

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE
10, rue de Florence
75008 Paris
S.A. au capital de € 230.000

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres
41, rue Ybry
92576 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Altarea

Exercice clos le 31 décembre 2010

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

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

- le contrôle des comptes consolidés de la société Altarea, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans la note 7.9 « Immeubles de placement » de l'annexe des comptes consolidés, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'expertises principalement externes. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan était effectuée sur la base de ces expertises.
- Comme précisé dans la note 7.2 « Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs » de l'annexe des comptes consolidés, le groupe a recours à certaines estimations concernant notamment l'évaluation des immeubles de placement en construction dont la juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable, des écarts d'acquisition, de la marque et des actifs d'impôts différés. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre société ou des experts indépendants le cas échéant.
- Comme énoncé dans la note 7.14 « Actifs et passifs financiers » de l'annexe des comptes consolidés, les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 13.13 « Instruments financiers et risques de marché » de l'annexe des comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.
- Comme énoncé dans la note 7.20 « Chiffre d'affaires et charges associées » au paragraphe b) « Marge Immobilière » de l'annexe des comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre société.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE



Patrick Ughetto

ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Roch Varon

ALTAREA

**COMPTES CONSOLIDES
DE L'EXERCICE CLOS
le 31 décembre 2010**

SOMMAIRE

1.	Bilan	5
2.	Compte de résultat	7
3.	Tableau des flux de trésorerie	8
4.	Tableau de variation des capitaux propres	9
5.	Comptes de résultat analytiques	10
6.	Informations relatives à la Société	12
7.	Principes et méthodes comptables	12
7.1.	Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société	12
7.2.	Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs	13
7.3.	Participation dans une co-entreprise	13
7.4.	Participation dans des entreprises associées	13
7.5.	Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant	13
7.6.	Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition	14
7.7.	Immobilisations incorporelles	14
7.8.	Immobilisations corporelles	15
7.9.	Immeubles de placement	15
7.9.1.	Immeubles de placement en exploitation	15
7.9.2.	Immeubles de placement en cours de développement et de construction	16
7.9.2.1.	Immeubles de placement en cours de développement et de construction évalués au coût	16
7.9.2.2.	Immeubles de placement en cours de construction évalués à la juste valeur	16
7.10.	Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées	17
7.11.	Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur	17
7.12.	Stocks	17
7.13.	Créances clients et autres créances	18
7.14.	Actifs et Passifs financiers (hors les créances clients et autres créances)	18
7.15.	Capitaux propres	19
7.16.	Paiements en actions	19
7.17.	Avantages au personnel	19
7.18.	Provisions et passifs éventuels	20
7.19.	Impôts	20
7.20.	Chiffres d'affaires et charges associées	21
7.21.	Contrats de location	22
7.22.	Résultat de cession d'actifs de placement	23
7.23.	Variation et perte de valeur des immeubles de placement	23
7.24.	Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts	23
7.25.	Effet de l'actualisation des créances et des dettes	23
7.26.	Tableau des flux de trésorerie	23
7.27.	Segments opérationnels (IFRS 8)	23
8.	Faits significatifs de l'exercice	25

8.1.	Exercice 2010	25
8.2.	Exercice 2009	26
9.	Segments opérationnels	27
9.1.	Eléments de résultat par segment opérationnel	27
9.2.	Eléments du Bilan par segment opérationnel	29
9.3.	Chiffre d'affaires par zone géographique	30
10.	Périmètre de consolidation	31
10.1.	Liste des sociétés consolidées	31
10.2.	Evolution du périmètre de consolidation	40
10.2.1.	Evolution du périmètre de consolidation en 2010	40
10.2.2.	Evolution du périmètre de consolidation en 2009	40
11.	Regroupements d'entreprises	40
12.	Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36	41
12.1.	Ecart d'acquisition Cogedim	41
12.1.1.	Au 31 décembre 2010	41
12.1.2.	Au 31 décembre 2009	41
12.2.	Marque	42
12.3.	Actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût	42
12.3.1.	Au 31 décembre 2010	42
12.3.2.	Au 31 décembre 2009	42
12.4.	Relations clientèles	43
13.	Bilan	44
13.1.	Immobilisations incorporelles	44
13.2.	Immobilisations corporelles	45
13.3.	Immeubles de placement et actifs destinés à la vente	45
13.3.1.	Immeubles de placement évalués à la juste valeur	46
13.3.2.	Immeubles de placement évalués au coût	47
13.3.3.	Prise de participation dans la société Aldeta détentrice du centre commercial Cap 3000	47
13.3.4.	Actifs destinés à la vente	48
13.4.	Participation dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	48
13.4.1.	Participation dans les entreprises associées	48
13.4.2.	Autres titres immobilisés	49
13.5.	Participations dans les co-entreprises	50
13.6.	Créances et autres actifs financiers non courants et courants	50
13.7.	Besoins en fonds de roulement	51
13.7.1.	Stocks et en cours	52
13.7.2.	Créances clients et Autres créances	53
13.7.3.	Dettes fournisseurs et autres dettes	54
13.8.	Capital, paiement en actions et actions propres	54
13.9.	Passifs financiers	57

13.10. Engagements de retraites	61
13.11. Autres provisions	62
13.12. Dépôts et cautionnements reçus	63
13.13. Instruments financiers et risques de marché	63
14. Compte de résultat	68
14.1. Loyers nets	68
14.2. Marge immobilière	68
14.3. Frais de structure nets	68
14.4. Autres éléments du résultat opérationnel	68
14.5. Coût de l'endettement net	70
14.6. Autres éléments du résultat avant impôt	70
15. Impôt sur les sociétés	71
16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie	73
17. Autres informations	75
17.1. Résultat par action	75
17.2. Dividendes versés et proposés	75
17.3. Parties liées	76
17.4. Engagements de location – preneur	78
17.5. Autres engagements du Groupe	78
17.6. Effectif du groupe à la date de clôture	80
17.7. Litiges ou sinistres	80
17.8. Evénements postérieurs à la date clôture	80

1. Bilan

ACTIF

en milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009
ACTIFS NON COURANTS		3 112 387	3 099 794
Immobilisations incorporelles	13.1	199 568	216 332
<i>dont écarts d'acquisition</i>		128 716	128 716
<i>dont marques</i>		66 600	66 600
<i>dont relations clientèles</i>		-	16 161
<i>dont autres immobilisations incorporelles</i>		4 251	4 855
Immobilisations corporelles	13.2	12 237	15 557
Immeubles de placement	13.3	2 757 275	2 721 977
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		2 606 412	2 523 032
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		150 863	198 945
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	13.4	76 993	68 296
Créances et autres actifs financiers non courants	13.6	16 352	14 841
Impôt différé actif	15.	49 962	62 790
ACTIFS COURANTS		1 343 313	1 011 186
Actifs destinés à la vente	13.3.4	52 651	87 238
Stocks et en-cours	13.7.1	648 089	364 118
Clients et autres créances	13.7.2	346 115	329 170
Créance d'impôt sur les sociétés	15.	820	1 833
Créances et autres actifs financiers courants	13.6	8 539	8 062
Instruments financiers dérivés	13.13	24 654	3 930
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16.	262 446	216 835
TOTAL ACTIF		4 455 700	4 110 980

PASSIF

en milliers d'euros

Note 31/12/2010 31/12/2009

CAPITAUX PROPRES		1 042 101	973 235
CAPITAUX PROPRES - PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE		1 000 088	938 557
Capital	13.8	120 506	120 506
Primes liées au capital		586 763	609 051
Réserves		145 795	317 454
Résultat - part des propriétaires de la société mère		147 025	(108 453)
CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		42 013	34 677
PASSIFS NON COURANTS		2 381 177	2 250 830
Emprunts et dettes financières	13.9	2 311 341	2 183 995
<i>dont Prêts participatifs et comptes courants sous option</i>		81 432	24 781
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>		2 211 715	2 131 883
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>		-	5 593
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		18 194	21 738
Provisions pour engagement de retraite	13.10	5 338	4 070
Autres provisions non courantes	13.11	16 488	16 222
Dépôts et cautionnements reçus	13.12	25 523	25 273
Impôt différé passif	15.	22 488	21 270
PASSIFS COURANTS		1 032 422	886 915
Emprunts et dettes financières	13.9	119 685	158 362
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		99 767	141 263
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>		5 593	2 209
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		5 470	7 369
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		8 856	7 522
Instruments financiers dérivés	13.13	118 417	117 873
Provisions courantes	13.11	-	205
Dettes fournisseurs et autres dettes	13.7.3	791 349	606 882
Dettes d'impôt exigible	15.	2 968	3 582
Dettes auprès des actionnaires		3	10
TOTAL PASSIF		4 455 700	4 110 980

2. Compte de résultat

en milliers d'euros		31/12/2010	31/12/2009
Revenus Locatifs		164 396	153 517
Charges du foncier		(4 068)	(4 357)
Charges locatives non récupérées		(3 628)	(3 737)
Frais de gestion		(77)	(266)
Dotation nette aux provisions		(4 563)	(4 337)
LOYERS NETS	14.1	152 060	140 819
Chiffre d'affaires		671 260	760 210
Coûts des ventes		(589 414)	(679 271)
Charges commerciales		(15 408)	(13 242)
Dotation nette aux provisions		793	548
Amortissement des relations clientèle		(3 317)	(7 760)
MARGE IMMOBILIERE	14.2	63 913	60 485
Prestations de services externes		27 874	25 859
Production immobilisée et stockée		86 339	71 996
Charges de personnel		(99 961)	(84 584)
Autres charges de structure		(42 463)	(39 293)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(3 288)	(3 644)
Amortissement des relations clientèles		(4 864)	(5 586)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	14.3	(36 363)	(35 253)
Autres produits		30 695	6 546
Autres charges		(28 540)	(20 156)
Dotations aux amortissements		(1 314)	(1 145)
AUTRES	14.4	840	(14 755)
Produits de cessions d'actifs de placement		326 461	20 116
Valeur comptable des actifs cédés		(301 400)	(20 216)
RESULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS DE PLACEMENT	14.4	25 061	(100)
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	14.4	67 838	(101 863)
> dont Variations de valeur des immeubles livrés ou mis à la juste valeur pour la 1 ^{ère} fois		25 403	25 161
> dont Autres variations de valeur des immeubles		42 435	(127 024)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	14.4	(19 106)	(36 224)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	14.4	0	(12)
Dotation nette aux provisions	14.4	2 441	198
Dépréciation des relations clientèles	14.4	(7 980)	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	14.4	(676)	-
RESULTAT OPERATIONNEL		248 028	13 295
Coût de l'endettement net	14.5	(78 244)	(79 082)
> dont Charges financières		(82 404)	(86 322)
> dont Produits financiers		+ 160	7 240
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	14.6	(10 786)	(53 295)
Résultat de cessions de participation	14.6	(73)	(722)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	14.6	6 969	967
Dividendes	14.6	33	31
Actualisation des dettes et créances	14.6	(219)	(137)
RESULTAT AVANT IMPÔT		165 707	(118 943)
Impôt sur les sociétés	15	(14 218)	2 234
RESULTAT NET		151 490	(116 710)
dont Résultat Part des propriétaires de la société mère		147 025	(108 453)
dont Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		4 465	(8 256)
Résultat net Part des propriétaires de la société mère par action (en €)	17.1	14,48	(10,73)
Résultat net Part des propriétaires de la société mère dilué par action (en €)	17.1	14,31	(10,56)

Autres éléments du résultat global :

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

3. Tableau des flux de trésorerie

en milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		151 490	(116 709)
Élim. de la charge (produit) d'impôt		14 218	(2 234)
Élim. des charges (produits) d'intérêt nettes		78 200	78 676
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		243 907	(40 267)
Élim. des amortissements, provisions et abandons de projets		37 865	50 109
Élim. des variations de juste valeur	16.	(56 860)	155 099
Élim. des résultats de cessions d'actifs		(28 521)	574
Élim. des résultats des entreprises associées	13.4.1	(6 969)	(967)
Élim. autres prod. et chges sans incidence trésorerie (dont charge brute sur paiements en action)	13.8	10 815	8 201
Élim. des produits de dividendes		(33)	(31)
Marge brute d'autofinancement		200 203	172 717
Impôts payés		(2 582)	1 761
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	13.7	(54 391)	50 617
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		143 230	225 096
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions d'actifs	16.	(330 263)	(234 644)
Acq. de stés consolidées, trésorerie acquise déduite	16.	(6 260)	(4 166)
Augmentation des prêts et créances financières	13.6	(5 147)	(8 618)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes	16.	351 592	31 455
Réduction des prêts et autres immos financières	13.6	3 045	4 470
Cession de stés consolidées, ss deduct. de la tréso. cédée		(174)	(36)
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(26 187)	(30 109)
Dividendes reçus		3 006	3 003
Intérêts encaissés		4 201	12 314
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(6 187)	(226 331)
Flux de trésorerie des activités de financement			
part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		-	(5)
Dividendes payés aux actionnaires du groupe	17.2	(74 169)	(71 748)
Dividendes payés aux participations ne donnant pas le contrôle		2 791	3 057
Émissions d'emprunts et d'autres dettes financières	13.9	388 786	552 332
Remboursement d'emprunts et d'autres dettes financières	13.9	(301 305)	(476 036)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(21 847)	(4 733)
Variation nette des dépôts et cautionnements reçus	13.12	242	2 284
Intérêts versés		(84 032)	(85 563)
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(89 533)	(80 413)
VARIATION DE TRÉSORERIE		47 510	(81 648)
Trésorerie d'ouverture		209 466	291 114
Trésorerie de clôture		256 976	209 466
Trésorerie d'ouverture		47 510	(81 648)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16.	216 835	295 891
Découvert bancaire :		(7 369)	(4 778)
Trésorerie de clôture		16.	
Trésorerie et équivalents de trésorerie		262 446	216 835
Découvert bancaire :		(5 470)	(7 369)

4. Tableau de variation des capitaux propres

en milliers d'euros	Capital	Primes liées au capital	Elimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux Propres des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
Au 31 décembre 2008	120 815	606 772	(11 739)	393 427	1 109 275	48 816	1 158 091
<i>Résultat</i>				(108 453)	(108 453)	(8 256)	(116 709)
<i>Vari de conversion</i>							
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période				(108 453)	(108 453)	(8 256)	(116 709)
Distributions de dividendes				(71 758)	(71 758)	3 057	(68 701)
Augmentation de capital (note 13.8.)	487	3 468			3 955		3 955
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites				5 366	5 366	80	5 376
Elimination des actions propres (note 13.8.)	(797)	(1 188)	5 696	(5 517)	(1 826)		(1 826)
Opérations sur les participations ne donnant pas le contrôle (1)				1 731	1 731	(8 908)	(7 177)
Variations de périmètre (autres)						(22)	(22)
Autres				267	267	(20)	247
Au 31 décembre 2009	120 505	609 052	(6 043)	215 043	938 557	34 677	973 234
<i>Résultat</i>				147 025	147 025	4 465	1 51 490
<i>Vari de conversion</i>				(22)	(22)		(22)
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période				147 003	147 003	4 465	151 468
Distributions de dividendes		(22 288)		(51 881)	(74 169)	2 834	(71 335)
Augmentation de capital						1	1
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites				7 086	7 086	8	7 094
Elimination des actions propres (note 13.8.)			(11 672)	(6 634)	(18 306)		(18 306)
Opérations sur les participations ne donnant pas le contrôle (2)				(16)	(16)	16	
Variations de périmètre (autres)						11	11
Autres				(67)	(67)	1	(66)
Au 31 décembre 2010	120 505	586 764	(17 715)	310 534	1 000 088	42 013	1 042 101

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

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

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

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

5. Comptes de résultat analytiques

La distinction entre les éléments récurrents et non récurrents est explicitée dans la note annexe 7.27. « Segments opérationnels » de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

■ Compte de résultat analytique au 31 décembre 2010

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

■ Compte de résultat analytique au 31 décembre 2009

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

6. Informations relatives à la Société

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris 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 et ses filiales, « Altarea ou la Société », exercent une activité de foncière sur le marché des centres commerciaux. Cette activité foncière inclut des fonctions d'asset et de property management internalisées au sein du groupe.

Altarea est aussi un opérateur global du marché de l'immobilier à la fois foncière de développement dans le secteur des centres commerciaux, et acteur significatif du secteur de la Promotion pour compte de

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

Altarea est un interlocuteur privilégié des collectivités locales.

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

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

7. Principes et méthodes comptables

7.1. Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société

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

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

- **IFRS 3 révisée** Regroupement d'entreprises
- **Amendement d'IAS 27** Etats financiers consolidés et individuels.
- **IFRIC 12** Accords de concession de services
- **IFRIC 15** Accords pour la construction d'un bien immobilier. Cette norme est appliquée par le groupe et n'a pas entraîné de modification significative des comptes consolidés de la Société.

- **Amendement IAS 39** Instruments financiers : comptabilisation et évaluation des éléments couverts éligibles
- **Améliorations des IFRS** (mai 2008 et avril 2009)
- **Amendements d'IFRS 2** Transactions de groupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglés en trésorerie
- **IFRIC 16** Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- **IFRIC 17** Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires
- **IFRIC 18** Transfert d'actifs provenant de clients

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

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

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

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

comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 7.20.)

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

7.2. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

Depuis la crise économique et financière de l'année 2008, l'activité économique s'est maintenue en 2009 et 2010 grâce notamment à la faiblesse des taux d'intérêt. Le secteur de l'investissement résidentiel et locatif bénéficie des plans de relance du gouvernement (effet de la loi Scellier). Le secteur de l'immobilier commercial a vu une légère contraction des taux de capitalisation dans un contexte de progression de la consommation d'environ 1%.

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

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

Valorisation des incorporels

- la valorisation des écarts d'acquisition (se référer aux notes 7.6. et 12.1.),
- l'évaluation de la marque Cogedim (se référer aux notes 7.7. et 12.2.)

Valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 7.9 et 13.3),
- l'évaluation des relations clientèles (se référer aux notes 7.7. et 12.4.)
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 7.12.)
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 7.19. et 15.)
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 7.16)
- l'évaluation des instruments financiers (se référer aux notes 7.14. et 13.13.) établie avec une courbe de taux d'intérêts futurs.

Estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et les prestations selon la méthode de

7.3. Participation dans une co-entreprise

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

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

La Société a opté pour l'intégration proportionnelle des co-entreprises (méthode préférentielle en IAS 31); cette méthode consiste à consolider ligne à ligne la quote-part du groupe dans tous les actifs, passifs, produits et charges de l'entité contrôlée conjointement.

7.4. Participation dans des entreprises associées

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

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

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

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

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

- les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant,
- les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés en non courant et courant sauf les instruments de trading qui sont classés par nature en courant,
- les actifs et passifs dérivés sont classés en actifs ou passifs courants,
- les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants,
- les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en courant. Inversement la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant,
- les dépôts et cautionnements reçus en application des baux conclus sont classés en non courant,
- les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

7.6. Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

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

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

7.7. Immobilisations incorporelles

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

- les logiciels sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 3 ans.
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 12.2. et 13.1.) est à durée indéfinie et donc non amortissable

- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de Cogedim sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Au 31 décembre 2010, elles sont totalement amorties ou dépréciées.

La marque et les relations clientèles issues du regroupement d'entreprises avec Cogedim ont été affectées aux Unités Génératrices de Trésoreries que sont les programmes regroupés au sein du segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers » et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 12. Au 31 décembre 2010, seule la marque reste inscrite au bilan, les relations clientèles étant totalement amorties ou dépréciées.

7.8. Immobilisations corporelles

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

7.9. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Les experts utilisent deux méthodes :

- Une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets. Dans un contexte de marché peu efficient, les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode.

- Une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets: l'expert applique un taux de rendement fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supporté par le propriétaire. Cette seconde méthode permet de corroborer la valeur déterminée par la première méthode.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

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

L'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur est conforme aux recommandations du « Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par M. Georges Barthès de Ruyter et émis en 2000 par la Commission des Opérations de Bourse. Les experts font par ailleurs référence au RICS appraisal and Evaluation standards publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors 5Red Book).

7.9.1. Immeubles de placement en exploitation

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

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

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

7.9.2. Immeubles de placement en cours de développement et de construction

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9.2.1. Immeubles de placement en cours de développement et de construction évalués au coût

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

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

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

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

7.9.2.2. Immeubles de placement en cours de construction évalués à la juste valeur

Les immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur sont les immeubles qui remplissent les critères définis par le groupe pour déterminer si leur juste valeur peut être déterminée de façon fiable et les immeubles dont la date de livraison est proche.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

La valeur au bilan de ces actifs y inclus les écarts d'acquisition est comparée à la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant de groupes d'U.G.T.s, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Les U.G.T.s et groupes d'U.G.T.s. de la société sont présentés dans la note 12.

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

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

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

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

7.12. Stocks

Les stocks relèvent

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

décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

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

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

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

Les « opérations en cours de construction » sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sorti à l'avancement pour les opérations réalisées en « Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière » (Se référer également à la note 7.24.). Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les coûts de construction (V.R.D. inclus), les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes, honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation pour la vente des programmes immobiliers, les dépenses de publicité directement rattachables aux programmes ainsi que les dépenses annexes. La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au groupe est éliminée.

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

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

7.13. Créances clients et autres créances

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

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

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

7.14. Actifs et Passifs financiers (hors les créances clients et autres créances)

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

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

a) Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en capitaux propres, les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat.

- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.

- La Société ne possède pas d'actifs détenus jusqu'à échéance.

- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM monétaire de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. La Société détient exclusivement des OPCVM euros. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du groupe.

b) Evaluation et comptabilisation des Passifs financiers

- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuair. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.

- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.

- La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.

- Les dépôts et cautionnements versés par les locataires des Centres Commerciaux ne sont pas actualisés.

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

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

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

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

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

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

7.15. Capitaux propres

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

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

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

7.16. Paiements en actions

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

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

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

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

7.17. Avantages au personnel

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

a) Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (*Zone Euro*)

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002

Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans

Taux de progression des salaires 3 à 6%

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

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

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

b) Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

c) Autres avantages à long terme

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

d) Indemnités de rupture de contrat de travail

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

e) Avantages à court terme

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

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

7.18. Provisions et passifs éventuels

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

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

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

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

7.19. Impôts

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

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

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Depuis l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés pour les sociétés n'ayant pas opté pour ce régime et pour le résultat taxable des sociétés du secteur SIIC. Ils

sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable.

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

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

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

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

7.20. Chiffres d'affaires et charges associées

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

a) Loyers nets

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

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

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

qu'elles étaient à l'origine de l'amélioration de la rentabilité locative de l'immeuble.

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

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

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

b) Marge immobilière

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

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

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

L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement et de Contrat de Promotion Immobilière est concernée par cette méthode.

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

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

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

- opération acceptée par le co-contractant,
- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non réalisation de l'opération).
- Pour les **activités de marchand de biens**, la marge immobilière est reconnue à la livraison c'est à dire lorsque les ventes sont régularisées.

c) Frais de structure nets

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

▪ Les produits

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

▪ Les charges

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

d) Autres produits et charges

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

7.21. Contrats de location

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

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

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

- Traitement des paliers, des franchises et autres avantages

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

- Traitement des droits d'entrée

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

- Indemnités de résiliation

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

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

- Indemnités d'éviction

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

a) Remplacement d'un locataire

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier la performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge.

b) Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place

Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est nécessaire d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est capitalisé et inclus dans le prix de revient de l'actif en cours de développement ou de restructuration.

■ Les contrats de location dans les états financiers de la Société en tant que preneur

Les contrats de location de terrains ou de constructions, ou baux à construction, sont classés en tant que contrat de location simple ou location financement de la même manière que pour les contrats portant sur d'autres actifs. S'il n'est pas prévu d'en transférer la propriété au preneur à l'issue de la durée du contrat de location, il est

présupposé s'agir d'un contrat de location simple. Un versement initial effectué à ce titre représente des pré-loyers qui sont enregistrés en charges constatées d'avance puis sont étalés sur la durée du contrat de location. Chaque contrat nécessite une analyse spécifique.

7.22. Résultat de cession d'actifs de placement

Le résultat de cession des immeubles de placement est le solde du prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et de la juste valeur des immeubles vendus inscrite au bilan de clôture de la période précédente.

7.23. Variation et perte de valeur des immeubles de placement

Le compte de résultat enregistre sur la période la variation de valeur de chaque immeuble évalué à la juste valeur sur la ligne « Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur » ; elle est déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché hors droits à la clôture de la période (intégrant l'impact des paliers et franchises valorisés par l'expert immobilier)

moins

[Valeur de marché à la clôture de la période précédente + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice + effet de la période de l'étalement des paliers et franchises nets de l'étalement des droits d'entrée]

Le compte de résultat enregistre sur la période les pertes de valeur de chaque immeuble évalué au coût sur la ligne « Pertes de valeur nettes des immeubles de placement évalués au coût ».

7.24. Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Selon la norme IAS 23 révisée, le traitement comptable est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci.

Les frais financiers affectables aux programmes sont, sauf exception, incorporés aux stocks ou aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié au flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Lorsqu'il existe un retard significatif sur le projet de construction, la Direction peut estimer s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables au

programme. La Direction estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

7.25. Effet de l'actualisation des créances et des dettes

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an.

7.26. Tableau des flux de trésorerie

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à l'option offerte par la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels. Les dividendes reçus des entreprises associées sont classés en flux opérationnels. Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement, les intérêts perçus figurent dans les flux d'investissement. Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

7.27. Segments opérationnels (IFRS 8)

La norme IFRS 8 « Segments opérationnels » impose la présentation d'une information par segment opérationnel conforme à l'organisation de la Société et à son système de reporting interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Les segments opérationnels au sens de la norme sont ceux qui sont régulièrement examinés par la Gérance de la Société et pour laquelle des informations financières distinctes sont disponibles.

Le reporting interne repose sur des segments opérationnels détaillés plus avant et est présenté selon deux axes d'analyse qui sont :

- le Résultat Récurrent
- le Résultat Non Récurrent et l'Actif Net Réévalué

Chacun des segments bénéficie de prestations de service internes à la Société. Le coût de ces dernières est spécifiquement affecté à chacun des segments et enregistré dans les frais de structures. De ce fait, il n'est pas présenté de prestations inter segments.

Des éléments de réconciliation permettent de rapprocher ces éléments de reporting au compte de résultat et au bilan de la Société établis selon le référentiel IFRS.

1. Les activités récurrentes

Elles mesurent la création de richesse disponible pour la politique de distribution au travers du Résultat Récurrent.

Les deux segments opérationnels qui les composent sont les suivants :

- (a) l'activité foncière de centres commerciaux
- (b) l'activité de Promotion pour compte de tiers

Ces segments sont utilisés dans le cadre de la communication financière de la Société.

Les indicateurs de suivis de chacun de ces segments sont les suivants :

- (a) l'activité foncière de centres commerciaux : les loyers nets, le résultat opérationnel (y inclus les frais de structures nets tels que décrits au §20.c.), le résultat net récurrent (y inclus le coût de l'endettement financier net)

En France, l'activité Foncière bénéficie du statut des SIIC.

- (b) l'activité de Promotion pour compte de tiers : la marge immobilière, le résultat opérationnel (y inclus les frais de structure nets tels que décrits au §20.c.), le résultat net récurrent (y inclus le coût de l'endettement financier net et l'impôt sur les sociétés)

2. Les activités non récurrentes

Elles mesurent la création de valeur accumulée par la Société durant la période.

L'indicateur pertinent de suivi de la création de valeur est la variation de l'Actif Net Réévalué droits inclus auquel participe le Résultat Non Récurrent. L'ANR présenté est un ANR de continuation après fiscalité sur les plus-values latentes. Cet indicateur de gestion est présenté de façon détaillée dans le rapport d'activité.

La variation d'ANR est réconciliée avec le compte de résultat de la façon suivante :

ANR de l'année précédente

- + Résultat Non Récurrent
- + Résultat Récurrent
- Distribution de dividendes
- + Augmentation de capital
- +/- Autres éléments de réconciliation

= ANR de l'année en cours

Les activités non récurrentes sont suivies au travers d'un segment opérationnel et d'éléments isolés rentrant dans la réconciliation du résultat des segments opérationnels avec le compte de résultat de la Société :

(a) Le segment opérationnel de l'activité de développement de centres commerciaux pour compte propre regroupe l'ensemble des coûts de développement non capitalisés.

(b) les autres éléments de nature non récurrente qui viennent en réconciliation avec le résultat de la Société sont constitués principalement de la variation de valeur des immeubles de placement – principal indice de création de valeur patrimoniale de la période –, l'amortissement et la dépréciation des relations clientèle acquises lors de la prise de contrôle de Cogedim, les dépréciations de stocks d'opérations nouvelles, la variation de valeur des instruments financiers dérivés, l'effet de l'actualisation des créances et dettes, le coût du plan d'actions gratuites mis en place suite à l'acquisition de Cogedim et soumis à des conditions de performance liées à la réalisation du business plan présenté lors de l'acquisition de cette société par le management de celle-ci, le coût de la garantie à première demande concernant la dette d'acquisition garantie par les actionnaires.

8. Faits significatifs de l'exercice

8.1. Exercice 2010

Activité des centres commerciaux

Le consortium composé d'Altarea et deux de ses actionnaires de référence, ABP et PREDICA, ont acquis le 30 juin 2010 auprès du groupe Galeries Lafayette le centre commercial régional Cap 3000 situé à Saint Laurent du Var (Alpes-Maritimes). Il s'agit d'un des plus grands centres commerciaux de France. Il dispose sur un site exceptionnel d'un fort potentiel de revalorisation locative et d'extension de ses surfaces commerciales. Cette opération a consisté en la prise de contrôle de la société ALDETA, société cotée sur Euronext Paris (compartiment B) à la suite de la signature d'un protocole de cession en date du 7 mai 2010. Il s'agit au cas particulier d'une opération hors marché réalisée par la société ALTA BLUE détenue à 33,33% par ALTAREA ; ALTA BLUE a procédé à l'acquisition d'un bloc de 26 383 822 actions ALDETA sur les 26 431 186 composant le capital moyennant un prix de cession provisoire de 292 407 000 € et des remboursements des comptes courants à hauteur de 160 004 536 €. Se référer également à la note 13.3.3. « Prise de participation dans la société Aldeta ». A l'issue, la société Aldeta a fait l'objet d'une opération de garantie de cours conformément à la réglementation AMF ; celle-ci s'est terminée le 2 décembre 2010 et a donné lieu au rachat par la société Altablue de 40 700 titres Aldeta sur les 47 364 en circulation. Au 31 décembre 2010, 6 664 titres Aldeta sont en circulation.

Trois centres commerciaux développés pour compte propres ont été ouverts au cours de l'exercice :

- Réalisé en partenariat avec la Caisse des Dépôts, l'ensemble immobilier mixte du Kremlin Bicêtre « OKABE » en région parisienne, a ouvert ses portes le 25 mars (commerces) et en avril 2010 (bureaux). Il s'agit du 1^{er} centre commercial vert certifié HQE®.
- Le centre commercial "Le Due Torri" à Stezzano (dans la banlieue de Bergame en Italie, région de la Lombardie) a été inauguré le 13 avril 2010
- Le centre commercial « Family village » à Limoges, inauguré le 28 septembre.

Des actifs ont été cédés pour un montant total de plus de 330 millions d'euros au cours de l'exercice 2010 :

- Le centre commercial « Espace Saint Georges » situé dans l'hyper centre de Toulouse a été cédé à

Commerz Real le 22 avril 2010 pour un prix de vente de 90 millions d'euros. Altarea conserve la gestion de cet immeuble pour le compte de Commerz Real. Cet actif était sous promesse au 31 décembre 2009 et était classé en actif destiné à la vente pour son prix de cession.

- L'ensemble immobilier situé 39-41, avenue de Wagram à Paris a été cédé le 30 juin 2010 à DekamobilienEuropa pour un prix de vente de 113,8 millions d'euros. Cet ensemble immobilier de 11 000 m² est composé de l'hôtel 5 étoiles Marriott Renaissance Paris Arc de Triomphe et de la salle Wagram, classée monument historique et de trois magasins dédiés à la décoration de la maison. Le fonds de commerce d'exploitation de la Salle Wagram a été cédé le 15 juin 2010 à Eurosites exploitant historique de la salle. Altarea – Cogedim conserve le fonds de commerce de l'hôtel dont l'exploitation est confiée à l'opérateur Marriott.

- Deux actifs situés dans le centre ville de Brest ont été cédés le 21 décembre pour un montant total de 99 millions d'euros.

- Le 15 novembre, un ensemble de retail parks situés à Saint Aunès, Noyon et Pierrelaye a été cédé ; enfin deux actifs non stratégiques à Aulnay sous Bois et Rouen ont été cédés les 8 octobre et 23 décembre.

Activité de Promotion pour compte de tiers

Le dynamisme des ventes de logements neufs est toujours soutenu par le dispositif gouvernemental dit loi Scellier. Les ventes régularisées de logements neufs en 2010 représentent 1 291 M€ contre 720 M€ en 2009.

Le 10 juin 2010, Altarea a acquis les terrains dotés d'un permis de construire du site de l'ancien hôpital Laennec dans le 7^{ème} arrondissement de Paris pour l'édification de logements, commerces et bureaux à l'exception des immeubles des Croix Historiques. Concomitamment, Altarea a signé deux contrats de ventes en l'état futur d'achèvement pour la transformation de ces immeubles historiques en bureaux et commerces. Les travaux de démolition ont débuté courant juillet ; la construction démarrera début 2011 pour une livraison au 3^{ème} trimestre de l'année 2013.

Au cours de l'exercice 2010, l'activité commerciale d'opérations d'immobilier d'entreprises a constaté une reprise dans un marché qui reste encore attentiste. Les placements d'immobilier d'entreprise représentent 332 millions d'euros, en augmentation de 162 millions d'euros comparé à 2009. Altarea-Cogedim a par exemple signé deux contrats de promotion immobilière pour la

transformation de l'ancien site historique de l'Hôtel Dieu à Marseille en un hôtel 5 étoiles d'une part et de l'ancien Palais de Justice de Nantes en un hôtel 4 étoiles d'autre part.

Autre événement

Le 18 juin, Altarea a participé à une augmentation de capital réservée lui permettant de prendre une

participation significative de l'ordre de 41 % dans la société 8 minutes 33, société spécialisée dans le développement et l'exploitation de centrales photovoltaïques en toitures. Par cet accord, 8'33 devient le partenaire privilégié d'Altarea Cogedim dans tous ses développements sur l'ensemble des produits : commerce, logements, hôtels et bureaux.

8.2. Exercice 2009

L'exercice 2009 est principalement marqué par les événements suivants :

▪ Mises en service de centres commerciaux

Les centres commerciaux mis en service dans l'exercice sont les suivants :

- un retail park situé à Crèches sur Saône (Saône et Loire)
- un pôle de commerces et de loisir « Carré de Soie » situé à Lyon
- un hôtel à l'enseigne Marriott-Renaissance et un immeuble comprenant deux salles de spectacle situés tous deux à Paris, avenue de Wagram

Le groupe a également mis en service au deuxième semestre 2009 une extension sur le centre commercial de Toulouse Occitania.

▪ Acquisition de centres commerciaux

Le groupe a racheté dans l'exercice des lots complémentaires du centre commercial d'Ollioules, lui permettant ainsi de détenir l'intégralité du centre.

Le groupe s'est également porté acquéreur de 50% des parts de la société Ori Syma (renommée Ori Alta), dont le principal actif est un terrain sur lequel va être développé un ensemble commercial à Villeneuve la Garenne (région parisienne).

▪ Cessions d'immeubles de placement

Les actifs arbitrés dans l'exercice sont les suivants :

- Cession d'un actif à Vichy le 08 juillet 2009 ;
- Cession d'un actif situé à Boulazac le 28 juillet 2009 ;
- Cession d'un actif situé à Bourg Belé le 23 septembre 2009 ;
- Cession d'actif situé à Bretigny le 23 septembre 2009 ;
- Cession d'un pied d'immeuble à Troyes en janvier 2009 (dernier élément d'un ensemble arbitré en décembre 2008) ;
- Cession d'un actif situé à Soisy sous Montmorency le 17 juin 2009.
- Cession d'un actif situé à Coignière le 2 avril 2009.

Par ailleurs, au 31 décembre 2009, le groupe était engagé dans des négociations avancées pour la cession du centre commercial Espace Saint Georges à Toulouse (une promesse a été signée le 9 février 2010).

▪ Promotion pour compte de tiers

L'année 2009 est marquée par un fort rebond des ventes de logements. Les réservations ont fortement augmenté en 2009 : +59% comparé à fin 2008 et surtout + 33% comparé à fin 2007, qui était l'année la plus élevée de la profession.

9. Segments opérationnels

9.1. Eléments de résultat par segment opérationnel

■ Au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	Centres commerciaux et autres actifs	Promotion pour compte de tiers	Eléments récurrents	Développement Centres Commerciaux	Eléments de réconciliation	Eléments non récurrents	Total groupe
LOYERS NETS	152 060	-	152 060	-	-	-	152 060
<i>dont revenus locatifs</i>	164 396	-	164 396	-	-	-	164 396
MARGE IMMOBILIERE	-	66 822	66 822	408	(3 317)	(2 909)	63 913
<i>dont chiffre d'affaires</i>	-	642 588	642 588	28 671	-	28 671	671 260
<i>dont dotation nette aux provisions</i>	-	310	310	483	-	483	793
<i>dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	-	-	(3 317)	(3 317)	(3 317)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(13 366)	(8 503)	(21 869)	(6 877)	(7 617) (1)	(14 494)	(36 363)
<i>dont prestations de services</i>	10 431	13 304	24 736	3 138	-	3 138	27 874
<i>dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	-	-	(4 864)	(4 864)	(4 864)
<i>dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation</i>	(405)	(2 498)	(2 903)	(385)	-	(385)	(3 288)
AUTRES	(5 300)	(2 864)	(8 164)	754	8 250 (2)	9 004	840
<i>dont dotation aux amortissements</i>	(1 210)	(4)	(1 214)	(0)	(109)	(109)	(1 314)
RESULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS DE PLACEMENT	-	-	-	-	25 061	25 061	25 061
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	0	-	0	-	67 838	67 838	67 838
> dont Variations de valeur des immeubles livrés ou mis à la juste valeur pour la 1ère fois	0	-	0	-	25 403	25 403	25 403
> dont Autres variations de valeur des immeubles	-	-	-	-	42 435	42 435	42 435
Autres éléments du résultat opérationnel	-	917	917	(19 106)	(7 132)	(26 238)	(25 321)
<i>dont pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût</i>	-	-	-	(19 106)	-	(19 106)	(19 106)
<i>dont pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés</i>	-	-	-	0	-	0	0
<i>dont dotation nette aux provisions</i>	-	917	917	-	1 524	1 524	2 441
<i>dont pertes de valeurs des écarts d'acquisition</i>	-	-	-	-	(676)	(676)	(676)
<i>dont dépréciation des relations clientèle</i>	-	-	-	-	(7 980)	(7 980)	(7 980)
RESULTAT OPERATIONNEL	133 394	56 372	189 766	(24 820)	83 082	58 262	248 028
Coût de l'endettement net	(58 354)	(14 979)	(73 333)	(4 911)	-	(4 911)	(78 244)
Autres éléments du résultat avant impôt	7 514	(454)	7 060	(0)	(11 136)	(11 136)	(4 077)
<i>dont variations de valeur et résultat de cession des instruments financiers</i>	-	-	-	-	(10 786)	(10 786)	(10 786)
<i>dont résultat de cession de participation</i>	-	(3)	(3)	-	(70)	(70)	(73)
<i>dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	7 514	(483)	7 030	(0)	(62)	(62)	6 969
<i>dont actualisation des dettes et créances</i>	-	-	-	-	(219)	(219)	(219)
RESULTAT AVANT IMPÔT	82 554	40 939	123 493	(29 730)	71 945	42 215	165 707
Impôt sur les sociétés	(278)	(21)	(299)	(2 554)	(11 365)	(13 919)	(14 218)
RESULTAT NET	82 276	40 918	123 194	(32 284)	60 580	28 296	151 490

(1) Outre l'amortissement des relations clientèle, les frais de structure nets intègrent l'impact de 2 plans d'actions gratuites.

(2) Outre des dotations aux amortissements, le poste Autres intègre principalement des indemnités d'assurances reçues ainsi que les frais de lancement des actifs et les honoraires d'expertises des centres commerciaux en exploitation.

Aucun client n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires¹ du Groupe.

¹ cf note 9.3 Chiffre d'Affaires par zone géographique

■ Au 31 décembre 2009

en milliers d'euros	Centres commerciaux et autres actifs	Promotion pour compte de tiers	Éléments récurrents	Développement Centres Commerciaux	Éléments de réconciliation	Éléments non récurrents	Total groupe
LOYERS NETS	140 819	-	140 819	-	-	(0)	140 819
<i>dont revenus locatifs</i>	153 517	-	153 517	-	-	(0)	153 517
MARGE IMMOBILIERE	-	66 206	66 206	2 039	(7 760)	(5 721)	60 485
<i>dont chiffre d'affaires</i>	-	684 782	684 782	75 428	-	75 428	760 210
<i>dont dotation nette aux provisions</i>	-	(344)	(344)	892	-	892	548
<i>dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	-	-	(7 760)	(7 760)	(7 760)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(9 774)	(11 407)	(21 182)	(6 503)	(7 568) (1)	(14 071)	(35 253)
<i>dont prestations de services</i>	5 081	16 389	24 471	1 389	-	1 389	25 859
<i>dont Amortissement des relations clientèle</i>	-	-	-	-	(5 586)	(5 586)	(5 586)
<i>dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation</i>	(510)	(2 317)	(2 827)	(817)	-	(817)	(3 644)
AUTRES	(4 082)	(2 472)	(6 554)	(2 314)	(5 886) (2)	(8 200)	(14 755)
<i>dont dotation aux amortissements</i>	(1 041)	(4)	(1 044)	(0)	(100)	(100)	(1 145)
RESULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS DE PLACEMENT	-	-	-	-	(100)	(100)	(100)
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	0	-	0	-	(101 863)	(101 863)	(101 863)
> dont Variations de valeur des immeubles livrés ou mis à la juste valeur pour la 1ère fois	0	-	0	-	25 161	25 161	25 161
> dont Autres variations de valeur des immeubles	-	-	-	-	(127 024)	(127 024)	(127 024)
Autres éléments du résultat opérationnel	-	(548)	(548)	(37 646)	2 155	(35 490)	(36 039)
<i>dont pertes de valeur nettes sur immobilisations de placement au coût</i>	-	-	-	(36 224)	-	(36 224)	(36 224)
<i>dont pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés</i>	-	(12)	(12)	(0)	-	(0)	(12)
<i>dont dotation nette aux provisions</i>	-	(536)	(536)	(1 421)	2 155	714	198
<i>dont pertes de valeur des écarts d'acquisition</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>dont dépréciation des relations clientèle</i>	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL	126 963	51 778	178 741	(44 423)	(121 023)	(105 446)	13 295
Coût de l'endettement net	(55 374)	(17 478)	(72 852)	(5 813)	(417)	(6 230)	(79 082)
Autres éléments du résultat avant impôt	7 089	(1 320)	5 769	(32)	(58 892)	(58 925)	(53 156)
<i>dont variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers</i>	(0)	-	(0)	-	(53 295)	(53 295)	(53 295)
<i>dont résultat de cessions de participation</i>	-	-	-	-	(722)	(722)	(722)
<i>dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	7 089	(1 352)	5 737	(32)	(4 738)	(4 770)	967
<i>dont actualisation des dettes et créances</i>	-	-	-	-	(137)	(137)	(137)
RESULTAT AVANT IMPÔT	78 677	32 980	111 658	(50 268)	(180 333)	(230 601)	(118 943)
Impôt sur les sociétés	(193)	10	(183)	818	1 599	2 416	2 234
RESULTAT NET	78 485	32 991	111 475	(49 450)	(178 734)	(228 185)	(116 710)

(1) Outre l'amortissement des relations clientèle, les frais de structure nets intègrent l'impact du plan d'actions gratuites conditionné à la réalisation du business plan d'acquisition mis en place dans le cadre du rachat de Cogedim.

(2) Outre des dotations aux amortissements, le poste Autres intègre les frais de lancement et d'ouvertures des centres mis en exploitation au cours de l'exercice, les honoraires d'expertises des centres en exploitation, les charges et produits générés par les activités récurrentes hors du cours normal de leur activité.

Aucun client n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

9.2. Eléments du Bilan par segment opérationnel

■ Au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	31/12/2010			
	Centres commerciaux et autres actifs de placement	Promotion pour comptes de tiers	Développement Centres Commerciaux	Total groupe
ELEMENTS DE L'ACTIF				
Immobilisations incorporelles	41	183 270	16 257	199 568
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	-	113 028	15 688	128 716
<i>dont Marques</i>	-	66 600	-	66 600
<i>dont Relations clientèles</i>	-	-	-	0
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	41	3 641	569	4 251
Immobilisations corporelles	4 807	5 946	1 485	12 237
Immeubles de placement	2 620 037	-	137 239	2 757 275
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	2 606 412	-	-	2 606 412
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	13 624	-	137 239	150 863
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	76 436	526	30	76 993
Total actif opérationnel	2 701 320	189 742	155 011	3 046 073
Immobilisations corporelles	7	587	149	742
Immeubles de placement	233 868	-	43 338	277 206
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	206 889	-	-	206 889
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	26 979	-	43 338	70 317
Augmentations de la période	233 874	587	43 487	277 948

L'écart d'acquisition et la marque concernent principalement la prise de contrôle de Cogedim (se référer à la note 12.1.)

■ Au 31 décembre 2009

en milliers d'euros	31/12/2009			
	Centres commerciaux et autres actifs de placement	Promotion pour comptes de tiers	Développement Centres Commerciaux	Total groupe
ELEMENTS DE L'ACTIF				
Immobilisations incorporelles	26	200 219	16 087	216 332
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	-	113 028	15 688	128 716
<i>dont Marques</i>	-	66 600	-	66 600
<i>dont Relations clientèles</i>	-	16 161	-	16 161
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	26	4 430	399	4 855
Immobilisations corporelles	6 742	6 718	2 097	15 557
Immeubles de placement	2 237 415	-	484 562	2 721 977
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	2 229 565	-	293 467	2 523 032
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	7 850	-	191 095	198 945
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	67 813	436	47	68 296
Total actif opérationnel	2 311 996	207 373	502 793	3 022 162
Immobilisations corporelles	5 417	347	348	6 111
Immeubles de placement	59 124	-	196 180	255 304
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	11 260	-	128 829	140 089
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	47 864	-	67 351	115 215
Augmentations de la période	64 541	347	196 528	261 415

9.3. Chiffre d'affaires par zone géographique

■ Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros

	31/12/2010			
	France	Italie	Espagne	Total groupe
Activité Centres commerciaux et autres actifs				
Revenus locatifs	133 604	23 143	7 649	164 396
Prestations de services externes	10 166	-	266	10 431
Activité Centres commerciaux et autres actifs	143 769	23 143	7 914	174 827
Activité Promotion pour compte de tiers				
Chiffre d'affaires	642 588	-	-	642 588
Prestations de services externes	14 304	-	-	14 304
Activité Promotion pour compte de tiers	656 893	-	-	656 893
Eléments récurrents	800 662	23 143	7 914	831 719
Eléments non récurrents				
Chiffre d'affaires	28 671	-	-	28 671
Prestations de services externes	1 253	1 885	-	3 138
Eléments non récurrents	29 924	1 885	-	31 809
Chiffres d'affaires du groupe	830 586	25 028	7 914	863 529

■ Au 31 décembre 2009

En milliers d'euros

	31/12/2009			
	France	Italie	Espagne	Total groupe
Activité Centres commerciaux et autres actifs				
Revenus locatifs	127 075	19 134	7 309	153 517
Prestations de services externes	7 825	-	257	8 081
Activité Centres commerciaux et autres actifs	134 899	19 134	7 566	161 598
Activité Promotion pour compte de tiers				
Chiffre d'affaires	684 782	-	-	684 782
Prestations de services externes	16 389	-	-	16 389
Activité Promotion pour compte de tiers	701 171	-	-	701 171
Eléments récurrents	836 070	19 134	7 566	862 770
Eléments non récurrents				
Chiffre d'affaires	75 428	-	-	75 428
Prestations de services externes	1 355	34	(0)	1 389
Eléments non récurrents	76 782	34	(0)	76 816
Chiffres d'affaires du groupe	912 852	19 168	7 565	939 586

10.Périmètre de consolidation

10.1.Liste des sociétés consolidées

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
- Foncière France								
3 communes snc	352721435	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Aix 2 snc	512951617	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Aldeta sa	311765762	France	IP	100,0	33,3	-	0,0	0,0
Alta aubette snc	452451362	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Alta berri sas	444561385	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta carre de soie sci	449231463	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Alta cite sas	483543930	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Alta crp aubergenville snc	451226328	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp gennevilliers snc	488541228	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp guipavas snc	451282628	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp investissements snc	484691084	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp la vallette snc	494539687	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp montmartre sas	450042247	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp mouguins snc	453830663	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp noyon snc	452506223	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Alta crp pontault combault snc	484853882	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Alta crp puget snc	492962949	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp rambouillet snc	487897985	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp ris orangis snc	452053382	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp ruaudin snc	451248892	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp saint aunes snc	494281850	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Alta crp valbonne snc	484854443	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta crp vivienne sas	449877950	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta developpement espagne sas	490874807	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta developpement italie sas (1)	444561476	France	IG	99,8	96,2	IG	99,8	96,2
Alta developpement russie sas	477997712	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta drouot sas	450042296	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta les hunaudières snc	528938483	France	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Alta mulhouse snc	444985568	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Alta nouveau port la seyne sci	501219109	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta ollioules 1 sas	513813915	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta ollioules 2 sas	513813956	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta pierrelaye snc	478517204	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta rambouillet (cinéma - ex alta ronchin)	484693841	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta saint augustin sas	518311725	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta saint georges snc	423905835	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Alta saint honore sas	430343855	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta thionville snc	485047328	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Alta tourcoing snc	485037535	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Alta troyes snc	488795790	France	IG	65,4	65,0	IG	65,4	65,0
Altablue sas	522193796	France	IP	33,3	33,3	-	0,0	0,0
Altarea 2 snc	428743231	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Altarea france sas	324814219	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,7
Altarea les tanneurs snc	421752007	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea management	509105375	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea promotion commerce snc	420490948	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea sca	335480877	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea snc	431843424	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Aubergenville 2 snc	493254015	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Avenue fontainebleau sas	423055169	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Avenue paul langevin snc	428272751	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Bercy village 2 sci	419669064	France	IG	85,0	85,0	IG	85,0	85,0

(1) : le pourcentage déclaré sur la SAS alta-développement Italie et ses filiales correspond au taux théorique d'attribution des dividendes sur actions A et B après versement de dividendes préciputaires sur actions B détenues à 100% par le groupe.

Société	Siret	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Bercy village sci	384987517	France	IG	100,0	85,0	IG	100,0	85,0
Bordeaux st culalie snc	432969608	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Centre commercial de thiais snc	479873234	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Centre commercial de valdoly snc	440226298	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Centre commercial du kb snc	485045876	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Centre d'affaire du kb sci	502543259	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	65,0
Cib sci	414394486	France	ME	49,0	49,0	ME	49,0	49,0
Coeur chevilly snc	491379624	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Collet berger snc	417934791	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Creches invest snc	488347352	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Crpd- compagnie retail park developpement sas	447773672	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Drouet d'erlon snc	412375602	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Espace grand rue sci	429348733	France	IP	65,0	32,5	IP	65,0	32,5
Fonciere cezanne matignon snc	348024050	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Fonciere altarea sas	353900699	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Gennevilliers 2 snc	452052988	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Gm marketing sas	437664568	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,7
Grand tour snc	412781809	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Hippodrome carre de soie sarl	493455810	France	IP	100,0	50,0	IP	100,0	50,5
Jas de bouffan snc	508887619	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Le havre centre commercial rené coty snc	407943620	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Le pre long snc	508630464	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Les clausonnes investissement sarl	411985468	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Les clausonnes sci	331366682	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Lille grand place sci	350869244	France	IG	99,0	99,0	IG	99,0	99,0
Limoges invest sci	488237546	France	IG	75,0	75,0	IG	75,0	75,0
Mantes gambetta - ex alta coparts snc	499108207	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Massy sep	424120178	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Matignon commerce snc	433506490	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Monnet liberte snc	410936397	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Nanterre quartier de l'universite sas	485049290	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Opec sarl	379873128	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Ori alta snc	433806726	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Petit menin sci	481017952	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Plaisir 1 snc	420718348	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Plaisir 2 snc	420727711	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Re de l'hotel de ville sci	440848984	France	IP	40,0	40,0	IP	40,0	40,0
Reims buirette sci	352795702	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Richelieu international snc	450483821	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	99,8
Roosevelt sas	524183852	France	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Sci coeur d'orly bureaux	504255118	France	IP	50,0	25,0	IP	50,0	25,0
Sci holding bureaux coeur d'orly	504017807	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci kleber massy	433972924	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci lievin invest	444402887	France	ME	49,0	49,0	ME	49,0	49,0
Sillon 2 snc	420718082	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sillon 3 sas	422088815	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sillon sas	410629562	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc alta les essarts ex snc du sud du centre commerci	480044981	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc coeur d'orly commerce	504831207	France	IP	50,0	25,0	IP	50,0	25,0
Snc holding commerce coeur d'orly	504142274	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
SnC toulouse gramont (ex ppi)	352076145	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
So.r.a.c. snc	330996133	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Société d'aménagement de la gare de l'est snc	481104420	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Société du centre commercial massy snc	950063040	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Socobac sarl	352781389	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Ste aménagement mezzanine paris nord sa	422281766	France	ME	40,0	40,0	ME	40,0	40,0
Teci et cie snc	333784767	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Vendome massy 2	338751654	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Wagram 39/41 sas	345286231	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
Ssf iii zhivago holding ltd	06171337	Iles caïman	ME	50,0	50,0	ME	50,0	50,0
Altalux espagne sarl	NA	Luxembourg	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altalux italie sarl	NA	Luxembourg	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Alta spain archibald bv	NA	Pays bas	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta spain castellana bv	NA	Pays bas	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
- Foncière Italie								
Altbasilio srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altacasale srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altacentro srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altacerro srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altagama srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altage srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altaimmo srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altainvest srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altapinerolo srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altapio srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altaponteparodi spa	NA	Italie	IG	95,0	91,4	IG	95,0	91,4
Altaporto srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altarag srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altarea italia progetti srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altarea italia srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altarimi srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altaroma srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altasigma srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Aurelia trading srl	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
- Foncière Espagne	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altaoperac ii s.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altaoperac iii s.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altaoperac salamanca s.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altapatrimae ii s.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea espana s.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea operac s.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea patrimae s.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Ortialtae s.l	NA	Espagne	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
- Activités de Diversification	444560874	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
8'33 - future energie sa	492498944	France	ME	41,4	45,6	-	0,0	0,0
Alta cine investissement sas	482277100	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Alta faubourg sas	444560874	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Alta penthièvre sas	518991476	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Alta rungis sas	500539150	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Ata delcasse sas	501705362	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Ata favart sas	450042338	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Atarcit sca	552091050	France	IG	99,7	99,7	IG	99,7	99,7
Aubette tourisme residence snc	501162580	France	IG	100,0	65,0	IG	100,0	65,0

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Gerland 1 snc	503964629	France	IP	50,0	49,9	-	0,0	0,0
Gerland 2 snc	503964702	France	IP	50,0	49,9	-	0,0	0,0
Holding lumiere sas	419446216	France	ME	34,0	33,9	ME	34,0	33,9
L'empire sas	428133276	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Salle wagram (ex theatre de l'empire)	424007425	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,7
Semmaris	662012491	France	ME	33,3	33,3	ME	33,4	33,3
- Promotion pour compte de tiers								
Snc cogedim patrimoine	420810475	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sas mb transactions	425039138	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sas claire aulagnier	493108492	France	IG	100,00	94,8	IG	100,00	94,8
Snc garage helios	552138992	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
Snc cogedim gestion	380375097	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim vente	309021277	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim residence	319293916	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc coresi	380373035	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim tradition	315105452	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim developpement	318301439	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim citalis	450722483	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim entreprise	424932903	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sarl asnieeres aulagnier	487631996	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Snc cogedim grand lyon (ex snc cogedim ric)	300795358	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sas brun holding	394648984	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Cogedim residences services (ex : guy brun promotio	394648455	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sarl financiere bonnel	400570743	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim mediterrance	312347784	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim provence	442739413	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim valorisation	444660393	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Cogedim midi-pyrenees (ex snc cogedim paul mateu)	447553207	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim grenoble (ex snc cogedim rci)	418868584	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Cogedim savoies-icman snc (ex cogedim jlc)	348145541	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim efprom	388620015	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc cogedim atlantique	501734669	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sas arbitrages et investissements	444533152	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sas aire	444515670	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sas neuilly edouard nortier	450755277	France	IP	50,00	99,7	IP	50,00	99,7
Sas paris 8e 35 rue de ponthieu	477630057	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Snc marseille 275/283 prado	479898496	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc paris 11e passage saint ambroise	479985632	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sas germain roule	482598836	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sas arbitrages et investissement 2	479815847	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Cogedim office partners sas	491380101	France	ME	10,00	10,0	ME	10,00	10,0
Sas cop bagueux	491969952	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
Sci cop bagueux	492452982	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
Sas cop meridia	493279285	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
Sci cop meridia	493367429	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
Cop pajol sas	493279269	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
Cop pajol sci	493367171	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
Sas cop newco 2	507633790	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
Sci cop newco 2	507693182	France	ME	10,00	99,7	ME	10,00	99,7
Cogedim sas (ex cic altarea habitation sas)	54500814	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Altarea investissement snc	352320808	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Altarea habitation snc	479108805	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
A.g. investissement snc	342912094	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
La buffa snc	394940183	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Alta richelieu sas (ex alx02)	419671011	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci les fontaines de benesse	479489817	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci les hauts de fortune	483855524	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci lehena	487506529	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci le domaine de peyhaute	491112801	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci le bois sacre	492998117	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Secv merignac churchill	498686856	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv pessac madran	443702790	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv villenave coin	501017008	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv haïllan meyeat	501411995	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv bruges grand darnal	511302002	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv anglet belay	512392325	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv la teste verdun	521333666	France	IG	100,00	69,8	NI	0,00	0,0
Secv arcachon lamarque	527725246	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
Snc alta crp mantes le jolie	490886322	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv la mole village 1	488424250	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv la mole village 2	488423724	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv la mole village 3	488424185	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv la mole village 4	488423807	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv la mole village 5	488423310	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv la mole village 6	488423260	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv nice gounod	499315448	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sas rouret investissement	441581030	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc coeur d' orly promotion	504160078	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci les romanesques	498640689	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci colombes etienne d'orves	479534885	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci nanterre-st maurice	481091288	France	IG	100,00	71,3	IG	100,00	71,3
Sci asnieres aulagnier ilots e, f et h1	483537866	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci argenteuil foch-diane	484064134	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci colombes charles de gaulle	489927996	France	IP	45,00	44,9	IP	45,00	44,9
Secv saint-ouen arago	493291843	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv bagnoleet malmaison	517439402	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci chausson a/b	517868192	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Secv houilles severine	522144609	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
Secv antony grand parc habitat 1	524010485	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
Snc garches le cottage	562105569	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc 46 jemmapes	CF CO029	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
Snc soisy avenue kellermann	497809541	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Snc issy 25 camille desmoulins	390030542	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci levallois ilot 4.1	409853165	France	IG	100,00	49,9	IG	100,00	49,9
Sci levallois anatole france front de seine	343926242	France	IG	100,00	84,8	IG	100,00	84,8
Snc forum 11	434070066	France	IP	33,33	33,2	IP	33,33	33,2
Snc du parc industriel de saint-priest	443204714	France	IG	100,00	79,8	IG	100,00	79,8
Sci axe europe lille	451016745	France	IP	45,00	44,9	IP	45,00	44,9
Snc issy 11.3 gallieni	492450168	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Secv lyon 3 - labuire	491187019	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc euromed center	504704248	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Snc issy forum 10	434108767	France	IP	33,33	33,2	IP	33,33	33,2
Sci clichy europe	434060133	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci clichy europe 3	435402755	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sarl clichy europe 4	442736963	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Sci issy forum 13	481212357	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci lilas g	485122402	France	IP	40,00	39,9	IP	40,00	39,9
Snc saint-denis landy 3	494342827	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sccv asnières alpha	450909148	France	ME	25,00	24,9	NI	0,00	0,0
Sci parc du fort	450909148	France	NI	0,00	0,0	IP	50,00	49,9
Sci domaine de medicis	450964465	France	IG	100,00	50,9	IG	100,00	50,9
Sci le frederic	481199941	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci jardins des poetes	481918969	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sarl les jardins de daudet	444326797	France	IP	37,50	37,4	IP	37,50	37,4
Sci le clos inclusine	487956591	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci le hameau des treilles	487955965	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci l'atrium	488802604	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc voreppe - av. stalingrad	490461423	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sccv - espace st martin	493348007	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Snc wagram	500795034	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc vauban	501548952	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc claudel	504308099	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc hebert	504145004	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci square et jardin	450680384	France	NI	0,00	0,0	ME	25,00	24,9
Sci villa dauphine	483192126	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci residence le recital	498594571	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sas seine aulagnier	504687013	France	IP	33,33	33,2	IP	33,33	33,2
Sas life international cogedim	518333448	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci penitentes	379799745	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci place sebastopol	395276512	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci le clos des lavandieres	483286191	France	IG	100,00	79,6	IG	100,00	79,6
Sci les celestines	481888196	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sccv clef de sol	491131819	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc les aquarelles	492952635	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc baud mont - baud rivage	501222038	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sccv art chantant	501225387	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc verco	504664798	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sccv thonon - clos albert bordeaux	512308404	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sccv douvaine - les fascines	514276369	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc d'albigny	528661721	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
Sci les harmonies	444616650	France	NI	0,00	0,0	ME	33,00	32,9
Sci les hauts du chene	483443586	France	NI	0,00	0,0	ME	20,00	19,9
Snc benoit crepu lyon	378935050	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci pierre dupont n°16 lyon	428092118	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci les opalines	413093170	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci villa hadriana	352948301	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci 123 av ch. de gaulle	420990889	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc du bois des cotes	420980294	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
Sci 85bis a 89bis rue du dauphine	429641434	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc carnot	433906120	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci verre dardilly	394636831	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Snc lyon 6 -145 rue de crequi	442179826	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci villeurbanne - 84/90 bis c.vaillant	443001763	France	NI	0,00	0,0	IP	50,00	49,9
Snc republique	443802392	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc villeurbanne 8 rue louis braille	449910371	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci abondance 41/43 - lyon 3	450531256	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
Sci parc du centre 2/4 - villeurbanne	451260798	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Sci 65 lacassagne - lyon 3	451783732	France	IG	100,00	71,3	IG	100,00	71,3
Secv tuileries - lyon 9	452819725	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci zola 276 - villeurbanne	453440695	France	IG	100,00	74,8	IG	100,00	74,8
Sci leon blum - villeurbanne	479544876	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
Snc novel geneve - lyon 6	481997609	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Snc danube	483158382	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci caluire - 49 margnolles	483674891	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci francheville-bochu	488154329	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Secv rue jean novel - lyon 6	490160785	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Secv saint etienne - ilot gruner	493509723	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc d'alsace	493674196	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv hanoi guerin	499516151	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Secv tassin constellation	499796159	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Snc du maine	502513013	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc villeurbanne cambon colin	508138740	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv lyon 7 - girondins	509685996	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc villeurbanne la clef des pins	961505641	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
Snc corifial	306094079	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
Sci le clos pascal a villeurbanne 69	500649207	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci les celestins a oullins 69	500797121	France	MPE	40,00	39,9	MPE	40,00	39,9
Snc gerland 1	503964629	France	NI	0,00	0,0	IP	50,00	49,9
Snc gerland 2	503964702	France	NI	0,00	0,0	IP	50,00	49,9
Sci cannes 152/156 boulevard gazagnaire	419700786	France	IP	49,00	48,9	IP	49,00	48,9
Sci victoria cimiez	420745820	France	IG	100,00	49,9	IG	100,00	49,9
Snc prestige	439921198	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc vaugrenier1214 v.loubet	434342648	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci du rio d'auron	443924774	France	IG	100,00	59,8	IG	100,00	59,8
Snc mougins les bastides du golf	381440916	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	49,9
Snc antibes 38 albert 1er	440521995	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc du golf	448867473	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci mimosas	451063499	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci cannes 2 av st nicolas	482524758	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci phoceans	483115404	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc riviera - villa solana	483334405	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv phoenix	487776551	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv l'esteral	489868125	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv coeur de la bouverie	490874021	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc pluton / nice pastorelli	494925662	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv sainte marguerite	501662233	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Snc robini	501765382	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Secv terra mediterrancee	503423782	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc les roses de carros	524599388	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
Sci kelly d'azur	505078527	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
Secv saint herblain plaisance	498619444	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc nantes cadeniers	500650981	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv nantes noire	501030209	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Secv nantes russeil	514480557	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci cote parc	447789595	France	IG	100,00	57,8	IG	100,00	57,8
Snc aix la visitation	452701824	France	IG	100,00	79,8	IG	100,00	79,8
Sci cogimmo	480601509	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci marseille 514 madrague ville	482119567	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci marseille 2 eme eveche schumann	482568235	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	74,8

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Secv riou	490579224	France	IG	100.00	99,7	IG	100.00	99,7
Secv frioul / st musse	493464440	France	IG	100.00	99,7	IG	100.00	99,7
Secv rives d'allauch	494440464	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Sci salon de provence - pilon blanc	488793381	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Sci le château	440258234	France	IG	100.00	98,7	IG	100.00	98,7
Snc provence l'etoile	501552947	France	IG	100.00	99,7	IG	100.00	99,7
Secv provence borelly	503396582	France	IG	100.00	99,7	IG	100.00	99,7
Secv marseille la pommeraie	502223522	France	IG	100.00	79,8	IG	100.00	79,8
Secv l'ile verte	509642005	France	IG	100.00	99,7	IG	100.00	99,7
Snc dulac - roumanille	513406942	France	IG	100.00	98,7	IG	100.00	98,7
Snc provence luberon	520030206	France	IG	100.00	99,7	NI	0.00	0,0
Secv marseille serre	528065618	France	IG	100.00	99,7	NI	0.00	0,0
Sci rimbaud	493564660	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Snc recherche midi 118 paris 6e	423192962	France	IG	100.00	99,7	IG	100.00	99,7
Sci chatenay hanovre 1	424831717	France	IG	100.00	99,7	IG	100.00	99,7
Sci villa haussmann rive sud	437674955	France	IG	100.00	59,8	IG	100.00	59,8
Sci ilot 6bd gallieni forum seine	433735479	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Snc 36 rue rivay levallois	343760385	France	IG	100.00	99,7	IG	100.00	99,7
Snc 12 rue oudinot paris 7e	378484653	France	IG	100.00	50,9	IG	100.00	50,9
Sci vaugirard meudon	441990926	France	IG	100.00	99,7	IG	100.00	99,7
Sci serris quartier du parc	444639926	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Sci st-cloud 9/11 rue de garches	444734669	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Sci maisons alfort villa mansart	443937040	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Sci courbevoie st denis ferry	479626475	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Snc garches 82 grande rue	481785814	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Sci courbevoie - hudri	483107819	France	IG	100.00	79,8	IG	100.00	79,8
Sci le chesnay la ferme	485387286	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Sci brillat savarin 86 paris xiii	487504300	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Secv bourdon chauveau neuilly	489104125	France	IG	100.00	69,8	IG	100.00	69,8
Sci vanves marcheron	484740295	France	IP	37.50	37,4	IP	37.50	37,4
Secv jean moulin 23 les lilas	490158839	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Secv bourdon 74 neuilly	492900741	France	IG	100.00	69,8	IG	100.00	69,8
Snc murat varize	492650288	France	IG	100.00	99,7	IG	100.00	99,7
Secv 121-125 rue henri barbusse	494577455	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Secv levallois marceau	501580583	France	IG	100.00	79,8	IG	100.00	79,8
Secv massy colcoge	504685884	France	IG	100.00	79,8	IG	100.00	79,8
Secv suresnes 111 verdun	507385003	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Secv 66 chauveau neuilly	507552040	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Secv vanves bleuzen	513178830	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Secv malakoff larousse	514145119	France	IG	100.00	99,7	IG	100.00	99,7
Secv massy cogfin	515231215	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Snc charenton gabriel peri	518408188	France	IG	100.00	59,8	IG	100.00	59,8
Snc riviere seine	502436140	France	IG	100.00	99,7	NI	0.00	0,0
Secv massy pqr	521333930	France	IG	100.00	74,8	NI	0.00	0,0
Secv massy mn	521333476	France	IP	50.00	49,9	NI	0.00	0,0
Secv les puits de la fontaine wallace	523510311	France	IG	100.00	79,8	NI	0.00	0,0
Secv colombes autrement	528287642	France	IG	100.00	51,9	NI	0.00	0,0
Secv saint mande mouchotte	IN COURS	France	IP	50.00	49,9	NI	0.00	0,0
Sas quartier anatole france	428711709	France	IP	33.33	33,2	IP	33.33	33,2
Sci rotonde de puteaux	429674021	France	IP	33.33	33,2	IP	33.33	33,2
Sci boussingault 28/30	452167554	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9
Snc issy corentin celton	452369705	France	IP	50.00	49,9	IP	50.00	49,9

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Sci bagatelle 5 neuilly	479223356	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Snc neuilly residence	479120180	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Snc rueil charles floquet	481339224	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci le chesnay 3/9 rue caruel	483129821	France	IP	30,00	29,9	IP	30,00	29,9
Snc carles vernet sevres	485288450	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci plessis robinson	490892627	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Sci paris xiii champ de l'alouette	484883160	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Scv meudon hetzel cerf	518934690	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
Sci job garonne	445378672	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
Sci albi gare	445377740	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci marengo periole	445378847	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
Sci castelginest centre	445378052	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
Sci pamiers lestrade	445378532	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc leguevin lengel	445378110	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
Sci saint jean pyrenees	445378094	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci les hauts de ramonville	445378078	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci muret centre	445378730	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci les hauts de baziege	447481375	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
Snc rodez saint-felix	445377625	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
Sci bon repos aussonnelle	447480765	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	99,7
Snc roseraie luchet	484639919	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc 136 route d'albi	484643150	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc tournefeuille hautes rives	484639471	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc marengo libre echange	484664818	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc fontaines d'arenes	484663349	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv brunhes magnolia	490050176	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv labège malepere	490050523	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Snc toulouse bertillon	494423312	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv sainte anne	499514420	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv blagnac galilee	501180160	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv toulouse haraucourt	501635437	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv toulouse bourrassol wagner	503431116	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv toulouse carre saint michel	501982763	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv toulouse busca	511512071	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv toulouse guilhemery	512568007	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv toulouse les argoulets	513822601	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv saint orens le clos	515347953	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Sci bruges ausone	484149802	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv gujan republice	489346106	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv cauderan leclerc	490049970	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
Scv 236 avenue thiers	493589550	France	IG	100,00	54,9	IG	100,00	54,9
Sci le parc de borderouge	442379244	France	IP	40,00	39,9	IP	40,00	39,9
Scv toulouse grand sud	499468510	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Scv toulouse heredia	507489375	France	IP	50,00	49,9	IP	50,00	49,9
Scv balma entreprise	524105848	France	IP	50,00	49,9	NI	0,00	0,0
Snc laennec rive gauche	449666114	France	IG	100,00	99,7	NI	0,00	0,0
Sas levallois 41-43 camille pelletan	489473249	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7
L'oncierre îles d'or snc	499385094	France	IG	100,00	99,7	IG	100,00	99,7

10.2. Evolution du périmètre de consolidation

10.2.1. Evolution du périmètre de consolidation en 2010

Le périmètre comprend 437 sociétés au 31 décembre 2010 contre 434 au 31 décembre 2009.

28 sociétés sont entrées dans le périmètre, 19 par voie de création et 9 par voie d'acquisition : acquisition de la société Aldeta propriétaire du centre commercial Cap 3000 à travers la société Altablue détenue à 33,33% dans le pôle foncière, prise de participation dans la société 8'33 spécialisée dans le développement et l'exploitation d'installations d'énergie solaire permettant de consolider à hauteur de 45,69% dans le pôle diversification, et dans le pôle promotion pour compte de tiers, acquisition des sociétés Laennec Rive Gauche, Rivière Seine, SNC Villeurbanne la clef des pins, SNC 46 Jemmapes, SCI Kelly d'azur et Corifal-jardin de Sakura.

La prise de participation dans la société Aldeta a été comptabilisée comme une acquisition d'immeuble de placement ; de même, les prises de participation effectuées dans le pôle promotion pour compte de tiers (notamment la société Laennec Rive gauche, porteuse d'un projet immobilier mixte sur le site de l'hôpital Laennec à Paris) ont été comptabilisées comme des achats stockés de terrains et travaux en cours.

25 sociétés sont sorties du périmètre, dont 2 par voie de cession (Collet Berger et Pontault Combaud), 6 par voie de dissolution, 14 par voie d'absorption et 3 par voie de déconsolidation.

En outre, la société Altarea France a fait l'objet d'une cession par la société Alta Faubourg à la société Foncière Altarea ; ce transfert a un effet

relatif de 99,74% à 100%, enregistré directement en capitaux propres en tant que transactions avec les minoritaires.

10.2.2. Evolution du périmètre de consolidation en 2009

Le périmètre comprend 434 sociétés au 31 décembre 2009 contre 455 au 31 décembre 2008.

25 sociétés sont entrées dans le périmètre, 23 par voie de création et 2 par voie d'acquisition (snc « Débat Thérapeutique » dans le pôle promotion, dont le principal actif est un terrain, et sas « Ori-Syma » transformée en snc « ori-alta » dans le pôle foncière, dont le principal actif est un terrain autorisé).

46 sociétés sont sorties du périmètre, dont 16 par voie de dissolution, 26 par voie d'absorption, et 4 par voie de cession, suite à l'extinction des programmes portés par ces sociétés.

En outre, Altarea Sca a procédé au rachat de 2 620 titres de la société Foncière Altarea, portant sa participation de 99,33% à 100%. Cette opération a généré un effet relatif sur Foncière Altarea et ses filiales.

De même, Altarea a procédé au rachat d'une quote-part de minoritaire à hauteur de 40% du capital de la société Lille grand place, portant son taux de détention à 99%.

Enfin, l'augmentation de capital de la société Altareit a été réalisée avec un effet relatif portant le taux d'intérêt d'Altarea de 99,59% à 99,74%.

Ces trois opérations s'analysent comme des transactions avec les minoritaires ; leurs effets ont été enregistrés directement en capitaux propres.

11. Regroupements d'entreprises

Au 31 décembre 2010 comme au 31 décembre 2009, il n'y a pas eu d'acquisition de filiales et participations traitées comme des regroupements d'entreprises.

12. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36

12.1. Ecart d'acquisition Cogedim

12.1.1. Au 31 décembre 2010

Après le retournement du marché immobilier en 2008 et plus généralement de l'économie, les années 2009 et 2010 sont marquées par un fort rebond des ventes de programmes de logements (réservations nettes de désistements) en raison de facteurs démographiques ou sociétales (décohabitations), de la faiblesse des taux d'intérêts et des aides à l'investissement résidentiel et locatif (loi Scellier).

Après une progression significative des ventes (Réservations nettes de désistements en M€ TTC en quote-part) de logements en 2009, l'année 2010 confirme cette reprise : +45% comparée à fin 2010 et +93% comparé à fin 2007. Le marché d'immobilier d'entreprise reprend progressivement.

Au 31 décembre 2010, un test de dépréciation a été effectué sur la base d'une expertise indépendante (réalisée par le cabinet Accuracy) pour l'ensemble des Unités Génératrices de Trésorerie (« U.G.Ts ») (que sont les programmes) d'une part celles regroupées dans le segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers » et d'autre part celles des « Grands Projets Urbains Mixtes » du segment opérationnel « Développement de centres commerciaux ». La méthodologie utilisée en 2010 (comme en 2009) repose sur la mise en œuvre de la méthode des « Discounted Cash flows » qui s'est appuyée sur le business plan élaboré par le management au dernier trimestre de l'année et sur des hypothèses opérationnelles et de croissance à long terme pour la détermination de la valeur terminale allant au delà de l'horizon du business plan. Le business plan couvre la période allant de 2011 à 2015.

Le test de dépréciation a consisté à comparer la valeur de l'actif net comptable de Cogedim incluant la valeur des actifs incorporels attachés aux regroupements d'UGTs (écarts d'acquisition, marque nette d'impôt différé, relations clientèles nettes d'impôt différé) à la valeur de l'actif net de Cogedim évaluée par l'expert indépendant.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de la valeur d'entreprise sont les suivantes :

- Le taux d'actualisation retenu est égal à 11,4%.
- Les cash flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement.
- La valeur terminale de Cogedim a été déterminée avec un taux de croissance

retenu à partir de 2015 qui est égal à 1,5% et un taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 14,4% et 18,4%.

Au 31 décembre 2010 sur la base des hypothèses ainsi décrites, la juste valeur de l'actif net de Cogedim est supérieure à sa valeur comptable à la même date quel que soit le taux de ROCE retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses à savoir un taux de croissance de 1% au lieu de 1,5% et un taux d'actualisation de 12,4% au lieu de 11,4% conduirait à une évaluation de l'actif net de Cogedim toujours supérieure à sa valeur net comptable au 31 décembre 2010 sur la base d'une fourchette de taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 14,4% et 18,4%.

L'écart constaté sur l'acquisition de Cogedim reste donc au 31 décembre 2010 d'un montant de 128 millions d'euros.

12.1.2. Au 31 décembre 2009

L'année 2009 est marquée par un fort rebond des ventes (en M€ TTC en quote-part) de programmes de logements (réservations nettes de désistements), qui ont fortement augmenté en 2009 : +59% comparé à fin 2008 et surtout +33% comparé à fin 2007. Le marché d'immobilier d'entreprise reste atone.

Au 31 décembre 2009, un test de dépréciation a été effectué sur la base d'une expertise indépendante (réalisée par le cabinet Accuracy) pour l'ensemble des Unités Génératrices de Trésorerie (« U.G.Ts ») (que sont les programmes) d'une part celles regroupées dans le segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers » et d'autre part celles des « Grands Projets Urbains Mixtes » du segment opérationnel « Développement de centres commerciaux ». La méthodologie utilisée en 2009 repose sur la mise en œuvre de la méthode des « Discounted Cash flows » qui s'est appuyée sur le business plan élaboré par le management au dernier trimestre de l'année et sur des hypothèses opérationnelles et de croissance à long terme pour la détermination de la valeur terminale allant au delà de l'horizon du business plan. Le business plan couvre la période allant de 2010 à 2014.

Le test de dépréciation a consisté à comparer la valeur de l'actif net comptable de Cogedim incluant la valeur des actifs incorporels attachés aux regroupements d'UGTs (écarts d'acquisition, marque nette d'impôt différé, relations clientèles nettes d'impôt différé) à la valeur de l'actif net de Cogedim évaluée par l'expert indépendant.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de la valeur d'entreprise sont les suivantes :

- Le taux d'actualisation retenu est égal à 10,8%.
- Les cash flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement.
- La valeur terminale de Cogedim a été déterminée avec un taux de croissance retenu à partir de 2014 qui est égal à 1,5% et un taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 13,8% et 17,8%.

12.2. Marque

La marque Cogedim a fait l'objet à la date d'acquisition d'une évaluation établie par un évaluateur indépendant. Elle a été testée individuellement et conjointement à

Au 31 décembre 2009 sur la base des hypothèses ainsi décrites, la juste valeur de l'actif net de Cogedim est supérieure à sa valeur comptable à la même date quel que soit le taux de ROCE retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses à savoir un taux de croissance de 1% au lieu de 1,5% et un taux d'actualisation de 11,8% au lieu de 10,8% conduirait à une évaluation de l'actif net de Cogedim toujours supérieure à sa valeur net comptable au 31 décembre 2009 sur la base d'une fourchette de taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 13,8% et 17,8%.

L'écart constaté sur l'acquisition de Cogedim reste donc au 31 décembre 2009 d'un montant de 128 millions d'euros.

l'Unité Génératrice de Trésorerie Promotion pour compte de tiers. (Se référer au paragraphe ci-dessus).

12.3. Actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût

Les actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût concernent le développement et la construction de centres commerciaux.

Les principaux aléas de développement et de construction de ces actifs sont les aléas liés à l'obtention des autorisations administratives, à la prise de retard du démarrage des projets ou à leur commercialisation lorsque le contexte économique devient moins favorable.

Les actifs de placement en cours de développement et de construction sont suivis par la Société en fonction de différentes phases selon que le projet est au stade de l'étude, ou dit maîtrisé (lorsque le projet est dit totalement maîtrisé, le foncier est sous promesse), ou encore autorisé lorsque les autorisations administratives ont été obtenues (Autorisations commerciales, CNEC et CDAC, et permis de construire) ou enfin, en cours de commercialisation et de construction.

A la date d'arrêté des comptes, il n'existe pas de perte de valeur identifiée sur les projets autres que celles qui ont été constatées dans les comptes. Le prix de revient de ces projets reste en deçà de la valeur projetée des immeubles. Cette valeur est déterminée sur la base de business plans établis en interne à un horizon de 5 années et revus à échéance régulière par le management. La méthode utilisée est la capitalisation des revenus locatifs. Les taux de capitalisation retenus

pour la détermination de la valeur des immeubles correspondent aux taux de capitalisation observés sur le marché.

12.3.1. Au 31 décembre 2010

A la date de clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les actifs espagnols ont fait l'objet d'estimations. En raison d'un marché actuellement dépressif, la Société a passé une dépréciation complémentaire du terrain de Valdemoro.

D'autres actifs situés en France et en Italie ont fait l'objet de tests de dépréciation ce qui a nécessité l'enregistrement de dépréciations.

Se reporter à la note 13.3.2.

12.3.2. Au 31 décembre 2009

A la date de clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2009, les projets de développement situés en Espagne de Valdemoro et de Puerto Real ont fait l'objet d'une expertise externe en raison de l'incertitude quant à leur avenir. L'évaluation donnée par l'expert comparée à la valeur comptable est ressortie à un montant inférieur. Une dépréciation a été enregistrée.

D'autres actifs situés en France et en Italie ont fait l'objet de tests de dépréciation ce qui a nécessité l'enregistrement de dépréciations.

12.4. Relations clientèles

Les relations clientèles sont celles acquises dans le cadre de l'acquisition de Cogedim, le 17 juillet 2007.

On distingue deux catégories de relations clientèles acquises – le carnet de commandes (d'opérations de promotion et de service pour la maîtrise d'œuvre déléguée) et le portefeuille de promesses de vente.

Ces éléments sont amortissables au rythme de l'avancement de la construction et de la commercialisation des programmes.

A chaque clôture, les relations clientèles font l'objet d'une revue détaillée par le management programme par programme.

Au 31 décembre 2010, elles ont été amorties conformément à l'avancement des opérations, puis dépréciées suite à la redéfinition de certaines opérations.

13. Bilan

13.1. Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en milliers d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 01 janvier 2009	369 491	66 600	181 570	7 462	2 361	13	9 836	627 498
Acquisitions	-	-	-	1 349	-	-	1 349	1 349
Cessions	-	-	-	(91)	-	-	(91)	(91)
Transferts	-	-	-	257	-	-	257	257
Au 31 décembre 2009	369 491	66 600	181 570	8 977	2 361	13	11 351	629 013
Acquisitions	-	-	-	904	-	75	979	979
Cessions	(1 867)	-	-	(146)	(105)	-	(251)	(2 117)
Transferts	-	-	-	78	-	-	78	78
Variations de périmètre	676	-	-	-	-	-	-	676
Au 31 décembre 2010	368 304	66 600	181 570	9 812	2 257	88	12 157	628 628

Dépréciations en milliers d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 01 janvier 2009	(240 775)	-	(152 063)	(4 624)	(405)	(13)	(5 042)	(397 881)
Dépréciations et amortissements	-	-	(13 346)	(1 243)	(258)	-	(1 501)	(14 847)
Reprises / Cessions	-	-	-	42	-	-	42	42
Transfert	-	-	-	-	7	-	7	7
Au 31 décembre 2009	(240 775)	-	(165 409)	(5 826)	(656)	(13)	(6 494)	(412 678)
Dépréciations et amortissements	(676)	-	(16 161)	(1 211)	(239)	(34)	(1 483)	(18 320)
Reprises / Cessions	1 867	-	-	39	-	33	72	1 938
Transfert	-	-	-	-	12	(12)	-	-
Au 31 décembre 2010	(239 585)	-	(181 570)	(6 998)	(883)	(25)	(7 906)	(429 060)

	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 01 janvier 2009	128 716	66 600	29 507	2 837	1 956	1	4 794	229 617
Valeurs nettes au 31 décembre 2009	128 716	66 600	16 161	3 151	1 705	1	4 856	216 333
Valeurs nettes au 31 décembre 2010	128 716	66 600	-	2 814	1 374	63	4 250	199 567

Au 31 décembre 2010, les relations clientèle reconnues dans le cadre de l'acquisition de Cogedim le 17 juillet 2007, ont été totalement amorties ou dépréciées.

Le solde des écarts d'acquisition concerne Altarea France pour 688 milliers d'euros et Cogedim SAS pour 128 028 milliers d'euros.

13.2. Immobilisations corporelles

	Terrain	Construction	Autres immobilisations	Total Brut	Amortissements	Net
Au 01 janvier 2009	2 375	673	15 069	18 116	(7 422)	10 694
Acquisitions / Dotations	-	-	6 111	6 111	(3 268)	2 844
Cessions / Reprises	1	0	(814)	(814)	675	(138)
Transferts	(1)	-	1 677	1 676	-481	2 157
Au 31 décembre 2009	2 375	672	22 042	25 090	(9 533)	15 557
Acquisitions / Dotations	-	(0)	742	742	(3 119)	(2 378)
Cessions / Reprises	(0)	-	(1 250)	(1 250)	358	(892)
Transferts	0	-	(55)	(55)	-4	(50)
Variations de périmètre	-	-	0	0	(1)	(1)
Au 31 décembre 2010	2 375	672	21 480	24 527	(12 290)	12 237

Au 31 décembre 2010, les cessions concernent principalement les actifs constitutifs du fonds de commerce de la Salle Wagram, cédé à l'exploitant le 30 juin 2010.

Au 31 décembre 2009, les autres immobilisations corporelles sont constituées :

- des agencements des sièges sociaux du groupe et concernent plus particulièrement l'immeuble de l'avenue Delcassé (Paris 8^{ème}),
- des actifs constitutifs des fonds de commerce de l'hôtel Marriott et de la Salle Wagram situés avenue de Wagram à Paris.

13.3. Immeubles de placement et actifs destinés à la vente

	Immeubles de placement		Actifs destinés à la vente	Total des immeubles de placement et actifs destinés à la vente
	évalués à la juste valeur	évalués au coût		
en milliers d'euros				
Au 01 janvier 2009	2 221 875	516 940	1 582	2 740 398
Investissements	121 630	92 731	-	214 361
Dépenses ultérieures capitalisées	18 459	22 485	-	40 943
Cessions/remboursements d'acomptes versées	(2 331)	(10 856)	(17 311)	(30 498)
Dépréciations nettes/ abandon de projet	-	(39 518)	-	(39 518)
Transferts vers les actifs destinés à la vente	(104 403)	-	104 403	-
Livraisons et première comptabilisation à la juste valeur	187 429	(187 429)	-	-
Transferts provenant d'autres catégories	175 711	(195 407)	-	(19 696)
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	5 088	-	-	5 088
Variation de la juste valeur	(100 427)	-	(1 437)	(101 863)
Au 31 décembre 2009	2 823 032	198 945	87 234	2 909 216
Investissements	143 294	14 395	-	157 689
Dépenses ultérieures capitalisées	56 689	55 922	-	112 610
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	6 907	-	-	6 907
Cessions/remboursements d'acomptes versées	(209 900)	(23 940)	(87 238)	(321 079)
Dépréciations nettes/ abandon de projet	-	(19 115)	-	(19 115)
Livraisons et première comptabilisation à la juste valeur	73 289	(73 289)	-	-
Reclassement vers les actifs destinés à la vente	(52 052)	(1 228)	53 280	-
Transferts provenant d'autres catégories	(3 313)	(826)	-	(4 139)
Variation de la juste valeur	68 467	-	(629)	67 838
Au 31 décembre 2010	2 606 413	150 863	52 651	2 809 926

Au 31 décembre 2010, les virements à d'autres catégories que celles présentées sont principalement consécutifs de reclassements vers les postes de dettes sur acquisition d'immobilisations et de produits constatés d'avance.

En 2009, les virements à d'autres catégories que celles présentées sont principalement consécutifs de reclassements vers les postes de dettes sur acquisition d'immobilisations et de stocks.

Les actifs en cours de construction (IPUC) rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 depuis le 1er janvier 2009 (se reporter aux principes et méthodes comptables note 7.9.2.1.).

13.3.1. Immeubles de placement évalués à la juste valeur

▪ En 2010

Les principales variations de la période concernent :

- la prise de participation du groupe dans le centre commercial « Cap 3000 » à Saint Laurent du Var (se référer à la note 8 « faits significatifs de la période » et la note 13.3.3. « Prise de participation dans la société Aldeta »), comptabilisée dans les investissements de la période.
- les cessions et remboursements d'acomptes versés, et plus particulièrement :
 - o la cession des murs de l'ensemble immobilier de l'avenue de Wagram à Paris,
 - o la cession de deux actifs situés à Brest,
 - o des Retail Parks situés à Saint Aunès, Noyon, Pierrelaye,
 - o la cession d'actifs isolés à Aulnay et Rouen,
 - o et à un remboursement d'acompte versé sur un projet en Espagne.
- les dépenses ultérieures capitalisées concernent essentiellement les coûts de construction comptabilisés dans la période sur les actifs en cours de construction évalués à la juste valeur à l'ouverture de l'exercice (Centres commercial et centre d'affaires du Kremlin Bicêtre, Centre commercial de Stezzano en Italie).
- les livraisons de la période et premières comptabilisations à la juste valeur concernent :
 - o le retail park « family village » de Limoges (livré dans le courant du deuxième semestre),
 - o et, la première mise à la juste valeur des actifs en cours de développement situés à Thionville et Tourcoing.

Le taux de capitalisation moyen pondéré (1) ressort, sur la valeur hors droits, à 6,36% au 31 décembre 2010 (se reporter au rapport de gestion pour plus de précisions).

Sur la base d'un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,36%, une hausse des taux de capitalisation de 0,25% dégraderait la valeur des immeubles de placement de (102) millions d'euros (ou -3,9%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 111 millions d'euros (ou 4,26%).

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

▪ En 2009

Au 31 décembre 2009, les immeubles de placement évalués à la juste valeur concernent principalement :

- des centres commerciaux de centre ville ou de périphérie, des galeries marchandes situés en France, en Italie et en Espagne ainsi que les murs d'un hôtel et de deux salles d'organisation d'événements (Salle Wagram et Salle Montenotte)
- deux actifs en cours de construction (le projet mixte -bureaux et commerces- du Kremlin Bicêtre en région parisienne et le projet du centre commercial « le Due Torri » à Stezzano en Italie). Ces deux actifs seront livrés au cours du premier semestre 2010.

Les investissements concernent essentiellement les travaux effectués dans l'exercice sur les programmes du Kremlin Bicêtre et de Stezzano, ainsi qu'un rachat complémentaire de parts de copropriété dans un centre commercial situé dans le sud de la France.

Les cessions correspondent principalement à l'arbitrage d'un actif commercial situé à Soisy-sous-Montmorency intervenu le 17 juin 2009.

Les livraisons de la période concernent les investissements réalisés (et précédemment comptabilisés en immeubles de placement évalués au coût) au titre des immeubles mis en exploitation au cours de l'exercice : Carré de Soie (Lyon), Crèches sur Saône (Saône et Loire), les murs de l'hôtel Marriott Renaissance et de ses commerces en pied d'immeuble et les murs de la salle Wagram (ensemble situé à Paris Avenue de Wagram), ainsi qu'au titre d'une extension d'un centre commercial situé à Toulouse.

Le taux de capitalisation moyen pondéré (1) ressort, sur la valeur hors droits, à 6,59% au 31 décembre 2009 contre 6,09% au 31 décembre 2008 (5,76% droits inclus) (se reporter au rapport de gestion pour plus de précisions).

Sur la base d'un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,58%, une hausse des taux de capitalisation de 0,25% dégraderait la valeur des immeubles de placement de (90,3) millions d'euros (ou -4,05%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de +95,8 millions d'euros (ou 4,30%).

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

13.3.2. Immeubles de placement évalués au coût

▪ En 2010

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement :

- de terrains situés en Espagne et dans le sud de la France. Le terrain de Valdemoro en Espagne a fait l'objet d'une dépréciation cf. note annexe 12.3.1. L'acompte versé sur le terrain de Puerto Real a été remboursé en 2010 suite à l'exercice d'une garantie à première demande en raison du non respect des conditions suspensives au contrat d'acquisition.

- des projets de centres commerciaux et principalement ceux situés à Villeneuve la Garenne, La Valette du Var, et sur le port de gênes en Italie, et le projet d'extension de « Cap 3000 » à Saint Laurent du Var

Au titre de la période, des frais financiers pour un montant de 7 311 milliers d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction.

▪ En 2009

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement :

- les terrains de Valdemoro et Puerto Real situés en Espagne

- les projets de centres commerciaux à Villeneuve la Garenne, Limoges, Tourcoing et Thionville.

Au titre de l'année 2009, des frais financiers pour un montant de 15 485 milliers d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction.

Les cessions / remboursements d'acomptes versés pour un montant de (10 856) milliers d'euros concernent principalement le remboursement par le promoteur d'une avance versée, suite à l'arrêt du programme de Sedriano en Italie,

Les tests d'impairment réalisés sur les immeubles de placement évalués au coût ont conduit à enregistrer des dépréciations principalement au titre des terrains espagnols et de projets de centres commerciaux de centre ville en France.

Par ailleurs, une provision pour perte à terminaison pour un montant de 3 250 milliers d'euros dotée en 2008 à été reclassée du poste « provisions pour risques et charges » vers la rubrique « dépréciations nettes / abandon de projets ».

13.3.3. Prise de participation dans la société Aldeta détentrice du centre commercial Cap 3000

Altarea a acquis le 30 juin la société Aldeta par l'intermédiaire de la société Alta Blue créée à cet effet et détenue à parts égales par le consortium constitué d'Altarea et deux actionnaires de référence du groupe, ABP et Predica.

La société Aldeta détient un actif unique, le centre commercial CAP 3000 situé à St Laurent du var.

Cette opération dans les comptes du groupe a été traitée comme une acquisition d'actif en application de la norme IAS 40 ; aucun savoir-faire ou activité n'ayant été transféré à l'acquéreur, cette acquisition ne constitue pas un regroupement d'entreprise au sens d'IFRS 3. Selon la norme IAS 40, l'immeuble acquis est enregistré à la date d'acquisition pour la valeur qui lui a été octroyée dans le cadre de la transaction et augmentée des frais d'acquisition. Le contrôle de la société Alta Blue est commun entre les trois associés dans la mesure où les statuts de la société prévoient que les décisions stratégiques, financières et opérationnelles sont prises sous contrôle conjoint des trois associés ; en conséquence et selon la norme IAS 31, la participation dans la société

Aldeta est consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle pour la quote-part

détenue par Altarea. L'acquisition d'Aldeta par Alta Blue a été financée par des fonds propres pour un montant de 100 millions d'euros et par des comptes courants actionnaires d'un montant total de 200 millions d'euros apportés à parts égales par ABP et Predica et Altarea bénéficie d'une option d'achat exerçable à tout moment sur une durée de 7 années pour acquérir une quote-part du compte courant à hauteur de 66,7 millions d'euros. Si à la date de clôture, l'intention du management est bien d'acquérir cette quote-part, il n'existe pas de certitude quant à son exercice. A chaque date de clôture, Altarea réappréciera la situation. Les comptes courants sont rémunérés en fonction d'un taux de rendement de l'actif avec un taux minimal.

L'actif a simultanément était refinancé par un crédit bancaire hypothécaire tiré à hauteur de 170 millions d'euros le jour de l'acquisition.

Nous présentons ci-après les états financiers en date du 30 juin, date de l'acquisition, de la sous consolidation Alta Blue y compris sa filiale Aldeta pour la quote-part détenue par le groupe soit à 33,33%. Les loyers nets actuels de cet actif en base annuelle et à 100% s'élèvent à environ 22,7 millions d'euros

en millions d'euros et en quote-part Groupe (33,33%)

Immeuble de placement	152,1	Capitaux propres	33,5
<i>dont immeuble de placement évalué à la juste valeur</i>	<i>143,3</i>	<i>dont intérêts minoritaires Aldeta</i>	<i>0,2</i>
<i>dont immeuble de placement évalué au coût</i>	<i>8,8</i>	Emprunts auprès des établissements de crédit	55,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6,3	Comptes Courants Actionnaires	66,7
		Besoin en Fonds de Roulement	3,0
TOTAL ACTIF	158,4	TOTAL PASSIF	158,4

13.3.4. Actifs destinés à la vente

Au 31 décembre 2010, l'évolution des actifs destinés à la vente concernent :

- la cession effective du centre commercial Espace Saint Georges à Toulouse
- la comptabilisation en actifs destinés à la vente des actifs situés à Vichy, Herblay, Tours, Brive la Gaillarde, ainsi qu'un terrain situé à Aubergenville (ces actifs font l'objet de promesse de vente au 31 décembre 2010).

Au 31 décembre 2009, les actifs destinés à la vente concernaient exclusivement le centre commercial Espace Saint Georges à Toulouse.

13.4. Participation dans les entreprises associées et autres titres immobilisés

13.4.1. Participation dans les entreprises associées

■ Variation de la valeur nette des titres mis en équivalence

en milliers d'euros		Titres mis en équivalence
Au 01 janvier 2009		69 599
Dividendes	(2 982)	
Quote-part de résultat net	967	
Reclassements	1 576	
Variation de périmètre	(6)	
Au 31 décembre 2009		68 153
Dividendes	(2 963)	
Quote-part de résultat net	6 969	
Autres	15	
Reclassements	114	
Variation de périmètre	4 575	
Au 31 décembre 2010		76 863

Au cours de l'année 2010, des dividendes pour un montant de 2 963 milliers d'euros ont été versés principalement par les sociétés Semmaris, Zhivago, Liévin et la Société d'Aménagement Mezzanine Paris Nord (Gare du Nord).

La variation de périmètre correspond essentiellement à la prise de participation du groupe dans la société 8 minutes 33.

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suites aux pertes cumulées de ces structures, des provisions pour risques sont constituées. Au 31 décembre 2010, la provision constituée à ce titre s'élève à 1 689 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2010, la participation dans la Semmaris valorisée à la juste valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition a fait l'objet d'une évaluation par un expert

indépendant (Accuracy) établie en janvier 2011. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un plan d'affaires établi par le management sur la période 2010 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 6,5% à 5,5%. Une perte de valeur de 1,4 million d'euros a été constatée sur la base d'une comparaison à la fourchette des valeurs ainsi déterminées.

Au cours de l'année 2009, des dividendes pour un montant de 2 982 milliers d'euros ont été versés principalement par les sociétés Garibaldi, Semmaris, Liévin et la Société d'Aménagement Mezzanine Paris Nord (Gare du Nord).

Le montant de pertes cumulées reclassées dans les provisions pour risques et charges s'élève à 1 576 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2009, la participation dans la Semmaris valorisée à la juste valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition a fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant (Accuracy) établie en janvier 2010. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un plan d'affaires établi par le management sur la période 2009 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 6,5% à 5,5%. Une perte de valeur de 3,4 millions d'euros a été constatée sur la base d'une comparaison à la fourchette des valeurs ainsi déterminées.

■ Principaux titres mis en équivalence

	Pourcentage de détention		Valeur nette des sociétés mises en équivalence	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Semmaris	33,3%	33,3%	52 646	48 894
SGI L'évin Invest	49,0%	49,0%	13 339	12 724
Sté Aménagement Mezzaune Paris Nord	40,0%	40,0%	5 396	5 617
8 minutes 33	45,7%	-	4 340	-
CIB SGI	49,0%	49,0%	702	563
Holding Lumières	34,0%	34,0%	-	-
SSI III Zhivago Holding LTD	50,0%	50,0%	-	-
<i>Participations dans les entreprises associées de cogedim :</i>				
cogedim office partners	10,0%	10,0%	250	250
foncière glatz	20,0%	20,0%	173	56
SGI Square et côté jardin	-	25,0%	-	23
l'isle d'abeau - les hauts du chêne	-	20,0%	-	8
SAS Foncière Saône Gilla	20,0%	20,0%	8	8
antibes seaview	20,0%	20,0%	8	8
SGI les celestins a oullins 69	40,0%	40,0%	1	1
SGI les harmonies	-	33,0%	-	1
TOTAL			76 862	68 153

■ Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des sociétés en équivalence

	31/12/2010	31/12/2009		31/12/2010	31/12/2009
Actif non courant	88 586	79 021	Revenus locatifs	32 593	31 613
Actif courant	44 899	42 973	Chiffre d'affaires promotion	7 001	3 995
Total actif	133 485	121 995	Prestations de services	2 142	1 827
Capitaux propres	53 675	47 895	Chiffre d'affaires	41 736	37 435
Passif non courant	36 477	28 324			
Passif courant	43 333	45 776			
Total passif	133 485	121 995	Résultat net	7 367	966

13.4.2. Autres titres immobilisés

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Restauration Bercy		157
Sociétés en dissolution	50	51
Portimmo	28	28
Artois Développement	30	30
SNC du Grand Argenteuil, îlots 2A, 2B		17
Autres	22	17
VALEURS BRUTES	131	300
Dépréciation sur titres de participation non consolidés (1)		(157)
VALEURS NETTES	131	143

(1) La dépréciation pour un montant de 157 milliers d'euros portait sur la participation du Groupe dans la société Restauration Bercy. Ces titres ont été cédés dans la période et la provision reprise.

13.5. Participations dans les co-entreprises

Quote-part au bilan des co-entreprises			Quote-part au compte de résultat des co-entreprises		
	31/12/2010	31/12/2009		31/12/2010	31/12/2009
Actif non courant	248 969	112 576	Loyers nets	9 417	5 974
Actif courant	141 824	123 828	Marge immobilière	9 403	18 126
Total actif	390 792	236 404	Frais de structure	(167)	(266)
Capitaux propres	62 339	72 915	Autres produits et charges	(1 321)	(1 043)
Passif non courant	228 527	98 642	Variation de valeur des immeubles de placement	8 880	10 085
Passif courant	99 927	64 848	Donation aux provisions pour risques	205	257
Total passif	390 792	236 404	Résultat opérationnel	26 417	32 940
			Coût de l'endettement net	(6 002)	(1 734)
			Variation de valeur des instruments financiers	(463)	(1 661)
			Résultat avant impôt	19 952	29 545
			Impôt	(649)	2 867
			Résultat net	19 303	32 412

En 2010, deux sociétés ont été intégrées : Aldeta et sa mère, Altablué.

La société Aldeta est la structure juridique portant le centre commercial « Cap 3000 », à Saint Laurent du Var. La société Altablué, détenue à 33,33% par le groupe, porte les titres de la société Aldeta (voir la note 13.3.3 « Prise de participation dans la société Aldeta détentrice du centre commercial Cap 3000 »).

13.6. Créances et autres actifs financiers non courants et courants

■ Variation des créances et autres actifs financiers

en milliers d'euros	Créances rattachées aux participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	S/ Total prêts et avances	Autres actifs financiers	Actifs à la juste valeur par résultat (actions cotées)	Total Créances et autres actifs bruts	Dépréciation	Net
Au 01 janvier 2009	18 641	6 138	1 329	28 108	10	156	28 274	(862)	27 412
Augmentations / Dotations	8 159	316	144	8 618	15	-	8 633	-	8 633
Diminutions / Reprises	(610)	(3 700)	(159)	(4 470)	-	(115)	(4 585)	(12)	(4 598)
Revalorisation	-	-	-	-	-	(41)	(41)	-	(41)
Transferts/ Reclassement	(9 167)	0	(298)	(9 464)	-	0	(9 464)	-	(9 464)
Variations de périmètre	985	(23)	(9)	962	(2)	(0)	960	-	960
Au 31 décembre 2009	18 008	2 731	1 016	23 755	23	0	23 778	(875)	22 903
Augmentations / Dotations	1 811	112	3 224	5 147	-	-	5 147	-	5 147
Diminutions / Reprises	(2 233)	(485)	(327)	(3 045)	(10)	-	(3 055)	-	(3 055)
Transferts/ Reclassement	(27)	-	-	(27)	-	-	(27)	-	(27)
Variations de périmètre	(76)	0	-	(76)	-	-	(76)	-	(76)
Au 31 décembre 2010	17 484	2 356	5 912	25 753	13	-	25 766	(874)	24 891
<i>dont non courants 31/12/09</i>	9 959	2 730	3 016	15 705	11	-	15 716	(875)	14 841
<i>dont courants 31/12/09</i>	8 049	1	0	8 050	12	0	8 062	-	8 062
<i>dont non courants 31/12/10</i>	8 947	2 356	5 912	17 215	11	-	17 227	(875)	16 352
<i>dont courants 31/12/10</i>	8 537	-	0	8 537	2	0	8 539	-	8 539

■ Créances rattachées à des participations et comptes courants

Les créances rattachées à des participations et comptes courants concernent essentiellement des avances à des partenaires de sociétés consolidées ou des prêts accordés aux sociétés mises en équivalence.

■ Prêts

Les prêts concernent essentiellement des prêts aux organismes 1% construction et des prêts octroyés aux salariés.

■ Dépôts et cautionnements versés

Ce poste concerne essentiellement des dépôts et cautionnements versés sur des projets, la contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres et des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le groupe.

13.7. Besoins en fonds de roulement

■ Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

en milliers d'euros	Stocks et encours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes (1)	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
Au 01 janvier 2009	396 220	155 695	224 506	380 202	(238 068)	(274 386)	(512 453)	263 968
Variations	(39 511)	(22 609)	(16 193)	(38 801)	30 913	(3 589)	27 324	(50 989)
Perte de valeur nettes	4 079	(4 068)	360	(3 708)	-	-	-	371
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	4 102	(5 099)	(2 080)	(7 179)	2 607	(1 085)	1 522	(1 550)
Variations de périmètre	(771)	21	(1 369)	(1 348)	(181)	346	164	(1 955)
Au 31 décembre 2009	364 118	123 940	205 225	329 166	(204 729)	(278 714)	(483 443)	209 840
Variations	282 030	(14 770)	37 415	22 645	(116 623)	(134 420)	(251 049)	53 627
Perte de valeur nettes	2 605	(2 745)	904	(1 841)	-	-	-	764
Actualisation	-	-	-	-	(143)	-	(143)	(143)
Transferts	(500)	(8 338)	770	(7 567)	1 216	10 317	11 533	3 466
Variations de périmètre	(165)	3	(205)	(202)	359	(118)	241	(126)
Au 31 décembre 2010	648 089	98 091	244 110	342 201	(319 919)	(402 941)	(722 860)	267 429
variation BFR 31/12/10	(284 636)	17 515	(38 319)	(20 804)	(116 623)	(134 426)	(251 049)	(54 391)
variation BFR 31/12/09	35 432	26 677	15 832	42 509	30 913	(3 589)	27 324	50 617

(1) hors créances sur cession d'actifs immobilisés

■ Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'investissement et fiscal

en milliers d'euros	créances sur cessions d'immobilisations	dettes sur acquisitions d'immobilisations	BFR investissement	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR Fiscal	Charge d'impôt exigible de la période	Impôt payé
Au 01 janvier 2009	607	(109 494)	(108 886)	5 728	(1 891)	3 838	-	-
Variations	(603)	(26 622)	(27 224)	(4 199)	(1 708)	(5 907)	(4 146)	(1 761)
Actualisation	-	(118)	(118)	-	(18)	(18)	-	-
Transferts	-	12 533	12 533	-	34	34	-	-
Variations de périmètre	-	261	261	303	-	303	-	-
Au 31 décembre 2009	4	(123 439)	(123 435)	1 833	(3 582)	(1 750)	-	-
Variations	3 910	52 336	56 246	(1 029)	3 143	2 114	(468)	2 582
Actualisation	-	(76)	(76)	-	(1)	(1)	-	-
Transferts	-	2 577	2 577	16	(2 528)	(2 512)	-	-
Variations de périmètre	-	114	114	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2010	3 914	(68 489)	(64 575)	820	(2 968)	(2 148)	-	-
variation BFR 31/12/10	(3 910)	(52 336)	(56 246)	1 029	(3 143)	(2 114)	(468)	(2 582)
variation BFR 31/12/09	603	26 622	27 224	4 199	1 708	5 907	(4 146)	1 761

13.7.1. Stocks et en cours

en milliers d'euros	Stocks bruts	Stocks - Dépréciation	Net
	Au 01 janvier 2009	405 009	(8 790)
Variation	(39 511)		(39 511)
Dotations		(1 361)	(1 361)
Reprises		5 440	5 440
Reclassement	4 272	(170)	4 102
Variations de périmètre	(771)		(771)
Au 31 décembre 2009	368 998	(4 881)	364 117
Variation	282 030		282 030
Dotations		(452)	(452)
Reprises		3 057	3 057
Reclassement	398	(898)	(500)
Variations de périmètre	(165)		(165)
Au 31 décembre 2010	651 262	(3 174)	648 088

■ Répartition des stocks nets par stade d'avancement

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes identifiés pour lesquels le terrain n'est pas acquis.

Les « opérations au stade terrain » correspondent aux programmes pour lesquels un terrain a été acquis et dont les travaux n'ont pas encore commencé.

Les « opérations en cours » correspondent aux programmes pour lesquels le terrain a été acquis et les travaux ont démarré.

Les « opérations achevées » correspondent aux programmes dont la construction est terminée.

Les « opérations marchand de biens » portent sur des immeubles acquis en vue de la revente en l'état.

La variation de stock correspond essentiellement au lancement d'opérations de promotion en région parisienne.

en milliers d'euros	31/12/2010 31/12/2009	
	Opérations nouvelles	11 514
Opérations au stade terrain	214 615	64 001
Opérations en cours	376 199	263 486
Opérations achevées	10 417	3 840
Opérations marchand de biens et aménagement	35 343	15 919
Total	648 088	364 117

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

■ Débiteurs divers

Le poste « Débiteurs divers » inclut principalement l'intéressement à recevoir au titre d'opération de maîtrise d'ouvrage déléguée ainsi que la prise en compte d'un produit d'assurance.

13.7.3. Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	319 919	214 729
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	319 919	214 729
Clients à l'avancement-avances	262 739	143 071
TVA collectée	48 126	53 495
Autres dettes fiscales et sociales	34 916	23 651
Avances et acomptes reçus	9 293	18 603
Autres dettes	34 933	30 055
Comptes mandats créditeurs	12 932	9 841
Autres dettes d'exploitation	402 941	278 714
Dettes sur immobilisations	68 489	123 439
Dettes fournisseurs et autres dettes	791 349	606 882

■ Clients à l'avancement – avances

Les Clients à l'avancement – avances représentent l'excédent des sommes reçus des clients toutes taxes comprises diminué du chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement toutes taxes comprises.

■ Avances et acomptes reçus

Ce poste représente essentiellement les indemnités d'immobilisation reçues dans le

cadre d'opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de l'activité foncière de développement, et des avances contractuelles versées par des preneurs de centres commerciaux en cours de construction en Italie.

■ Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

13.8. Capital, paiement en actions et actions propres

■ Capital (en €)

<i>en nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 01 janvier 2009	10 199 091	15,28	155 850 288
Emission d'actions en rémunération de l'apport de titres foncière-altarea (1)	31 850	15,28	486 668
Annulation de titres propres (2)	(52 124)	15,28	(796 454)
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2009	10 178 817	15,28	155 540 502
aucune modification sur l'exercice 2010			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2010	10 178 817	15,28	155 540 502

(1) : Emission de 31 850 titres altarea sea en rémunération de l'apport à Altarea Sea de 2 620 titres Foncière Altarea par la société civile Jouffroy 2 (décision de la gérance du 26 juin 2009).

(2) : annulation de 52 124 titres auto-détenus (décision de la gérance du 26 juin 2009).

Du fait de l'acquisition inversée entre Imaffine et Altarea intervenue le 24 décembre 2004, le capital présenté dans le bilan consolidé est celui de l'absorbée sur le plan juridique.

■ Gestion du capital

La gestion du capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

La Société mesure le capital de la Société au travers de l'Actif Net Réévalué et du Loan To Value.

La Société a pour objectif un LTV inférieur ou proche de 55%. Les covenants bancaires au titre du crédit corporate imposent un LTV < 65%.

■ Paiements en actions

7 nouveaux plans d'actions gratuites et un nouveau plan de stock-options ont été mis en place au cours de l'année.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (10,8) millions d'euros en 2010 contre (8,2) millions d'euros en 2009.

■ Hypothèses de valorisation des plans

	31/12/2010	31/12/2009
Taux de dividende attendu	5,24% à 5,33%	2,00%
Volatilité attendue	17,03%	NA
Taux d'intérêt sans risque	1,57% à 2,74%	1,54% à 1,67%
Modèle utilisé	modèle binomial de Cox Ross Rubinstein	

■ Plan de stock options

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (en 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	5 800	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	11 128	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			(1 600)	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.

■ FCPE

FCPE	Nombre d'actions	Prix de souscription (en Euro)	Fin de la période de blocage
Fonds de placement en titres altarea			
24 juin 2005	6 740	77,47	24/06/2010
13 mars 2006	5 000	95,22	13/03/2011
10 juillet 2007	3 318	140,65	10/07/2012
24 décembre 2007	4 350	165,15	24/12/2012
Total	19 408		

■ Actions propres

Le prix de revient des actions propres est de 17 715 milliers d'euros au 31 décembre 2010 pour 140 389 actions (dont 135 249 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 5 140 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 6 043 milliers d'euros au 31 décembre 2009 pour 48 504 actions (dont 10 592 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 37 912 actions affectées à un contrat de liquidité).

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une perte nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de -10 096 milliers d'euros au 31 décembre 2010 (-6 621 milliers d'euros nets d'impôt) contre -8 441 milliers d'euros au 31 décembre 2009 (-5 537 milliers d'euros nets d'impôt).

13.9. Passifs financiers

■ Emprunts et dettes financières courants et non courants

en milliers d'euros	Frais participatifs et comptes courants pour option	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dirigeants financiers	Emprunts auprès des établissements de crédit	Concours bancaires (dettes)	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	Emprunts et dettes bancaires adossés à des crédits de TVA	Comptes courants	Autres dettes financières	Total Emprunts et dettes financières hors intérêts et découvert (2)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur dettes sur établissements de crédit	Intérêts courus sur autres dettes de crédit	Total Emprunts et dettes financières
Au 01 janvier 2009	24 843	1 994 104	4 037	1 998 166	183 764	2 181 880	12 113	35 924	81	2 224 901	4 778	17 196	3 543	2 280 418
Augmentation	-	423 493	47 062	470 556	74 287	544 844	5 845	1 600	43	552 332	2 640	1 344	1 439	557 755
Diminution	(61)	(329 188)	(2 501)	(331 509)	(130 382)	(461 992)	(10 217)	(3 766)	-	(476 036)	-	(12 912)	(1 043)	(469 992)
Reclassements	-	(4 605)	607	(3 998)	4 418	420	-	(9 217)	-	(8 797)	-	-	-	(8 797)
Etalement des frais d'émission	-	2 329	-	2 329	-	2 329	-	-	-	2 329	-	-	-	2 329
Variation de périmètre	-	18	-	18	-	18	-	655	-	693	(48)	0	-	645
Au 31 décembre 2009	24 781	2 086 557	49 173	2 135 532	131 987	2 267 518	7 802	35 196	124	2 323 421	7 369	5 628	3 500	2 362 335
Augmentation	67 901	231 675	107	231 782	81 231	313 013	-	7 783	68	388 786	-	3 245	850	392 881
Diminution	(41 250)	(205 715)	(1 708)	(207 423)	(72 872)	(280 295)	(2 209)	(7 428)	(124)	(301 332)	(1 899)	(999)	(1 347)	(307 550)
Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	(26)	-	(26)	-	-	-	(26)
Etalement des frais d'émission	-	3 370	-	3 370	-	3 370	-	-	-	3 370	-	-	-	3 370
Variation de périmètre	-	-	(0)	(0)	-	(0)	-	(7)	-	(7)	-	(0)	-	(7)
Au 31 décembre 2010	81 432	2 113 687	47 575	2 163 260	140 347	2 303 607	5 593	35 519	85	2 416 240	5 470	7 874	1 443	2 431 026
<i>dont non courants au 31 décembre 2009</i>	24 781	2 014 486	47 466	2 061 952	69 931	2 131 883	5 593	21 614	124	2 183 995	-	-	-	2 183 995
<i>dont non courants au 31 décembre 2010</i>	81 432	2 087 598	43 954	2 131 552	80 163	2 211 715	-	18 105	38	2 311 341	-	-	-	2 311 341
<i>dont courants au 31 décembre 2009</i>	-	71 871	1 708	73 579	62 036	135 635	2 209	3 582	-	141 426	7 369	5 628	3 940	158 162
<i>dont courants au 31 décembre 2010</i>	-	28 089	3 620	31 708	60 184	91 892	5 593	7 414	-	104 899	5 470	7 874	1 443	119 685

(1) : hors intérêts courus présentés dans une colonne distincte en partie droite du tableau

(2) : hors intérêts courus présentés dans une colonne distincte en partie droite du tableau

■ Emprunts auprès des établissements de crédit

Au cours de l'exercice 2010, l'évolution des emprunts est marquée principalement par :

- la souscription par la société Aldeta d'un crédit de 250 millions d'euros, dont 160 millions au titre du coût d'acquisition et 90 millions au titre des développements futurs, tiré à concurrence de 55 millions d'euros en quote-part (165 millions d'euros à 100%).
- la souscription par la société Limoges Invest d'un emprunt de 33,7 millions d'euros, tiré à hauteur de 22 millions d'euros au cours de l'exercice 2010.
- des tirages complémentaires sur l'opération du Kremlin-Bicêtre, livrée au cours du semestre 2010 : 7 millions d'euros sur le centre commercial et 17 millions d'euros sur le centre d'affaires.
- des tirages complémentaires effectués par la société Altacerro, propriétaire du centre commercial « le Due Torri » à Stezzano à concurrence de 32 millions d'euros.
- la souscription le 4 octobre 2010 par Altarea Italia d'un emprunt de 10 millions d'euros remboursable par trimestrialités constantes jusqu'au 31 mars 2014.
- La souscription le 4 novembre 2010 par Cogedim gestion d'un emprunt de 18 millions d'euros remboursable le 31 octobre 2012, affecté au financement d'un programme de bureaux à Suresnes.
- Le remboursement anticipé du crédit hypothécaire afférent au centre commercial « Espace Saint Georges », cédé le 22 avril 2010 (-51 millions d'euros d'emprunt hypothécaire).
- le remboursement anticipé du crédit afférent aux murs de l'ensemble immobilier de l'avenue de Wagram à Paris, cédé le 29 juin 2010 (-53 millions d'euros).
- Le remboursement anticipé de l'emprunt de 17,3 millions d'euros dans le cadre de la cession des titres de la société Collet Berger.

Au cours de l'exercice 2009, l'évolution des emprunts est marquée principalement par :

- les financements des opérations de Kremlin Bicêtre, Carré de soie et Mulhouse en France ont donné lieu à tirages de respectivement 53,2 millions d'euros, 24,0 millions d'euros et 10,8 millions d'euros sur la période, portant le capital emprunté à respectivement 124,1 millions d'euros, 57,1 millions d'euros et 42,4 millions d'euros.
- le refinancement par cession bail de l'opération Guipavas (Brest) a été souscrit pour 48 millions d'euros, remboursable pour partie par trimestrialités de juillet 2009 à juillet 2021 et pour le solde (tranche de 20 millions d'euros) en une seule fois le 21 juillet 2021.
- un emprunt de 12 millions d'euros a été souscrit pour le financement de l'opération

▪ Concours bancaires (dettes)

Ce poste est constitué principalement des financements bancaires des opérations de promotion qui se font par ouverture de crédit correspondant à un plafond de découvert autorisé pour une durée donnée (en général sur la durée de la construction) ; ils ont été classés à plus ou moins

▪ Prêts participatifs et comptes courants sous option

Les prêts participatifs représentent la quote-part de co-associés minoritaires ou de partenaires stables dans le financement de projets consolidés en intégration globale (notamment Kremlin-Bicêtre). Les comptes courants sous option représentent la quote-part des comptes courants sous option d'achat auprès des partenaires ABP et Predica ayant acquis avec la Société le centre commercial de Cap 3000 (cf. note annexe 13.3.3).

▪ Comptes courants

Il s'agit des avances en comptes courants consenties de façon habituelle par des co-associés dans les filiales de la Société qui portent des centres commerciaux en développement ou en

Crèches-sur-Saône, remboursable par trimestrialités constantes entre octobre 2009 et juillet 2024.

- un emprunt de 90 millions d'euros tiré sur la période à hauteur de 42 millions d'euros a été souscrit pour le financement du programme de Stezzano en Italie.
- La tranche B de l'emprunt IXIS souscrit par la société mère Altarea SCA a été successivement tirée (à hauteur de 250 millions d'euros) et remboursée (à hauteur de 246 millions d'euros) portant l'emprunt à 625,3 millions d'euros.
- Consécutivement au réaménagement de la dette qui s'inscrit dans le cadre d'une renégociation des covenants, le crédit d'acquisition de Cogedim a fait l'objet d'un remboursement partiel de 50 millions d'euros par anticipation au cours du 1^{er} semestre. (se reporter à la note 13.13. § Risque de liquidité).

d'un an en fonction de leur date d'expiration ; ils sont garantis par des promesses d'hypothèque sur les actifs et des engagements de non cession de parts.

Au cours de l'exercice 2010, le poste est en augmentation nette de 8 millions d'euros.

En 2010, le poste est en augmentation de 24,7 millions à 82,3 millions ; cette évolution résulte du remboursement des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sur les programmes de Mulhouse et Aubette d'une part. et d'autre part de l'intégration à la quote-part du groupe des prêts participatifs des co-associés de la société Altablue indirectement détentrice du centre commercial « Cap 3000 ».

exploitation, ainsi que les programmes relevant de l'activité promotion pour compte de tiers.

Au cours de l'exercice 2010, ce poste est quasi stable à 25 millions d'euros.

■ Endettement financier net

en milliers d'euros	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	Intérêts courus sur dettes sur établissements de crédit	Endettement bancaire brut hors trésorerie passive et dettes adossées à des créances de TVA	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement net bancaire hors dettes adossées à des créances de TVA	Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	Endettement net bancaire y compris dettes adossées à des créances de TVA	Prêts participatifs et comptes courants sous option	Comptes courants	Autres dettes financières	Intérêts courus sur autres dettes de crédit	Endettement financier net
Actifs de trésorerie				(216 835)		(216 835)	(216 835)		(216 835)					(216 835)
Passifs financiers non courants	2 131 883		2 131 883				2 131 883	5 593	2 137 476	24 781	21 614	124		2 183 995
Passifs financiers courants	135 635	5 628	141 263		7 369	7 369	148 632	2 209	150 841		3 582		3 940	158 362
Au 31 décembre 2009	2 267 518	5 628	2 273 146	(216 835)	7 369	(209 466)	2 063 680	7 802	2 071 482	24 781	25 196	124	3 940	2 125 522
Actifs de trésorerie				(262 446)		(262 446)	(262 446)		(262 446)					(262 446)
Passifs financiers non courants	2 211 715		2 211 715				2 211 715		2 211 715	81 432	18 105	88		2 311 341
Passifs financiers courants	91 892	7 874	99 767		5 470	5 470	105 236	5 593	110 829		7 414		1 443	119 685
Au 31 décembre 2010	2 303 607	7 874	2 311 481	(262 446)	5 470	(256 976)	2 054 505	5 593	2 060 098	81 432	25 519	88	1 443	2 168 580

L'endettement financier net correspond à l'endettement financier brut récapitulé dans le tableau ci-dessus diminué de la trésorerie active.

■ Durée restant à courir des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit analysés ci-après correspondent au cumul des éléments suivants figurant dans le tableau ci-dessus :

- endettement bancaire brut
- concours bancaires (trésorerie passive)
- emprunts et dettes adossées à des créances de TVA.

■ Au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans	Plus de 5 ans	IAS 32 39	31/12/2010
Endettement bancaire brut	42 001	20 300	12 660	36 015	206 627	371 376	247 914	99 106	1 302 704	(16 159)	2 322 544

La colonne IAS 32 39 représente le solde des frais d'émission d'emprunt non encore amorti selon la méthode du coût amorti. L'évolution des taux n'a pas nécessité un changement dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

■ Au 31 décembre 2009

en milliers d'euros	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans	Plus de 5 ans	IAS 32 39	31/12/2009
Endettement bancaire brut	22 978	67 618	16 586	44 214	49 917	151 158	362 099	245 534	1 345 298	(17 085)	2 288 317

■ Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garanties

■ Au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilege du prêteur de denier	Nantissement sans suretés réelles	Caution solidaire d'Altarea sca	Garanties exclusives par cessions de créances fiscales	Non garanties	Total
Endettement bancaire brut	1 434 062	111 191	4 994	632 251	111 288	5 593	23 166	2 322 544

Les nantissements sans suretés réelles sont des nantissements sur titres, dont 363 millions d'euros sur les titres de la société Foncière Altarea affectés en garantie de l'emprunt Ixis tranche B et 250 millions d'euros sur des titres de la

société Cogedim affectés en garantie de l'emprunt consenti dans le cadre de l'acquisition de Cogedim, lequel bénéficie en outre d'une caution solidaire d'Altarea SCA.

Certaines hypothèques ne sont pas publiées ; en compensation, Altarea a octroyé sa caution ; les montants ainsi garantis s'élèvent à 144,5 millions d'euros (contre 197,6 millions d'euros au 31 décembre 2009).

■ Au 31 décembre 2009

en milliers d'euros	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilège du prêteur de denier	Nantissement sans avertissement réelles	Caution solidaire d'Altarea sca	Garanties exclusives par cessions de créances fiscales	Non garanties	Total
Endettement bancaire brut	1 432 102	96 127	5 202	612 000	101 364	7 802	33 719	2 288 316

■ Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par taux

■ Au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	Taux variable	Taux fixe	Total
Endettement bancaire brut	2 322 544	-	2 322 544

La quasi totalité de la dette du groupe à taux variable a été souscrite à taux Euribor 3 mois.

■ Au 31 décembre 2009

en milliers d'euros	Taux variable	Taux fixe	Total
Endettement bancaire brut	2 288 317	-	2 288 317

■ Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tenant compte de l'effet des instruments financiers de couverture de taux ressort à 3,69% au 31 décembre 2010 contre 4,21% au titre de l'exercice 2009.

■ Echancier des intérêts à payer dans le futur

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts auprès des établissements de crédit y compris les flux d'intérêts sur instruments financiers calculés à l'aide des courbes de taux prévisionnels en vigueur à la date de clôture.

■ Au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans
Charges futures d'intérêts	20 220	21 592	21 734	21 749	89 834	78 250	65 754	56 601

■ Au 31 décembre 2009

en milliers d'euros	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans
Charges futures d'intérêts	22 645	23 275	23 470	23 506	93 346	93 792	80 284	67 852

13.10. Engagements de retraites

Au 31 décembre 2010 comme au 31 décembre 2009, la Société a eu recours à un actuair externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

■ Hypothèses moyennes pondérées retenues pour le calcul de la charge d'IDR

	2010	2009
Age de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein	
Taux d'actualisation	4,50%	4,85%
Taux de rendement attendu des placements	4,00%	4,24%
Taux d'augmentation moyen des salaires	3 ^e à 6 ^e a	3 ^e à 6 ^e a
Turnover Altarea France	4,87%	5,75%
Turnover Altarea Italie	4,00%	4,00%
Turnover Cogedim	5,81%	5,17%
Taux d'inflation	2,00%	2,15%

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux iboxx (taux de rendement des obligations des

corporates de notation AA - zone Euro, pour une durée résiduelle d'activité supérieure à 10 ans).

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 4%, correspond à la valeur annuelle moyenne des trois dernières années des rendements financiers offert par le contrat d'assurance souscrit.

Une variation du taux d'actualisation de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur l'engagement et charge de la période.

Une variation du taux de rendement attendu des placements de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur la valeur des actifs de couverture.

■ Evolution de l'engagement

	2010	2009
Engagement brut en début d'exercice	5 472	5 840
Droits acquis au cours de l'exercice	507	484
Charges d'intérêts	226	283
Paiements de prestations	(565)	(1 363)
Transfert	-	6
<i>Écarts actuariels d'expérience</i>	<i>134</i>	<i>(163)</i>
<i>Écarts actuariels d'hypothèse</i>	<i>484</i>	<i>384</i>
<i>Écarts actuariels</i>	<i>619</i>	<i>221</i>
Engagement brut à la clôture de l'exercice (1)	6 258	5 472
Actifs de couverture en début d'exercice	1 402	2 316
Contributions de l'employeur	-	-
Retraits de fonds à fins de versements	(524)	(1 012)
Rendement des actifs	35	87
Écarts actuariels	6	11
Actifs de couverture en fin d'exercice (2)	919	1 402
Provision nette en début d'exercice	4 070	3 524
Provision nette en fin d'exercice (1)-(2)	5 339	4 070
(charges) produits de la période	(1 299)	(546)

■ Décomposition de la provision

	2010	2009
Valeur actuelle des engagements non couverts par des actifs	1 415	1 097
Valeur actuelle des engagements couverts par des actifs	4 842	4 374
Valeur de marché des actifs investis	(920)	(1 402)
Déficit	5 338	4 070
Coûts des services passés non reconnus	-	-
Provisions constituées en fin d'exercice	5 338	4 070

■ Historique de l'engagement

	2010	2009	2008	2007
Engagement	6 258	5 472	5 840	6 020
Actifs financiers	(919)	(1 402)	(2 316)	(2 138)
Couverture financière	5 339	4 070	3 524	3 882
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement	619	221	(860)	252
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs	(6)	(11)	-	-

■ Détail des actifs investis

	2010	2009
Liquidités	1	5
Actions	129	87
Obligations d'état	392	701
Obligations d'entreprise	334	24
Produits de couverture	9	
Immobilier	55	62
Contrats d'assurance		523
Détail des actifs investis	920	1.402

Les actifs du régime ne comprennent pas d'instruments financiers propres à Altarea ou de biens immobiliers occupés par le Groupe.

■ Décaissements prévisionnels futurs

2011	2012	2013	2014	2015	Au delà	Total
35	374	297	138	556	8 026	9 426

13.11. Autres provisions

Ventilation par catégorie en milliers d'euros	Provisions pour impôts	Provisions liées à l'activité foncière	Provisions liées à l'activité de promotion pour compte de tiers	Total
Au 01 janvier 2009	191	7 207	15 709	23 107
Dotations	+	1 741	2 639	4 380
Reprises utilisées	(18)	(1 845)	(6 466)	(8 328)
Reprises non utilisées	+	(494)	(400)	(894)
Virements à une autre rubrique	+	(3 078)	1 282	(1 796)
Variation de périmètre	(24)	-	(19)	(42)
Au 31 décembre 2009	150	3 532	12 748	16 427
Dotations	+	4 666	1 053	5 719
Reprises utilisées	-	(1 566)	(940)	(2 506)
Reprises non utilisées	-	(1 541)	(1 037)	(2 578)
Virements à une autre rubrique	-	(33)	(445)	(479)
Variation de périmètre	+	-	(95)	(95)
Au 31 décembre 2010	150	5 057	11 280	16 488
dont non courant au 31 décembre 2009	150	3 532	12 540	16 222
dont courant au 31 décembre 2009	-	-	205	205
dont non courant au 31 décembre 2010	150	5 057	11 280	16 488
dont courant au 31 décembre 2010	-	-	-	-

Provisions liées à l'activité foncière

Au 31 décembre 2010, les provisions de l'activité foncière de centres commerciaux couvrent essentiellement le risque de reversement de garanties locatives octroyées aux acquéreurs lors des cessions d'actifs.

Les principales variations de la période sont liées à l'octroi de ces garanties locatives, qui ont été comptabilisées au compte de résultat dans le poste « valeur comptable des actifs cédés ».

Au 31 décembre 2009, ces provisions concernent principalement des litiges liés aux opérations de construction. Les virements à une autre rubrique correspondent principalement au repositionnement à l'actif d'une provision pour perte à terminaison sur un programme en développement.

Les reprises de provisions correspondent essentiellement à la part utilisée d'une

provision constituée lors d'un contrôle fiscal ainsi qu'à la reprise d'une provision pour remise en état de locaux.

Provisions liées à l'activité promotion pour compte de tiers

Les provisions de la promotion immobilière couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs.

Au 31 décembre 2010, les virements à une autre rubrique concernent principalement des reclassements vers le poste de dépréciation des stocks.

Au 31 décembre 2009, les reprises de provisions correspondent essentiellement à la reprise de la provision couvrant les coûts du

plan de sauvegarde de l'emploi mis en place en 2008 (à hauteur de 4 658 milliers d'euros). Les virements à une autre rubrique correspondent principalement à une provision pour situation nette négative constituée sur

des sociétés mises en équivalence (se référer à la note 13.4.1 Participation dans les entreprises associées) et à des transferts au poste « dépréciation de stocks ».

13.12. Dépôts et cautionnements reçus

en milliers d'euros	Dépôts et cautionnements reçus
Au 01 janvier 2009	22 989
Variations	2 284
Au 31 décembre 2009	25 273
Variations	242
Reclassement	8
Au 31 décembre 2010	25 523

Les dépôts et cautionnements sont composés de dépôts de garanties versés par les locataires des centres commerciaux au titre des loyers. Ils incluent également les appels de fonds reçus des locataires à titre d'avance sur charges locatives.

13.13. Instruments financiers et risques de marché

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

Pour réduire et gérer son exposition aux risques de variation des taux d'intérêt, Altarea fait appel à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur.

■ Instruments financiers par catégorie

■ Au 31 décembre 2010

	Valeur totale au bilan	Autres passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prêts Créances
ACTIFS NON COURANTS					
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	76 993	-	76 993	-	0
Créances et autres actifs financiers non courants	16 352	-	-	-	16 352
ACTIFS COURANTS					
Clients et autres créances	346 115	-	-	-	346 115
Créances et autres actifs financiers courants	8 539	-	-	-	8 539
Instruments financiers dérivés	24 654	-	-	24 654	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	262 446	-	-	190 121	72 325
PASSIFS NON COURANTS					
Emprunts et dettes financières	2 311 341	2 311 341	-	-	-
<i>dont Prêts participatifs et comptes courants sous option à plus d'un an</i>	81 432	81 432	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	2 211 715	2 211 715	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>	-	-	-	-	-
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	18 194	18 194	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	25 523	25 523	-	-	-
PASSIFS COURANTS					
Emprunts et dettes financières	119 685	119 685	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passiv)</i>	99 767	99 767	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>	5 593	5 593	-	-	-
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passiv)</i>	5 470	5 470	-	-	-
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	8 016	8 016	-	-	-
Instruments financiers dérivés	118 417	-	-	118 417	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	791 349	791 349	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	3	-	-	-	3

■ Au 31 décembre 2009

	Valeur totale au bilan	Autres passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prêts Créances
<i>en milliers d'euros</i>					
ACTIFS NON COURANTS					
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	68 296	-	68 296	-	-
Créances et autres actifs financiers non courants	14 841	-	-	-	14 841
ACTIFS COURANTS					
Clients et autres créances	329 170	-	-	-	329 170
Créances et autres actifs financiers courants	8 062	-	-	-	8 062
Instruments financiers dérivés	3 930	-	-	3 930	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	216 835	-	-	137 430	79 405
PASSIFS NON COURANTS					
Emprunts et dettes financières	2 183 995	2 183 995	-	-	-
<i>dont Prêt participatif</i>	<i>24 781</i>	<i>24 781</i>	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	<i>2 131 883</i>	<i>2 131 883</i>	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>	<i>5 593</i>	<i>5 593</i>	-	-	-
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	<i>21 738</i>	<i>21 738</i>	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	25 273	25 273	-	-	-
PASSIFS COURANTS					
Emprunts et dettes financières	158 362	158 362	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	<i>141 263</i>	<i>141 263</i>	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>	<i>2 209</i>	<i>2 209</i>	-	-	-
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	<i>7 369</i>	<i>7 369</i>	-	-	-
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	<i>7 522</i>	<i>7 522</i>	-	-	-
Instruments financiers dérivés	117 873	-	-	117 873	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	606 882	606 882	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	10	-	-	-	10

■ Mise à la juste valeur des emprunts et dettes financières

(en K€)	Valeur comptable		Juste valeur	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Actifs financiers				
Créances et autres actifs financiers courants	8 539	8 062	8 539	8 062
Instruments financiers dérivés	24 654	3 930	24 654	3 930
Trésorerie et équivalents de trésorerie	262 446	216 835	262 446	216 835
Passifs financiers				
Prêts participatifs et comptes courants sous option à plus d'un an	81 432	24 781	81 432	24 781
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 322 544	2 288 317	2 338 703	2 305 401
<i>dont emprunts à taux fixe</i>				
<i>dont emprunts à taux variable</i>	2 322 544	2 288 317	2 338 703	2 305 401
Autres emprunts et dettes financières	27 050	29 260	27 050	29 260
Instruments financiers dérivés	118 417	117 873	118 417	117 873

■ Situation comptable des instruments financiers dérivés

en milliers d'euros	Au 31 décembre 2010		Au 31 décembre 2009	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Swaps de taux d'intérêts	22 503	114 623	8	110 553
Collars de taux d'intérêts	-	3 794	-	7 321
Caps de taux d'intérêts	2 151	-	3 922	-
Total	24 654	118 417	3 930	117 873

Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus incluent le montant des intérêts courus non échus et les primes et soultes restant à payer sur instruments de couverture de 21,6 millions d'euros au 31/12/2010 contre 9,3 millions d'euros au 31/12/2009

■ Echéance des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

■ Au 31 décembre 2010

	déc-2010	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014	déc-2015
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	1 413 254	1 729 236	1 758 982	1 599 811	1 412 998	1 229 489
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	109 446	57 704	55 560	-	-	-
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	825 633	542 924	263 248	259 838	38 869	36 489
Total	2 348 333	2 329 865	2 077 791	1 859 649	1 451 866	1 265 978
Taux moyen de couverture	3,17%	3,32%	3,61%	3,51%	3,46%	3,55%

Au 31 décembre 2010, le montant notionnel des couvertures de taux d'intérêt actives s'élève à 2 348 millions d'euros ; en outre, Altarea détient des couvertures à départ différé pour un nominal de 253 millions d'euros.

■ Au 31 décembre 2009

	déc-2009	déc-2010	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	1 568 533	1 583 641	1 688 785	1 537 389	1 036 589	853 507
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	61 054	109 446	57 704	55 560	-	-
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	627 421	432 840	310 949	263 248	259 838	38 869
Total	2 257 008	2 125 927	2 057 439	1 856 197	1 296 427	892 376
Taux moyen de couverture	3,94%	3,88%	3,91%	4,17%	4,22%	4,12%

■ Risque de taux

Altarea détient un portefeuille de swaps, caps et collars destiné à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Altarea n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IAS 39.

Position de gestion :

▪ Au 31 décembre 2010

	déc-2010	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014	déc-2015
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(2 322 544)	(2 211 568)	(2 004 941)	(1 633 565)	(1 385 651)	(1 286 545)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	262 446					
Position nette avant gestion	(2 060 098)	(2 211 568)	(2 004 941)	(1 633 565)	(1 385 651)	(1 286 545)
Swap	1 413 254	1 729 236	1 758 982	1 599 811	1 412 998	1 229 489
Collar	109 446	57 704	55 560	-	-	-
Cap	825 633	542 924	263 248	259 838	38 869	36 489
Total Instruments Financiers Dérivés	2 348 333	2 329 865	2 077 791	1 859 649	1 451 866	1 265 978
Position nette après gestion	288 236	118 297	72 850	226 084	66 215	(20 568)

▪ Au 31 décembre 2009

	déc-2009	déc-2010	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(2 288 317)	(2 136 921)	(2 087 004)	(1 935 847)	(1 573 747)	(1 328 214)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	216 835					
Position nette avant gestion	(2 071 482)	(2 136 921)	(2 087 004)	(1 935 847)	(1 573 747)	(1 328 214)
Swap	1 568 533	1 583 641	1 688 785	1 537 389	1 036 589	853 507
Collar	61 054	109 446	57 704	55 560	-	-
Cap	627 421	432 840	310 949	263 248	259 838	38 869
Total Instruments Financiers Dérivés	2 257 008	2 125 927	2 057 439	1 856 197	1 296 427	892 376
Position nette après gestion	185 526	(10 994)	(29 565)	(79 649)	(277 320)	(435 838)

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt
31/12/2010	+50	-4,7 millions d'euros
	-50	+4,4 millions d'euros
31/12/2009	+50	-1,9 millions d'euros
	-50	+1,7 millions d'euros

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux de la valeur en portefeuille des instruments financiers

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2010	+50	+48,8 millions d'euros
	-50	-50,4 millions d'euros
31/12/2009	+50	+41,4 millions d'euros
	-50	-45,9 millions d'euros

■ Risque de liquidité

Trésorerie :

Le groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 262,4 millions d'euros qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2010, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 122 millions d'euros dont 97 millions dans l'activité « promotion pour compte de tiers » et 25 millions d'euros dans les activités de foncière de développement et d'exploitation.

En outre, Altarea dispose, au 31 décembre 2010, de 97 millions d'euros de lignes de crédit confirmées, non utilisées et non affectées à des projets en développement spécifiques.

Covenants bancaires :

Les principaux covenants financiers à respecter concernent principalement les contrats de crédit souscrits auprès de CIB Ixis et le crédit d'acquisition de Cogedim et, dans une moindre mesure les crédits de financement des centres en exploitation ou en développement.

- **Les covenants spécifiques au crédit corporate de 726 millions d'euros (dont 98 millions d'euros non tirés) sont les suivants :**

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) $\leq 65\%$ (53,2% au 31 décembre 2010)

- EBITDA du secteur récurrent/Frais financiers nets récurrents de la Société ≥ 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (2,7 au 31 décembre 2010)

- **Les covenants spécifiques au crédit de 250 millions d'euros lié à l'acquisition COGEDIM sont les suivants :**

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société Altarea (LTV Consolidé Altarea) $\leq 65\%$ (53,2% au 31 décembre 2010)

- EBITDA du secteur récurrent/Frais financiers nets récurrents de la Société Altarea ≥ 2 (ICR consolidé Altarea) (2,7 au 31 décembre 2010)

Principaux covenants au niveau de Cogedim

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales $\leq 5,75$ (3,2 au 31 décembre 2010) Dans le cadre de la renégociation des covenants, jusqu'au 30 décembre 2011, le non respect de ce covenant n'entraîne que l'application d'une marge supplémentaire et non plus un amortissement obligatoire du crédit.

- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales ≥ 2 (6,72 au 31 décembre 2010) Dans le cadre de la renégociation des covenants, jusqu'au 30 décembre 2011, le niveau du covenant d'ICR est abaissé à 1,3 au lieu de 2.

- DSCR : EBITDA / Service de la dette de Cogedim et ses filiales $\geq 1,1$ (6,72 au 31 décembre 2010) Dans le cadre de la renégociation des covenants, jusqu'au 30 décembre 2011, le niveau de ce covenant est inchangé.

- **Les covenants spécifiques aux crédits de financement des centres en exploitation et en développement**

- DSCR = Loyers nets de la société / (frais financiers nets + remboursement du capital de l'emprunt) $> 1,10$ ou $1,15$ voire $1,20$ sur certains crédits.

- LTV en phase d'exploitation = Loan To Value = Dettes financières nette de la société / valeur réévaluée du patrimoine de la société $< 75\%$ voire 80% sur certains crédits. Dans l'hypothèse où il existe des fonds propres investis, le LTV demandé peut être inférieur.

Au 31 décembre 2010, la société respecte l'ensemble de ses covenants. A ce titre, il est prévu le remboursement de 9,0 millions d'euros d'emprunts bancaires sur des crédits en Italie.

■ Risque de contrepartie

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

■ Risque de change

La Société intervenant presque exclusivement dans la zone Euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

14. Compte de résultat

14.1. Loyers nets

Les loyers nets du Groupe s'élèvent au 31 décembre 2010 à 152,1 millions d'euros contre 140,8 millions d'euros en 2009. Cette progression s'explique essentiellement grâce aux mises en services des centres développés pour compte propre de l'année 2010 et à l'acquisition du centre de Cap 3000 à Nice qui surpassent l'effet des cessions d'actifs.

■ Revenus locatifs conditionnels

Les revenus locatifs conditionnels correspondent à un revenu variable indexé principalement sur le chiffre d'affaires réalisé par les locataires. Ils s'élèvent à 0,8 million d'euros au 31 décembre 2010 contre 1,3 million d'euros au 31 décembre 2009, soit environ 0,5% des loyers nets 2010 contre 0,9% en 2009.

■ Loyers minimum garantis à percevoir

Le montant total des loyers minimaux futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

	31/12/2010	31/12/2009
A moins d'un an	151 653	142 225
Entre 1 et 5 ans	324 191	309 665
Plus de 5 ans	90 259	84 065
LOYERS MINIMUMS GARANTIS	566 103	535 954

14.2. Marge immobilière

La marge immobilière des activités récurrentes s'établit à 66,8 millions d'euros au 31 décembre 2010, contre 66,2 millions d'euros au 31 décembre 2009. La stabilité de la marge immobilière des activités récurrentes s'explique par la contraction du marché de l'immobilier d'entreprises qui neutralise la progression constatée en logement où

la forte reprise d'activité intervenue courant 2009 commence à être reconnue à l'avancement.

La marge immobilière des activités non récurrentes enregistre les opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement connexes au développement des centres commerciaux et l'amortissement des relations clientèle reconnues lors de l'acquisition de Cogedim.

14.3. Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe au 31 décembre 2010 s'élèvent à (36,4) millions d'euros contre (35,3) millions d'euros au 31 décembre 2009.

Avant amortissement des relations clientèles reconnues lors de l'acquisition de Cogedim, les

frais de structures nets au 31 décembre 2010 s'élèvent à (31,5) millions d'euros contre (29,7) millions d'euros au 31 décembre 2009. Les revenus comme les charges connaissent une progression traduisant la croissance de l'activité en particulier en promotion logement.

14.4. Autres éléments du résultat opérationnel

- Autres produits, autres charges et dotations aux amortissements

Ce poste présente un solde de 0,8 million d'euros au 31 décembre 2010 contre (14,8) millions d'euros au 31 décembre 2009.

Cette amélioration résulte, d'une part, de produits exceptionnels en 2010 (indemnités d'assurances réparant le sinistre intervenu en 2005 dans le Théâtre de l'Empire pour un montant de 9,8

millions d'euros, encaissement d'un acompte sur un projet de développement de centre commercial) et, d'autre part, de charges exceptionnelles en 2009 (commission d'arrangement supportée par Cogedim au titre de l'avenant à son crédit d'acquisition, coûts de lancement de la gestion par Marriott et Eurosites de l'ensemble immobilier Wagram, frais d'augmentation de capital d'Altareit).

Outre ces éléments exceptionnels, le poste Autres est principalement constitué d'honoraires (avocats, commissaires aux comptes, frais d'actes et de contentieux, honoraire d'expertises de centres commerciaux, etc), de dépenses de publicité (dont dépenses de lancement de centres commerciaux non éligibles à la capitalisation), d'impôts et taxes, de charges locatives et de services bancaires ainsi que des revenus annexes (revenus locatifs temporaires ou améliorations de prix de revient) encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

- Résultat de cessions d'actifs de placement

10 actifs commerciaux ont été cédés au cours de l'exercice 2010 pour un prix de cession total de 326,5 millions d'euros et un résultat de cession de 25,1 millions d'euros. Les principales cessions intervenues en 2010 concernent l'Espace Saint-Georges à Toulouse, les murs de l'ensemble immobilier de l'avenue de Wagram ainsi que l'espace Jean Jaures et Coat Ar Gueven à Brest. L'actif de Toulouse avait précédemment été comptabilisé conformément aux préconisations d'IFRS 5 « actifs destinés à être cédés ».

En 2009, 7 actifs commerciaux de petite taille avaient été cédés pour un prix de cession total de 20,1 millions d'euros et un résultat de cessions de 0,1 million d'euros.

Outre les valeurs nettes comptables des actifs cédés, cette rubrique tient également compte de l'ensemble des coûts liés à la cession et des provisions pour garanties locatives constituées à cette occasion.

- Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur constituent un produit de 67,8 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les actifs livrés ou mis à la juste valeur pour la première fois au cours de l'exercice contribuent positivement à hauteur de 25,4 millions d'euros à la variation de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur.

Le solde positif des autres variations de valeur des immeubles de placement résulte principalement du

recul des taux de capitalisation et de l'effet des opérations d'Asset Management.

- Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût

Les pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût à hauteur de (19,1) millions d'euros correspondent à la dépréciation d'un terrain en Espagne et au passage en perte de coûts immobilisés sur des projets en développement abandonnés.

En 2009, les pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût à hauteur de (36,2) millions d'euros correspondaient à la dépréciation de terrains en Espagne, à des dépréciations sur des projets de centres commerciaux en construction, et au passage en perte de coûts immobilisés sur des projets en développement abandonnés.

- Dotations nettes aux provisions

En 2010, le solde net positif de la période de 2,4 million d'euros résulte de reprises de provisions nettes des charges encourues sur des litiges sur des opérations de centres commerciaux ainsi que de reprises de provisions sur d'anciens contentieux en matière de promotion pour compte de tiers.

En 2009, le solde net positif de la période de 0,2 million d'euros résultait principalement d'une reprise de provision liée à un contrôle fiscal pour 1,7 millions d'euros compensée par une dotation de (1,5) million d'euros enregistrée dans le cadre d'un litige sur un centre commercial.

- Pertes de valeur des écarts d'acquisition

La perte de valeur des écarts d'acquisition comptabilisée correspond à un complément de prix sur les titres d'une filiale de Cogedim.

- Dépréciation des relations clientèle

Les relations clientèle ont été dépréciées en 2010 à hauteur de (8,0) millions suite à la redéfinition de certaines opérations.

14.5. Coût de l'endettement net

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts auprès des établissements de crédit	(46 513)	(59 301)
Autres intérêts bancaires	(3 686)	(4 702)
Intérêts sur avances d'associés	(2 218)	(3 358)
Intérêts sur instruments de couverture	(39 287)	(38 159)
Commissions de non utilisation	(768)	(978)
Autres charges financières	(2 042)	(631)
Frais financiers capitalisés	12 108	20 808
Charges financières	(82 404)	(86 322)
Produits nets sur cession de VMP	514	1 462
Intérêts sur avances d'associés	2 484	3 270
Intérêts sur instruments de couverture	-	815
Autres produits d'intérêts	1 113	1 692
Intérêts sur comptes bancaires	48	-
Produits financiers	4 160	7 240
COUT DE L'ENDETTEMENT NET	(78 244)	(79 082)

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32 / 39.

Au 31 décembre 2010, le coût de l'endettement net des activités récurrentes (Centres Commerciaux en exploitation, Promotion pour compte de tiers) est stable à (73,3) millions d'euros comparé à (72,9) millions d'euros au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2010, le coût de l'endettement net des activités non récurrentes s'élève à (4,9) millions d'euros, notamment constitués de frais de portage de projets de développement de centres commerciaux dont notamment des terrains en Espagne, contre (6,2) millions d'euros au 31 décembre 2009.

14.6. Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (10,8) millions d'euros au 31 décembre 2010 contre une charge nette de (53,3) millions d'euros au 31 décembre 2009. Ils correspondent à la somme des variations de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes enregistrées en 2010 s'élèvent à (43,2) millions d'euros contre (26,2) millions d'euros en 2009.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de réalisation (centres commerciaux et activités de promotion pour compte de tiers) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté qui est de l'ordre de 3,72%.

Le résultat de cessions de participation s'élève à (0,1) million d'euros au 31 décembre 2010 contre (0,7) million d'euros en 2009 suite à la cession de parts dans une opération de promotion pour compte de tiers.

La quote-part de résultat des sociétés mise en équivalence représente un produit de 7,0 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre un produit de 1,0 million d'euros au 31 décembre 2009.

15. Impôt sur les sociétés

■ Dette d'impôt exigible

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Dettes d'impôt exigible	2 968	3 582
· Impôt exigible régime SIIC	257	528
· Impôt exigible régime non SIIC	2 711	3 054
DETTE D'IMPOT EXIGIBLE NETTE	2 968	3 582

A la clôture de l'exercice 2010, il n'y a pas de dette d'impôt exigible ayant une échéance supérieure à un an.

■ Créance d'impôt exigible

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Créances d'impôt exigible	820	1 833
· Impôt exigible régime SIIC	0	850
· Impôt exigible régime non SIIC	820	982
CREANCE D'IMPOT EXIGIBLE NETTE	820	1 833

■ Analyse de la charge d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/10		31/12/09		Total	
	SIIC	hors SIIC	SIIC	hors SIIC	31/12/10	31/12/09
Impôt courant	21	(490)	(831)	(3 315)	(468)	(4 146)
Activation de déficits et/ou limitation d'impôts différés	(1 348)	4 410	17	-14 733	3 063	-14 716
Écarts d'évaluation		5 564		4 595	5 564	4 595
Juste valeur des immeubles de placement	654	(815)		7 571	(161)	7 571
Juste valeur des instruments financiers	0	1 129		1 578	1 129	1 578
autres différences temporelles	(2 214)	(21 130)	(1 612)	8 964	(23 345)	7 352
Impôt différés	(2 908)	(10 841)	(1 595)	7 974	(13 749)	6 379
Total produit (charge) d'impôt	(2 887)	(11 330)	(2 425)	4 659	(14 218)	2 234

L'impôt du pôle SIIC correspond à l'impôt encouru par les sociétés ayant opté pour le régime SIIC au titre de leur secteur taxable.

L'impôt différé constaté au titre des écarts de juste valeur des immeubles de placement concerne des centres situés en Italie et en Espagne, mais aussi en France, dans le secteur taxable des sociétés ayant opté pour le régime SIIC. L'impôt différé relatif aux écarts d'évaluation correspond principalement à l'amortissement des relations clientèle constatées sur l'acquisition en 2007 de Cogedim.

L'impôt différé relatif aux activations de déficits et limitations d'impôt différé correspond aux déficits activés d'une part et à des limitations d'impôt différé actif ou passif sur sociétés en déficit d'autre part. Les déficits activés proviennent principalement du pôle Promotion pour compte de tiers pour un montant de 7,9 millions d'euros et correspondent économiquement à la consommation de déficits antérieurs à hauteur de 11,5 millions d'euros et, à l'activation de déficits fiscaux créés au cours de l'exercice et consécutifs à la déduction de 19,4 millions d'euros qui par ailleurs font l'objet d'un impôt différé passif comptabilisé en différence temporelle.

■ Taux effectif d'impôt

	31/12/2010			31/12/2009		
	Pôle SIIC	Pôle non SIIC	Total	Pôle SIIC	Pôle non SIIC	Total
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	171 677	(12 939)	158 739	(82 837)	(37 072)	(119 909)
Taux d'impôt en France	34,43% ^a					
Impôt théorique au taux normal	(59 108)	4 455	(54 654)	28 521	12 764	41 285
Différences permanentes						
Résultat des sociétés sous régime SIIC	59 888	-	59 888	(21 178)	-	(21 178)
Autres	-	(5 156)	(5 156)	-	8 688	8 688
Déficits activés sur pertes fiscales hors résultat de l'exercice	-	1 376	1 376	-	-	-
Déficits et autres différences temporelles non activés	(3 666)	(11 049)	(14 715)	(10 654)	(13 485)	(24 139)
Imputation de déficits antérieurs non activés	-	65	65	952	28	980
Résultats taxables à un taux différent du taux normal	-	(638)	(638)	-	(2 022)	(2 022)
Autres impôts	-	(384)	(384)	(66)	(1 313)	(1 380)
Impôt effectif au taux normal d'imposition	(2 887)	(11 330)	(14 218)	(2 426)	4 659	2 234
Impôt effectif au taux réduit	-	-	-	-	-	-
Economie (Charge) d'impôts du groupe	(2 887)	(11 330)	(14 218)	(2 426)	4 659	2 234
Taux effectif d'impôt	1,7%	-87,6%	9,0%	-2,9%	12,6%	1,9%

Les différences permanentes, pour les sociétés du groupe ayant opté pour le régime fiscal des SIIC, correspondent aux résultats qui ne sont pas taxés du fait de l'option exercée.

L'impôt supporté par le secteur SIIC correspond à l'impôt exigible et différé du secteur taxable des sociétés ayant opté pour le régime.

Les déficits et autres différences temporelles non activés sont constitués d'une part des déficits générés par les diverses entités fiscales du groupe et non activés en tout ou partie, et d'autre part de limitations d'impôt différé actif ou passif sur sociétés en déficit.

■ Actifs et passifs d'impôts différés

	Activation de déficits et/ou limitation d'impôts différés	Ecart d'évaluation	Juste valeur des immeubles de placement	Juste valeur des instruments financiers	Autres différences temporelles	Total
Au 01 janvier 2009	94 657	(40 910)	(17 340)	11 710	(14 943)	33 174
Charge (produit) SIIC	17	(0)	0	0	(1 612)	(1 595)
Charge (produit) non SIIC	(14 733)	4 595	7 571	1 578	8 964	7 974
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	(14 716)	4 595	7 571	1 578	7 352	6 379
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	0	83	83
Autres variations	(372)	1 756	-	-	500	1 884
Variation de périmètre	-	-	0	(0)	(0)	(0)
Changement de méthode	0	0	0	-	0	0
Au 31 décembre 2009	79 569	(34 559)	(9 770)	13 288	(7 008)	41 520
Charge (produit) SIIC	(1 348)	-	654	0	(2 214)	(2 908)
Charge (produit) non SIIC	4 410	5 564	(815)	1 129	(21 130)	(10 841)
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	3 063	5 564	(161)	1 129	(23 345)	(13 749)
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	0	(245)	(245)
Autres variations	2 244	(763)	3	0	(1 536)	(52)
Variation de périmètre	0	0	-	-	(0)	0
Changement de méthode	0	0	0	-	0	0
Au 31 décembre 2010	84 876	(29 758)	(9 927)	14 417	(32 134)	27 474
	Impôt différé actif	Impôt différé passif	Impôt différé net			
Au 31 décembre 2009:	62 790	21 270	41 520			
Au 31 décembre 2010	49 962	22 488	27 474			

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans de stock-options et actions gratuites constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS2 ainsi qu'à l'annulation des bonis ou malis sur cession des actions propres.

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement à la marque et aux relations clientèle constatées sur l'acquisition en 2007 de Cogedim.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux et limitations d'impôt différé correspondent principalement au solde restant à consommer du déficit fiscal activé dans le pôle Promotion pour compte de tiers dont 71,3 millions d'euros au titre de déficits antérieurs et 19,4 millions d'euros générés au titre l'exercice. L'horizon de consommation de ces déficits est l'année 2013.

16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie

■ Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalent de trésorerie
<i>en milliers d'euros</i>					
Au 1 janvier 2009	76 693	219 198	295 891	(4 778)	291 114
Variation de la période	2 711	(81 572)	(78 861)	(2 591)	(81 452)
Variation de juste valeur	-	(195)	(195)	-	(195)
Au 31 décembre 2009	79 405	137 430	216 835	(7 369)	209 466
Variation de la période	(7 013)	52 827	45 813	1 899	47 712
Variation de juste valeur	-	(28)	(28)	-	(28)
Trésorerie des sociétés acquises	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés cédées	(66)	(108)	(174)	-	(174)
Au 31 décembre 2010	72 325	190 121	262 446	(5 470)	256 976
Variation nette 31 décembre 2009	2 711	(81 768)	(79 056)	(2 591)	(81 648)
Variation nette 31 décembre 2010	(7 080)	52 691	45 611	1 899	47 510

Les valeurs mobilières de placements sont comptabilisées à leur valeur de marché à chaque arrêté comptable et sont constitués d'OPCVM monétaire euros.

■ Détail des variations de juste valeur

	31/12/2010	31/12/2009
<i>en milliers d'euros</i>		
Elim. des variations de juste valeur relatif aux actifs destinés à la vente	629	1 437
Elim. des variations de juste valeur relatif aux immeubles de placement	(68 467)	100 427
Elim. des variations de juste valeur relatif aux instruments financiers (hors VMP)	10 758	53 099
Elim. des variations de juste valeur relatif à l'actualisation	219	137
Élimination des variations de juste valeur	(56 860)	155 099

■ Acquisitions des sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

	31/12/2010	31/12/2009
<i>en milliers d'euros</i>		
Investissements en titres consolidés	(5 260)	(3 669)
Dettes sur acquisition de titres de participation consolidée	(1 000)	(1 501)
Trésorerie des sociétés acquises	-	-
Impact des changements de méthode de consolidation	-	1 004
Acquisitions de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	(6 260)	(4 166)

En 2010, les investissements en titres consolidés correspondent essentiellement à la prise de participation du groupe dans la société « 8'33 », société spécialisée dans le développement et l'exploitation de centrales photovoltaïque.

En 2009, les investissements en titres consolidés correspondent essentiellement au rachat par Altarea d'une participation minoritaire dans une société précédemment contrôlée (J Lille Grand Place).

Cogedim a versé 1 501 milliers d'euros pour le paiement de sa participation dans la société J.L.C (Genevois Français).

L'impact des changements de méthode de consolidation est lié à une prise de participation complémentaire dans une entité ayant entraîné le passage de la mise en équivalence à l'intégration globale. Le montant de 1 million d'euros correspond à la trésorerie de l'entité au jour du changement de méthode.

■ Acquisitions d'immobilisations nettes de dettes

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Acquisition d'immos incorporelles (net de la var. des dettes)	(979)	(1 349)
Acquisition d'immos corporelles (net de la var. des dettes)	(1 134)	(5 787)
Acquisition d'immeubles de placement (net de la var. des dettes)	(328 150)	(227 506)
Acquisition d'immos financières hors titres de participation consolidé (net de la var. des dettes)	-	(2)
Acquisitions d'immobilisations	(330 263)	(234 644)

en milliers d'euros	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Immobilisation financières (hors titres de participation)	Total acquisition immobilisations (hors titres de participation consolidés)
Augmentation de la période	(979)	(742)	(277 206)	(0)	(278 927)
Remboursement d'acomptes versés sur les programmes	-	-	-	-	-
Variation des dettes sur immobilisations	-	(392)	(50 944)	-	(51 336)
Acquisition d'immobilisations nettes 31 décembre 2010	(979)	(1 134)	(328 150)	(0)	(330 263)

Les augmentations de la période au titre des immeubles de placement tiennent compte de l'acquisition du centre commercial « Cap 3000 » à Saint Laurent du Var, et des investissements de l'activité de développement pour compte propre de centres commerciaux.

■ Détail de la variation des dettes sur acquisition d'immobilisations

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Immobilisations corporelles	(392)	324
Immeubles de placements	(50 944)	27 798
Immobilisation financières (hors titres de participation)	-	-
Sous total immobilisations (hors titres de participation)	(51 336)	28 123
Immobilisation financières (titres de participation)	(1 000)	(1 501)
Variation des dettes sur acquisition d'immobilisations	(52 336)	26 622

■ Cessions d'immobilisations

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Cessions d'immos incorp. (net de la var. des créances)	(293)	50
Cessions d'immeubles de placement (net de la var. des créances) et remb. avances et acomptes	351 882	31 402
Cessions d'immos fin. (net de la var. des créances)	3	3
Cession d'actifs immobilisés	351 592	31 455

en milliers d'euros	31/12/2010
Montant des produits de cession au compte de résultat (net de frais et garanties octroyées)	326 461
Montant des produits de cession comptabilisés dans d'autres agrégats du compte de résultat	1 296
Neutralisation des éléments reclassés dans les produits de cessions (frais de cession et garanties locatives octroyées aux acquéreurs)	7 421
Remboursements d'avances et acomptes	20 802
Montant brut des produits de cessions et remboursements d'avances et acomptes	355 980
Créances sur cessions d'actifs	(4 388)
Cession d'actifs immobilisés	351 592

En 2010, les cessions correspondent aux cessions des actifs de Toulouse « Espace Saint Georges », de l'ensemble immobilier de l'avenue de Wagram compensé par une créance sur cession d'immobilisation de 3,6 millions d'euros, aux cessions de deux actifs situés à Brest (Finistère), des retails parks situés à Saint Aunès, Noyon, Pierrelaye, des actifs isolés à Aulnay et Rouen et à un remboursement d'acompte sur un programme en Italie.

17. Autres informations

17.1. Résultat par action

■ Résultat par action de base (en €)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, au cours de l'exercice.

■ Résultat par action dilué (en €)

Le résultat dilué par actions est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou options, sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Altarea pondérée des volumes échangés.

Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est supérieur au nombre d'actions potentiellement dilutives, il n'en est pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

	31/12/2010	31/12/2009
Numérateur		
Résultat net Part des propriétaires de la société mère (en K€)	147 025	(108 453)
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	10 150 226	10 106 047
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Options de souscription d'actions</i>	465	4 152
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	123 368	161 160
Effet dilutif potentiel total	123 832	165 312
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	10 274 059	10 271 359
Résultat net non dilué par action (en €)	14,48	(10,73)
Résultat net dilué par action (en €)	14,31	(10,56)

Au 31 décembre 2010, 5 629 options de souscription d'actions et 65 000 bons de souscription d'actions ont un effet relatif leur prix d'exercice étant supérieur au cours de bourse à la date de clôture. Elles n'ont donc pas été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action.

17.2. Dividendes versés et proposés

Le versement d'un dividende de 7,20 euros par action, soit un montant global de 73,1 millions d'euros, a été approuvé par l'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 28 mai 2010. Il s'accompagne d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2 : 1,1 million d'euros, représentant 1,5% du montant versé aux commanditaires. Ces deux versements sont intervenus le 1er juillet 2010.

Le versement d'un dividende de 8 € par action, soit un montant de 80,3 millions d'euros, sera proposé au vote de la prochaine assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Il s'accompagnera d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2 pour un montant de 1,2 millions d'euros représentant 1,5% du montant versé aux commanditaires.

17.3. Parties liées

■ Actionnariat d'Altearea S.C.A.

La répartition du capital et des droits de vote d'Altearea est la suivante :

en pourcentage	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Actionnaires fondateurs *	54,19	54,95	55,71	55,97
Foncière des régions	12,06	12,23	12,06	12,12
Groupe Crédit Agricole	11,73	11,90	11,73	11,79
ABP	7,75	7,86	7,75	7,79
Opus investment BV	0,82	0,83	0,82	0,82
Autocontrôle	1,38	0,00	0,48	0,00
IACP: + Public	12,07	12,23	11,45	11,51
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

* en leur nom propre (ou celui de leurs proches) ou à travers des personnes morales dont ils ont le contrôle; les actionnaires fondateurs sont Messieurs Alain Taravella et Jacques Nicolet, agissant de concert.

■ Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées sont les holdings de contrôle du groupe Altearea, soit les sociétés Altafinance 2 et Alta Patrimoine représentées par M. Alain Taravella et la société JN Holding représentée par M. Jacques Nicolet.

La gérance de la Société est assurée par M. Alain Taravella et la société Altafinance 2, dont M. Alain Taravella est Président.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement d'achats d'actions propres auprès des holdings de contrôle et de prestations de services fournies par Altafinance 2 en qualité de co-gérant à la Société et, accessoirement, de prestations de service et de refacturations de la Société à Altafinance 2.

Achat d'actions propres

Au cours de l'exercice, la Société, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010, a acquis auprès des holdings d'Alta Patrimoine et de JN Holding 153 700 actions, respectivement 120 000 actions et 33 700 actions pour un montant total de 19 257 537€. Ces opérations ont été réalisées de gré à gré, au prix le plus bas entre le dernier cours de bourse et la moyenne des vingt derniers cours de bourse. En 2009, aucune transaction sur actions de la Société n'était intervenue avec les parties liées.

Rémunération de la gérance

La société Altearea et ses filiales rémunèrent la Gérance – la société Altafinance 2 en qualité de cogérant représentée par M. Alain Taravella – selon l'article 14 des statuts de la Société. A ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

en milliers d'euros	Altafinance 2 Sas	
	31/12/2010	31/12/2009
Rémunération fixe de la gérance	1 670	1 649
- dont comptabilisation en autres charges de structure de la Société	1 670	1 649
Rémunération variable de la gérance	5 671	2 653
- dont assise sur ventes immobilières de promotion (comptabilisation en autres charges de structure)	3 100	1 706
- dont assise sur cessions d'actifs (centres commerciaux) (comptabilisation en résultat de cession)	823	49
- dont assise sur les investissements de la période (montants activés)	1 748	898
TOTAL	7 341	4 302

Prestations de services d'assistance et refacturations de la Société

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 194 milliers d'euros (contre 186 milliers d'euros en

2009) et en autres produits pour 18 milliers d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Bilan

en milliers d'euros	Altafinance 2 Sas	
	31/12/2010	31/12/2009
Clients et autres créances	328	237
TOTAL ACTIF	328	237
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	555	1 584
TOTAL PASSIF	555	1 584

(2) Correspond principalement à une fraction de la rémunération variable de la gérance due au titre du dernier trimestre 2010

■ Rémunérations des dirigeants actionnaires fondateurs

Monsieur Alain Taravella en sa qualité de gérant ne perçoit aucune rémunération de la société Altarea SCA ou de ses filiales. Monsieur Alain Taravella perçoit une rémunération des sociétés holdings qui ont le contrôle du groupe Altarea.

Monsieur Jacques Nicolet en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance d'Altarea SCA a perçu une rémunération brute directe d'Altarea SCA qui est inclus dans la rémunération des principaux dirigeants du groupe indiquée plus bas. Monsieur Jacques Nicolet ne perçoit aucune autre rémunération d'Altarea SCA ou de ses filiales.

Aucune rémunération en actions octroyée par Altarea SCA n'est accordée aux dirigeants actionnaires fondateurs. Aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyée aux dirigeants actionnaires fondateurs par Altarea SCA.

■ Rémunération des principaux dirigeants du groupe

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Salaires bruts*	3 443	3 590
Charges sociales	1 480	1 538
Paiements fondés sur des actions**	6 242	3 247
Nombre Actions livrées au cours de la période	24 833	20 487
Avantages postérieurs à l'emploi***	41	53
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme****	8	9
Indemnités de fin de contrat*****	0	946
contribution patronale 10% s/ AGA	1 174	329
Prêts consentis	388	650
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	635	337

* Rémunérations fixes et variable; les rémunérations variables correspondent aux parts variables dues au titre des exercices.

** Charge calculée selon la norme IFRS 2; livraison de la période

*** Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance

**** Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long

***** Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises. En 2009, ces indemnités étaient couvertes par un fonds à hauteur de 635 k€.

	31/12/2010	31/12/2009
<i>En nombre de droits sur capitaux propres en circulation</i>		
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	152 065	46 398
Bons de souscription d'actions Altarea	65 000	65 000
Stock-options sur actions Altarea	3 497	3 497

Les dirigeants s'entendent comme les personnes membres du Comité Stratégique de la Société ou les membres du Conseil de Surveillance d'Altarea percevant une rémunération² de la société Altarea ou de ses filiales. La composition du Comité Stratégique de la Société est portée au document de référence.

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

² Sont concernés Messieurs Jacques Nicolet, Président du Conseil de Surveillance, et Matthieu Taravella.

17.4. Engagements de location – preneur

■ Loyers minimum à régler sur contrats de location simple

Le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

	31/12/2010	31/12/2009
A moins d'un an	9 013	4 920
Entre 1 et 5 ans	36 968	19 887
Plus de 5 ans	20 603	9 713
LOYERS MINIMUMS	66 584	34 521

Ces contrats concernent :

- les bureaux loués par le groupe dans le cadre de son exploitation propre
- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris (ces loyers sont soumis depuis le début de l'année civile 2010 à des conditions de performance d'exploitation de l'hôtel)

■ Contrats de location financement

• Dette auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement

	Dette auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement	
	31/12/2010	31/12/2009
Dette à moins d'un an	3 633	1 708
Dette à plus d'un an et 5 ans maximum	8 407	9 186
Dette à plus de 5 ans	36 489	39 343
Total	48 529	50 237

• Paiements futurs de redevances

	Paiements futurs de redevances	
	31/12/2010	31/12/2009
Dette à moins d'un an	3 910	2 089
Dette à plus d'un an et 5 ans maximum	9 246	10 289
Dette à plus de 5 ans	36 934	39 972
Total en valeur brute	50 090	52 350
Dette à moins d'un an	3 873	2 072
Dette à plus d'un an et 5 ans maximum	8 740	9 595
Dette à plus de 5 ans	25 810	29 193
Total en valeur actualisée	38 423	40 860

• Valeur totale des actifs financés par contrat de location financement

	Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement	
	31/12/2010	31/12/2009
Terrains et constructions	-	-
Autres immobilisations corporelles	949	949
Actifs destinés à la vente	6 280	-
Immeubles de placement	65 479	69 749
Total	72 708	70 698

Le site d'Herblay acquis par voie de location financement fait l'objet d'une promesse et il a été reclassé en actif destiné à la vente.

17.5. Autres engagements du Groupe

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie

des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance ...) ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 13.9 « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garanties ».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

en millions d'euros	31/12/2009	31/12/2010	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements liés au périmètre	1 350	25 517	6 500	18 017	1 000
Engagements liés aux activités opérationnelles	167 067	225 304	84 113	82 486	58 705
Cautions reçues de la FNAIM (par Hoguet)	17 000	17 000	-	-	17 000
Cautions reçues des locataires	17 018	22 675	24	1 246	21 405
Cautions de paiement reçues des clients	14 369	136 393	76 115	30 438	-
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	48 180	9 016	7 984	752	300
Total	168 417	259 820	99 613	100 502	59 705
Engagements donnés					
Engagements liés au financement	85 017	67 127	10 110	29 280	27 737
Engagements liés au périmètre	13 159	5 350	5 000	350	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	343 570	564 416	224 475	331 597	8 344
Cautions d'achèvement des travaux	267 851	159 564	51 264	228 100	-
Cautions sur paiement à tous délais	11 300	109 166	89 151	14 015	6 000
Cautions d'achèvement des réalisations	25 282	24 822	4 665	20 157	-
Autres engagements donnés	38 938	70 863	49 395	19 125	2 144
Total	441 746	636 672	239 585	561 227	36 081
Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles	116 508	61 591	14 852	46 740	-
Total	116 508	61 591	14 852	46 740	-

■ Engagements reçus

• Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le groupe bénéficie de garanties de passifs obtenues dans le cadre d'acquisition de filiales et participations, et notamment :

- Une garantie de passif délivrée par le groupe Affine lors de la cession du bloc de contrôle d'Imaffine le 2 septembre 2004, qui a été transférée dans le cadre de la fusion, de telle sorte qu'Altarea bénéficie directement d'une garantie pendant 10 ans de son actif net avant fusion (non chiffrée).

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

• Engagements liés aux activités opérationnelles

- Cautions

Dans le cadre de la loi Hoguet, Altarea bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 37 millions d'euros.

Par ailleurs, Altarea reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

- Garanties de paiement reçues des clients

Le groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des

sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de bureaux de la promotion pour compte de tiers. L'augmentation de la période est essentiellement liée à la signature, au premier semestre de Contrats de Promotion Immobilière à Marseille et à Nantes qui bénéficient de garanties de paiement des clients.

- Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements

Les autres garanties reçues sont essentiellement constituées d'engagements reçus de vendeurs de foncier,

La variation de ce poste est liée à la main levée sur lapé période d'une garantie reçue sur le remboursement d'une avance sur un terrain en Espagne, ainsi qu'à la caducité d'une promesse unilatérale reçue sur un terrain en France.

• Autres engagements reçus (non chiffrés)

Altarea bénéficie d'une option d'achat exercable à tout moment pendant une durée de 7 années à compter du 30 juin 2010 pour acquérir une quote-part des comptes courants auprès de ses partenaires dans la société Altaluc à hauteur de 66,7 millions d'euros. Se reporter à la note 13.3.3 « Prise de participation dans la société Aldeta ».

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte de tiers, le groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5% du montant des travaux).

■ Engagements donnés

• Engagements donnés liés aux opérations de financement

Altarea s'est porté caution à hauteur de 57 millions d'euros pour garantir des opérations de couverture et à hauteur de 10 millions e garantie d'autorisation de découvert octroyée à ses filiales.

• Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

Lorsque le groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituées et leur montants ré-examiné à la clôture de chaque exercice.

• Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

- Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains de l'activité de promotion immobilière.

- Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VITEA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

- Cautions d'indemnités d'immobilisations

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une d'avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors-bilan). Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

■ Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

Ces engagements sont principalement constitués de promesses synallagmatiques portant sur des terrains ou des promesses de Vente en l'Etat l'utur d'achèvement (VEEA).

La diminution du poste dans la période est liée à la caducité d'une promesse de VEEA portant sur un programme dans le sud de la France suite à la non réalisation des conditions suspensives.

■ Autres engagements

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion pour compte de tiers, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Enfin, le groupe, dans le cadre de son activité de promotion pour compte de tiers, se constitue un portefeuille foncier, composé essentiellement de promesses unilatérales de vente (et de promesses synallagmatiques, le cas échéant).

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

17.6. Effectif du groupe à la date de clôture

	31/12/2010	31/12/2009
Cadres	525	497
Non cadres	229	208
EFFECTIF	754	705

Les effectifs au 31 décembre 2010 progressent par rapport au 31 décembre 2009 du fait de recrutements dans l'activité de promotion pour compte de tiers.

17.7. Litiges ou sinistres

Le litige dont l'objet était l'indemnisation par son assureur de la Société suite à l'explosion en 2005 du Théâtre de l'Empire s'est éteint suite à un accord amiable entre les parties en date du 18 janvier 2011.

Aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2010 autres que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 12.7.)

17.8. Evénements postérieurs à la date clôture

Les actifs situés à Herblay (Val d'Oise), Tours (Indre et Loire) et Brive la Gaillarde (Corrèze), comptabilisés en actifs destinés à la vente, ont été cédés le 26 janvier 2011.

En février 2011, ont été résiliées des couvertures de taux d'intérêts (swaps ou collar) pour un montant notionnel de 320 millions d'euros de notionnel.

Altarea Cogedim a annoncé le 1^{er} mars 2011 le premier closing d'un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise doté de 350 millions de fonds propres. La levée s'est effectuée auprès de partenaires institutionnels français et internationaux de premier rang. Altarea Cogedim est investisseur dans ce véhicule à hauteur de 20% et en est également le gérant commandité.