

A.A.C.E. Ile-de-France

10, rue de Florence
75008 PARIS

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres

Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
92037 PARIS LA DÉFENSE

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Versailles

ALTAREA

Société en Commandite par Actions
au capital de 155.539.502,06 Euros
8, avenue Delcassé
75008 PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

(Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

A.A.C.E. Ile-de-France
10, rue de Florence
75008 PARIS

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres
Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
92037 PARIS LA DÉFENSE

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Versailles

**RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS
RÉGLEMENTÉS**

(Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L226-10 du code de commerce.

.../...

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

En application de l'article R.226-2 du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la SAS COGEDIM :

Votre Société est caution auprès de **IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK** en faveur de la société **SAS COGEDIM** au titre du crédit d'un montant en principal de 300 millions d'euros accordé par **IXIS C.I.B.** pour assurer le financement partiel de l'acquisition de l'ancienne société **COGEDIM**.

Une commission de caution a été facturée en 2010 par votre Société pour un montant de 1.000.000 Euros.

Avec la Société ALTAREA PATRIMAE :

Votre Société a accordé à sa filiale espagnole **ALTAREA PATRIMAE** un prêt subordonné et une garantie de prêt bancaire dans le cadre de l'acquisition du centre commercial de San Cugat.

Le contrat de prêt subordonné, signé le 25 juillet 2006 et portant sur un montant de 22.800.000 Euros, est rémunéré au taux de 1,5 % jusqu'au 31 décembre 2007, 3 % jusqu'au 31 décembre 2009, 6 % au-delà sans pouvoir dépasser le 31 décembre 2016.

Par ailleurs, votre Société a accordé à **IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK** un nantissement des créances dont elle est titulaire à l'encontre de la société **ALTAREA PATRIMAE** au titre du prêt subordonné de 22.800.000 Euros.

En 2010, votre société a enregistré un produit financier en rémunération du prêt subordonné d'un montant de 1.368.000 Euros.

Avec la SA MEZZANINE PARIS NORD :

Votre Société se porte caution personnelle et indivise de la **SA MEZZANINE PARIS NORD** afin de garantir le **CREDIT FONCIER DE FRANCE** (agissant aux droits d'ENTENIAL) :

- * du remboursement intégral du montant du prêt tranche A, dans la limite de 1.859.878 Euros représentant 20 % du montant en principal de 9.299.390 Euros majoré des intérêts, commissions, frais et autres accessoires ;
- * dans le cadre de la mise en place d'une garantie à première demande, du paiement du solde du montant de travaux et de la redevance initiale due à la SNCF, dans la limite de 990.919 Euros représentant 20 % du montant en principal de 4.954.593 Euros majoré des indexations prévues dans la convention d'occupation et de la TVA au taux de 19,60 %.

A ce titre, la commission de caution au taux de 0,4 % due par la société **MEZZANINE PARIS NORD** sur l'exercice 2010 s'élève à 6.777 Euros.

b) Sans exécution au cours de l'exercice écoulé :

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société ALTA DEVELOPPEMENT ESPAGNE :

Dans le cadre de la cession réalisée le 22 décembre 2009 des titres de la société **ALTA DEVELOPPEMENT RUSSIE** par votre Société à sa société filiale **ALTA DEVELOPPEMENT ESPAGNE**, cette dernière a pris l'engagement de verser un complément de prix sur l'acquisition plafonné à 35.970.779 euros représentant 50 % du prix de cession ultérieur à un éventuel tiers acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Dans le cadre de la cession réalisée le 22 décembre 2009 de la créance détenue par votre société à l'encontre de la société **ALTAREA ESPANA** à sa société filiale **ALTA DEVELOPPEMENT ESPAGNE**, cette dernière a pris l'engagement de verser un complément de prix en cas de retour à meilleure fortune de la société **ALTAREA ESPANA** représentant 75 % du remboursement ou de la cession de la créance à un éventuel tiers acquéreur dans les 5 années à compter de la date d'acquisition.

Paris et Paris la Défense, le 21 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Ile-de-France


Patrick UGHETTO

ERNST & YOUNG et Autres


Jean-Roch VARON