

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 DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
(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 DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**
(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- ◇ le contrôle des comptes annuels de la Société **ALTAREA**, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ◇ la justification de nos appréciations ;
- ◇ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS :

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Sous la rubrique 3.2 « *principes, règles et méthodes comptables* » de l'annexe :
 - La note sur les « *immobilisations corporelles* » expose les règles et méthodes relatives à la comptabilisation et l'évaluation des immeubles, à leur amortissement et leur éventuelle dépréciation.
Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes retenues et nous sommes assurés de leur correcte traduction comptable.

.../...

- La note sur les « immobilisations financières » expose les règles et méthodes comptables relatives notamment à la valorisation des titres de participation détenus par votre Société et des créances qui y sont rattachées à la clôture de l'exercice.

Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies en annexe ; nous avons également procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des estimations comptables retenues pour déterminer la valeur d'utilité de ces titres et justifier le montant des créances qui y sont rattachées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES :

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris la Défense, le 21 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

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


Patrick UGHETTO

ERNST & YOUNG et Autres


Jean-Roch VARON

Annexes

1 - COMPTE DE RESULTAT

en Milliers €	Note	31/12/2010	31/12/2009
Production vendue de services		42 913	37 804
CHIFFRES D'AFFAIRES	3.3.3.1	42 913	37 804
Production immobilisée	3.3.3.2	520	17 247
Reprises sur amortissements et provisions, transferts charges	3.3.3.2	2 287	1 089
Autres produits	3.3.3.2	15	6
PRODUITS D'EXPLOITATION		45 735	56 146
Autres achats et charges externes		18 096	34 029
Impôts, taxes et versements assimilés		1 846	1 750
Salaires et traitements		1 444	1 014
Charges sociales		2 037	600
Dotations d'exploitation aux amortissements sur immobilisations		10 803	10 279
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant		629	490
Dotations d'exploitation aux provisions		2 644	2 161
Autres charges		1 626	283
CHARGES D'EXPLOITATION	3.3.3.3	39 124	50 607
RESULTAT D'EXPLOITATION		6 611	5 539

en Milliers €	Note	31/12/2010	31/12/2009
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations		29 647	56 239
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		3 265	2 228
Autres intérêts et produits assimilés		2 667	2 952
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		804	
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			41
PRODUITS FINANCIERS		36 383	61 461
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		6 191	103
Intérêts et charges assimilées		42 053	59 110
Différences négatives de change			1
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES		48 244	59 214
RESULTAT FINANCIER	3.3.3.4.	-11 861	2 247
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		-5 250	7 786
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			12
Produits exceptionnels sur opérations en capital		46 083	10 285
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			35 952
PRODUITS EXCEPTIONNELS		46 083	46 249
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		9	91
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		36 306	45 368
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		36 315	45 459
RESULTAT EXCEPTIONNEL	3.3.3.5.	9 767	790
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	3.3.3.6.		733
TOTAL DES PRODUITS		128 201	163 856
TOTAL DES CHARGES		123 684	156 014
BENEFICE OU PERTE		4 517	7 843

2 - BILAN

ACTIF

en Milliers €	Note	Brut	Amortissements Provisions	31/12/2010	31/12/2009
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3.3.1.1	81	74	7	13
Logiciels		81	74	7	13
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3.3.1.2	299 577	42 102	257 475	294 336
Terrains		55 613	21	55 592	61 870
Constructions		242 241	42 056	200 185	231 222
Autres immobilisations		55	26	30	75
Immobilisations corporelles en cours		1 668		1 668	1 169
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3.3.1.3	1 148 026	6 191	1 141 835	1 152 716
Participations		720 244	1 500	718 744	686 911
Créances rattachées à des participations		309 638	4 691	304 947	350 420
Prêts		118 040		118 040	115 282
Autres immobilisations financières		103		103	103
ACTIF IMMOBILISE		1 447 683	48 367	1 399 316	1 447 065
CREANCES	3.3.1.4	29 602	1 261	28 341	28 178
Créances clients et comptes rattachés		23 986	1 261	22 725	21 600
Autres créances		5 616		5 616	6 578
TRESORERIE ET DIVERS		17 896	30	17 866	7 537
Actions propres	3.3.1.5	17 715	30	17 685	5 194
Autres valeurs mobilières de placement					
Disponibilités		126		126	2 308
Charges constatées d'avance		55		55	35
ACTIF CIRCULANT		47 498	1 291	46 207	35 715
TOTAL ACTIF		1 495 181	49 658	1 445 523	1 482 780

PASSIF

en Milliers €	Note	31/12/2010	31/12/2009
Capital social ou individuel		155 541	155 541
Primes d'émission, de fusion, d'apport		585 292	607 580
Réserve légale		12 133	11 741
Réserves statutaires ou contractuelles			44 240
Réserves réglementées			
Report à nouveau		218	408
RESULTAT DE L'EXERCICE		4 517	7 843
CAPITAUX PROPRES	3.3.2.1	757 701	827 352
Provisions		2 805	2 161
PROVISIONS	3.3.2.2	2 805	2 161
DETTES FINANCIERES	3.3.2.3	674 151	634 172
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		629 331	628 157
Emprunts et dettes financières divers		44 813	6 014
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		7	1
DETTES	3.3.2.3	8 374	7 998
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		5 439	5 437
Dettes fiscales et sociales		2 935	2 561
AUTRES DETTES	3.3.2.3	2 492	11 096
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 851	5 586
Autres dettes		276	4 989
Produits constatés d'avance		365	522
DETTES		685 017	653 266
TOTAL PASSIF		1 445 523	1 482 780

3 - ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est 8, avenue Delcassé à Paris.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005. Altarea établit des comptes consolidés.

3-1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

- **Prise de participation dans la société Alta Blue détenant indirectement le centre commercial « Cap 3000 » situé à Nice**

La société a pris une participation à hauteur de 33,33 % dans la société Alta Blue SAS, société holding de la société Aldeta, cotée sur le marché Eurolist, compartiment B d'Euronext Paris S.A. et propriétaire du centre commercial régional Cap 3000 situé à Saint Laurent du Var dans la banlieue de Nice. La société Alta Blue a été immatriculée le 29 avril 2010 à Paris ; elle dispose d'un capital de 999 milliers d'euros assorti d'une prime d'émission de 99 000 milliers d'euros. La société est aujourd'hui détenue à parité égale par Altarea SCA, Predica et Azur France II.

- **Cession de centres commerciaux.**

Les actifs d'Aulnay et de Brest Coat ar Gueven ont été cédés respectivement les 8 octobre et 21 décembre 2010 pour un montant global de 36 400 milliers d'euros, dégageant une plus-value de 9 781 milliers d'euros.

- **Restructuration des couvertures de taux d'intérêt**

En septembre 2010, la Société a profité d'un niveau exceptionnellement bas des taux d'intérêts à long terme pour signer 425 M€ de nouveaux swaps à 10 ans à un taux moyen de 2,5%. En décembre 2010, près de 300 M€ de swaps d'échéance allant de 2011 à 2012 ont été annulés. Le coût de la restructuration s'élève à 17 M€ au titre de l'exercice 2010.

3-2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

3.2.1. Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 1999 adopté par le Comité de Réglementation Comptable (CRC) dans son règlement 99-03 le 29 avril 1999 et homologué par arrêté ministériel le 22 juin 1999. L'ensemble des règlements du CRC postérieurs trouvent également à s'appliquer en particulier le règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs et le règlement 2004-06 relatif à la définition la comptabilisation et l'évaluation des actifs et le règlement 2005-09.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Sauf mention contraire, les comptes annuels sont établis et présentés en milliers d'euros.

3.2.2 Principes et méthodes comptables

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles sont principalement des logiciels acquis qui sont habituellement amortis linéairement sur 3 ans.

Les immobilisations incorporelles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont principalement des biens immobiliers et en particulier des centres commerciaux ou des locaux d'activité.

Valeur brute des immeubles

Les immeubles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport hors frais d'acquisition pour les immeubles apportés ou leur coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. De façon générale, les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Les immeubles sont décomposés par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement. Conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), quatre composants ont été retenus : Structure, Façade étanchéité, Equipements techniques et Aménagements agencements.

Amortissement des immeubles

Les composants des immeubles sont amortis comme suit linéairement sur leurs durées d'utilité :

Composants	Durées d'utilité (Centres Commerci aux)	Durées d'utilité (Locaux d'activité)
Structure (Gros-œuvre et VRD)	50 ans	30 ans
Façades, Etanchéité	25 ans	30 ans
Equipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

Dépréciation des immeubles

Les actifs immobiliers sont évalués deux fois par an en valeur de marché par des experts externes, DTZ Eurexi et Icade Expertise.

La société considère que la valeur actuelle des immeubles est la valeur d'usage assimilable à leur valeur d'expertise, droits inclus. Dans l'hypothèse où il existe des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert, la valeur d'expertise est augmentée des plus-values latentes

estimées. Si l'actif fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un engagement ferme de cession, la valeur actuelle retenue est la valeur de la promesse ou de l'engagement hors les droits.

Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Autres Immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au bilan à leur coût d'acquisition. Le matériel de transport et le matériel de bureau et informatique sont amortis sur 5 ans.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières regroupent les titres de filiales et participations ainsi que les créances rattachées à ces titres ou les créances rattachées à des participations indirectes de la société.

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les immobilisations financières sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

CREANCES

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances groupes et de créances clients des centres commerciaux.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

ACTIONS PROPRES

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital
- valeurs mobilières de placement
 - . lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations ou,
 - . lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation..

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

AUTRES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des SICAV cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

PROVISIONS

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

INDEMNITES DE DEPART A LA RETRAITE

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite ne font pas l'objet de provision. Ils sont indiqués dans la note annexe présentant les engagements hors bilan.

FRAIS DE MISE EN PLACE DES EMPRUNTS

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges.

CHARGES ET PRODUITS LOCATIFS

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers. Les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Le montant des franchises accordées aux locataires ne donne pas lieu à la constatation d'un produit pendant la période concernée par la franchise.

Les droits d'entrée supportés par les locataires sont enregistrés en produits constatés d'avance et étalés sur la durée ferme du bail à compter de la date d'effet du bail. Les paliers ou franchises accordées aux locataires ne sont pas étalés.

FRAIS DE COMMERCIALISATION

Les honoraires de commercialisation, de re-commercialisation et de renouvellement sont comptabilisés en charges.

INSTRUMENTS FINANCIERS

La société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) ou des options d'achat de taux d'intérêts (cap) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits au compte de résultat. Les primes ou soultes payées à la signature ou à la rupture d'un contrat sont comptabilisées en totalité en résultat.

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan. .

IMPOTS

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1^{er} janvier 2005. Il existe selon ce régime 2 secteurs fiscaux :

- . un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat, les plus values de cession d'immeubles et les dividendes perçus dans le cadre de ce même régime
- . un secteur taxable pour les autres opérations non éligibles au secteur SIIC

Du fait de l'exonération d'impôt sur les sociétés, la société s'engage à respecter les 3 conditions de distribution suivantes :

- . distribution à hauteur de 85% des bénéfices provenant des opérations de locations d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation
- . distribution à hauteur de 50% des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés transparentes ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.
- . distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, la société doit respecter un ratio minimum de de 80% d'activités éligibles au régime et ne pas être contrôlées à plus de 60% par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

3-3 COMMENTAIRES CHIFFRES ET TABLEAUX ANNEXES

3.3.1. NOTES SUR LE BILAN ACTIF

3.3.1.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Tableau des immobilisations incorporelles brutes en milliers d'euros

Immobilisations incorporelles	31/12/2009	Réévaluation	Augmentation	Diminution	31/12/2010
Logiciels	72		22	13	81
Total	72		22	13	81

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles en milliers d'euros

Immobilisations incorporelles	31/12/2009	Dotations	Reprises	31/12/2010
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles	59	14		74
Total	59	14		74

3.3.1.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Tableau des immobilisations corporelles brutes en milliers d'euros

Immobilisations corporelles	31/12/2009	Réévaluation	Acquisition / Apport	Sortie / Cession	31/12/2010
TERRAINS	61 877		827	7 092	55 613
CONSTRUCTIONS	267 653			25 412	242 241
Structure (Gros Œuvre et VRD)	108 356			10 322	98 033
Façades, Echantéité	26 598			2 537	24 062
Equipements techniques et IGT	79 351			7 478	71 873
Aménagements et agencements	53 348			5 075	48 273
AUTRES IMMOBILISATIONS	194			48	55
Installations techn., matériel et outillages industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport	91			48	42
Matériel de bureau, informatique, mobilier	12				12
Emballages récupérables et divers	1				1
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	1 169		499		1 668
Foncier	20		14		34
Constructions					
Autres	1 149		485		1 635
Total	330 803		1 326	32 552	299 577

Les cessions d'actifs correspondent aux cessions des centres commerciaux situés à Aulnay et Brest Coat ar Gueven pour une valeur brute de 31.754 milliers d'euros.

Le 3 décembre, le syndicat des copropriétaires du centre de Toulouse Gramont a cédé à la société Altarea sca un lot pour 827 milliers d'euros.

Au 31/12/10, les immobilisations en cours de 1 669 milliers d'euros correspondent aux travaux en cours réalisés sur l'extension Est du centre de Toulouse Gramont.

Tableau d'amortissement des immobilisations corporelles en milliers d'euros

Amortissements	31/12/2009	Dotations	Reprises	31/12/2010
Terrains	7	13		21
Constructions	36 431	10 759	5 135	42 056
Structure (Gros-œuvre et VRD)	7 364	2 215	1 056	8 523
Façades	3 588	1 058	503	4 143
Equipements techniques et IGT	13 404	3 955	1 869	15 489
Aménagements et agencements	12 075	3 531	1 706	13 901
Autres immobilisations corporelles	28	16	19	26
Matériel de transport	25	14	19	20
Matériel de bureau, informatique, mobilier	3	2		6
Total	36 467	10 788	5 153	42 102

Aucune dépréciation n'a été constatée sur les immobilisations corporelles.

3.3.1.3. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Tableau des immobilisations financières brutes en milliers d'euros

Titres de participation et créances financières	31/12/2009	Augmentation	Diminution	31/12/2010
<i>TITRES DE PARTICIPATIONS</i>	<i>686 911</i>	<i>33 333</i>		<i>720 244</i>
<i>CREANCES FINANCIERES</i>	<i>465 805</i>	<i>311 510</i>	<i>349 534</i>	<i>427 781</i>
<i>CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS</i>	<i>350 420</i>	<i>303 636</i>	<i>344 417</i>	<i>309 638</i>
<i>PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS</i>	<i>115 385</i>	<i>7 874</i>	<i>5 116</i>	<i>118 143</i>
Total brut	1 152 716	344 843	349 534	1 148 026

Le tableau des filiales et participations indique en dernière page de ce document le détail des participations par filiale.

En 2010, la variation du poste titres de participation s'explique par la prise de participation dans la société Alta Blue (Se référer à la note 3.1. Faits significatifs de l'exercice).

Tableau des provisions des immobilisations financières en milliers d'euros

Provisions pour Dépréciations	31/12/2009	Augmentat	Diminutions de		31/12/2010
		ions de	l'exercice		
		l'exercice	Provisions	Provisions	
		Dotation	devenues	utilisées	
			sans objet		
Provisions sur titres de participation		1 500			1 500
Provisions sur créances rattachées à des participations		4 691			4 691
Total		6 191			6 191

Au cours de l'exercice, la valeur de la participation et la créance rattachée de la filiale Alta Développement Espagne a été dépréciée pour tenir compte de la perte de valeur de certains actifs indirectement détenus.

3.3.1.4. CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Elles sont constituées de créances groupes, de créances clients des centres commerciaux et de créances fiscales.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement ont fait l'objet de dépréciations.

Tableau des créances en milliers d'euros

Créances	Valeur brute 2010	Provision	Valeur nette 2010	Valeur nette 2009
Créances clients et comptes rattachés	23 986	1 261	22 725	21 600
<i>Autres créances</i>	<i>5 616</i>		<i>5 616</i>	<i>6 578</i>
Personnel et comptes rattachés	55		55	136
Avances et acomptes	70		70	193
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 947		2 947	4 663
Etat, autres collectivités : créances diverses	2		2	921
Groupe et associés	1 179		1 179	122
Débiteurs divers	1 363		1 363	542
Total	29 602	1 261	28 341	28 178

Tableau de ventilation des créances par échéance

Échéances des créances	Montant brut 2010	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	23 986	23 986		
Personnel et comptes rattachés	55	55		
Avances et acomptes	70	70		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 947	2 947		
Etat, autres collectivités : créances diverses	2	2		
Groupe et associés	1 179	1 179		
Débiteurs divers	1 363	1 363		
Total	29 602	29 602		

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2010	31/12/2009
Prêts	2 104	1 845
Etat	2	921
Créances clients	9 243	10 082
Autres Débiteurs divers	179	330
Total	11 528	13 179

3.3.1.5. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont composées exclusivement d'actions propres pour un montant de 17 685 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice, la Société, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010, a acquis auprès des holdings d'Alta Patrimoine et de JN Holding 153 700 actions, respectivement 120 000 actions et 33 700 actions pour un montant total de 19 257 537€. Ces opérations ont été réalisées de gré à gré, au prix le plus bas entre le dernier cours de bourse et la moyenne des vingt derniers cours de bourse.

Tableau des valeurs mobilières de placement (actions propres) en K euros

	31/12/2009	Augmentat ion	Diminution	Transfert / autres	Provision	31/12/2010
Actions propres	5 194	23 852	(12 166)		804	17 685
VMP						
Total	5 194	23 852	-12 166		804	17 685
Nb Actions	48 504	192 706	(100 821)			140 389
Nb SICAV						

Au 31 décembre 2010, les actions propres destinées à l'animation de cours (5 140 actions) ont été dépréciées à hauteur 30 milliers d'euros. Les autres actions propres qui sont destinées à être livrées aux salariés des filiales de la Société ne sont pas provisionnées dans la mesure où leur coût sera refacturé en intégralité aux sociétés qui portent les salariés bénéficiaires.

Tableau des dépréciations en milliers d'euros

Provisions pour Dépréciations	31/12/2009	Augmentat ions de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2010
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions sur titres de participation		1 500			1 500
Provisions sur créances rattachées à des participations		4 691			4 691
Provisions sur comptes clients	895	629	81	182	1 261
Autres pour dépréciation de valeurs mobilières	835		804		30
Total	1 730	6 820	885	182	7 482

3.3.2. NOTES SUR LE BILAN PASSIF

3.3.2.1. CAPITAUX PROPRES

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux Propres	31/12/2009	Distributio n Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augmentati on capital et apports	Résultat 2010	31/12/2010
Capital Social	155 541					155 541
Primes d'émission	598 213	(22 288)				575 925
Primes de fusion	8 717					8 717
Bons de souscription d'actions	650					650
Réserve légale	11 741	392				12 133
Réserve disponible	44 240	(44 240)				
Réserves réglementées						
Report à nouveau	408	(190)				218
Résultat de l'exercice	7 843	(7 843)			4 517	4 517
Total	827 352	(74 169)			4 517	757 701

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice soit 392 milliers d'euros à la réserve légale, l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2010 a décidé le versement d'un dividende de 7,20 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, soit un montant total de 73.287 milliers d'euros et le versement d'un dividende préciputaire à l'associé Commandité de 1 099 milliers d'euros, les dividendes relatifs aux actions propres ayant été affectés en réserves pour un montant de 217 milliers d'euros.

Le capital au 31 décembre 2010 s'élève à 155 541 milliers d'euros, divisé en 10 178 817 actions au nominal de 15,28 € et de 10 parts de commandité au nominal de 100 €.

3.3.2.2. PROVISIONS

Tableau d'évolution des provisions

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2009	Augmentat ions de l'exercice Dotation	Diminutions de l'exercice Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	31/12/2010
Provisions pour litiges	1 520		520	1 000	
Autres provisions pour risques et charges	641	2 644		480	2 805
Total	2 161	2 644	520	1 480	2 805

La provision pour risque de 1 520 milliers d'euros constatée au 31/12/09, dans le cadre d'un litige opposant la société à un locataire a été reprise et utilisée à hauteur de 1.000 milliers d'euros.

La provision calculé au prorata de la durée d'acquisition écoulée et correspondant aux droits à actions gratuites détenus par les salariés de la Société a été portée à 2.805 milliers d'euros contre 641 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

3.3.2.3. EMPRUNTS ET AUTRES DETTES

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes	31/12/2010	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2009
DETTES FINANCIERES					
Emprunts obligataires convertibles					
Emprunts bancaires	647 388	21 369	378 345	247 674	628 000
Intérêts courus sur emprunts bancaires	331	331			157
Dépôts et cautionnements reçus	3 884			3 884	4 385
Groupe et associés	22 542	22 542			1 629
Autres dettes	7	7			1
DETTES ET AUTRES DETTES					
Fournisseurs et comptes rattachés	3 068	3 068			2 928
Dettes Personnel et organismes sociaux	377	377			439
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Etat : impôt sur les bénéficiaires	16	16			16
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	2 442	2 442			2 005
Etat : obligations cautionnées					
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	99	99			101
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 600	1 600			4 501
Groupe et associés	2 623	2 623			2 929
Autres dettes	276	276			5 653
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	365	365			522
Total	685 017	55 114	378 345	251 558	653 265

Tableau des charges à payer dans les postes du bilan

Charges à payer dans les postes du bilan	31/12/2010	31/12/2009
Emprunts et dettes financières	18 707	120
Fournisseurs et comptes rattachés	2 143	3 022
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 431	4 225
Impôts, taxes et versements assimilés	99	99
Groupe et associés	2 305	2 342
Divers	332	5 018
Total	25 018	14 826

Les charges à payer inclus dans le poste emprunts et dettes financières correspondent essentiellement aux charges à payer sur instruments financiers (18.388 milliers d'euros) : intérêts courus et soultes.

3.3.3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.3.3.1. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers et de charges locatives et de travaux facturés aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et, d'autre part des prestations effectuées par Altarea auprès de ses filiales ou encore de la refacturation du coût des actions propres livrées aux salariés des filiales.

Chiffre d'affaires	31/12/2010	31/12/2009
Loyers & Charges locatives refacturées	32 268	31 434
Droits d'entrée	172	210
Prestations	10 239	5 861
Autres	234	299
Total	42 913	37 804

Les prestations d'Altarea auprès de ses filiales correspondent, aux prestations visées par des conventions à caractère courant.

3.3.3.2. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ventilation des autres produits d'exploitation en milliers d'euros

Produits d'exploitation	31/12/2010	31/12/2009
Production immobilisée	520	17 247
Reprises de provisions	2 264	54
Refacturations intra groupe et transferts de charges	19	1 035
Autres	18	6
Total	2 822	18 342

La baisse des autres produits d'exploitation s'explique principalement par l'activation de dépenses sur l'extension du centre commercial de Toulouse Gramont en 2009.

Les reprises de provisions sont constituées essentiellement de la provision pour risques de 1.520 milliers d'euros constatée au 31/12/2009 dans le cadre d'un litige opposant la société à un locataire.

3.3.3.3. CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation présentent les charges supportées par la société Altarea au titre de son activité foncière (Charge locatives, taxes foncières, dotations aux amortissements) et au titre de son activité de holding.

Tableau des charges d'exploitation en milliers d'euros

		31/12/2010	31/12/2009
Charges locatives et de copropriété	(1)	5 234	5 484
Entretien et Réparations		289	95
Primes d'Assurance		771	960
Commissions et honoraires	(2)	9 057	8 577
Publicité et relations publiques	(3)	1 053	1 041
Services Bancaires et comptes assimilés		278	212
Impôts & Taxes	(4)	1 846	1 750
Charges de personnel	(6)	3 481	1 614
Dotations aux amortissements et provisions		14 076	12 930
Achats immobilisés	(5)	535	17 247
Indemnités de résiliation et d'éviction		370	70
Autres Charges		2 136	627
Total charges d'exploitation		39 124	50 607

- (1) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.
- (2) Les honoraires comprennent en particulier la rémunération de la gérance d'Altafinance 2, pour sa part fixe et une fraction de sa part variable assise sur les acquisitions ou cessions d'actifs de la société, des honoraires de gestion, de commercialisation et de gérance des centres commerciaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les frais liés à certains projets et des prestations de service.
- (3) Le poste publicité et communication intègre les coûts encourus pour la communication financière et institutionnelle, la communication interne, le mécénat et le parrainage.
- (4) Les taxes foncières sur les centres commerciaux représentent 1.703 milliers d'euros. Ces taxes sont refacturées aux locataires dans leur quasi-totalité.
- (5) Les achats immobilisés en 2009 étaient relatifs à l'extension du centre commercial de Toulouse Occitania et ont été activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation en 2009.
- (6) La rémunération allouée aux membres du conseil de surveillance s'élève à 361 milliers d'euros.

3.3.3.4. RESULTAT FINANCIER

	31/12/2010	31/12/2009
Produits financiers		
- Dividendes	16 504	38 313
- Intérêts sur prêts	3 265	2 206
- Produits de comptes courants	12 952	17 816
- Commissions sur Cautions	2 654	2 938
- Produits sur instruments financiers (Swaps, Caps)		
- Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
- Remontées filiales	191	109
- Différences positives de change		
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		64
- Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP	804	
- Autres produits financiers	14	14
Total	36 383	61 461
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	6 191	103
- Pertes s/ créance liées à des participations		29 969
- Intérêts sur emprunts externes	10 401	14 250
- Charges de comptes courants	546	7
- Charges sur instruments financiers (Swaps, Caps)	30 643	13 852
- Intérêts bancaires	5	1
- Remontés filiales	221	305
- Différences négatives de change		1
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	230	665
- Autres charges financières	8	61
Total	48 244	59 214
Résultat Financier	-11 861	2 247

Les dividendes proviennent d'une distribution effectuée par la filiale Foncière Altarea qui détient au travers de ses participations indirectement des centres commerciaux en exploitation.

Les charges sur instruments financiers comprennent les flux d'intérêts de l'exercice payés par Altarea et les soultes encourues en 2010 pour un montant de 17 M€ au titre des restructurations de couverture de taux (Se référer aux faits significatifs en note 3.1.). Le règlement de ces soultes est intervenu en janvier 2011.

3.3.3.5. RESULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2010	31/12/2009
Produits Exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion		12
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	46 083	10 285
* Dont produits de cession de titres		25
* Dont produits de cession d'actifs	37 192	2 475
* Dont Refacturation livraison actions gratuites aux salariès	8 890	7 785
- Reprises sur provisions et transferts de charges		35 952
* Dont reprises sur provisions risque fiscal		1 619
* Dont reprises sur provisions dépréciation		34 333
Total	46 083	46 249
Charges Exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	9	91
* Dont Amendes et pénalités	9	91
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	36 306	45 368
* Dont charges sur cession de titres		35 987
* Dont charges sur cession d'actifs	27 413	1 532
* Dont coût des actions gratuites	8 894	7 849
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
* Dont dotation aux provisions risque fiscal		
Total	36 315	45 459
Résultat Exceptionnel	9 767	790

Le résultat exceptionnel est principalement impacté par les opérations de cession d'actifs en 2010.

3.3.3.6. IMPOT SUR LES SOCIETES

Le Groupe ALTAREA a opté en 2005 pour le régime spécifique d'exonération sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC -Article 208 C du CGI)

Ventilation de la charge d'impôt en milliers d'euros

	Résultat avant impôt			Secteur exonéré	Impôt		Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total		Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur exonéré	Secteur taxable
Résultat courant	(8 700)	3 450	(5 250)				(8 700)	3 450	(5 250)
Résultat exceptionnel	9 781	(14)	9 767				9 781	(14)	9 767
Total	1 081	3 436	4 517				1 081	3 436	4 517

La société ne supporte par ailleurs pas d'impôt sur l'exercice.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt en milliers d'euros

	31/12/2009	Variations		31/12/2010
		+	-	
Allègements				
- Organic	(93)	(55)	93	(55)
- Déficit fiscal	(281 480)	(6 461)		(287 942)
Base Totale	(281 573)	(6 517)	93	(287 997)
Impôt ou économie d'impôt au taux de 33,33%	93 848	2 172	(31)	95 989

La totalité du déficit provient du secteur taxable.

3.4. AUTRES RENSEIGNEMENTS

3.4.1. OPERATIONS AVEC LES SOCIETES LIEES

Postes concernés au bilan	Montant au bilan	dont entreprises liées
Actif		
Titres de participations et autres titres	720 244	720 244
Créances rattachées à des participations	309 638	309 638
Prêts	118 040	117 884
Créances clients et comptes rattachés	23 986	19 628
Autres créances	5 616	1 203
Trésorerie et charges constatées d'avance	17 896	
Amortissements et Provisions	-7 482	-6 191
Passif		
Provisions pour risques et charges	2 805	
Emprunts et dettes financières	674 144	22 482
Dettes fournisseurs	7 297	2 623
Dettes fiscales et sociales	2 935	
Dettes diverses et produits constatés d'avance	641	16

Postes concernés du compte de résultat	Montant net au résultat	dont entreprises liées
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises et biens		
Prestations de services & Loyers	42 913	10 303
Reprises & Transfert de charge	2 287	19
Autres Produits	15	
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	18 096	3 483
Dotations aux amortissements et provisions	14 076	
Autres charges	1 626	
Produits financiers		
Produits financiers de participation	29 647	29 647
Autres intérêts et produits financiers	5 932	5 918
Reprises & Transfert de charge	804	
Charges financières		
Quote-part de pertes acquis des filiales	221	221
Dotations aux amortissements et provisions	6 191	
Intérêts et charges assimilées	41 832	546
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	46 083	8 873
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	9	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	36 306	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		

3.4.2. TRANSACTIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE AVEC DES PARTIES LIEES NON CONCLUES AUX CONDITIONS NORMALES DE MARCHÉ

Aucune transaction significative n'a été effectuée par la société avec des parties liées.

3.4.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Instruments financiers

ALTAREA détient un portefeuille de swaps et de CAP destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement à taux variable actuel et futur porté par elle-même et ses filiales.

Instruments financiers	2010	2009
SWAP / Total (Nominal)	650 000	575 000
CAP / Total (Nominal)	189 825	183 750
Total	839 825	758 750

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant positif de 18.779 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Incidence sur le compte de résultat en milliers d'euros

	2010	2009
Produits d'intérêts		
Charges d'intérêts	-13 593	-11 617
Primes et soultes payées	-17 050	-2 235
Total	-30 643	-13 852

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre en milliers d'euros

	2010	2011	2012	2013	2014
Altarea Payeur Taux Fixe (SWAP)	650 000	545 000	425 000	425 000	425 000
Altarea Payeur Taux Fixe (CAP)	39 825	189 527	188 937	188 356	
Altarea Payeur Taux Fixe (Total)	689 825	734 527	613 937	613 356	425 000

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois.

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

Engagements sociaux

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 64.4 milliers d'euros au 31/12/2010.

ENGAGEMENTS DONNES

La Tranche A (266 M€) de l'emprunt IXIS est garantie par des hypothèques non inscrites sur des actifs détenus par Altarea SCA ainsi que des cessions de créances professionnelles au titre des baux conclus ou à conclure. De plus les garanties sont assorties de "covenants" dont les deux principaux sont un LTV ("Loan to Value") inférieur à 65 % et un ratio de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA du secteur récurrent supérieur à 2,0.

ALTAREA a consenti, au profit de la banque IXIS, un nantissement des titres de la SAS Foncière ALTAREA en garantie d'une ouverture de crédit revolving "Tranche B" d'un montant initial de 460 M euros (363 M€ ayant été tirés), dont l'échéance finale de remboursement est le 9 juin 2013.

Altarea SCA se porte caution sur des emprunts portés par d'autres sociétés du groupe à hauteur de 516 M€. Ces engagements comprennent principalement une caution solidaire d'Altarea SCA en faveur de la société Cogedim SAS auprès de Natixis au titre de l'emprunt d'acquisition de Cogedim d'un montant de 250 millions d'euros.

Les principaux autres engagements donnés par la Société sont principalement des cautions ou des cautions solidaires et portent sur un montant de 176 M€.

Altarea Sca a consenti une garantie de loyer à la société Deka, société propriétaire des murs d'un hôtel et de 3 commerces situés avenue de Wagram à Paris. Cette garantie à première demande (GAPD) d'un montant maximum de 17.597 milliers d'euros est valable jusqu'au 5 mai 2016. A partir du 6 mai 2016, une nouvelle GAPD sera émise, déterminée en fonction d'un ratio de performance.

Plans de stock options

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (en Euro)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2009	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2010
Plans d'options sur titres altarea								
23 novembre 2004	9 240	32,90	23/11/2008 - 23/11/2011	0				
options supplémentaires - augmentation de capital	2 640	170,00	23/11/2008 - 23/11/2011	2 640				2 640
4 janvier 2005	28 500	38,25	04/01/2009 - 04/01/2012	0				
options supplémentaires - augmentation de capital	857	170,00	04/01/2009 - 04/01/2012	857				857
13 mars 2006	1 950	119,02	13/03/2010 - 13/03/2013	950				950
options supplémentaires - augmentation de capital	557	170,00	13/03/2010 - 13/03/2013	270				270
30 janvier 2007	3 800	175,81	30/01/2011 - 30/01/2014	1 450				1 450
options supplémentaires - augmentation de capital	1 086	170,00	30/01/2011 - 30/01/2014	412				412
5 mars 2010	5 500	104,50	05/03/2010 - 05/03/2013	0	5 500			5 500
Total	54 130			6 579	5 500	-	-	12 079

Bons de souscription d'actions

BSA	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (en Euro)	Dates d'exercice	Bons en circulation au 31/12/2009	Bons en circulation au 31/12/2010
24 décembre 2007	65 000	(*)	01/01/2011 - 31/01/2011	65 000	65 000
Total	65 000			65 000	65 000

(*) : ces bons ont été souscrits à un prix de 10€ l'unité, soit une valeur globale de 650 000 €.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2009	Attribution	Droits exercés	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2010
Plans d'attribution sur titres altarea							
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 par le respect de conditions de performance hors marché supposées remplies

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

ENGAGEMENTS RECUS

Dans le cadre d'acquisition de société ou de rachat de minoritaires, Altarea bénéficie de garantie notamment sur les passifs fiscaux éventuels. La garantie de passif délivrée par le groupe Affine lors de la cession du bloc de contrôle d'Imaffine le 2 septembre 2004, a été transférée dans le cadre de la fusion, de telle sorte qu'Altarea bénéficie directement d'une garantie pendant 10 ans de son actif net avant fusion.

Dans le cadre de l'acquisition d'Altareit, Altarea a reçu la garantie du cédant Bongrain d'être indemnisé à titre de réduction du prix du bloc de 100% de tout préjudice ou perte trouvant son origine dans les activités effectivement subi par Altareit dont la cause ou l'origine est antérieur au 20 mars 2008 et ce pour une durée de 10 ans.

Altarea bénéficie d'une option d'achat exerçable à tout moment pendant une durée de 7 années à compter du 30 juin 2010 pour acquérir une quote-part des comptes courants auprès de ses partenaires dans la société Altablue à hauteur de 66,7 millions d'euros.

3.4.4. EFFECTIFS

L'effectif de la Société est de 5 personnes.

3.5. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le centre commercial situé à Brive La Gaillarde a été cédé le 26 janvier 2011 pour 2 239 milliers d'euros.

En février 2011, près de 120 M€ d'instruments financiers de couverture de taux d'intérêts (swaps) d'échéance décembre 2011 ont été annulés. Le coût de cette restructuration s'élève à 2,5 M€ et impactera les comptes 2011.

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	5 135	5 135		62 015		506
SNC TOULOUSE GRAMONT - 352 076 145	450	-214	99.99	457	457	815	815		-222		485
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 537	10	191	99.99	10	10	20 822	20 822		191		5 474
SAS ALTA DEVELOPPEMENT ESPAGNE - 490 874 907	150	-15 687	100.00	1 500	1 500	14 548	14 548		-16 833		
SAS ALTA DEVELOPPEMENT ITALIE - 444 561 476	12 638	-1 999	99.80	13 800	13 800				-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											