intranet du Groupe et mise à disposition d'un véhicule supplémentaire en libre-service			•	Mise en place d'un plan de sensibilisation interne pour favoriser l'usage de l'outil de covoiturage et des transports doux
LE SOCIAL			REPORT	EN COURS	RÉALISÉ	
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'Altarea		•		Organisation de cinq conférences, les Jeudis d'Altarea
		Création d'une rubrique Développement Durable dans le journal d'entreprise d'Altarea Cogedim			•	Poursuivre la démarche
		Formation et sensibilisation au Développement Durable pour la totalité des effectifs du Groupe		•		Poursuivre la politique de sensibilisation au développement durable lors des journées d'intégrations organisées pour les nouveaux collaborateurs
MÈCENAT	Préserver un accès qualitatif à la formation professionnelle	Développement du tutorat avec la nomination de cinq tuteurs et mise en œuvre de près de 100 heures de formation dédiées			•	Poursuivre la démarche avec les six tuteurs nommés en 2010
		Organisation des « rendez-vous RH » auprès des managers du Groupe			•	Organisation de dix rendez-vous RH avec l'ensemble des managers du Groupe entre février et mars
		Approcher les 100 % de collaborateurs du Groupe ayant bénéficié d'un entretien individuel d'évaluation et de suivi de carrière		•		Poursuivre la démarche pour les collaborateurs d'une ancienneté supérieure à six mois
MÈCENAT	Mener une politique active de soutien dans le secteur du logement et de la formation	Renouvellement du premier accord de partenariat Habitat et Humanisme		•		Renforcer notre partenariat par la mise en place du mécénat de compétences
		Poursuite de la participation active dans la fondation Palladio			•	Poursuite de la participation
MÈCENAT	Soutenir l'émergence de futurs talents	Organisation d'un concours de jeunes créateurs pour l'opération Oxygène			•	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

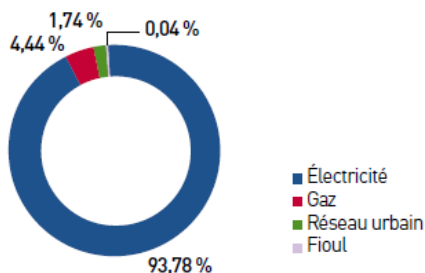
Périmètre d'analyse de 88,7 % de la valeur du patrimoine français géré par Altarea Cogedim bénéficiant d'une année pleine d'exploitation

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'Altarea Cogedim

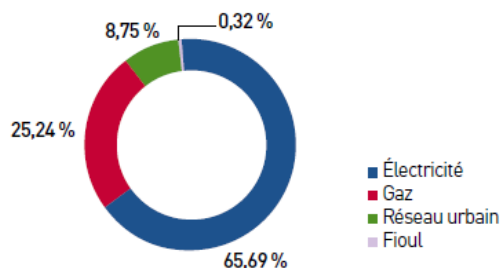
ÉNERGIE PRIMAIRE



ÉMISSIONS DE CO₂ GLOBALES (en tonnes de CO₂)

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 Altarea 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)	10,25
Électricité	5,74
Gaz	3,65
Réseau urbain	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 CENTRE

	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)	3,53
Électricité	3,15
Gaz	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 VILLAGE ET RETAIL PARK

	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)	0,61
Électricité	0,61

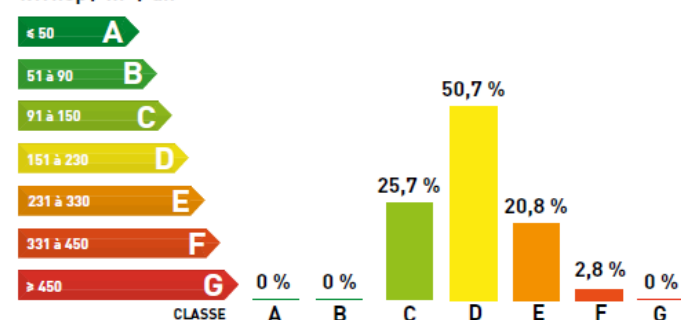
Émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergies par m² calculées à partir des facteurs de conversion français

EAU (litre / m ² / an)	81,81
-----------------------------------	-------

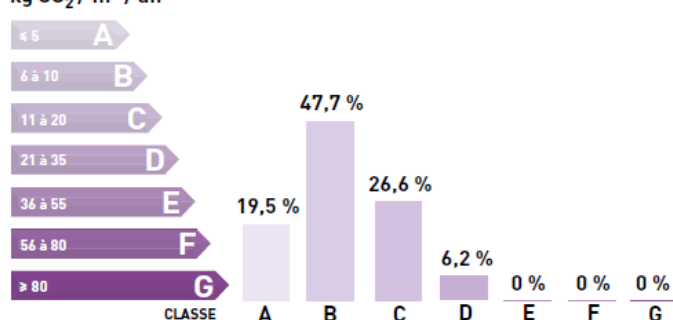
Consommation d'eau utilisée par le Bailleur par m² HON

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

kWh/m² / an



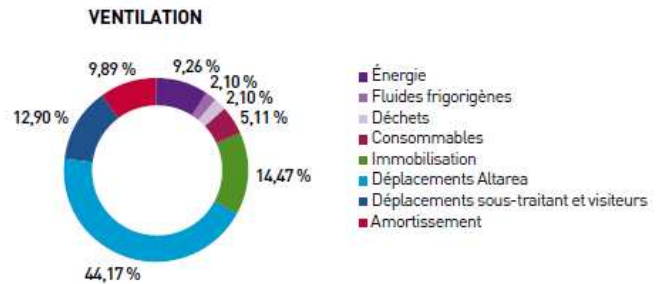
kg CO₂ / m² / an



> 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)	Collaborateur 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	

ANNEXE 8

Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société en 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	Quantité	Prix Unitaire	Montant brut de l'opération
M. Alain TARAVELLA	Co Gérant	Actions ordinaires	Acquisition par ALTA PATRIMOINE [1]	16/02/2010	645.214	100,00 €	64.521.400,00 €
M. Alain TARAVELLA	Co Gérant	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 €
M. Alain TARAVELLA	Co Gérant	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
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN HOLDING [2]	23/12/2009	80	107,00 €	8.560,00 €
M. Alain TARAVELLA	Co Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTA PATRIMOINE [1]	07/12/2009	2	107,00 €	214,00 €
M. Alain TARAVELLA	Co Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTAFINANCE 2 [1]	16/02/2010	645.214	100,00 €	64.521.400,00 €
M. Alain TARAVELLA	Co Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTAFINANCE 2 [1]	15/02/2010	120.000	100,00 €	12.000.000,00 €
Stichting Pensioenfonds ABP	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par Stichting Pensioenfonds ABP	03/02/2010	789.234	105,50 €	83.264.187,00 €
M. Alain TARAVELLA	Co Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTA PATRIMOINE [1]	29/03/2010	500	111,50 €	55.750,00 €
M. Alain TARAVELLA	Co Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTA PATRIMOINE [1]	30/03/2010	298	111,01 €	33.080,98 €
M. Alain TARAVELLA	Co Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTAFINANCE 2 [1]	07/07/2010	103.213	105,00 €	10.837.365,00 €

M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN HOLDING [2]	23/09/2010	8.700	113,51 €	987.537 €
M. Alain TARAVELLA	Co Gérant	Actions ordinaires	Cession par ALTA PATRIMOINE [1]	22/12/2010	120.000	126,00 €	15.120.000,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN HOLDING [2]	22/12/2010	25.000	126,00 €	3.150.000 €

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
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Apport par M. Jacques NICOLET	29/06/2010	73.601	105,00 €	7.728.105 €
M. 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 €

[1] Contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA

[2] Contrôlée par Monsieur Jacques NICOLET

ANNEXE 9

OPERATIONS REALISEES AU TITRE DE L'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS AUX SALARIES ET DIRIGEANTS

Conformément aux dispositions des articles L 225-197-4 et L 225-197-5 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après le tableau de ces opérations établi au 31 décembre 2010

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2009	Attribution	Droits exercés	Droits Annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2010
Plans d'AGA (*)							
23 juillet 2007	62 500	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	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	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

(*) L'attribution des droits est conditionnée au le respect de conditions de performance supposées remplies

(**): Les droits sont annulés pour motifs de départ ou du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine

En 2010, les mandataires sociaux de la Société n'ont reçu aucune action gratuite.

Au 31 décembre 2010, les droits à exercer des actions attribuées gratuitement aux membres du Conseil de Surveillance d'ALTAREA et qui perçoivent une rémunération (à savoir Monsieur Matthieu TARAVELLA) s'élevaient à 25 actions.

Au 7 mars 2011, date d'établissement du présent rapport de gestion, le dernier cours de Bourse de l'action ALTAREA, à savoir celui au 4 mars 2011 s'établissait à 132 euros .

ANNEXE 10

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES :

La définition des risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée et les moyens qu'elle met en œuvre pour les surmonter sont exposés en détail dans la section 3.2.2 du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne qui figure dans l'annexe 4.

Il est précisé en outre que 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.

ANNEXE 11

OPERATIONS D'ACHAT ET VENTES D' ACTIONS SUR PROPRES TITRES :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titre vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres auto-détenus
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