

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2009



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2009

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent Document de Référence a été déposé de l'Autorité des marchés financiers le 30 avril 2010 conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce Document de Référence inclut le Rapport Financier Annuel 2009, conformément à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

- ▶ Les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 82 et 204, les comptes sociaux et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 43 et 73, ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 13 du Document de Référence sur l'exercice 2008 déposé auprès de l'Autorité des Marchés financiers le 30 avril 2009 sous le numéro D 09-0380.
- ▶ Les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 107 et 223, les comptes sociaux et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 68 et 100, ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 22 du Document de Référence sur l'exercice 2007 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 8 avril 2008 sous le numéro D 08-0215.
- ▶ Les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 64 et 136 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 34 du Document de Référence sur l'exercice 2006 enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 7 juin 2007 sous le numéro R 07-092.

SOMMAIRE

1. Plaquette annuelle et rapport sur le développement durable

2. Rapport d'activité 2009 65

> 2.1. Rapport d'activité.....	66
2.1.1. Principaux événements de l'année 2009	66
2.1.2. Foncière de centres commerciaux	67
2.1.3. Promotion pour compte de tiers	77
> 2.2. Résultats consolidés	86
2.2.1. Résultats	86
2.2.2. Actif net réévalué (ANR)	87
> 2.3. Ressources financières	89
2.3.1. Situation financière	89
2.3.2. Couverture et maturité	91

3. Comptes ALTAREA..... 93

> 3.1 Comptes sociaux au 31 décembre 2009.....	94
3.1.1. Compte de résultat	94
3.1.2. Bilan	96
3.1.3. Annexe aux comptes sociaux	98
3.1.4. Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	116
3.1.5. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	118
> 3.2 Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009.....	120
3.2.1. Bilan	122
3.2.2. Compte de résultat	124
3.2.3. Tableau des flux de trésorerie	126
3.2.4. Tableau de variation des capitaux propres	127
3.2.5. Comptes de résultat analytiques	127
3.2.6. Informations relatives à la Société	130
3.2.7. Principes et méthodes comptables	130
3.2.8. Faits significatifs de l'exercice	144
3.2.9. Segments opérationnels	147
3.2.10. Périmètre de consolidation	151
3.2.11. Regroupements d'entreprises	164
3.2.12. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36	164
3.2.13. Bilan	167
3.2.14. Compte de résultat	196
3.2.15. Impôts	199

3.2.16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie	202
3.2.17. Autres informations	204
3.2.18. Honoraire des Commissaires aux Comptes	217
3.2.19. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	218

4. Informations générales 221

> 4.1. Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes	222
4.1.1. Responsable du document de référence	222
4.1.2. Attestation du responsable du document de référence	222
4.1.3. Responsables du contrôle des comptes	223
4.1.4. Consultation des documents	224
> 4.2. Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital	224
4.2.1 Renseignements de caractère général sur l'émetteur	224
4.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital	228
4.2.3. Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital	235
> 4.3. Marché des instruments financiers de la Société	236
> 4.4. Politique de dividendes.....	237
> 4.5. Événements récents et litiges	238
> 4.6. Ressources humaines	238
4.6.1. Présentation générale	238
4.6.2. Chiffres clés	239
4.6.3. Unités Économiques et Sociales	239
4.6.4. Accords collectifs	240
4.6.5. Avantages	240
4.6.6. Formation	240
> 4.7. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'ALTAREA...	240
> 4.8. Situation concurrentielle	241
> 4.9. Facteurs de risques	241
> 4.10. Organigramme simplifié au 31 décembre 2009.....	244

5. Gouvernement d'entreprise	245	> 6.4. Pouvoirs de la Direction Générale.....	277
> 5.1. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	246	6.4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale	277
5.1.1. Gérance	246	6.4.2. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société	277
5.1.2. Associé commandité	247		
5.1.3. Conseil de Surveillance	248	> 6.5. Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux.....	278
> 5.2. Rémunération	253	6.5.1. Gérance	278
5.2.1. Présentation	253	6.5.2. Conseil de Surveillance	278
5.2.2. Information sur les rémunérations	255	> 6.6. Participation à l'Assemblée Générale des actionnaires et informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce.....	279
> 5.3. Absence de conflits d'intérêts	260	> 6.7. Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la Société.....	280
> 5.4. Absence de contrôle abusif	261		
5.4.1. Nature du contrôle de la Société	261		
5.4.2. Mesures prévenant un contrôle abusif	261		
5.4.3. Absence de contrôle abusif	261		
> 5.5. Condamnations, faillites, incriminations.....	261		
> 5.6. Direction.....	262		
> 5.7. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	262		
6. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne	263	7. Projet de résolutions de l'Assemblée Générale Mixte Annuelle du 28 mai 2010	281
> 6.1. Cadre de référence et guide d'application	264	> 7.1. Du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire	282
> 6.2. Gouvernance – Préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance ...	264	> 7.2. Du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire	286
6.2.1. Choix du code de référence	264		
6.2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil	265		
> 6.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	270	8. Table de concordance	295
6.3.1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne	270	> 8.1. Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29/04/2004	296
6.3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne	271	> 8.2. Article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier).....	299
6.3.3. Améliorations au cours de l'exercice 2010	276		

1

Plaquette annuelle et rapport sur le développement durable

PARCE QUE NOS VILLES ONT UNE ÂME	02
Message du Président	04
Message du Président du Conseil de Surveillance	08
Organisation	10
Chiffres clés	12
La complémentarité fait notre force	14
NOS MARCHÉS	16
Centres commerciaux	18
Immobilier résidentiel	28
Immobilier d'entreprise	36
DÉVELOPPEMENT DURABLE	42
Altagreen, une démarche de progrès	44
Nos engagements	54
Nos indicateurs	56
RESSOURCES FINANCIÈRES	58
Bourse et actionariat	59
Bilan 2009	60
Compte de résultat analytique 2009	62
Résultat net consolidé et résultat récurrent	63
Actif net réévalué	64

*UNE FONCIÈRE COMMERCES, UN OPÉRATEUR MULTIPRODUIT, **POUR CAPTER TOUTE LA VALEUR DE NOS SAVOIR-FAIRE***

Foncière spécialisée, ALTAREA COGEDIM bâtit pour son propre compte un patrimoine de centres commerciaux qui représentent la classe d'actifs la plus performante à long terme et apportent au Groupe des cash-flows en croissance régulière.

ALTAREA COGEDIM est le seul opérateur multiproduit à maîtriser les savoir-faire opérationnels et de développement dans les trois principales classes d'actifs immobiliers (commerces, bureaux et hôtels, logements). Le Groupe est ainsi leader en France pour le développement de projets urbains mixtes comprenant tout ou partie de ces composantes.

Développement des opérations à la source, sécurité des cash-flows, ce profil unique permet au Groupe d'optimiser le ratio risque/rentabilité. Présente en France et en Italie, ALTAREA est cotée sur le compartiment A de l'Eurolist de NYSE Euronext Paris.





PARCE QUE NOS VILLES ONT UNE ÂME

NOTRE MÉTIER, imaginer les solutions immobilières génératrices de croissance et de cohésion urbaine. Derrière chacun de nos projets, il y a une équipe d'experts, la recherche des meilleurs partenaires, une écoute active des besoins pour donner vie à une réalisation sur mesure, répondant aux enjeux environnementaux et sociétaux, dans le respect des attentes des utilisateurs, des collectivités locales, des clients, des investisseurs.

NOTRE ENGAGEMENT, concevoir et accompagner des projets pérennes, avec une approche d'investisseur, sur le long terme. Nous donnons du sens aux projets immobiliers que nous menons en les inscrivant dans une dynamique économique locale, plus durable, plus responsable, plus solidaire. Au-delà de créer des espaces à vivre, à habiter, à consommer, nos projets sont conçus pour être des lieux où plaisir et émotions se conjuguent. Ainsi, nos vitrines, nos façades, nos immeubles reflètent l'âme de la ville.

“ **UN GROUPE PLUS FORT,**
PRÊT À SAISIR LES OPPORTUNITÉS
SUR L'ENSEMBLE DE SES MARCHÉS. ”

La crise qui a frappé l'ensemble des économies occidentales en 2008 semble avoir marqué un palier en 2009 grâce à la forte baisse des taux d'intérêt mais aussi et surtout aux mesures de soutien mises en place par les États.

Dans cet environnement extrêmement incertain, le modèle économique d'ALTAREA COGEDIM, à la fois foncière spécialisée en centres commerciaux et opérateur multiproduit, s'est révélé particulièrement solide avec une progression de notre résultat récurrent de + 16 %.

EN COMMERCES, nous avons atteint nos objectifs d'encaissement de loyers et la vacance observée sur notre patrimoine demeure toujours extrêmement faible. La baisse du chiffre d'affaires de nos locataires a ralenti au cours du deuxième semestre 2009 et nos Retail Parks ont même renoué avec la croissance. Par ailleurs, tous les actifs livrés au cours de cette année étaient intégralement commercialisés, tout comme le seront très probablement les deux grands projets que nous livrerons en 2010 (Okabé en France et Stezzano en Italie pour un total de 57 400 m²). Enfin, notre Groupe s'est de nouveau positionné sur des développements

de long terme, à l'image du projet de Villeneuve-la-Garenne où nous réaliserons, en partenariat à 50/50, l'un des derniers grands équipements commerciaux de la région parisienne sur près de 86 000 m². Plus que jamais les commerces constituent le socle de notre modèle en alliant la robustesse des cash-flows du patrimoine existants à la forte création de valeur sur des projets de long terme.

EN LOGEMENTS, nous avons su saisir la reprise du marché due à la fois à la baisse des taux d'intérêt mais aussi aux mesures d'incitations fiscales décidées dans le cadre du plan de relance gouvernemental. Avec 887 M€ de réservations en 2009, notre Groupe dépasse de 33 % les niveaux atteints avant la crise en 2007. Nous avons particulièrement su capitaliser sur le positionnement de nos produits dont les caractéristiques (qualité des emplacements, soin de la réalisation) ont séduit une clientèle à la recherche d'un investissement de long terme. Notre plus grande satisfaction en ce domaine est d'avoir gagné des parts de marché très significatives au cours de la crise : avec une implantation géographique nationale essentiellement concentrée en Ile-de-France et dans



“

*Nous voulons bâtir
un groupe fort,
responsable,
confiant dans les
talents de nos
collaborateurs.*

”

huit des principales métropoles régionales françaises (environ 50 % de la population), la part de marché de COGEDIM en logements neufs est passée, depuis son acquisition par ALTAREA, d'environ 2,4 % en 2007 à 3 % en 2008 et à plus de 4 % en 2009 (en nombre de lots). Exprimée en valeur, cette part de marché serait encore supérieure.

EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE, où notre Groupe intervient en prestation de services ou en promotion pour compte de tiers, l'année a été marquée par une intense activité opérationnelle avec près de 150 000 m² de bureaux livrés à de grands investisseurs. Les placements réalisés en 2009 pour près de 140 M€ HT n'ont cependant pas permis de reconstituer notre carnet de commandes dans un marché atone qui devrait toucher son point bas au cours de l'année 2010. En attendant le retournement du marché, notre Groupe a décidé de lancer des véhicules d'investissement dont il sera l'opérateur pour le compte de grands investisseurs internationaux. L'objectif consistera, le moment venu, à faire investir ces fonds dans des opérations de bureaux à forte valeur ajoutée afin de capitaliser sur notre expertise opérationnelle unique en matière d'immobilier d'entreprise.

La crise que nous traversons est un accélérateur de toutes les tendances dans chacun de nos métiers : recomposition du paysage de la distribution, place de l'immobilier résidentiel comme valeur refuge, obsolescence accélérée du parc de bureaux existant avec les nouvelles exigences du Grenelle de l'environnement.



Prolongement naturel de notre sens de la responsabilité à long terme, le développement durable est notre cheval de bataille. En 2009, nous avons formalisé notre démarche de responsabilité sociale et environnementale en capitalisant sur nos acquis et en prenant des engagements forts pour les années à venir :

- 100 % des projets initiés seront dotés d'une certification qualitative ou environnementale ;
- 100 % des projets initiés bénéficieront d'une performance énergétique de niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC) ;
- 100 % du patrimoine commercial fera l'objet de diagnostics environnementaux.

Plus que jamais nous inscrivons le développement d'ALTAREA COGEDIM dans le respect de ses partenaires et de ses clients. Nous voulons bâtir un groupe fort, responsable, confiant dans les talents de nos collaborateurs, prêt à saisir les opportunités sur l'ensemble de nos marchés.


Alain Taravella



Bercy Village
Le Passage Estime & Emile

Bercy Village
Le Passage Estime & Emile

PASSAGE ESTIME - EMILE



“
*Notre positionnement
sur des marchés
dont les cycles sont
différents nous permet
d'optimiser notre profil
risque/rentabilité.*



“

NOTRE POSITION FINANCIÈRE

EST SOLIDE, AVEC UNE TRÉSORERIE DISPONIBLE SUPÉRIEURE À NOS ENGAGEMENTS. ”

L'année 2009 a été l'occasion pour ALTAREA COGEDIM de mettre à l'épreuve avec succès son modèle intégré de foncière spécialisée en centres commerciaux et d'opérateur multiproduit. En effet, la diversification de nos marchés (commerces, bureaux, logements) et notre ancrage majoritairement commerces nous ont permis de bénéficier à la fois de la résilience des cash-flows de notre portefeuille de centres commerciaux et de la forte reprise d'activité constatée sur le marché de la promotion résidentielle. Au total, notre positionnement sur des marchés dont les cycles sont différents nous a permis d'optimiser notre profil risque/rentabilité en saisissant les opportunités de croissance là où elles se trouvaient.

Notre position financière est solide, avec une trésorerie disponible supérieure à nos engagements. Le ratio de *Loan to Value* consolidé est maîtrisé à 55,7% et il semble désormais que la valeur de nos actifs arrive à un plancher. Cette situation nous a permis de nous repositionner de façon prudente sur des opérations de développement à long terme, notamment en matière de création de centres commerciaux. Au fur et à mesure de ces nouveaux engagements, des actifs à maturité pourraient être cédés afin de conserver les grands équilibres bilanciaux du Groupe et profiter de l'intérêt renouvelé des investisseurs pour les actifs commerciaux. En 2009, ALTAREA COGEDIM a ainsi investi 235 M€ dans des projets de centres commerciaux et a arbitré 110 M€ d'actifs.

En matière de logement, nous avons poursuivi notre stratégie de développement maîtrisé avec une commercialisation avérée avant l'engagement de chaque opération.

En matière d'immobilier d'entreprise, ALTAREA COGEDIM a continué d'être le promoteur de référence, sans risque financier, des grands investisseurs institutionnels et a poursuivi en 2009 sa politique au service de ses clients. Le marché de l'immobilier d'entreprise ne semble pas avoir encore atteint le bas du cycle et il convient de demeurer sélectif encore quelque temps avant de se repositionner avec un modèle revisité où notre Groupe pourrait aussi intervenir en devenant l'opérateur de fonds d'investissement.

Le portefeuille diversifié de nos secteurs d'activité, la maîtrise des risques opérationnels et la solidité de notre situation financière permettent à ALTAREA COGEDIM de traverser les temps incertains que nous vivons tout en étant prêts à saisir toutes les opportunités qu'offrira la reprise.

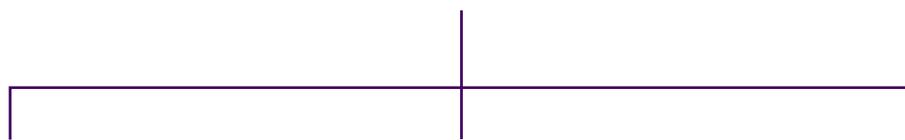


Jacques Nicolet





700
collaborateurs



Centres commerciaux

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

Immobilier résidentiel

- logements haut de gamme
- logements milieu de gamme
- résidences services
- nouveaux quartiers
- domaines privés

Immobilier d'entreprise

- sièges sociaux
- IGH
- quartiers d'affaires et mixtes
- restructurations
- hôtels

Les 700 collaborateurs qui composent ALTAREA COGEDIM constituent le principal atout du Groupe.

300 d'entre eux évoluent dans les équipes de développement et de la gestion des centres commerciaux, 400 étant dédiés à la promotion logement et à l'immobilier d'entreprise pour compte de tiers.

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



1. **Alain Taravella**
Président Fondateur-Gérant
2. **Jacques Nicolet**
Président du Conseil de Surveillance
3. **Gilles Boissonnet**
Directeur Général Délégué en charge du Commerce France

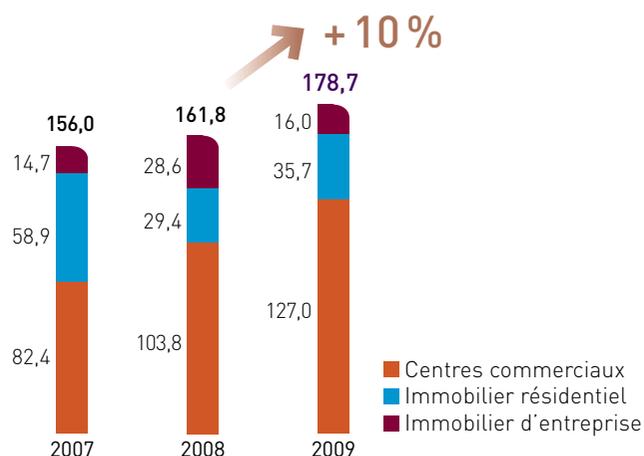
4. **Christian de Gournay**
Directeur Général Délégué en charge du Logement, des Régions et des Relations institutionnelles
5. **Stéphane Theuriau**
Directeur Général Délégué en charge de l'Immobilier d'entreprise et du Private Equity
6. **Éric Dumas**
Directeur Financier Groupe

CHIFFRES CLÉS 2009

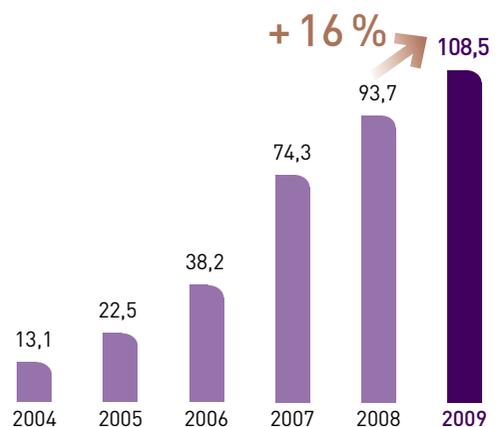
Loyers nets Commerces (M€)



Résultat opérationnel récurrent (M€)



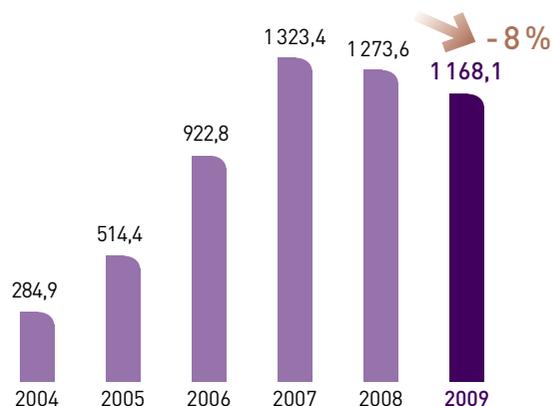
Résultat net récurrent (M€)
(part du Groupe)



En €/action						
2,53	4,12	5,36	9,41	10,28	10,57	

Dividende (€/action)						
-	2,40	4,00	6,00	7,00	7,20	

Actif net réévalué (M€)



En €/action						
52,8	77,8	117,7	165,0	124,2	113,3	

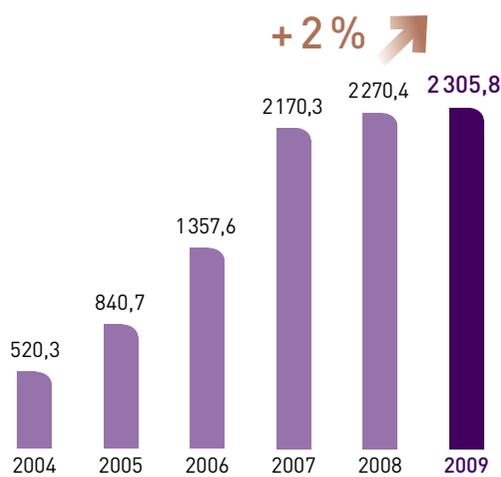
+2,8%

-8,8%

+2,9%

Patrimoine

Valeur du patrimoine en quote-part (M€)



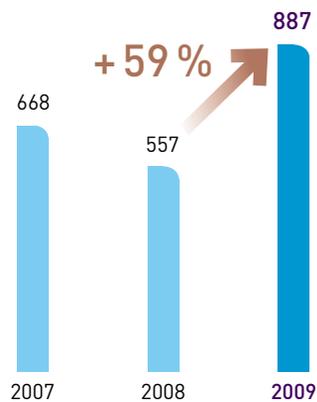
Un patrimoine de
2305,8 M€ dont
53 000 m² de commerces livrés en 2009
 pour un loyer annuel de 14,2 M€

235 M€ d'investissements

110 M€ d'arbitrages

Promotion Logements

Réservation (M€ TTC)



63 lancements
 commerciaux (854 M€)

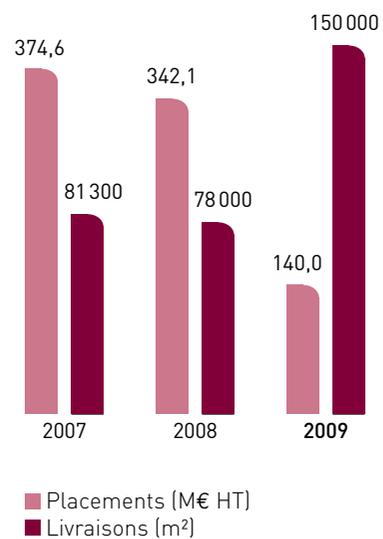
872 M€ Backlog
 (19 mois d'activité)

En nombre de lots

Année	Nombre de lots
2007	2996
2008	2417
2009	4345

+ 80 %

Immobilier d'entreprise



103 M€
 Backlog

LA COMPLÉMENTARITÉ FAIT NOTRE FORCE

Les commerces constituent le socle du modèle ALTAREA COGEDIM (environ 70 % du résultat opérationnel) en donnant une grande visibilité aux résultats du Groupe. La promotion pour compte de tiers (résidentiel et bureaux) contribue significativement aux cash-flows consolidés pour une allocation de fonds propres limitée. Cette présence sur le marché résidentiel et des bureaux permet de profiter de cycles plus courts en attendant que les projets de centres commerciaux actuellement en développement soient livrés.

Centre Commercial Okabé



CENTRES COMMERCIAUX

Cycle très long, marché mature avec des niches significatives en développement de nouveaux actifs. Très forte création de valeur. Résistance et robustesse des cash-flows à la conjoncture une fois mis en service.

Villa Okabé



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Cycle court et marqué. Marché profond avec une demande finale globalement non satisfaite en France.

POSITIONNEMENT ALTAREA COGEDIM

Leader en France sur la création de centres commerciaux innovants avec un historique de création de valeur unique. 3^e foncière française spécialisée en centres commerciaux.

65% à 75% du résultat opérationnel.

À travers COGEDIM, le Groupe occupe une position de leader sur le marché du logement haut de gamme en France.

15% à 25% du résultat opérationnel.

PERSPECTIVES D'ALTAREA COGEDIM

Moyen terme

Croissance moyenne des loyers sur le patrimoine existant.

=

Forte croissance des résultats d'ores et déjà acquise grâce aux ventes 2009 et au backlog existant.

++

Long terme

Reprise forte de la croissance grâce aux livraisons programmées à horizon 4/5 ans.

+

La tendance de long terme est celle d'un marché globalement non satisfait. La conjoncture macro-économique est susceptible de contrarier ou d'accentuer cette tendance.

+



Okabé Bureaux

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Cycle régulier et marqué.
Marché profond, très sensible
à la conjoncture macro-économique.

ALTAREA COGEDIM est le leader en France des grands projets mixtes à dominante bureaux et accompagne les grands investisseurs en prestation de services ou en VEFA/CPI.

5% à 10% du résultat opérationnel.

Un point bas du marché est attendu en 2010/2011 avec une activité de placement réduite.
Le Groupe n'a actuellement aucune exposition capitalistique au marché des bureaux.

=

ALTAREA COGEDIM est positionné pour profiter du rebond prévisible que connaîtra ce marché cyclique.

+



ALTAREA COGEDIM



LA FORCE D'UN MODÈLE UNIQUE

En combinant un positionnement fort sur trois marchés dont les cycles sont différents, ALTAREA COGEDIM bénéficie de multiples opportunités de croissance en fonction de la conjoncture sur chacun de ses produits.





AUJOURD'HUI

AUJOURD'HUI
DEMAIN

DEMAIN



NOS MARCHÉS

Centres commerciaux	_____	18
Immobilier résidentiel	_____	28
Immobilier d'entreprise	_____	36



CENTRES COMMERCIAUX

“S’inspirer des modes de vie et créer des lieux qui nous ressemblent.”

TENDANCES DU MARCHÉ

En 2009, ALTAREA COGEDIM a poursuivi son rythme d'ouverture : quatre nouveaux centres ont ouvert leurs portes. ALTAREA COGEDIM a renforcé le développement de son activité d'Asset Management dont la restructuration et l'extension significative de l'Espace Gramont à Toulouse est un exemple.

UN TAUX DE COMMERCIALISATION PROCHE DE 100 %

En dépit d'une conjoncture économique difficile, le taux de remplissage des centres commerciaux en patrimoine d'ALTAREA COGEDIM est resté stable, témoignant de la fidélité des enseignes. Trois nouveaux centres ont ouvert leurs portes en France, avec un taux de commercialisation proche de 100 %. Cette performance d'ensemble valide la plus-value qualitative des centres commerciaux du Groupe et l'adaptation de l'offre aux attentes d'une clientèle confrontée à la baisse de son pouvoir d'achat.

Un patrimoine de centres
commerciaux en exploitation
représentant

623 796 m²

GLA pour une valeur
de **2,3 Md€**.

64 actifs commerciaux
en patrimoine dont **46**
d'une surface supérieure à 3000m².

150 millions de clients par an.



> 39-41, avenue de Wagram – Paris.

FAITS MARQUANTS

ALTAREA a poursuivi son rythme d'ouvertures en 2009 avec 53 000 m² GLA de commerces livrés.



> Le mail central de Carré de Soie.

CARRÉ DE SOIE À VAULX-EN-VELIN

61 000 m² GLA et 70 000 m² de loisirs, inauguré le 30 mars 2009

Cet ensemble de 61 000 m² GLA, réalisé en co-investissement avec la foncière Euris à 50/50, conjugue une programmation d'activités sportives, culturelles et festives à une offre commerciale diversifiée et cohérente avec l'univers des loisirs familiaux. Carré de Soie réunit 35 boutiques, 8 moyennes surfaces et 16 enseignes de restauration, un multiplexe Pathé et 7 hectares dédiés à la détente, au sport et aux loisirs de plein air autour de l'ancien hippodrome réhabilité. Conçu et géré par l'UCPA, association 1901 de référence, ce pôle loisir offre des activités récréatives et pédagogiques accessibles à tous.

AVENUE DE WAGRAM, À PARIS 17^e

Situé à deux pas des Champs-Élysées, cet ensemble abrite l'hôtel quatre étoiles ultracontemporain Renaissance Arc de Triomphe de 118 chambres géré par Marriott, trois magasins dédiés à la décoration, un restaurant gastronomique et la prestigieuse salle Wagram, inscrite à l'Inventaire des Monuments historiques et entièrement restaurée à l'identique.



> La salle Wagram restaurée.

RESTRUCTURATION ET EXTENSION DE L'ESPACE GRAMONT

Situé au nord-est de Toulouse, Occitania, rebaptisé Espace Gramont, a accueilli en 2009 onze nouvelles boutiques sur 4 700 m² supplémentaires, portant ainsi le nombre d'enseignes à 81. Propriétaire du centre commercial Occitania depuis le 1er juillet 2006, ALTAREA COGEDIM a décidé son agrandissement afin de renforcer sa position face à la concurrence des ensembles commerciaux de la périphérie toulousaine. L'extension du centre a été volontairement maîtrisée pour ne pas changer les habitudes de la clientèle. Un second projet d'extension est programmé dans les deux ans à venir avec l'arrivée d'une dizaine de magasins supplémentaires.



LE PARC DES BOUCHARDES À MÂCON SUD 11 600 m² GLA, ouvert depuis mars 2009

Ce Retail Park s'intègre au premier pôle commercial périphérique de l'agglomération de Mâcon, aux côtés d'un hypermarché Carrefour. Les bâtiments s'ouvrent sur un parking arboré, et des marquises, protections transparentes laissant passer la lumière, permettent un cheminement piéton confortable, à l'abri des intempéries.

ALTAREA FRANCE



Gilles Boissonnet
Directeur Général Délégué
en charge du Commerce France,
Président du Directoire
d'ALTAREA France

Pour ALTAREA France, 2010 verra l'ouverture de trois nouveaux centres et la reprise progressive d'un développement maîtrisé. Les activités d'Asset Management porteront leurs fruits avec plusieurs restructurations et extensions. Plus que jamais, nos centres commerciaux doivent être un lieu de vie, un espace où l'on vient et revient, un espace où culture-loisir et plaisir se mêlent. Ainsi l'innovation et l'anticipation des modes de consommation et des exigences environnementales s'imposent comme nos enjeux majeurs pour les années à venir.





> Family Village Les Hunaudières – Raudin (72).

FORTE PROGRESSION DES LOYERS

Avec l'ouverture, en 2009, d'actifs à fort rendement, les loyers nets ont progressé de +20,1%. Ces ouvertures représentent 53 000 m² GLA en quote-part Groupe et généreront en année pleine 14,2 M€ de loyers. À périmètre constant, les loyers nets progressent de +4%, grâce à l'indexation et à l'activité d'Asset Management. Les Retail Parks (Family Village) voient leur chiffre d'affaires progresser de +4%, confirmant un positionnement commercial et un concept particulièrement bien adapté aux familles et à une clientèle sensibilisée aux prix.

L'ASSET MANAGEMENT, MOTEUR DE CROISSANCE

Propriétaire de 64 actifs commerciaux, ALTAREA COGEDIM a toujours engagé une politique de valorisation de son patrimoine pour prévenir les risques d'obsolescence et garantir une rentabilité optimale de ses actifs. En 2009, l'activité d'Asset Management s'est structurée avec la création d'une direction de la valorisation. Le vieillissement naturel des centres commerciaux et la mise aux normes environnementales des actifs sous l'impulsion du Grenelle de l'environnement ouvrent de nouvelles perspectives de développement avec des projets de restructuration-extension pour compte propre et pour compte de tiers.

En 2009, ALTAREA COGEDIM a investi dans le développement des centres commerciaux 235 M€ et a arbitré 110 M€ d'actifs commerciaux.

ALTAREA ITALIA

“



Ludovic Castillo

Administrateur délégué d'ALTAREA Italia

En 2009, ALTAREA Italia a intégré toute la gestion locative et la recommercialisation de ses cinq centres commerciaux en activités, préalablement sous traités. Grâce à cela, nous avons pu renforcer notre activité d'Asset Management par une gestion attentive des créances preneurs parallèlement à une recommercialisation dynamique privilégiant les partenariats avec les enseignes qualitatives. Ce choix nous a permis de faire face à la crise. ALTAREA Italia est aujourd'hui reconnu comme un acteur pérenne sur le marché italien. Notre activité de développement s'est concentrée sur cinq projets de qualité, revisités pour tenir compte des nouvelles données du marché et offrir à l'ouverture des rendements optimisés.

”

Créée il y a huit ans, ALTAREA Italia compte cinq centres commerciaux en patrimoine. La principale priorité en 2010 est l'ouverture, en avril, du centre « Le Due Torri » à Stezzano. Dans le pôle économique le plus dense de Lombardie, à 30 kilomètres de Milan au croisement de l'autoroute A4 en direction de Venise et du périphérique de Bergame, ce centre commercial de 34 000 m² GLA accueillera, sur deux niveaux, près de 90 boutiques, un supermarché Esselunga, 6 moyennes surfaces (Saturn, OVVIO, Sportland, Scarpe & Scarpe, US Fashion...), 10 restaurants (Flunch, Giovanni Rana...) et 2 400 places de parking. Un espace dédié au cœur du centre permettra de créer des animations et des spectacles.



> Le Due Torri shopping center, Stezzano (Italie).



PONTE PARODI

En 2014, le Groupe ouvrira, à Gênes, Ponte Parodi, un ensemble de 36 900 m², entre ville et port. Ce projet, lauréat d'un concours international, organise la rencontre entre les univers du commerce, des loisirs et de la détente.

SAVOIR-FAIRE ET EXPERTISE

ALTAREA COGEDIM conçoit, développe, réalise, commercialise et exploite tous les centres commerciaux qu'il construit. Il intervient également pour compte de tiers sur l'ensemble de ses métiers. L'expertise que le Groupe a acquise dans la rénovation et les restructurations lourdes en site occupé en fait un acteur de référence.

Depuis quinze ans, ALTAREA COGEDIM invente de nouveaux concepts de centres commerciaux, véritables lieux de vie et de consommation en résonance avec l'époque.



> L'Aubette – Strasbourg (67).

UNE EXPERTISE HISTORIQUE DU COMMERCE DE CENTRE-VILLE

Aujourd'hui, le Groupe détient dix centres commerciaux de centre-ville en portefeuille. En renouant avec le plaisir de la rue traditionnelle, les concepts commerciaux urbains traduisent l'envie de ville des consommateurs. Qu'il s'agisse de créations ou de rénovations, ils ont en commun d'être des lieux de vie ouverts sur la ville, offrant aux enseignes de nouvelles opportunités de développement alternatives à la périphérie. Le respect du commerce indépendant, l'insertion dans le tissu urbain et social, le développement des services sont des fondamentaux d'ALTAREA, réinterprétés selon chaque contexte de ville.

Acteur pionnier du retour en centre-ville des centres commerciaux, ALTAREA COGEDIM a pris le parti de l'audace, de la créativité et de la ténacité, en s'engageant notamment dans des opérations de restructuration nécessitant des montages longs et complexes, à l'image d'Okabé, première opération mixte d'envergure d'ALTAREA COGEDIM, proche de la porte d'Italie à Paris, qui ouvrira ses portes en mars 2010 après dix années de gestation.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

Okabé, premier centre à forte valeur ajoutée environnementale

Choisi en 2007 comme site pilote par Certivea pour définir le référentiel commerce, le centre commercial Okabé a obtenu en 2009 l'une des premières certifications «NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE®» avec trois cibles très performantes (relations du bâtiment avec son environnement immédiat, gestion de l'eau, gestion des déchets d'activité) et quatre cibles performantes (gestion de l'énergie, maintenance et pérennité des performances environnementales, confort hygrométrique et acoustique).

La consommation énergétique globale d'Okabé devrait être réduite de 22 % par rapport à une consommation conventionnelle. En outre, 74 baux verts de première génération ont été signés avec les enseignes. Un accord de partenariat pour développer l'emploi et le commerce local a été signé au démarrage entre la municipalité du Kremlin-Bicêtre, Auchan et ALTAREA COGEDIM en partenariat avec Pôle Emploi. Près de 700 emplois équivalents temps plein seront créés à l'ouverture.

FOCUS



En partenariat avec la SNCF, ALTAREA France a inventé, avec les Boutiques de la gare du Nord et les Boutiques de la gare de l'Est, le concept de commerce en gare : un parcours marchand respectueux du fonctionnement des lieux, avec une offre adaptée aux comportements d'achat du client voyageur.

**DE NOUVEAUX CONCEPTS DE
COMMERCE D'ENTRÉE DE VILLE**

Le Groupe a été précurseur dans le renouvellement de l'identité commerciale des entrées de ville. Avec ses Retail Parks de nouvelle génération et ses deux marques, Family Village et Lifestyle centers, développées à Ruaudin (72), Aubergenville (78) et Thiais Village (94), ALTAREA COGEDIM crée des concepts commerciaux différents alliant qualité et unité architecturale, parti pris environnemental et plaisir de l'achat-promenade en famille. Dans un souci de développement durable, ces nouveaux lieux de commerce sont conçus avec le souci de l'économie de l'espace, de la naturalité, de la convivialité et de la non-concurrence avec le centre-ville.

Retail Park

Les Retail Parks d'ALTAREA marient la simplicité et l'efficacité. L'espace marchand est composé de cellules commerciales à ciel ouvert, organisées autour d'un parking. Les espaces communs font l'objet d'un traitement soigné et bien étudié. L'ensemble bénéficie de services partagés et d'une gestion unique.

Family Village

Une architecture homogène et travaillée, des espaces de circulation protégés, de la verdure, des loisirs et des animations : concept unique en France, le Family Village développé par ALTAREA France est une destination familiale, dédiée au shopping d'agrément et aux distractions.

**LE COMMERCE-LOISIRS,
CONCEPT À FORT POTENTIEL**

L'aspiration au shopping plaisir va de pair avec l'allongement du temps libre. Une tendance que le Groupe a très tôt identifiée et dont il s'est inspiré pour développer Bercy Village, premier centre de loisir urbain, avec une offre sur mesure reposant sur l'alliance du commerce et du loisir. Ouvert en 2009, Carré de Soie, dans l'agglomération lyonnaise, décline le concept en grand format : il est le premier complexe de commerce-loisirs totalement intégré et géré par un seul opérateur. Le modèle s'exporte également en Italie avec le projet phare de Ponte Parodi à Gênes. Ces projets atypiques sont menés en partenariat étroit avec les villes qui souhaitent redonner vie à des friches urbaines ou à des équipements sous-utilisés, tout en favorisant le lien social et intergénérationnel.

STRATÉGIE ET DÉVELOPPEMENT

En 2010, le Groupe poursuivra une stratégie de développement sélective et diversifiée en confortant son positionnement d'ensemblier urbain capable de concevoir, d'aménager et de réaliser, en partenariat avec les acteurs publics, des ensembles de ville complets associant commerces, bureaux, hôtels, logements, loisirs et équipements publics.

QUATRE OUVERTURES PROGRAMMÉES EN 2010

En 2010, quatre nouveaux centres représentatifs de la diversité des savoir-faire du Groupe seront inaugurés : un Family Village à Limoges, un centre commercial à Stezzano sur l'axe Milan-Bergame, un projet de centre-ville à Tourcoing (Espace Saint-Christophe) et le premier projet urbain mixte du Groupe, Okabé, au cœur du Kremlin-Bicêtre.

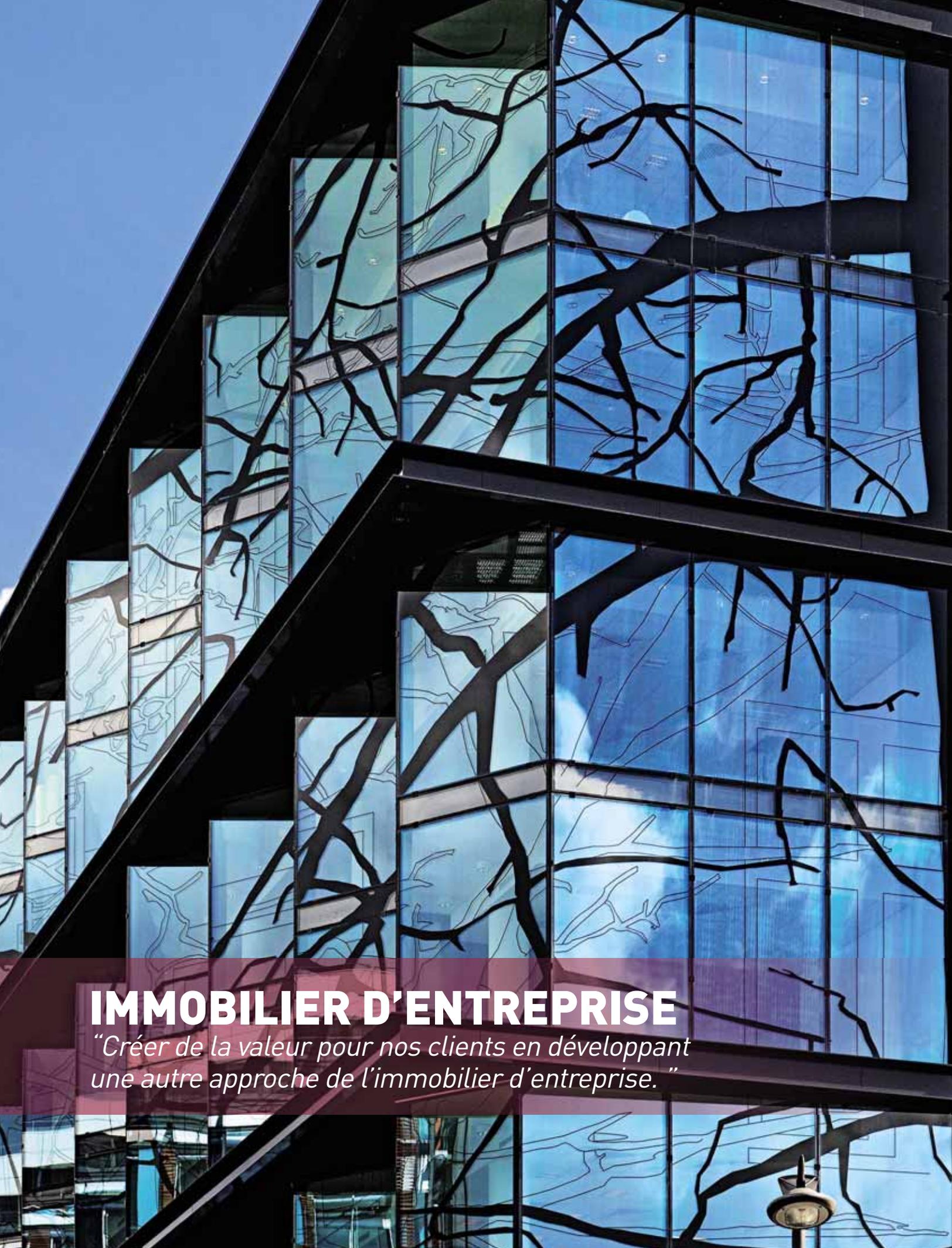
UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DANS UN CONTEXTE DE BAISSÉ DE LA CONSOMMATION

Dans un contexte incertain, le Groupe privilégiera des acquisitions très ciblées et soumettra les décisions de création à des critères économiques exigeants.

ALTAREA COGEDIM poursuivra son plan d'investissement de façon à la fois dynamique et sécurisée. Le Groupe engagera de préférence des opérations en co-investissement pour réaliser des projets de taille significative, comme celui de Villeneuve-la-Garenne, deuxième centre régional de la région parisienne, pour 86 000 m² SHON. Au fur et à mesure de l'obtention des autorisations administratives sur des projets dans le pipeline d'ALTAREA, des actifs stabilisés pourraient être cédés. Cela permettra de conserver les grands équilibres bilanciaux du Groupe et de profiter de l'intérêt renouvelé des investisseurs pour les actifs commerciaux.



> Centre commercial régional à Villeneuve-la-Garenne (92).



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

“Créer de la valeur pour nos clients en développant une autre approche de l’immobilier d’entreprise.”

TENDANCES DU MARCHÉ

En 2009, ALTAREA COGEDIM a placé 140 M€ HT en opérations de promotion ou de maîtrise d'ouvrage déléguée, malgré la chute très forte du marché de l'investissement. Le Groupe a également livré huit immeubles de bureaux, lancé deux des plus grands chantiers d'Ile-de-France et signé cinq nouvelles opérations dont les travaux débiteront en 2010.

UNE STRATÉGIE EN RÉPONSE À LA CRISE

Le marché de l'immobilier de bureaux a connu une année 2009 difficile. La demande a fortement chuté, entraînant un effondrement des volumes de vente, assorti d'un ajustement des transactions locatives et des loyers. En parallèle, les stocks ont augmenté, notamment dans l'ancien. Dans ce contexte, ALTAREA COGEDIM s'est attaché à prendre des risques mesurés, en s'adossant à des investisseurs ou en précommercialisant ses opérations, et à développer ses activités de prestation de services.

UNE FORTE ACTIVITÉ DE PROMOTION

L'année 2009 a été marquée par la livraison de huit immeubles de bureaux représentant au total plus de 150 000 m² SHON.

En Ile-de-France, ALTAREA COGEDIM a livré Cinétic (Paris 20^e), un immeuble de bureaux certifié HQE[®] qui réalise une couture urbaine entre Paris et les communes voisines. Parmi ses autres réalisations, Carré Suffren (Paris 15^e) et Quai 33 (Puteaux), deux immeubles de grande hauteur ayant fait l'objet d'une restructuration, et Séreinis (Issy-les-Moulineaux) qui s'intègre dans un nouveau quartier d'entrée de ville.

De plus, ALTAREA COGEDIM a lancé ou poursuivi, en 2009, trois des plus importants chantiers de la région parisienne : la tour First (87 000 m² à La Défense), qui est aussi le plus grand chantier HQE[®] de France, le siège social des laboratoires Servier (55 000 m² à Suresnes) et le projet urbain mixte Okabé, au sud de Paris, pour lequel SILCA (Groupe Crédit Agricole) a signé un bail pour 12 000 m² de bureaux. En régions, Anthémis, situé dans le quartier d'affaires de Lyon La Part-Dieu, a été livré à Carlyle.



> Cinétic, immeuble certifié HQE[®] - Paris 20^e.

FAITS MARQUANTS

CINÉTIC

Porte des Lilas, Paris 20^e, 22 000 m²

Cet immeuble certifié HQE® a été vendu à Predica et à la Caisse des Dépôts, et loué à Pôle Emploi. Outre son architecture originale et environnementale, il offre un aménagement intérieur ergonomique.

ONYX

Clichy (92), 17 000 m²

Situé dans le quartier d'affaires Berges de Seine, le bâtiment possède une architecture contemporaine et soignée. Ces bureaux ont été vendus à Kanam et loués en partie au Groupe Lamy.

SÉREINIS

Issy-les-Moulineaux (92), 13 000 m²

Vendu à Klépierre, Séreinis marque son identité dans un environnement tertiaire affirmé, tout en s'intégrant au tissu urbain. Son architecture audacieuse est signée Anthony Bechu et Tom Sheehan.



ANTHÉMIS

Lyon (69), 20 300 m²

Doté d'une identité architecturale forte, Anthémis est situé sur un axe majeur du quartier d'affaires de La Part-Dieu. Vendu à Carlyle et loué notamment par la SNCF, l'immeuble propose des services et des prestations intérieures haut de gamme.

CHATEAUDUN-TAITBOUT

Paris 9^e, 7 000 m²

Le siège historique de Swiss Life, composé de deux immeubles haussmanniens indépendants, a été revalorisé. ALTAREA COGEDIM a réalisé une restructuration lourde, avec création en sous-œuvre de niveaux de parkings.



QUAI 33

Puteaux (92), 24 000 m²

Eurosic est propriétaire de la tour Anjou, située sur les quais de Seine à Puteaux et construite en 1973, qui a fait l'objet d'une restructuration d'envergure. Cette tour de grande hauteur offre 24 000 m² de bureaux.

CARRÉ SUFFREN

Paris 15^e, 27 800 m²

Une restructuration lourde a donné naissance à un ensemble immobilier lumineux et convivial au cœur du 15^e arrondissement de Paris. Le bâtiment appartient à Foncière des Régions et Predica.

ARTISTIDE

Bagneux (92), 21 150 m²

L'architecte Paul Chemetov a été choisi pour créer un ensemble au dessin élégant et dynamique. Situé en entrée de ville, cet immeuble certifié HQE® est la propriété du fonds COGEDIM Office Partners.



140 M€
de placements en 2009

8 immeubles de bureaux
livrés pour plus de
150 000 m² SHON



Stéphane Theuriau

Directeur Général Délégué en charge de l'immobilier
d'entreprise et du Private Equity,
Président de COGEDIM Entreprise

Nous avons la conviction de nous trouver, en 2010, au démarrage d'un nouveau cycle de « capex » lié à la nouvelle donne du Grenelle de l'environnement. Nos équipes sont à la pointe de la conception et de l'adaptation de l'offre tertiaire en France. Nous souhaitons, plus que jamais, apporter nos compétences technologiques, produit et marketing au service des investisseurs et des utilisateurs, et les assister dans leurs décisions, qui seront autant d'opportunités de création de valeur.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

*Dans toutes les réalisations tertiaires,
un temps d'avance*

En 2009, l'activité d'immobilier d'entreprise aura certifié près de 233 000 m² de bureaux HQE[®]. Pour garder un temps d'avance et continuer de créer de la « valeur verte », d'autres projets se poursuivent :

- Cœur d'Orly, réalisé en partenariat avec Aéroport de Paris et Foncière des Régions, 73 000 m² d'immeubles de bureaux d'une performance énergétique de niveau BBC, un projet d'aménagement urbain dans le premier pôle économique du Sud francilien ;
- Pajol, première opération parisienne de bureaux de niveau BBC avec un bail vert (5 100 m²) ;
- First, le plus grand projet de bureaux en France, certifié HQE[®] (86 700 m²) ;
- Laennec (Paris 6^e), site pilote pour la certification HQE[®] Rénovation Bureaux.
- Le siège social du Crédit Agricole Alpes-Provence à Aix-en-Provence et Nice Méridia, certifiés HQE[®].

SAVOIR-FAIRE ET EXPERTISE

ALTAREA COGEDIM développe une compétence de promoteur et d'Asset Manager pour concevoir l'outil de travail de demain le plus performant, le plus économe en coûts d'exploitation, le plus exigeant en matière de qualité environnementale avec une certification HQE® à toutes ses réalisations.

DES SOLUTIONS COMPLÈTES ET SUR MESURE

Que ce soit pour des investisseurs ou des clients utilisateurs, ALTAREA COGEDIM propose des solutions clés en main à prix et délais garantis – depuis la prospection foncière, la valorisation des actifs existants jusqu'à l'organisation du déménagement – toujours adaptées aux besoins futurs des salariés et aux contraintes économiques des propriétaires. Le mode d'intervention et les activités du Groupe couvrent toute la palette du métier d'opérateur immobilier : aménagement urbain, Asset Management, assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO), maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), contrat de promotion immobilière (CPI), vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), assistance à commercialisation. ALTAREA COGEDIM accompagne ainsi ses clients dans la gestion de leur problématique immobilière.



> Suitehotel, hôtel certifié HQE® – Issy-les-Moulineaux (92).

CINQ PRODUITS DE RÉFÉRENCE

SIÈGES SOCIAUX

Qu'il s'agisse de réaliser des projets neufs ou de restructurer d'anciens bureaux, ALTAREA COGEDIM maîtrise l'ensemble des savoir-faire pour livrer aux grands groupes leur siège social «clés en main», intégrant leurs contraintes propres de production, de localisation, de surfaces et de loyer.

RESTRUCTURATIONS

ALTAREA COGEDIM bénéficie d'une expertise reconnue en matière de restructurations lourdes, qui en fait un partenaire recherché des grands investisseurs français et étrangers. L'implication d'une équipe multicompetences, dédiée tout au long du projet, garantit à ses clients, investisseurs ou utilisateurs, une écoute continue de leurs besoins et le respect des délais.

IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

Parce qu'un IGH tertiaire est un signal fort dans le paysage urbain, ALTAREA COGEDIM a fait, en précurseur, le pari de l'audace et de la qualité architecturale à travers des réalisations marquantes à Paris. Le Groupe mise sur l'innovation technologique pour concevoir des immeubles de grande hauteur écologiques, porteurs de sens et d'image.

QUARTIERS D'AFFAIRES ET MIXTES

ALTAREA COGEDIM réalise des opérations dans des quartiers d'affaires existants ou en création. Du choix de la localisation à la conception de la programmation, ces quartiers d'affaires sont de véritables pôles urbains, dotés de tous les services de la ville et accordés aux rythmes de vie des salariés d'aujourd'hui.

HÔTELLERIE DE LUXE

Au titre de propriétaire exploitant ou pour le compte d'investisseurs, ALTAREA COGEDIM réalise des projets neufs ou transforme des lieux patrimoniaux emblématiques, tels l'Hôtel-Dieu à Marseille ou l'ancien palais de justice à Nantes, en hôtels de luxe. D'ici à 2013, plus de 1 000 chambres seront livrées dans des hôtels quatre étoiles, certifiés NF Tertiaires HQE® Hôtellerie.

STRATÉGIE ET DÉVELOPPEMENT

Promoteur de référence des grands investisseurs institutionnels, ALTAREA COGEDIM poursuivra sa politique de services. Le Groupe va également renforcer son business model en s'associant avec des partenaires internationaux pour investir, le moment venu, en bas de cycle, dans des opérations de bureaux à forte valeur ajoutée.

EN 2010, POURSUITE DES OPÉRATIONS ENGAGÉES

Les travaux de près de 140 000 m² de bureaux démarrés en 2009 se poursuivront en 2010. En Ile-de-France, ALTAREA COGEDIM mettra en chantier trois nouvelles opérations signées en 2009, dont la plus importante est Landy, un immeuble de 22 000 m² situé à Saint-Denis (93) qui devrait être réalisé « en blanc » pour le compte de Silic dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.

La seconde opération sera la réalisation d'un hôtel Suitehotel à Issy-les-Moulineaux, pour le compte du Groupe Accor. Ce trois étoiles « plus » de 128 suites, d'une surface totale de 6 300 m², a été l'un des premiers à recevoir la certification NF Bâtiments Tertiaires-Hôtellerie Démarche HQE®. Dans la ZAC Pajol (Paris 18^e) sera lancée la construction de 5 100 m² de bureaux en VEFA : il s'agira du premier immeuble de bureaux BBC à Paris comportant la signature d'un bail vert avec Syndex.

Dans les autres régions, un contrat de promotion immobilière pour la construction du siège du Crédit Agricole Alpes-Provence a été signé ainsi qu'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la réalisation du nouveau siège de GL Events à Lyon.

En 2010, ALTAREA COGEDIM livrera un immeuble de bureaux de 25 000 m² dans Okabé (94), premier projet urbain mixte d'ALTAREA COGEDIM. Le Groupe devait concrétiser également en Ile-de-France trois projets qui représentent un total de 33 000 m² de bureaux et 151 M€ de placements.

Dans les autres régions, le Groupe livrera en 2010 un total de 88 000 m², sur 152 000 m² d'opérations en cours : la Cité des Affaires (Saint-Étienne), le pôle d'affaires Nice Méridia, le Galilée (Blagnac) et Portes Sud-Bordelongue (Toulouse). L'année 2010 sera également mise à profit pour finaliser le projet Euromed Center, dont le lancement est prévu en 2011. Deux grands projets seront mis en chantier :



> Cœur d'Orly, projet BBC.

la restauration de l'hôpital de l'Hôtel-Dieu de Marseille, qui donnera naissance à un hôtel Intercontinental, et la transformation de l'ancien palais de justice de Nantes en un hôtel quatre étoiles et un centre culturel.

SAISIR LES OPPORTUNITÉS LIÉES AUX ÉVOLUTIONS DU MARCHÉ

Face au risque de pénurie de l'offre neuve à court/moyen terme, ALTAREA COGEDIM se positionne pour développer des immeubles neufs de qualité livrables dès 2012. Entre 2009 et 2012, la livraison de plus de 200 000 m² de bureaux est projetée.

Dans les prochaines années, la demande d'immeubles de seconde main réhabilités se fera également plus forte. Mettant à profit son expertise dans la rénovation d'immeubles obsolètes, le Groupe se positionne d'ores et déjà sur un marché de la restructuration appelé à connaître une forte croissance.

Le Grenelle de l'environnement a également un impact grandissant sur la conception des immeubles et la redéfinition des emplacements clés. Pour répondre à la demande du marché, ALTAREA COGEDIM continuera d'investir dans des sites très bien desservis par les transports en commun. Une ligne de produits bureaux HQE®-BBC à coûts optimisés, implantés en périphérie des grandes métropoles régionales, sera lancée.



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

“Être créateur immobilier, c’est concevoir des programmes de qualité qui allient souci environnemental, esthétique et confort.”

TENDANCES DU MARCHÉ

En 2009, le marché du logement a repris grâce aux mesures de soutien gouvernementales. ALTAREA COGEDIM, à travers sa filiale COGEDIM, s'est adapté au contexte de marché avec succès : le chiffre d'affaires comptable de COGEDIM a dépassé de 8 % le niveau de 2007, et sa part de marché en Ile-de-France a quasiment doublé. La marque doit également sa réussite aux valeurs qui sont les siennes et à la confiance que suscitent ses réalisations.

L'ANNÉE DU REBOND

Après une année 2008 difficile, les mesures gouvernementales de soutien au secteur, et notamment le dispositif de la loi Scellier, ont entraîné un fort rebond du marché. L'activité d'immobilier résidentiel du Groupe a largement bénéficié de cette embellie.

Le redémarrage des ventes de logements neufs, dès le mois de mars, s'est rapidement confirmé et, en fin d'année, COGEDIM a atteint près de 890 millions d'euros de placements. Les réservations ont fortement progressé : + 59 % en valeur et + 80 % en nombre, par rapport à 2008. Elles ont aussi et surtout progressé par rapport à 2007, année record de la profession, de 33 % en valeur et de 45 % en nombre de logements.

4 3 4 5
4345
logements réservés

+ 80 % par rapport à 2008

+ 45 % par rapport à 2007



> Hall d'entrée de Makoré - Boulogne-Billancourt (92).

FAITS MARQUANTS

En 2009, 4 345 appartements et maisons de ville COGEDIM ont été réservés. En commercialisation, 63 nouveaux programmes de logements ont été lancés dans toute la France.

DOMAINE PRIVÉ: LE LABEL DE L'EXCELLENCE

Garches, « Le Cottage »

Le domaine se déploie sur plus de 4 hectares en lisière de Saint-Cloud et de son hippodrome. Autour d'un parc à la française agrémenté de pièces d'eau se nichent des maisons et des appartements de style Arts & Crafts. Les circulations piétonnières et cyclables ont été privilégiées et le stationnement en sous-sol a été systématisé. Un jardin médicinal, des colombages rappelant les ambiances de haras, le travail soigné de la pierre, de la brique et du bois, des appartements conçus dans une démarche environnementale : le Cottage offre un cadre de vie d'une qualité exceptionnelle.



Prevessin-Moëns, « Le Domaine »

À proximité de Genève, ce Domaine Privé est constitué de dix petits immeubles répartis sur un terrain clos de 25 000 m² arboré, agrémenté d'une piscine. L'architecture présente une grande diversité de styles et de volumétries. Le mariage de matières modernes et de tradition, du béton lauré et de la pierre savoyarde, permet à cet ensemble original de bien s'intégrer dans son environnement, avec des vues sur les monts du Jura et le massif du Mont-Blanc.



BRILLAT-SAVARIN

Paris 13^e : diversité et cohérence architecturale

Proche du parc Montsouris, la résidence Brillat-Savarin est constituée de plusieurs immeubles à l'architecture contemporaine. La cohérence de l'ensemble émane de l'unité des matériaux, des volumes et des balcons. Les bâtiments entourent un espace paysager composé de plantes aromatiques et d'arbres fruitiers. Ce Jardin des sens est un hommage à Brillat-Savarin, célèbre gastronome et épicurien. De nombreux talents reconnus ont œuvré à la réalisation de la résidence Brillat-Savarin : l'architecte Erwan Thual, le décorateur Olivier Lempereur, le paysagiste Philippe Raguin et l'artiste Étienne, créateur d'une très belle sculpture en bronze, qui donne au Jardin des sens un supplément d'âme.

DES ADAPTATIONS SUR TOUS LES FRONTS

Dans le cadre du plan gouvernemental de soutien à la construction, COGEDIM a recherché les possibilités de ventes en bloc aux investisseurs institutionnels et aux bailleurs sociaux. En 2009, celles-ci ont représenté près du quart des ventes totales et permis de remettre en chantier des programmes qui avaient été reportés au début de la crise.

Pour soutenir le rythme des placements, COGEDIM a également adapté la production à la demande des investisseurs individuels avec des typologies de logement réajustées (des surfaces plus compactes, une offre plus étendue d'appartements de 2 et 3 pièces) pour entrer dans des enveloppes de prix attractives. Parallèlement, le prix de nombreux fonciers a été renégocié, permettant de diminuer les prix de vente de 5 à 15 % par rapport à l'année précédente.

De nouvelles lignes de produits ou labels ont été lancées, « Nouveaux Quartiers », « Domaines Privés », « COGEDIM Club », venant conforter la stratégie d'élargissement de la clientèle COGEDIM.

UNE AUGMENTATION DE NOS PARTS DE MARCHÉ

En 2009, COGEDIM a lancé 63 opérations, dont 27 en Ile-de-France, où sa part de marché a progressé de manière significative. Elle s'établit aujourd'hui au-dessus de 8 %. L'année 2009 a été marquée par une augmentation de la part des ventes aux investisseurs individuels qui est passée, en valeur, de plus 30 % à 50 % du total des biens commercialisés.

Autre fait marquant, COGEDIM a lancé six opérations de grande envergure : trois Domaines Privés (616 logements) et trois Nouveaux Quartiers (1 200 logements). Leur succès commercial est le fruit d'un positionnement très étudié et particulièrement différenciant.

Près de
890 M€
de réservations

+ 59 % par rapport à 2008

+ 33 % par rapport à 2007



COGEDIM a su tirer profit du retournement de l'année 2009 pour retrouver les chemins de la croissance par rapport à 2007, augmenter fortement sa part de marché et préparer l'avenir en lançant de nouveaux labels. Forts de notre « capital marque », nous sommes confiants dans notre capacité à dépasser en 2010 le milliard d'euros de réservations de logements neufs.

Christian de Gournay
Directeur Général Délégué
en charge du logement, des régions
et des relations institutionnelles,
Président du Directoire de COGEDIM

SAVOIR-FAIRE ET EXPERTISE

Reconnu comme le premier acteur de l'immobilier haut de gamme, COGEDIM vise l'excellence, dans toutes ses lignes de produits. Qualité, créativité et authenticité font partie des valeurs fondatrices de la marque.

LE « CAPITAL MARQUE » COGEDIM

COGEDIM doit d'abord sa notoriété au choix de ses sites. Une attention particulière est portée à tout ce qui rend la vie facile au quotidien : qualité de la desserte, proximité des commerces, des écoles, des équipements de loisirs ou de soins. Situés dans les quartiers les plus agréables, ou rapidement promis à le devenir, les sites retenus bénéficient le plus souvent d'un environnement naturel privilégié.

COGEDIM accompagne les acquéreurs dans le montage juridique et financier de leur dossier, mais aussi dans la personnalisation de leur appartement. Pour chaque programme, une équipe dédiée d'architectes, de décorateurs et de chargés de clientèle est mise à leur disposition, afin que les clients puissent s'approprier leur lieu de vie. Matériaux nobles, plans bien pensés, élégance des façades et des parties communes, performance des équipements techniques, optimisation des coûts d'exploitation : la qualité des réalisations COGEDIM garantit la pérennité du patrimoine.



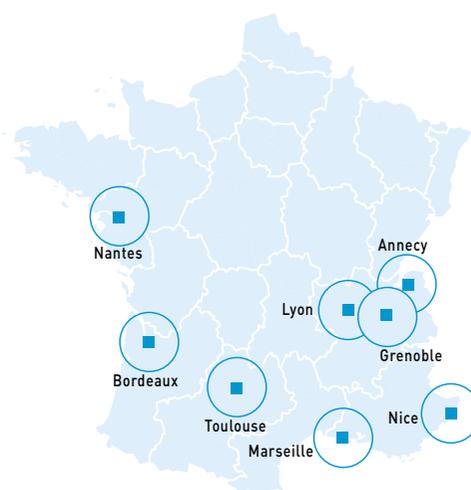
> Île de la Jatte – Neuilly-sur-Seine (92).

FOCUS

UNE PRÉSENCE RÉGIONALE DANS 8 MÉTROPOLES

COGEDIM, présent en Ile-de-France, s'est développé dans huit métropoles régionales.

Premier promoteur du Grand Lyon, COGEDIM conçoit et signe des ensembles résidentiels à Nice, Marseille, Toulouse, Grenoble, Annecy, Bordeaux et Nantes.



> La Closerie de Bagatelle à Tassin-la-Demi-Lune (69).



> Bureau de vente de Promenade Sisley – Suresnes (92).

QUATRE GAMMES DE RÉFÉRENCE

Le haut de gamme, l'immobilier « haute couture »

C'est le cœur de métier de COGEDIM, qui affiche une position constante de leader sur ce segment de marché. Il s'agit d'opérations d'exception, de par la qualité des sites, leur intégration harmonieuse à leur environnement et le niveau des prestations proposées avec des standards de qualité très exigeants, notamment dans le traitement des façades et des halls d'entrée.

Le milieu de gamme, la qualité sans concession

Le milieu de gamme, également appelé « Citalis », est conçu pour répondre aux attentes d'une clientèle de nouveaux acquéreurs et d'investisseurs. Lancée en 2004, cette gamme ne fait aucune concession sur la qualité, tout en s'établissant à un niveau de prix plus abordable, qui séduit une clientèle élargie, en première et deuxième couronne parisienne et en régions.

Les Domaines Privés, les Nouveaux Quartiers

Ce sont des ensembles immobiliers à dominante résidentielle réalisés sur d'anciens sites industriels et tertiaires. En 2009 ont été commercialisés avec succès deux Nouveaux Quartiers : le « Domaine de Coulanges », premier eco-quartier de Massy rassemblant commerces, activités, équipements publics, bureaux et logements, et la « Promenade Sisley », à Suresnes, programme de 600 logements avec des équipements publics, dans un domaine privé arboré.

De nouveaux concepts de résidences-services

Plusieurs opérations de résidences étudiantes, de tourisme d'affaires et de loisir ont été commercialisées, en 2009, deux programmes de Résidences Étudiants en région lyonnaise, un programme à Toulouse et un autre à Nantes. Le développement de cette gamme reposera également sur celui du nouveau concept de Résidences COGEDIM Club. Ces résidences services pour seniors, dont le gestionnaire sera ALTAREA COGEDIM, allient une localisation en cœur de ville à des prestations de services de qualité (vidéo-surveillance, services étendus de conciergerie...).

STRATÉGIE ET DÉVELOPPEMENT

Pour 2010, COGEDIM table sur un marché porteur, à la faveur de taux d'intérêt attractifs et du maintien du dispositif Scellier. Si la conjoncture se maintient, le Groupe devrait lancer la commercialisation de 84 opérations nouvelles représentant 4 700 logements environ. La mise en chantier de 4 400 nouveaux logements, au cours de 2010, marque une augmentation de 50 % par rapport à 2009.

COGEDIM veut développer ses parts de marché dans chacune de ses métropoles régionales et diversifier ses lignes de produits. Sa stratégie de croissance repose sur une double ambition :

- conserver son statut de leader de l'immobilier résidentiel haut de gamme ;
- développer son activité de milieu de gamme, en conservant le même niveau d'exigence.

En 2010, la diversification de l'offre sera déployée autour des nouvelles lignes de produits et des labels lancés cette année.

NF LOGEMENT DÉMARCHE HQE® : UN ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL POUR TOUS

Engagée dans une démarche de progrès qui concerne l'ensemble de ses activités en immobilier résidentiel, l'entreprise a adopté la certification NF Logement pour tous ses programmes en 2009. Pour l'Ile-de-France, la certification NF Logement Démarche HQE® sera appliquée à toutes les nouvelles opérations en 2010. Cette initiative accélère l'harmonisation et le renforcement des pratiques internes en vigueur. Mais COGEDIM veut aller plus loin, en adaptant ses logements aux normes environnementales les plus avancées. Ainsi, dès le 2^e trimestre 2010, les permis de construire déposés porteront sur des Bâtiments Basse Consommation.



> Domaine de Beauvert – Antibes (06).



DÉVELOPPEMENT DURABLE

*Atmosph'Air à Grenoble : premier programme de logements BBC
(Bâtiment Basse Consommation)*

Lancée en 2009 pour une livraison en 2011, la résidence Atmosph'Air (79 logements), située à Grenoble, sera le premier programme BBC du Groupe. Dès la naissance du projet, tout a été mis en œuvre pour répondre aux exigences définies par la norme BBC. La conception architecturale a été adaptée par Yves Lion, architecte urbaniste : le bâtiment est compact et les pièces de vie sont exposées au sud et à l'ouest.

En outre, des dispositifs constructifs performants ont été imaginés : bâtiment bénéficiant d'une isolation renforcée, une réduction des ponts thermiques, étanchéité à l'air et ventilations optimales, eau chaude préchauffée par des capteurs solaires.

Résultat : la consommation d'énergie sera proche de 50 kWh/m², soit bien plus basse que la moyenne actuelle de 240 kWh/m² du parc immobilier français.

ALTAGREEN

ALTAGREEN ENGAGEMENT

ENGAGEMENT

W E N T

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Une démarche de progrès	44
Nos engagements	54
Nos indicateurs	56

5 ENJEUX



1 – ACCROÎTRE
la performance
environnementale

2 – DÉVELOPPER
des lieux de vie
pérennes et innovants

3 – FAVORISER
les pratiques
durables

5 – S'ENGAGER
auprès des
acteurs de la ville

4 – MISER
sur les compétences
et les talents

UNE DÉMARCHE DE PROGRÈS

ALTAREA COGEDIM inscrit la responsabilité sociétale et environnementale au cœur de sa stratégie de développement, comme une garantie d'innovation et de pérennité. Notre engagement au service d'une ville plus mixte, plus solidaire et plus durable se traduit par des concepts précurseurs, depuis la conception jusqu'à l'exploitation.

Notre approche du développement durable n'est pas nouvelle. ALTAREA COGEDIM s'est associé dès 2005 aux travaux d'élaboration des premiers référentiels HQE® Tertiaire. Aujourd'hui, le Groupe confirme et formalise son ambition, ses engagements et son savoir-faire au travers d'une démarche de progrès : « ALTAGREEN ».

En capitalisant sur l'ensemble des acquis du Groupe, ALTAGREEN vise à étendre et systématiser le développement durable dans toutes les activités de l'entreprise. Participative, la démarche associe l'ensemble des collaborateurs.

La démarche ALTAGREEN a été initialisée par 12 groupes de travail ayant mobilisé plus de 90 salariés. En coordination avec la Direction du Développement durable, ces groupes ont proposé des plans d'action à court et moyen terme.



ALTAREA COGEDIM a été le premier opérateur global précurseur de la certification Démarche HQE®. C'est le signe du réel engagement de toute une entreprise qui capitalise sur son expertise HQE® dans une ligne d'activité pour la répercuter sur une autre.

Patrick Nossent
Président de CERTIVEA

INTERVIEW

Quelle est la place du développement durable au sein d'ALTAREA COGEDIM ?

Elle est au cœur de la stratégie du Groupe. Notre positionnement unique d'opérateur global exige une forte cohérence de nos engagements développement durable sur toutes les classes d'actifs. Cette approche est nécessairement structurante ; eu égard à l'histoire de l'entreprise, elle est également fédératrice. Nous sommes donc totalement engagés.

Comment est déployée la démarche ALTAGREEN ?

Chaque ligne d'activité – commerces, logements, bureaux et hôtels – progresse avec ses propres priorités, mais la ligne d'horizon et les moyens d'action sont partagés. Les collaborateurs d'ALTAREA COGEDIM ont en commun un niveau d'exigence élevé qui permet d'enrichir une telle démarche de progrès, avec méthode et imagination. Pour assurer cette synergie, nous avons mis en place une Direction du Développement durable qui s'appuie sur un réseau de référents pour chaque ligne d'activité et plusieurs fonctions support.

Bruno Poulain

Directeur du Développement durable,
de la Communication
et des Ressources humaines

ENJEU N° 1

ACCROÎTRE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

SEUL OPÉRATEUR CERTIFIÉ POUR TOUTES LES CLASSES D'ACTIFS

Fort de son expertise dans chaque domaine de l'immobilier, ALTAREA COGEDIM est aujourd'hui le seul opérateur à certifier l'ensemble de ses classes d'actifs.

En commerce et en immobilier tertiaire, le Groupe compte trois opérations pionnières en matière de certification. Okabé, au Kremlin-Bicêtre, a été en juin 2009 l'un des premiers centres à obtenir la certification HQE® Commerce ; Suitehotel, à Issy-les-Moulineaux, a reçu en octobre 2009 l'une des premières certifications HQE® en Hôtellerie. La première certification HQE® Exploitation a également été obtenue pour le siège social de Philips à Suresnes.

En matière de logement, 1 766 logements sont certifiés Habitat et Environnement ou NF Logements Démarche HQE®. En 2009 ont été lancés les premiers programmes BBC en accession privée à Grenoble et à Montreuil.

Niveau de performance énergétique pour la production de bureaux neufs ALTAREA COGEDIM*



BASE RTE 2005 : Base Réglementation Thermique
HPE : Haute Performance Énergétique
THPE : Très Haute Performance Énergétique
BBC : Bâtiment Basse Consommation

* Projets faisant l'objet d'un permis de construire, en cours de réalisation ou livrés dans l'année 2009.

FOCUS



> Tour First – La Défense (92).

FIRST : CONSOMMER MOINS, CONSOMMER MIEUX

À La Défense, ALTAREA COGEDIM réalise la tour First, le plus important bâtiment de France à avoir reçu la certification NF Bâtiment Tertiaire Démarche HQE® et vise le label THPE. Cette tour de dernière génération divise par 5 la consommation d'énergie par rapport à une tour classique, notamment grâce à sa façade bioclimatique, véritable bouclier thermique. Souhaitant concrétiser son engagement environnemental, ALTAREA COGEDIM a choisi d'adapter la structure existante, une solution constructive plus complexe que la démolition-reconstruction, mais permettant de réduire de 40 % la consommation d'«énergie grise» (énergie carbone dégagée pendant les travaux). Par ailleurs, First propose un système multi-énergies combinant réseaux urbains, chaufferie à gaz et pompes à chaleur pour mieux gérer les pics de consommation.

ALTAREA COGEDIM a reçu, pour la conception et le montage de la tour First, le Grand Prix National de l'Ingénierie 2009.

Bilan carbone centre commercial type

Le bilan carbone comptabilise les émissions de gaz à effet de serre directes et indirectes, liées au développement et à l'exploitation d'un projet immobilier. Nous pouvons le décomposer comme suit :

72 % Transport	12 % Amortissement du bâtiment	10 % Émission des locataires	6 % Fonctionnement de l'immeuble
<p>SÉLECTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Étude de proximité des lieux de résidence et de travail • Étude transports • Étude du potentiel d'utilisation en énergie renouvelable 	<p>CONCEPTION RÉALISATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définition du profil environnemental et énergétique • Maîtrise de l'énergie carbone déployée pendant la phase travaux (énergie grise) • Recours aux énergies renouvelables 	<p>EXPLOITATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dialogue environnemental avec les locataires • Exploitation vertueuse du bâtiment • Production d'énergie renouvelable 	

LES 3 PHASES D'UNE OPÉRATION POUR MAÎTRISER L'ENJEU CARBONE

Source : ALTAREA COGEDIM.

UNE APPROCHE PATRIMONIALE DYNAMIQUE DE LA CONCEPTION À LA GESTION

Concepteur, gestionnaire et exploitant des centres commerciaux qu'il construit, ALTAREA COGEDIM raisonne en coût global dès la phase de conception.

Les objectifs de performance environnementale, prioritairement la réduction des consommations d'eau, des besoins en chauffage ou en climatisation, l'emploi d'équipements moins énergivores, l'intégration de solutions facilitant l'exploitation du bâtiment (collecte des déchets, GTB...), sont pris en compte dès la phase de programmation.

Un outil de pilotage, déployé sur l'ensemble des actifs du Groupe, est adapté en permanence pour intégrer l'ensemble des données environnementales garantissant une gestion calibrée et un suivi des consommations systématique.

En 2009, une série de bilans carbone complets ont été lancées selon la méthodologie définie par l'Ademe, sur des typologies de centres commerciaux représentatifs du patrimoine.

284 000 m² de bureaux, commerces et hôtels réalisés ou en cours de réalisation ont été certifiés HQE® en 2009.

26 % des investissements prévus en 2010 pour notre patrimoine sont dédiés à l'optimisation environnementale.



Engagement 2010

- ▶ **Généraliser** le niveau de performance énergétique BBC pour tous les nouveaux développements.
- ▶ Collecter **100 %** des informations environnementales sur le patrimoine (parties communes).

ENJEU N°2

DÉVELOPPER DES LIEUX DE VIE DURABLES ET INNOVANTS



CONCEVOIR DES LIEUX CONTRIBUTIFS DE LA VILLE DURABLE

Soucieux de promouvoir un modèle urbain plus respectueux des équilibres sociaux et environnementaux, ALTAREA COGEDIM compose avec la mixité dans tous ses projets :

- mixité sociale à travers des programmes de logement imbriquant à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot des typologies de logement différenciées, adaptées à des ménages aux revenus variés;

- mixité urbaine (logements, bureaux, équipements publics et privés) concrètement mise en œuvre en 2009 avec le lancement du concept de « Nouveaux Quartiers » et réalisée à grande échelle dans l'ensemble urbain Okabé au Kremlin-Bicêtre ;
- mixité générationnelle avec le développement de résidences seniors dans les programmes de logements.

Dans les lieux à forte fréquentation que sont les centres commerciaux, une attention particulière est portée au bien-être des visiteurs : choix de végétaux et de matériaux sains assurant le confort hygrométrique, acoustique, visuel et olfactif des clients ; éclairage par la lumière naturelle ; repères faciles (signalétique, espaces de circulation...) ; qualité d'ambiance des parkings... La priorité est également donnée aux personnes à mobilité réduite, qui bénéficient dans les centres d'un pass sécurisé à des places de parking réservées et surveillées.

150 millions

*de clients par an
dans nos centres commerciaux.*

197 m de distance moyenne
avec les réseaux de transports
en commun pour notre production
de bureaux en 2009.

FOCUS

À RUAUDIN, UN EXEMPLE DE RETAIL PARK DURABLE

Sur 10 hectares, le Family Village des Hunaudières, aux portes du Mans, a reçu le prix du concours des entrées de ville organisé par la Ligue urbaine et rurale pour ses qualités d'aménagement : valorisation de la topographie du site, aménagement d'une « écharpe verte » préservant les vues depuis la nationale, réutilisation paysagère des bassins de rétention d'eau, accès au site par les circulations douces, reconstitution des espaces boisés et de la biodiversité, conservation d'une ancienne route.



“

L'objectif de l'association HQE® est bien de faire évoluer les pratiques. Pour nous, c'est important que des acteurs comme ALTAREA COGEDIM démontrent qu'il est économiquement et techniquement possible de certifier toutes les classes d'actifs sans que cela se fasse au détriment de la qualité d'usage et du confort des utilisateurs.

Anne-Sophie Perissin-Fabert
Présidente de l'association HQE®.

Cogedim membre de l'association HQE®.
Cogedim Résidence a reçu, en 2009,
aux assises nationales de l'association HQE®,
la certification NF Logements Démarche HQE®.



Engagement 2010

- ▶ **100 %** des nouveaux développements commerciaux feront l'objet d'une certification HQE® et d'une évaluation BREEAM.
- ▶ **Garantir** une démarche environnementale pour chacun de nos projets (Système de Management général certifié Logement et Tertiaire).

ENJEU N°3

FAVORISER LES PRATIQUES DURABLES

ALTAREA COGEDIM prend sa part de responsabilité pour favoriser les pratiques durables auprès de l'ensemble de ses parties prenantes : locataires, clients-consommateurs, fournisseurs, collaborateurs.

CULTIVER LE PARTENARIAT

Le partenariat public-privé est au cœur du développement. Avec les collectivités locales, ses premiers partenaires, ALTAREA COGEDIM privilégie l'émulation coopérative pour concevoir des projets innovants, au service des grands objectifs d'aménagement du territoire. Le partenariat avec la Caisse des Dépôts, acteur majeur du renouvellement urbain, se poursuit à travers la structure « Altacité » sur les projets commerciaux en chantier de la Cour des Capucins à Thionville et de l'Espace Saint-Christophe à Tourcoing. Le partenariat est également encouragé avec les enseignes.

SENSIBILISER NOS CLIENTS AUX ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Vis-à-vis des investisseurs tertiaires, le Groupe s'attache à démontrer les bénéfices d'une valorisation « verte » de leur patrimoine. Il propose, dans le cadre de ses missions de maîtrise d'ouvrage déléguée, la création d'une équipe multicom pétence dédiée, garantissant au projet attractivité commerciale, performances environnementale et financière.

Un livret « Gestes verts » est par ailleurs systématiquement distribué à tous les acquéreurs de logements certifiés NF Logements HQE®.

Dans les centres commerciaux, les actions écocitoyennes ont été poursuivies en 2009.

Sur les **70** appels d'offres
35 ont été gérés de façon dématérialisée
par la Direction des Marchés, en 2009.

74 baux verts sur Okabé, en 2009.



FOCUS

UNE BRIQUE D'OR POUR CARRÉ DE SOIE

Le club Enseignes & Innovation, regroupant 200 enseignes, a décerné à ALTAREA la Brique d'Or des Centres Commerciaux. Pour la première année, ce club a voulu mettre en valeur les bonnes relations entre bailleur et preneurs (respect, écoute, échanges, actions effectuées) lors de la réalisation des travaux des preneurs pour l'ouverture du centre commercial Carré de Soie.



> Bercy Village, des animations toute l'année dont des décorations de Noël faites à partir d'objets recyclés.

DÉVELOPPER LA NOTION D'ÉCO-RESPONSABILITÉ DANS LES DOCUMENTS CONTRACTUELS

ALTAREA COGEDIM a élaboré un bail vert type permettant de contractualiser l'échange d'informations environnementales. Ce dialogue avec les enseignes a été initié sur Okabé. Un cahier des charges environnemental a été annexé pour la réalisation des travaux d'aménagement des boutiques et des bureaux. 74 baux verts ont été signés.

PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'ACHATS RESPONSABLES

ALTAREA COGEDIM s'engage à prendre l'éco-responsabilité comme un paramètre majeur dans le choix des prestataires : architectes, bureaux d'études, maîtres d'œuvre. Cette démarche s'appuie sur le système de gestion « Apogée », une base de données centralisée accessible aux collaborateurs du Groupe sur l'extranet de la Direction des Marchés. Regroupant l'ensemble des pièces contractuelles nécessaires à la consultation des entreprises et à la passation des marchés, « Apogée » préfigure des modes de travail plus éco-responsables : dématérialisation des appels d'offres économisant l'usage des reproductions papier, gains de temps et de confort pour chacune des parties.

En 2010 le système va évoluer pour devenir « La Place des Marchés » permettant d'intégrer des critères environnementaux dans le référencement des partenaires du Groupe.



Engagement 2010

- ▶ **Systematiser** la mise en place de baux verts pour toutes les nouvelles opérations.

ENJEU N° 4

MISER SUR LES COMPÉTENCES ET LES TALENTS



98 % des effectifs en CDI.

43 % des cadres
d'ALTAREA COGEDIM
sont des femmes.

100 % des salariés
sont actionnaires du Groupe*.

6500 heures
de formation en 2009.

ALTAREA COGEDIM entend multiplier les passerelles entre les métiers pour élargir les compétences des collaborateurs et permettre à chacun de saisir des opportunités d'évolution.

Au cours des deux dernières années, 81 mobilités ont été réalisées au sein du Groupe, soit plus de 10 % des effectifs. La mobilité engage aujourd'hui un travail à long terme pour anticiper les besoins, détecter les potentiels, faire converger les souhaits individuels et les enjeux collectifs.

Une plateforme de formation commune a été développée et, malgré la crise, le nombre d'heures de formation est resté stable depuis trois ans.

Des moyens d'échange et d'information ont été mis en place ou amplifiés : un intranet commun à l'ensemble des collaborateurs, des conférences de présentation mensuelles, les « Jeudis d'Alterego », permettant de découvrir la palette des métiers du Groupe et la publication trimestrielle d'un magazine interne « Alterego ».

Dans cette dynamique, des Comités de Direction réunissent tous les deux ou trois mois, selon leur périmètre, les principaux managers de l'entreprise, toutes activités confondues. En 2009, une convention a rassemblé 500 collaborateurs à Paris.

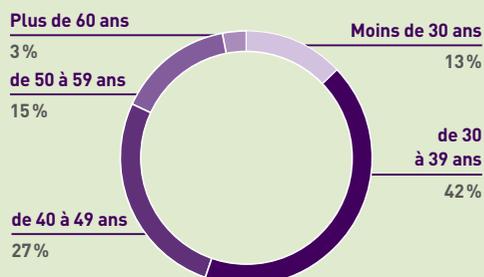
La démarche des entretiens annuels a été harmonisée. 75 % des entretiens ont été réalisés en 2009 et ont fait l'objet d'un compte rendu cosigné et systématiquement exploité.



Engagement 2010

► **100 %** des collaborateurs
du Groupe formés et sensibilisés
au développement durable.

Collaborateurs du Groupe :
répartition par tranche d'âge



* Sous conditions d'ancienneté.

ENJEU N°5

S'ENGAGER AUPRÈS DES ACTEURS DE LA VILLE



FOCUS

L'ACCÈS AU LOGEMENT

Le Groupe soutient l'action de l'association Habitat et Humanisme en faveur du logement des plus démunis à travers un partenariat actif. Deux postes salariés à plein temps en Ile-de-France, l'un pour la prospection foncière, l'autre pour la gestion locative, ont été créés et pérennisés ; une participation aux fonds propres a permis le financement de trois nouvelles résidences sociales à Lyon, à Versailles et à Clamart ; la campagne de sensibilisation « Une clef pour les mal logés » a été menée dans une quinzaine de centres commerciaux du Groupe. L'ensemble des actions de mécénat menées a représenté un engagement de 1,1 M€.

ALTAREA COGEDIM s'attache avant tout à promouvoir au quotidien toutes les formes d'accessibilité.

L'ACCÈS À L'EMPLOI ET À LA FORMATION

L'ancrage territorial des projets de centres commerciaux a conduit à généraliser la signature de chartes emploi-formation avec les missions emploi locales et les structures d'insertion. À Carré de Soie, près de 500 emplois nets locaux ont été créés cette année.

Cofondateur et mécène de la Fondation Palladio créée en 2009, ALTAREA COGEDIM soutient ainsi la formation supérieure dans les métiers de l'immobilier. Alain Taravella a parrainé la promotion 2009 du master « Ingénierie immobilière » de l'université Paris X-Nanterre La Défense.

L'ACCÈS DU PLUS GRAND NOMBRE AU SPORT, À LA CULTURE ET AUX LOISIRS ÉDUCATIFS

À Bercy Village, Carré de Soie et Thiais Village, avec l'appui d'une équipe dédiée, ALTAREA COGEDIM a poursuivi sa politique de programmation à l'année d'activités gratuites et de qualité (concerts, expositions, festival des arts de la rue, activités sportives) en association avec des acteurs culturels et associatifs reconnus.

1 200 emplois créés à Okabé
et Carré de Soie.

100 jours de programmation
culturelle gratuite à Bercy Village
en 2009.



Engagement 2010

► **Poursuivre** notre politique de mécénat avec Habitat et Humanisme et la Fondation Palladio.

FOCUS

ROUBAIX

Le trophée de l'action citoyenne décerné par le CNCC a récompensé en 2009 la septième édition de l'opération « Les Roubaisiennes en or », organisée par l'espace Grand' Rue à Roubaix. Cette animation citoyenne consiste à distinguer et à récompenser financièrement cinq femmes, figures de la vie locale associative, engagées au quotidien dans les domaines de la culture, du sport, de l'économie, de la solidarité et de l'environnement.

NOS AXES DE PROGRÈS

FAITS MARQUANTS 2009

L'ÉCONOMIE ET NOS CLIENTS

	Renforcer notre proximité avec les clients	> Réalisation d'enquêtes qualitatives et quantitatives ciblées
		> Réalisation d'enquêtes de satisfaction auprès des acquéreurs d'un logement 6 mois après la livraison
		> Trophées Internet Construction et Immobilier 2009 - Prix de la meilleure newsletter

L'ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE	Maîtriser l'empreinte environnementale de notre patrimoine	> Déploiement d'un outil de collecte d'information à l'ensemble de nos actifs
		> Réalisation de 3 Bilans Carbone® complets (méthode Ademe)
PROMOTION	Tendre vers une exploitation environnementale certifiée de nos actifs	
	Accroître la performance environnementale de nos nouveaux développements	> 284 152 m ² tertiaires et 1 766 logements certifiés > 2 opérations de logement labellisées BBC Effinergie® à Grenoble et à Montreuil > 1 ^{re} certification HQE® Commerce, Okabé, Kremlin-Bicêtre (opération pilote en France) > 1 ^{re} certification HQE® Hôtellerie, Suitehotel, Issy-les-Moulineaux (opération pilote en France) > 1 ^{re} certification HQE® Bureaux Exploitation, siège de Philips, Suresnes (opération pilote en France)
RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES	Mettre en place un processus de développement certifié	> Système de Management Général (SMG) certifié NF Démarche HQE® Effectif pour l'activité logement > Élaboration du Système de Management Général Tertiaire
	Accompagner nos clients dans l'adoption d'une démarche plus responsable	> Remise d'un livret « Gestes Verts » aux acquéreurs d'un logement > Remise d'un cahier des charges d'aménagement aux preneurs de bureaux ou de commerces pour pérenniser la performance environnementale du bâtiment > Élaboration d'un bail vert investisseur type et des annexes environnementales pour les baux existants > 74 baux verts signés sur Okabé
	Systématiser l'usage de bonnes pratiques environnementales	> Intégration de clauses relatives au développement durable dans toutes les pièces marchés
SIÈGE SOCIAL	Développer un cadre de travail améliorant l'empreinte environnementale du Groupe	> Sensibilisation aux éco-gestes > Mise en place d'une politique de recyclage et sélection d'un prestataire valorisant une partie des déchets en biogaz > Mise en place d'un outil informatique de dématérialisation des appels d'offres pour réduire les impressions papier > Mise en place de la politique de réduction des émissions de CO ₂ pour la flotte de véhicules du Groupe > Révision de la politique de voyages professionnels > Mise à disposition de véhicules en libre-service limitant le recours aux véhicules personnels et favorisant l'usage des transports en commun > Mise en place d'un outil de covoiturage > Référencement et location de véhicules hybrides dans la flotte véhicules du Groupe

LE SOCIAL

CAPITAL HUMAIN DE L'ENTREPRISE	Développer les moyens de communication et d'échange au sein du Groupe	> Organisation de conférences mensuelles présentant les métiers du Groupe : les « Jeudi d'Alterego » > Nouvelle formule d'« Alterego », le journal d'entreprise d'ALTAREA COGEDIM (créé en 2005)
	Préserver un accès qualitatif à la formation professionnelle	> Mise en place d'une plateforme de formation ALTAREA COGEDIM > 75 % des collaborateurs du Groupe ont bénéficié d'un entretien individuel d'évaluation et de suivi de carrière
	Associer les collaborateurs aux résultats de l'entreprise	> 100 % des collaborateurs sont actionnaires du Groupe (sous conditions d'ancienneté)
MÉCÉNAT	Mener une politique active de soutien dans le secteur du logement	> Soutien et participation dans la fondation Habitat et Humanisme > Soutien à la création de la Fondation Palladio
	Soutenir l'émergence de futurs talents	> Succès de l'édition 2009 du Prix COGEDIM de la Première Œuvre pour les jeunes architectes

ENGAGEMENTS 2010

> Lancement d'une étude qualitative et quantitative sur le thème du centre commercial de demain et sur l'acceptation client des contraintes liées à l'optimisation environnementale des centres en cours d'exploitation (2010-2011)

> Poursuite de la stratégie d'enquêtes de satisfaction

> Mise en œuvre d'un Service Après Vente Qualité pour l'activité logement

> Poursuivre la conception du système d'analyse environnementale de nos actifs

> Collecter 100 % des informations environnementales pour les parties communes (pour les actifs en pleine propriété)

> Poursuivre la collecte des informations environnementales pour les parties privatives

> Ajouter le module d'évaluation automatisant la mesure de l'empreinte carbone

> Expérimenter la certification HQE® Exploitation sur le centre commercial Okabé

> Généraliser la certification environnementale NF Démarche HQE® pour les nouveaux développements en Ile-de-France et NF Logement en régions

> Généraliser le label énergétique BBC Effinergie®, *a minima*, pour les nouveaux développements logement

> Généraliser la certification NF Démarche HQE® et l'évaluation BREEAM pour les nouveaux développements de centres commerciaux et le niveau de performance énergétique BBC Effinergie® *a minima*

> Généraliser la certification NF Démarche HQE® pour les nouveaux développements de bureaux et le niveau de performance énergétique BBC Effinergie® *a minima*

> Proposer systématiquement à nos partenaires investisseurs la réalisation de Bilans Carbone® Construction (méthode Ademe) et l'évaluation BREEAM pour les opérations de bureaux

> Développer une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) spécifique ALTAREA COGEDIM (2010-2011)

> Étendre le Système de Management Général (SMG) certifié NF Démarche HQE® aux activités tertiaires (bureaux, hôtels, commerces) (2010-2011)

> Poursuivre la démarche

> Poursuivre la démarche

> Mise en place systématique de baux verts pour toute nouvelle opération

> Déploiement d'une annexe environnementale lors de tout renouvellement de bail sur les centres commerciaux en patrimoine

> Systématiser, à l'ensemble des partenaires, les pièces contractuelles intégrant les nouveaux critères environnementaux du Groupe (2010-2011)

> Développer le site « Place des Marchés » pour intégrer des critères environnementaux dans le référencement des partenaires

> Étudier de nouveaux procédés alternatifs aux procédés actuels lourds

> Réalisation du Bilan Carbone® pour le siège social du Groupe

> Poursuivre la démarche

> Systématiser le recours à cet outil

> Poursuivre la réduction du taux d'émission de CO₂ de la flotte

> Déploiement d'un système de visio-conférence pour le siège et 4 filiales régionales

> Poursuivre la démarche en mettant un nouveau véhicule en libre service

> Intégration de l'outil de covoiturage sur l'intranet du Groupe

> Étendre le référencement à de nouveaux véhicules hybrides

> Organisation de 7 conférences « Alterego »

> Création d'une rubrique dédiée au développement durable

> Formation et sensibilisation au développement durable pour la totalité des effectifs du Groupe

> Développement du tutorat avec la nomination de 5 tuteurs et mise en œuvre de près de 100 heures de formation dédiées

> Organisation des « rendez-vous RH » auprès des managers du Groupe

> Atteindre 100 % des collaborateurs du Groupe

> Poursuivre la politique d'incentive

> Renouvellement du premier accord de partenariat

> Poursuivre la participation active dans la Fondation Palladio

> Poursuivre la démarche

> DÉVELOPPEMENT DURABLE
NOS INDICATEURS

NOS AXES DE PROGRÈS **INDICATEURS** **CHIFFRES 2009** **UNITÉ** **GRI**

NOS AXES DE PROGRÈS				
INDICATEURS				
CHIFFRES 2009				
UNITÉ				
GRI				
L'ÉCONOMIE ET NOS CLIENTS				
Renforcer notre proximité avec les clients	> Enquêtes de satisfaction client	733	Nb d'enquêtes	PR5
L'ENVIRONNEMENT				
PATRIMOINE				
Amélioration environnementale de notre patrimoine	> Consommation d'énergie	217	kWh ep/m ²	EN3
	> Émissions de CO ₂	9,5	kg CO ₂ /m ²	
PROMOTION				
Accroître la performance environnementale de nos nouveaux développements	> Certification environnementale activité commerces	45 000	m ² HON	
	> % de certification environnementale commerces	42	%	
	> Certification environnementale activité bureaux	232 852	m ² HON	
	> % de certification environnementale bureaux	54	%	
	> Certification environnementale activité hôtels	6 300	m ² HON	
	> % de certification environnementale hôtels	29	%	
	> Certification environnementale activité logement	1 766	Nb de logements	
	> % de certification environnementale logement	25	%	
RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES				
Accompagner nos clients dans l'adoption d'une démarche plus responsable	> Baux verts	74	Nb de baux	
SIÈGE SOCIAL				
Développer un cadre de travail efficace améliorant l'empreinte environnementale du Groupe	> Consommation d'énergie	8 744	kWh ep/collaborateur	EN3
	> Consommation d'eau	11,91	m ³ /collaborateur	EN8
	> Émissions de CO ₂ flotte véhicules	163	g de CO ₂ moyen/véhicule	
LE SOCIAL				
CAPITAL HUMAIN DE L'ENTREPRISE				
Associer les collaborateurs aux résultats de l'entreprise	> Effectif	698	collaborateurs	LA1
	> Pyramide des âges ALTAREA COGEDIM	Voir p. 52		LA13
	> Âge moyen	40	ans	LA13
	> Répartition femmes/hommes (au global de l'entreprise)	55 (F)/45 (H)	%	LA13
	> Répartition femmes/hommes (pour la population cadre)	43 (F)/57 (H)	%	LA13
	> Évaluation annuelle	75	%	LA12
	> Formation professionnelle	6 505	heures	
	> Mobilité interne	45	collaborateurs	
	> Taux d'absentéisme	2,27	%	LA7
> Actionnariat salarial (sous conditions d'ancienneté)	100	%		
MÉCÉNAT				
Mener une politique active de soutien dans le secteur du logement	> Montant des contributions à des associations et fondations	385 000	euros	

INTERNE DÉFINITION/ MODE DE CALCUL

PÉRIMÈTRE

> Nombre d'enquêtes de satisfaction réalisées	> Activité logement France
> Numérateur : consommation en kWh d'énergie primaire, calculée à partir des facteurs de conversion français > Dénominateur : surface en m ²	> Actifs commerciaux en patrimoine (194 640 m ² GLA sur 623 796 m ² GLA)
✓ > Numérateur : émissions de CO ₂ issues des consommations énergétiques, calculées à partir des facteurs de conversion français > Dénominateur : surface en m ²	
✓ > Valeur absolue : Surface HON en m ² livrés en 2009, en cours de réalisation ou précommercialisée faisant l'objet d'une certification environnementale	> Production totale de bâtiments tertiaires en France
✓ > Pourcentage : Numérateur : surface HON en m ² livrés en 2009, en cours de réalisation ou précommercialisée bénéficiant d'une certification environnementale	
✓ > Dénominateur : surface HON en m ² des opérations surface HON en m ² livrés en 2009, en cours de réalisation ou précommercialisée	
✓ > Valeur absolue : Nombre de logements livrés en 2009, en cours de réalisation ou précommercialisés faisant l'objet d'une certification environnementale	> Production totale de logements en France (quote-part ALTAREA COGEDIM)
✓ > Pourcentage : Numérateur : nombre de logements livrés en 2009, en cours de réalisation ou précommercialisés bénéficiant d'une certification environnementale > Dénominateur : nombre de logements livrés en 2009, en cours de réalisation ou précommercialisés	
✓ > Nombre de baux verts signés avec les enseignes	> Centres commerciaux en pleine propriété
> Numérateur : consommation annuelle d'énergie totale du siège social (kWh d'énergie primaire) > Dénominateur : effectifs du siège social au 31/12/09	> Siège social
> Numérateur : consommation annuelle d'eau potable du siège social (m ³) > Dénominateur : effectifs du siège social au 31/12/09	
✓ > Moyenne des émissions de CO ₂ de la flotte de véhicules	> Flotte véhicules France
> Effectif total en CDI au 31/12	> Ensemble du Groupe (France, Espagne, Italie)
> Répartition des salariés par tranche d'âge	
> Âge moyen de l'ensemble des collaborateurs	
> Numérateur : nombre de salariés femmes et nombre de salariés hommes > Dénominateur : nombre total de salariés sur le périmètre considéré	
> Numérateur : nombre de salariés cadres femmes et nombre de salariés cadres hommes > Dénominateur : nombre total de salariés cadres sur le périmètre considéré	
> Numérateur : nombre de salariés ayant bénéficié d'entretiens périodiques d'évaluation et de suivi de carrière > Dénominateur : nombre total de salariés avec plus de 6 mois d'ancienneté sur le périmètre considéré	
✓ > Nombre d'heures de formation réalisées sur l'année	
✓ > Nombre de changements de poste, de département ou de filiale > Ne sont pas comptabilisés les transferts administratifs (12 personnes)	
> Taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, absentéisme	
✓ > Numérateur : nombre de salariés en CDI de plus de 6 mois d'ancienneté ayant bénéficié d'actions gratuites	
✓ > Montants versés sur l'année	> Ensemble du Groupe (France, Espagne, Italie)

EXPERTISE

EXPERIENCE
INNOVATION

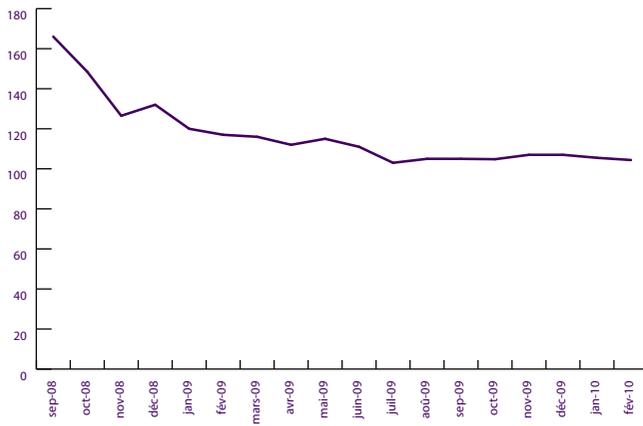
INNOVATION

RESSOURCES FINANCIÈRES

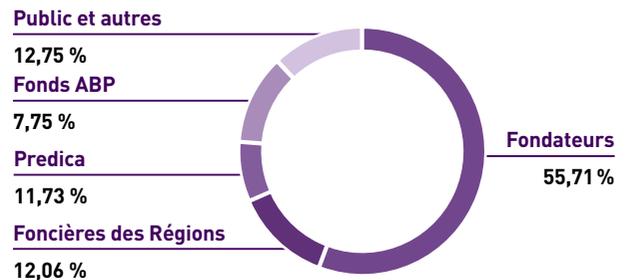
Bourse et actionariat	_____	59
Bilan 2009	_____	60
Compte de résultat analytique 2009	_____	62
Résultat net consolidé et résultat récurrent	_____	63
Actif net réévalué	_____	64

BOURSE ET ACTIONNARIAT

Évolution du cours ALTAREA



Répartition de l'actionnariat



Éric Dumas
Directeur Financier Groupe

En novembre 2009, le reclassement de la participation de deux actionnaires historiques pour un montant de 100 M€ (Affine, Morgan Stanley) a été un grand succès. Cette opération réalisée dans des conditions de marché très volatiles a été en effet souscrite près de deux fois et témoigne du fort intérêt des investisseurs au modèle d'ALTAREA COGEDIM. Réalisé à un prix de 100 €/action (soit 4% de décote par rapport au dernier cours), ce reclassement a été effectué auprès d'un large panel d'investisseurs français et internationaux et constitue une étape significative dans l'élargissement du flottant.



BILAN 2009

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/09	31/12/08
ACTIFS NON COURANTS	3 099 794	3 137 487
Immobilisations incorporelles	216 332	229 615
<i>dont écarts d'acquisition</i>	128 716	128 716
<i>dont marques</i>	66 600	66 600
<i>dont relations clientèle</i>	16 161	29 507
<i>dont autres immobilisations incorporelles</i>	4 855	4 792
Immobilisations corporelles	15 557	10 694
Immeubles de placement	2 721 977	2 738 816
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	2 523 032	2 221 875
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	198 945	516 940
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	68 296	68 863
Créances et autres actifs financiers non courants	14 841	25 817
Impôt différé actif	62 790	63 682
ACTIFS COURANTS	1 011 186	1 087 230
Actifs destinés à la vente	87 238	1 582
Stocks et en-cours	364 118	396 220
Clients et autres créances	329 170	380 809
Créance d'impôt sur les sociétés	1 833	5 728
Créances et autres actifs financiers courants	8 062	1 595
Instruments financiers dérivés	3 930	5 404
Trésorerie et équivalents de trésorerie	216 835	295 891
TOTAL ACTIF	4 110 980	4 224 717

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/09	31/12/08
CAPITAUX PROPRES	973 235	1 158 091
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	938 557	1 109 275
Capital	120 506	120 815
Primes liées au capital	609 051	606 772
Réserves Groupe	317 454	778 744
Résultat de l'exercice Groupe	(108 453)	(397 056)
CAPITAUX PROPRES - INTÉRÊTS MINORITAIRES	34 677	48 816
Intérêts minoritaires / fonds propres	42 934	35 307
Intérêts minoritaires / résultat	(8 256)	13 509
PASSIFS NON COURANTS	2 250 830	2 170 087
Emprunts et dettes financières	2 183 995	2 097 195
<i>dont Prêt participatif</i>	24 781	24 843
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	2 131 883	2 033 598
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>	5 593	10 957
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	21 738	27 796
Provisions pour engagement de retraite	4 070	3 524
Autres provisions non courantes	16 222	15 871
Dépôts et cautionnements reçus	25 273	22 989
Impôt différé passif	21 270	30 508
PASSIFS COURANTS	886 915	896 540
Emprunts et dettes financières	158 362	183 223
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	141 263	165 478
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>	2 209	1 216
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	7 369	4 778
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	7 522	11 751
Instruments financiers dérivés	117 873	82 242
Provisions courantes	205	7 236
Dettes fournisseurs et autres dettes	606 882	621 947
Dettes d'impôt exigible	3 582	1 891
Dettes auprès des actionnaires	10	-
TOTAL PASSIF	4 110 980	4 224 717

COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE 2009

<i>(en milliers d'euros)</i>	Centres commerciaux et autres actifs	Promotion pour compte de tiers	Éléments récurrents	Éléments non récurrents	Total groupe
Revenus locatifs	153 517	-	153 517	-	153 517
Charges du foncier	(4 357)	-	(4 357)	-	(4 357)
Charges locatives non récupérées	(3 737)	-	(3 737)	-	(3 737)
Frais de gestion	(266)	-	(266)	-	(266)
Dotation nette aux provisions	(4 337)	-	(4 337)	-	(4 337)
LOYERS NETS	140 819	-	140 819	-	140 819
Chiffre d'affaires	-	684 782	684 782	75 428	760 210
Coûts des ventes	-	(605 826)	(605 826)	(73 444)	(679 271)
Charges commerciales	-	(12 406)	(12 406)	(836)	(13 242)
Dotation nette aux provisions	-	(344)	(344)	892	548
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(7 760)	(7 760)
MARGE IMMOBILIÈRE	-	66 206	66 206	(5 721)	60 485
Prestations de services externes	8 081	16 389	24 471	1 389	25 859
Production immobilisée et stockée	(0)	44 768	44 768	27 228	71 996
Charges de personnel	(10 796)	(49 470)	(60 267)	(24 318)	(84 584)
Autres charges de structure	(6 549)	(20 777)	(27 326)	(11 967)	(39 293)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(510)	(2 317)	(2 827)	(817)	(3 644)
Dotation nette aux provisions	-	-	-	-	-
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(5 586)	(5 586)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(9 774)	(11 407)	(21 182)	(14 071)	(35 253)
Autres produits	1 637	3 087	4 725	1 821	6 546
Autres charges	(4 679)	(5 556)	(10 235)	(9 921)	(20 156)
Dotations aux amortissements	(1 041)	(4)	(1 044)	(100)	(1 145)
AUTRES	(4 082)	(2 472)	(6 554)	(8 200)	(14 755)
Produits sur cession d'actifs de placement	-	-	-	20 116	20 116
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	(20 216)	(20 216)
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS DE PLACEMENT	-	-	-	(100)	(100)
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	-	-	-	(101 863)	(101 863)
<i>dont Variations de valeur des Immeubles de placement livrés</i>	-	-	-	36 483	36 483
<i>dont Autres variations de valeur des Immeubles de placement</i>	-	-	-	(138 346)	(138 346)
Pertes de valeur nettes sur Immeubles de placement au coût	-	-	-	(36 224)	(36 224)
Pertes de valeur nettes sur Autres actifs immobilisés	-	(12)	(12)	(0)	(12)
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	-	(536)	(536)	734	198
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	-	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	126 963	51 778	178 741	(165 446)	13 295
Coût de l'endettement net	(55 374)	(17 478)	(72 852)	(6 230)	(79 082)
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	0	-	0	(53 295)	(53 295)
Résultat de cession de participation	-	-	-	(722)	(722)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7 089	(1 352)	5 737	(4 770)	967
Dividendes	-	32	32	(1)	31
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	(137)	(137)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	78 677	32 980	111 658	(230 601)	(118 943)
Impôt	(193)	10	(183)	2 416	2 234
RÉSULTAT NET	78 485	32 991	111 475	(228 185)	(116 710)
<i>dont Résultat Part du Groupe</i>	<i>76 854</i>	<i>31 688</i>	<i>108 541</i>	<i>(216 995)</i>	<i>(108 453)</i>
<i>dont Résultat attribuable aux minoritaires</i>	<i>1 631</i>	<i>1 303</i>	<i>2 934</i>	<i>(11 190)</i>	<i>(8 256)</i>
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif			10 106 047		10 106 047
Résultat net Part du Groupe par action (en €)			10,74		(10,73)
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif			10 271 359		10 271 359
Résultat net Part du Groupe dilué par action (en €)			10,57		(10,56)

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ET RÉSULTAT RÉCURRENT

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/09						
	Récurrent		Total récurrent	Non récurrent	Total		
	Centres commerciaux	Promotion					
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	127,0	+ 22 %	51,8	178,7	+ 10 %	(165,4)	13,3
Coût de l'endettement net	(55,4)		(17,5)	(72,9)		(6,2)	(79,1)
Variations de valeur des instruments financiers	0,0		-	0,0		(53,3)	(53,3)
Résultat de cession de participation						(0,7)	(0,7)
Sociétés mises en équivalence	7,1		(1,4)	5,7		(4,8)	1,0
Actualisation des dettes et créances	-		-	-		(0,1)	(0,1)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	78,7		33,0	111,7		(230,6)	(118,9)
Impôts	(0,2)		0,0	(0,2)		2,4	2,2
RÉSULTAT NET	78,5		33,0	111,5		(228,2)	(116,7)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	76,9	+ 23 %	31,7	108,5	+ 16 %	(217,0)	(108,5)
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en milliers)				10,271			
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION (€/ACTION)				10,57	+ 2,8 %		

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/08						
	Récurrent		Total récurrent	Non récurrent	Total		
	Centres commerciaux	Promotion					
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	103,8		57,9	161,8		(502,0)	(340,2)
Coût de l'endettement net	(43,6)		(24,1)	(67,7)		(7,4)	(75,2)
Variations de valeur des instruments financiers	(0,0)		-	(0,0)		(110,4)	(110,4)
Résultat de cession de participation						(0,2)	(0,2)
Sociétés mises en équivalence	4,4		0,6	5,0		(31,3)	(26,3)
Actualisation des dettes et créances	-		-	-		(3,5)	(3,5)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	64,6		34,4	99,0		(654,8)	(555,7)
Impôts	0,3		(1,1)	(0,8)		172,9	172,2
RÉSULTAT NET	64,9		33,4	98,3		(481,8)	(383,5)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	62,4		31,3	93,7		(490,8)	(397,1)
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en milliers)				9,118			
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION (€/ACTION)				10,28			

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

	31/12/2009		31/12/2008		
	M€	€/action	M€	€/action	
Capitaux propres consolidés part du Groupe	938,6	91,0	1 109,3	108,1	
Retraitement des impôts					
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC (actifs à l'international)	27,3		18,3		
Impôt effectif sur plus values latente des actifs non SIIC*	(27,9)		(3,5)		
Retraitement des droits de mutation					
Droits déduits sur les valeurs d'actifs au bilan	139,4		126,1		
Droits et frais de cession estimés*	(82,0)		(65,8)		
Autres plus-values latentes	104,3		37,7		
Impact des titres donnant accès au capital			0,6		
Part des commandités **	(12,7)		(14,1)		
ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE LIQUIDATION DILUÉ	1 087,1	105,4	1 208,5	117,8	- 11 %
Droits et frais de cession estimés	82,0		65,8		
Part des commandités	(0,9)		(0,8)		
ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE CONTINUATION DILUÉ	1 168,1	113,3	1 273,6	124,2	- 9 %
Nombre d'actions dilués	10 311 852		10 257 854		

* En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres)
** Dilution maximale de 120 000 actions

2

Rapport d'activité 2009

2.1. RAPPORT D'ACTIVITÉ	66
2.1.1. Principaux événements de l'année 2009	66
2.1.2. Foncière de centres commerciaux	67
2.1.3. Promotion pour compte de tiers	77
2.2. RÉSULTATS CONSOLIDÉS.....	86
2.2.1. Résultats	86
2.2.2. Actif net réévalué (ANR)	87
2.3. RESSOURCES FINANCIÈRES.....	89
2.3.1. Situation financière	89
2.3.2. Couverture et maturité	91

2.1. RAPPORT D'ACTIVITÉ

Foncière spécialisée en centres commerciaux, ALTAREA COGEDIM est également un opérateur multiproduits intervenant sur les trois principaux marchés immobiliers (commerces, logements, bureaux). En combinant un positionnement extrêmement fort sur trois marchés dont les cycles opérationnels sont différents tout en conservant une prépondérance en tant que foncière de centres commerciaux, ALTAREA COGEDIM bénéficie d'opportunités de croissance multiples en fonction de la conjoncture sur chacun de ses produits avec un socle stable. Au total, le profil consolidé est meilleur que celui de chaque métier pris isolément.

2.1.1. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE L'ANNÉE 2009

2.1.1.1 Forte progression des loyers des centres commerciaux

En conjuguant les effets des livraisons de l'année 2009 (53 000 m² GLA loués à 99 %), l'impact en année pleine des livraisons 2008 (58 700 m² GLA loués à 97 %) et la performance à périmètre constant (+ 4,0 %), les loyers nets du patrimoine de centres commerciaux progressent de + 20,1 % en 2009.

2.1.1.2 Forte reprise des ventes de logements neufs

Les ventes de logements de COGEDIM ont connu une forte accélération avec 887 millions d'euros de placements en hausse de + 59 % par rapport à 2008, et de + 33 % par rapport à 2007, année record de la profession. En nombre de lots, l'augmentation est de + 80 % par rapport à 2008 et de + 45 % par rapport à 2007 avec un total de 4 345 lots vendus. Les ventes liées à l'avantage fiscal Scellier représentent 50 % des réservations 2009.

Avec une implantation géographique nationale essentiellement concentrée en Île-de-France et huit des principales métropoles régionales (environ 50 % de la population française), COGEDIM a gagné des parts de marché depuis son acquisition par ALTAREA en 2007, passant d'environ 2,4 % en 2007 à 3 % en 2008 et à plus de 4 % en 2009 ⁽¹⁾ en nombre de logements. Compte tenu du prix moyen du lot vendu (240 milliers d'euros), la part de marché en valeur serait encore plus importante.

Le backlog à fin 2009 représente 19 mois de CA (872 millions d'euros) dont environ 524 millions d'euros devant être constatés en 2010, soit un montant du même ordre que le CA réalisé en 2009. Grâce au backlog, le CA devrait donc connaître une hausse sensible en 2010 mais surtout en 2011. En 2010, 4 400 logements devraient être mis en chantier, soit + 50 % par rapport à 2009.

2.1.1.3 Une année active en immobilier tertiaire

Le Groupe a livré huit immeubles de bureaux pour une surface totale de 150 000 m² SHON et placé 140 millions d'euros HT en diverses opérations de promotion ou de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) malgré la très forte chute du marché d'investissement.

La reprise du marché d'immobilier d'entreprise n'est pas attendue avant fin 2010/début 2011. En attendant, le Groupe se prépare à saisir le rebond du cycle et a décidé de lancer une structure d'investissement en partenariat avec des investisseurs internationaux et dont ALTAREA COGEDIM serait l'opérateur.

2.1.1.4 Investissements et développement

En 2009, ALTAREA COGEDIM a investi 235 millions d'euros et arbitré 110 millions d'euros d'actifs (y compris l'Espace Saint-Georges, dont la vente sera régularisée début 2010).

De nouvelles opérations de développement ont été maîtrisées, notamment Villeneuve-la-Garenne pour 86 000 m² SHON. Le pipeline du Groupe représente 1,5 milliard d'euros d'investissements pour un potentiel de 135 millions d'euros de loyers bruts annualisés et un rendement moyen de 8,8 %.

Afin de mettre en œuvre ce plan d'investissements tout en maîtrisant son endettement, le Groupe pourra céder des actifs matures ou qui ne sont pas dans sa stratégie de gestion d'actifs.

Au 31 décembre 2009, le LTV consolidé du Groupe était de 55,7 %. L'objectif de long terme d'ALTAREA COGEDIM est de conserver un LTV proche de 55 %, niveau qui lui permet de préserver la marge de manœuvre du Groupe (timing des arbitrages et saisie d'opportunités).

(1) Parts de marché en nombre de lots, volumes de marché communiqués par la FNPC (tableaux de bord trimestriels). Ventes 2009 estimées à 105 000 lots.

2.1.2. FONCIÈRE DE CENTRES COMMERCIAUX

2.1.2.1 Synthèse

Au 31 décembre 2009, le patrimoine de centres commerciaux en exploitation représente une valeur de 2,3 milliards d'euros droits inclus pour 150 millions d'euros de loyers bruts signés

annualisés. Par ailleurs, les investissements en cours sur des projets maîtrisés de centres commerciaux représentent un potentiel de 547 900 m² GLA pour 135 millions d'euros de loyers bruts prévisionnels (soit un rendement de 8,8 %).

Chiffres clés du patrimoine et des projets au 31 décembre 2009 (QP Groupe)

Au 31/12/2009	m ² GLA	Loyers bruts actuels	Valeur expertisée	Loyers bruts prévisionnels	Investissement net				Rendement
					total	déjà investi	reste à investir engagé	reste à investir non engagé	
Centres en exploitation	623 796	150,4	2 305,8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Centres en construction	90 900	N/A	N/A	24,8	358,0	269,2	88,8	-	6,9 %
Projets maîtrisés/signés	457 000	N/A	N/A	110,5	1 179,0	117,8	61,5	999,7	9,4 %
TOTAL ACTIFS	1 171 696	150,4	2 305,8	135,3	1 536,9	387,0	150,2	999,7	8,8 %

2.1.2.2 Centres commerciaux en Patrimoine

Analyse de la conjoncture

LE MARCHÉ DE LA CONSOMMATION

La consommation des ménages a connu un point d'inflexion en milieu d'année 2009 notamment grâce aux plans de relance mis en œuvre par le gouvernement. Au total elle progresse en France de + 1,0 % sur l'année alors qu'au 1^{er} semestre elle reculait de - 0,4 % par rapport au 1^{er} semestre 2008. Cependant, une dégradation relative du pouvoir d'achat des ménages devrait conduire à une stabilité de la consommation en 2010 ⁽²⁾.

LES CENTRES COMMERCIAUX DÉTENUS PAR ALTAREA

Au cours de l'année 2009, le chiffre d'affaires des locataires s'est replié de 1,6 % par rapport à la même période en 2008.

Le chiffre d'affaires des commerçants a connu une inflexion relative au 2^e semestre 2009, puisque celui-ci était en baisse de - 3,8 % au 1^{er} semestre 2009. Les *Retail Parks* (Family Village) voient leur chiffre d'affaires progresser de + 4 % confirmant un positionnement commercial et un concept particulièrement bien adapté aux familles et à une clientèle sensibilisée aux prix.

La baisse globale d'activité n'a pas d'impact immédiat sur les loyers du Groupe ALTAREA dont la partie variable représente moins de 1 % des revenus locatifs du Groupe (1,3 million d'euros en 2009, stable par rapport à 2008).

À périmètre constant, le taux d'effort des locataires ⁽³⁾ a mécaniquement progressé sur l'année à 9,5 % contre 9,0 % en 2008, mais a diminué par rapport au 1^{er} semestre 2009 où il s'élevait à 9,9 %.

(2) Insee : Note de conjoncture Insee décembre 2009, Indicateurs de conjoncture janvier 2010.

(3) Ratio des loyers et charges facturés aux locataires sur le chiffre d'affaires réalisé. Données disponibles pour le périmètre France uniquement.

Loyers des centres commerciaux

Les loyers nets du Groupe progressent de + 20,1 % sur l'année (+ 4,0 % à périmètre constant) essentiellement grâce aux mises en service des centres développés pour compte propre tant en 2008 qu'en 2009.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2009		31/12/2008
Revenus locatifs	153,5		126,6
Charge du foncier	(4,4)		(2,1)
Charges locatives non récupérées	(3,7)		(2,7)
Frais de gestion	(0,3)		(0,2)
Dotations nettes aux créances douteuses	(4,3)		(4,3)
LOYERS NETS	140,8	+ 20,1 %	117,3
% des revenus locatifs	91,7 %		92,6 %
Frais de structure nets	(9,8)		(9,5)
Autres	(4,1)		(3,9)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	127,0	+ 22,3 %	103,8
% des revenus locatifs	82,7 %		82,0 %

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

<i>En millions d'euros</i>		
LOYERS NETS 2008	117,3	
Livraisons 2009	9,7	+ 8,3 %
Effet année pleine (livraisons 2008)	10,5	+ 9,0 %
Acquisitions et cessions 2008 & 2009	(0,9)	- 0,8 %
Variation à périmètre constant	4,3	+ 4,0 %
TOTAL VARIATION LOYERS NETS	23,6	+ 20,1 %
LOYERS NETS 2009	140,8	

L'augmentation du coût du foncier provient de la redevance d'occupation payée à la SNCF pour les Boutiques Gare de l'Est (livraison 2008). Les créances douteuses ⁽⁴⁾ représentent 2,9 % des revenus locatifs (contre 3,5 % en 2008 et 3,8 % au 1^{er} semestre 2009).

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

Synthèse de l'évolution du patrimoine en exploitation

Au 31 décembre 2009, la valeur ⁽⁵⁾ des actifs en exploitation était de 2 305,8 millions d'euros en quote-part groupe, soit une progression de + 1,6 % par rapport au 31 décembre 2008 (- 5,5 % à périmètre constant).

	Surface GLA	Loyers bruts	Valeur
	Q/P	(en millions d'euros) ⁽¹⁾ Q/P	(en millions d'euros) Q/P
Total au 31/12/2008	589 092	142,2	2 270,4
Mises en service	53 000	14,2	246,6
Cessions ⁽²⁾	(27 063)	(7,4)	(110,1)
Acquisitions et autres	8 767	2,3	17,7
Asset management	-	3,3	} (118,8)
Départs		(4,2)	
SOUS-TOTAL	34 704	8,1	35,4
TOTAL AU 31/12/2009	623 796	150,4	2 305,8
dont France	540 892	123,7	1 901,6
dont International	82 904	26,6	404,2

(1) Valeurs locatives annualisées des baux signés.

(2) Y compris Toulouse Saint-Georges régularisée en 2010.

MISES EN SERVICE, ACQUISITIONS ET CESSIONS

Quatre nouveaux actifs/extensions, développés pour compte propre ont été mis en service au cours de l'année 2009 :

Centres	m ² GLA	Loyers bruts	Taux de remplissage	Valeur d'expertise ⁽¹⁾
				(en millions d'euros)
Wagram ⁽²⁾	11 000	6,0	100 %	
Carré de Soie (50 %)	30 400	5,2	99 %	
Crèches	11 600	1,3	99 %	
Extension Occitania	-	1,7	100 %	
TOTAL LIVRAISONS	53 000	14,2	99 %	246,6

(1) Valeur brute, droits inclus, QP de détention.

(2) Hôtel et commerces.

Grâce au travail des équipes de commercialisation internes, l'ensemble des actifs livrés sur l'année affichent un taux d'occupation proche de 100 %.

En 2009, le Groupe ALTAREA a arbitré 110 millions d'euros d'actifs dont le principal actif est l'Espace Saint-Georges à Toulouse pour 90 millions d'euros. Cette cession sera effective début 2010. Par ailleurs, le Groupe a cédé courant 2009,

20 millions d'euros d'actifs de petite taille non stratégiques. En fonction des opportunités du marché et des nouveaux engagements pris dans le cadre de son activité de développement, le Groupe est susceptible de céder d'autres actifs dont le potentiel de réversion ou la catégorie ne correspondent plus à ses critères de rentabilité.

(5) Valeur droits inclus.

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES À PÉRIMÈTRE CONSTANT

	# de baux concernés	Gain de loyer <i>(en millions d'euros)</i>	Loyer de base <i>(en millions d'euros)</i>	Progression
Commercialisation	120	1,7	3,5	+ 49,5 %
Renouvellement	22	0,1	1,2	+ 7,4 %
Libération provoquée	18	(1,7)	1,7	- 100,0 %
Départs	38	(2,5)	2,5	- 100,0 %
Indexation		1,5	125,9	+ 1,2 %
TOTAL 2009	198	(1,0)	134,8	- 0,7 %
<i>Rappel 2008</i>	<i>154</i>	<i>7,0</i>	<i>114,8</i>	<i>+ 6,2 %</i>

- ▶ Malgré la crise ayant affecté le CA des locataires, les centres commerciaux du Groupe possèdent encore un potentiel de réversion positif que les équipes d'*asset management* continuent à extraire (gain de loyers de + 1,7 million d'euros sur l'année).
- ▶ Par ailleurs, pour préparer leur restructuration, certains centres sont progressivement vidés de leurs locataires, entraînant une baisse des loyers de 1,7 million d'euros sur l'année.

- ▶ Départs : ils concernent essentiellement la libération de locaux dans des centres de très bonne commercialité qui ne présentent pas de difficulté particulière de commercialisation à terme.

La vacance financière du Groupe s'élève à 3,2 % du patrimoine contre 2,4 % en 2008.

ÉCHÉANCIER DES BAUX

L'ensemble des baux se répartissent par date de fin de bail et de prochaine option de sortie triennale selon l'échéancier suivant :

Année	En QP		En QP	
	Par date de fin de bail	% du total	Par option de sortie triennale	% du total
Échus	6,1	4,1 %	6,3	4,2 %
2010	6,9	4,6 %	19,4	12,9 %
2011	7,7	5,1 %	31,5	21,0 %
2012	10,3	6,8 %	26,8	17,8 %
2013	9,2	6,1 %	26,1	17,3 %
2014	22,1	14,7 %	23,3	15,5 %
2015	9,5	6,3 %	5,8	3,9 %
2016	10,2	6,8 %	0,4	0,3 %
2017	22,1	14,7 %	2,5	1,6 %
2018	24,9	16,6 %	0,3	0,2 %
2019	15,1	10,1 %	5,4	3,6 %
2020	3,8	2,5 %	1,1	0,7 %
> 2020	2,5	1,6 %	1,5	1,0 %
TOTAL	150,4	100,0 %	150,4	100,0 %

VARIATION DES VALEURS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Le taux de capitalisation ⁽⁶⁾ moyen pondéré est passé de 6,09 % à 6,58 % (+ 50 bp) au cours de l'exercice 2009 provoquant une baisse de valeur des actifs du patrimoine partiellement compensée par l'indexation des loyers et l'*asset management*. Au total, à périmètre constant, la valeur du patrimoine diminue de - 5,5 %.

	31/12/2009	30/06/2009	31/12/2008
	Taux de cap net	Taux de cap net	Taux de cap net
	moyen	moyen	moyen
France	6,53 %	6,59 %	6,02 %
International (Italie, Espagne)	6,77 %	6,75 %	6,40 %
MOYENNE	6,58 %	6,62 %	6,09 %
Centre-ville/Centre de Loisirs Urbain	6,62 %	6,59 %	5,99 %
Retail Park	6,91 %	7,02 %	6,38 %
Périphérie	6,30 %	6,35 %	5,97 %

Dans la lignée du 2^e semestre 2008, l'année 2009 a connu un nombre de transactions dans les centres commerciaux particulièrement faible. Les quelques références recensées concernent principalement des galeries d'hypermarchés, ainsi que quelques galeries marchandes de centre-ville, en région. Dans ce contexte, les experts ont remonté le taux de capitalisation moyen du Groupe qui s'établit à 6,58 % contre 6,09 % au 31 décembre 2008 (soit + 50 bp). Sur 18 mois, la remontée du taux de capitalisation moyen atteint + 110 bp.

EXPERTISES IMMOBILIÈRES

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

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

téristiques 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.

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

(6) Le taux de capitalisation est le rendement locatif sur la valeur d'expertise hors droits. Afin de présenter des données équivalentes à celles des principales foncières cotées, le Groupe retient désormais ce taux de capitalisation au lieu du taux de rendement (valeur droits inclus, taux utilisé lors des précédentes communications financières).

Détail du patrimoine en exploitation au 31 décembre 2009 (chiffres en quote-part de dotation patrimoniale)

Centre	Ouverture Rénovation	Locomotive	Surface Q/P	Loyers bruts		Valeur
				(en millions d'euros) ⁽¹⁾	(en millions d'euros) ⁽²⁾	Q/P
Lille – Les Tanneurs & Grand'Place	2004 (R)	Fnac, Monoprix, C&A	22 200			
Paris – Bercy Village	2001 (O)	UGC Ciné Cité	19 400			
Toulouse Saint-Georges	2006 (R)	Casino, Sephora	15 150			
Vichy	2003 (O)	Darty, La Grande Récré	14 203			
Brest Jean Jaurès	2002 (O)	Fnac, Go Sport, H&M	12 800			
Reims – Espace d'Erlon	2002 (O)	Monoprix, Fnac	7 100			
Brest – Coat ar Gueven		Sephora	6 339			
Roubaix – Espace Grand'Rue	2002 (O)	Géant, Le Furet du Nord	4 400			
Châlons – Hôtel de Ville	2005 (O)	Atac	2 100			
Paris – Les Boutiques Gare du Nord	2002 (O)	Monoprix	1 500			
Rome-Casetta Mattei	2005 (O)	Conad-Leclerc	14 800			
Aix-en-Provence	1982 (O)	Géant, Casino	3 729			
Nantes – Espace Océan	1998 (R)	Auchan, Camif	11 200			
Thiais Village	2007 (O)	Ikea, Fnac, Décathlon...	22 324			
Gare de l'Est		Virgin	5 500			
Strasbourg – L'Aubette		Zara, Marionnaud	3 800			
Autres			750			
SOUS-TOTAL CENTRE-VILLE/CLU			167 295	58,2	870,8	
Toulouse – Occitania	2005 (R)	Auchan, Go Sport	47 850			
Massy – -X%	1986 (O)	La Halle, Boulangier	18 200			
Bordeaux – Grand'Tour	2004 (R)	Leclerc	11 200			
Strasbourg – La Vigie	1988 (O)	Decathlon, Castorama	8 768			
Flins		Carrefour	6 999			
Toulon – Grand'Var		Go Sport, Planet Saturn	6 336			
Montgeron – Valdoly	1984 (O)	Auchan, Castorama	5 600			
Grenoble – Viallex	1970 (O)	Gifi	4 237			
Chalon-sur-Saône	1989 (O)	Carrefour	4 001			
Divers – Périphérie			18 266			
Barcelone – San Cugat	1996 (O)	Eroski, Media Market	20 488			
Ragusa	2007 (O)	Coop, Euronics, Upim	12 130			
Casale Montferrato	2007 (O)	Coop, Unieuro	7 973			
Bellinzago	2007 (O)	Gigante, H&M	19 713			
SOUS-TOTAL PÉRIPHÉRIE			191 761	47,4	819,3	

Centre	Ouverture	Locomotive	Surface	Loyers bruts		Valeur
				(en millions d'euros) ⁽¹⁾	(en millions d'euros) ⁽²⁾	
	Rénovation		Q/P	Q/P	Q/P	
Villeparisis	2006 (O)	La Grande Récré, Alinea	18 623			
Herblay – XIV Avenue	2002 (O)	Alinéa, Go Sport	14 200			
Pierrelaye	2005 (O)	Castorama	9 750			
Bordeaux – Sainte-Eulalie		Tendance, Picard, Gemo	13 400			
Gennevilliers	2006 (O)	Décathlon, Boulangier	18 863			
Family Village Le Mans Ruaudin	2007 (O)	Darty	23 800			
Family Village Aubergenville	2007 (O)	King Jouet, Go Sport	38 620			
Brest – Guipavas		Ikea, Décathlon, Boulangier	28 000			
Mulhouse – Porte Jeune		Monoprix	9 600			
Montpellier – Saint-Aunes		Leroy Merlin	4 000			
Pinerolo		Ipercoop	7 800			
Autres			43 381			
SOUS-TOTAL RETAIL PARK			230 036			
TOTAL AU 31/12/2008			589 092	142,2	2 270,4	
Cession Toulouse Saint-Georges			(15 150)			
Autres cessions			(11 913)			
Acquisitions et autres changements de périmètre			8 767			
SOUS-TOTAL ACQUISITIONS/CESSIONS/AUTRES			(18 296)	(5,1)	(92,4)	
Wagram (hôtel et salle)		Marriott	11 000			
Carré de Soie (50 %)		Castorama	30 400			
Extension Occitania Sud						
Crèches		Grand Frais	11 600			
SOUS-TOTAL MISE EN SERVICE			53 000			
VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT						
TOTAL AU 31/12/2009			623 796	150,4	2 305,8	
dont France			540 892	123,7	1 901,6	
dont International			82 904	26,6	404,2	

CV : Centre-ville. – CLU : Centre de Loisirs Urbains. – Per : Périphérie. – RP : Retail Park. – E : Espagne.

O : Ouverture. – R : Rénovation.

(1) Valeurs locatives des baux signés au 1^{er} janvier 2010.

(2) Valeur droits inclus.

2.1.2.3 Centres commerciaux en développement ⁽⁷⁾

Au 31 décembre 2009, le volume de projets maîtrisés (centres en construction/autorisés, centres maîtrisés/signés) par ALTAREA représente un investissement net prévisionnel d'environ 1,5 milliard d'euros pour 135,3 millions d'euros de loyers potentiels, soit un rendement prévisionnel sur investissement de 8,8 %.

(7) Chiffres en quote-part patrimoniale.

Variation par rapport au 31 décembre 2008

Centres commerciaux en quote-part patrimoniale				
Centres	m ² GLA	Loyers bruts <i>(en millions d'euros)</i>	Investissement net <i>(en millions d'euros)</i>	Rendement
PORTEFEUILLE TOTAL AU 31/12/2008	705 600	170,6	1 941,1	8,8 %
Sortie du portefeuille	(191 400)	(35,9)	(408,9)	8,8 %
Nouveaux projets maîtrisés/signés	110 900	24,0	258,6	9,3 %
Livraisons	(53 000)	(14,2)	(179,1)	7,9 %
SOUS-TOTAL	(133 500)	(26,1)	(329,4)	
Modification budgets	(24 200)	(9,2)	(74,8)	
PORTEFEUILLE TOTAL AU 31/12/2009	547 900	135,3	1 536,9	8,8 %
<i>dont en construction</i>	<i>90 900</i>	<i>24,8</i>	<i>358,0</i>	
<i>dont maîtrisés</i>	<i>457 000</i>	<i>110,5</i>	<i>1 179,0</i>	

Au cours de l'année, le portefeuille de projets a diminué de - 157 700 m² :

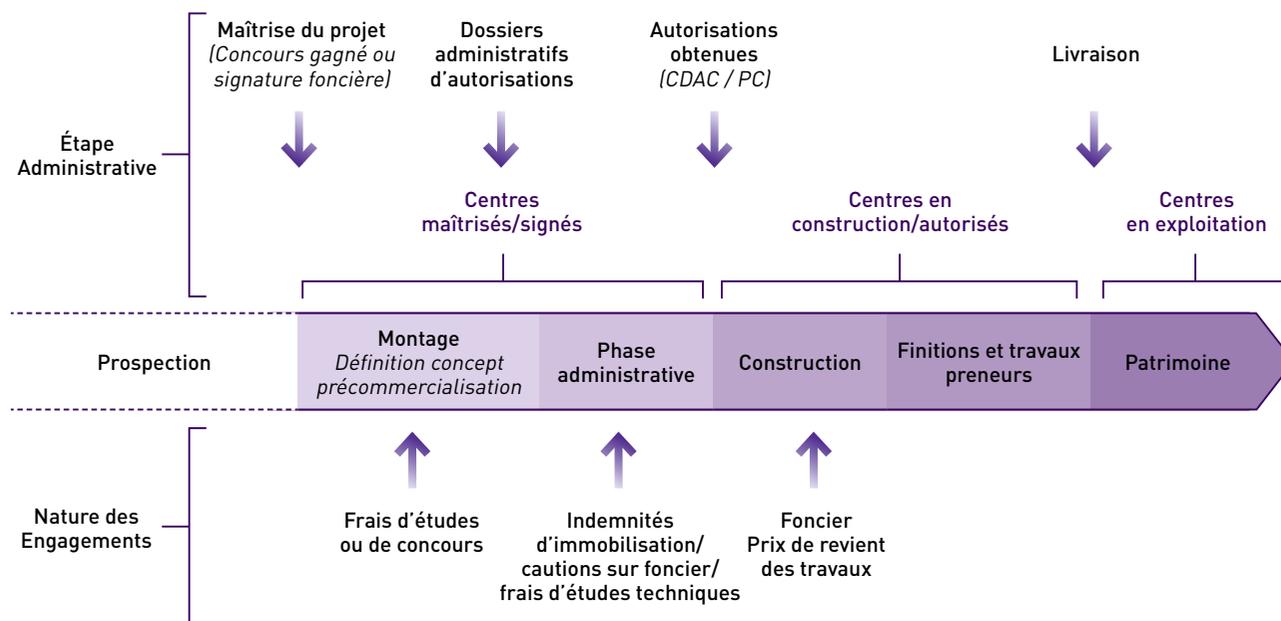
- ▶ 53 000 m² GLA ont été livrés au cours de l'année 2009 (cf. 2.1.2.2) ;
- ▶ 191 400 m² GLA ont été sortis du portefeuille pour être retravaillés soit en rentabilité, soit en risque (dont les projets espagnols pour 93 900 m²) ;
- ▶ 110 900 m² GLA ont été maîtrisés au cours de l'année 2009, notamment Villeneuve-la-Garenne pour 86 000 m² SHON développés en partenariat avec Orion (50 %) ;
- ▶ les projets conservés ont fait l'objet d'une revue de détail ayant généralement entraîné un redimensionnement à la baisse de leur taille et une amélioration de leur rentabilité.

Au total, le rendement moyen prévisionnel sur les projets conservés reste constant à 8,8 %. Afin de tenir compte de la

remontée des taux de capitalisation et pour maintenir un *spread* de développement durablement supérieur à 250/300 bp en moyenne, le Groupe a relevé ses objectifs de rendement sur les nouveaux projets dont le rendement doit être supérieur à 9 % en moyenne.

LE CYCLE DE DÉVELOPPEMENT / ENGAGEMENTS

Grâce à ses équipes de développement intégrées, ALTAREA dispose de la capacité opérationnelle pour monter et concevoir de nouveaux centres commerciaux à fort rendement et à forte contribution sur son ANR. Les nouvelles opérations de développement doivent dégager un *spread* minimum de 250 à 300 bp par rapport aux taux de capitalisation des actifs équivalents et être financés lors de leur lancement. L'ensemble de ce processus peut durer de 5 à 10 ans.



Le foncier est généralement signé sous condition suspensive d'obtention des autorisations administratives. Au total, les frais engagés avant le lancement de la construction représentent, sauf exception, moins de 10 % du prix de revient total. En ce

qui concerne les restructurations d'actifs existants (extensions, rénovations), le profil de risque est très différent puisque le foncier est généralement maîtrisé et l'actif génère déjà des loyers.

Décomposition des engagements par nature

	Investissement net <i>(en millions d'euros)</i>
Déjà investi (1)	387,0
Reste à investir engagé (2)	150,2
Reste à investir non engagé (3)	999,7
PORTFEUILLE EN DÉVELOPPEMENT AU 31/12/2009	1 536,9

Le portefeuille en développement au 31 décembre 2009 se décompose en :

- Déjà investi** : ensemble des dépenses d'investissement comptabilisés à la date de clôture ;
- Reste à investir engagé** :
 - projets en cours de construction : intégralité du reste à dépenser à terminaison,
 - projets en cours de montage : engagements de paiement (promesses synallagmatiques, contrats signés, etc.) ;
- Reste à investir non engagé** : reste à investir sur les projets en cours de montage dont la décision d'engagement appartient à ALTAREA (promesses unilatérales, contrats non signés, etc.).

Valorisation des actifs en développement dans les comptes consolidés

En 2009, le Groupe a investi 235 millions d'euros dont 123 millions d'euros dans les projets du pipeline, 93 millions d'euros dans les centres livrés en 2009 et 2008 (reliquats d'investissement), 10 millions d'euros en acquisitions,

6 millions d'euros dans les centres en exploitation et 3 millions d'euros de divers.

L'amendement de la norme IAS 40 portant sur les immeubles de placement en cours de construction impose⁽⁸⁾ leur comptabilisation à leur juste valeur dès lors que cette juste valeur peut être déterminée de façon fiable. Si tel n'est pas le cas, ces immeubles restent comptabilisés au coût. Cette règle s'applique de façon prospective, la variation de valeur passant par le compte de résultat. Au 31 décembre 2009, des experts indépendants ont réalisé des valorisations sur quatre actifs en cours de constructions : Okabé (Le Kremlin-Bicêtre), Dalmine (Italie), Limoges et Thionville. Par ailleurs, des tests d'*impairment* ont été réalisés sur Tourcoing et Mantes par des équipes internes. Des experts indépendants ont également valorisé les deux terrains à Valdemoro et Puerto Real (Espagne). Une provision d'un total de (36,2) millions d'euros a été comptabilisée en 2009 au titre de l'ensemble des projets de développement du Groupe, dont l'essentiel concerne les deux terrains propriété du Groupe en Espagne.

(8) Le Groupe ALTAREA a défini trois critères que doivent remplir les projets en développement pour que les incertitudes sur leur valorisation soient levées :
- autorisations administratives obtenues ;
- construction lancée ;
- incertitude sur les loyers futurs levée.

Décomposition des engagements par type de projet

Centres commerciaux en quote-part patrimoniale

Centres	m ² GLA	Loyers bruts <i>(en millions d'euros)</i>	Année de livraison	Déjà investi <i>(en millions d'euros)</i>	Reste à investir engagé <i>(en millions d'euros)</i>	Reste à investir non engagé <i>(en millions d'euros)</i>	Investissement net <i>(en millions d'euros)</i>	Rendement
Dalmine (Italie)	32 400							
Le Kremlin-Bicêtre	25 000							
Tourcoing	3 600							
Mantes	3 200							
Limoges	21 000							
Thionville	5 700							
SOUS-TOTAL PROJETS EN CONSTRUCTION	90 900	24,8	2009-2011	269,2	88,8	-	358,0	6,9 %
Sous-total lancements en préparation	229 900	65,3	2011-2015	90,1	41,5	557,5	689,1	9,5 %
Sous-total opérations en cours d'études avancées	227 100	45,1	2011-2015	27,7	20,0	442,2	489,9	9,2 %
SOUS-TOTAL PROJETS MAÎTRISÉS	457 000	110,5		117,8	61,5	999,7	1 179,0	9,4 %
TOTAL	547 900	135,3		387,0	150,2	999,7	1 536,9	8,8 %

PROJETS EN CONSTRUCTION

Au 31 décembre 2009, six projets étaient en cours de construction. Tous ces actifs disposent de l'intégralité de leur financement soit au niveau des structures qui les portent soit au niveau corporate.

PROJETS MAÎTRISÉS (ENGAGÉS PARTIELLEMENT, CHANTIER NON LANCÉ)

Outre les projets en construction, ALTAREA maîtrise un portefeuille de projets représentant un investissement total d'environ 1,1 milliard d'euros pour 111 millions d'euros de loyers prévisionnels. Ces projets destinés à être livrés entre 2011 et 2015 se situent à des stades d'avancement opérationnels divers et ne sont que partiellement engagés. Pour chacun d'entre eux, ALTAREA est titré sur le foncier (promesse signée ou concours gagné) mais la décision de lancement définitive appartient encore au Groupe et peut éventuellement être repoussée en fonction de divers critères (situation administrative et commerciale du projet, conjoncture macro économique, disponibilité du financement etc.). À cette fin ALTAREA a mis en place un

classement de ses projets maîtrisés en fonction de leur priorité de lancement, reflet de sa politique de gestion des risques :

Lancements en préparation (50 % des projets maîtrisés)

Il s'agit de projets pour lesquels la décision de lancement devra être prise majoritairement en 2010/2011 mais dont le profil de risque/rentabilité peut encore être amélioré. Leur rentabilité est potentiellement forte mais leur situation juridique, commerciale, administrative et financière doit être stabilisée afin d'en diminuer le niveau de risque. En fonction de l'évolution du marché du financement à horizon 2010/2011, ils ont vocation à être lancés.

Opérations en cours d'études (50 % des projets maîtrisés)

Cette catégorie concerne des projets maîtrisés dont le lancement n'est pas une problématique immédiate. Leur situation opérationnelle nécessite encore d'être avancée (autorisations administratives, précommercialisation, études etc.) afin d'être compatible le moment venu avec les règles d'engagement du Groupe.

2.1.3. PROMOTION POUR COMPTE DE TIERS

2.1.3.1 Introduction

À travers sa filiale COGEDIM, le Groupe est l'un des principaux acteurs du marché de la promotion pour compte de tiers avec un volume d'activité au 31 décembre 2009 de 1 137 millions d'euros ⁽⁹⁾.

Domaines d'intervention

En termes de produits :

- ▶ le résidentiel ;
- ▶ l'immobilier d'entreprise ;
- ▶ les grands projets urbains mixtes.

En termes de métiers :

- ▶ promoteur ;
- ▶ prestataire de services (MOD, commercialisation) ;
- ▶ aménageur-développeur.

Implantation géographique

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

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

Politique d'engagement

En matière d'immobilier résidentiel, le Groupe poursuit sa politique de respect de critères prudentiels qui visent principalement à privilégier des signatures de foncier sous promesse unilatérale plutôt que synallagmatique, à conditionner l'acquisition du foncier et le démarrage des travaux à une forte précommercialisation et à abandonner les opérations qui ne seraient pas assez rentables ou dont la commercialisation serait décevante. En 2009, l'effet Scellier sur les rythmes de vente ainsi qu'une gestion efficace de l'offre à la vente a permis de maîtriser le stock de produits invendus : aucun lot achevé n'est en offre au 31 décembre 2009.

En matière d'Immobilier d'Entreprise, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) ou des CPI (Contrat de Promotion Immobilière) pour lesquels il s'engage à construire un immeuble, l'engagement d'une opération est conditionné à sa vente préalable ou à la signature d'un contrat assurant le financement de l'opération de construction. Lorsqu'il intervient en tant que prestataire (Maître d'Ouvrage Délégué), le Groupe assure pour le compte d'un propriétaire les missions d'un promoteur en contrepartie d'honoraires. En 2009, la prestation de services a représenté près de 56 % du volume d'activité réalisé en immobilier d'entreprise. Ainsi, le Groupe ne détient pas d'immeuble de bureaux en patrimoine au 31 décembre 2009.

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2009		31/12/2008
Chiffre d'affaires immobilier	684,8	- 7,4 %	739,6
<i>dont immobilier d'entreprise</i>	138,6	- 6,3 %	147,9
<i>dont logements</i>	546,1	- 7,7 %	591,7
Prestations de service externe	16,4	- 44,2 %	29,4
<i>dont immobilier d'entreprise</i>	13,4		26,2
<i>dont logements</i>	3,0		3,2
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	701,2	- 8,8 %	769,0
Coût des ventes	(618,6)		(664,0)
Production stockée	44,8		38,2
Frais de structure	(72,6)	- 11,1 %	(81,7)
Autres	(3,0)		(3,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	51,8	- 10,6 %	57,9
<i>% du CA</i>	7,4 %		7,5 %

(9) Volume d'activité TTC dont 967 millions d'euros de logements (dont 887 millions d'euros de logements neufs, 15 millions d'euros de MOD de logements neufs et 65 millions d'euros de logements anciens) et 170 millions d'euros d'immobilier d'entreprise.

Compte tenu du décalage existant entre la date de la réservation et celle de la comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement, le chiffre d'affaires 2009 diminue - 8,8 % enregistrant avec un an de décalage le creux de l'activité commerciale du 2^e semestre 2008. Par ailleurs, l'année 2008 constitue en immobilier d'entreprise une base relativement élevée en raison de deux grands projets qui n'ont pas eu d'équivalent en 2009.

Les efforts de réduction des coûts de structure ont contribué à amortir partiellement la baisse d'activité. Au total, le résultat opérationnel diminue de - 10,6 %. La marge opérationnelle reste stable en % du chiffre d'affaires.

2.1.3.3 Revue opérationnelle par ligne de produits

Logements

La gamme couverte par le Groupe en promotion logement est la suivante :

Le **Haut de Gamme** se définit par son positionnement en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Sur ce segment, COGEDIM affiche une position de leader en France. La fourchette de prix est comprise entre 4 950 et 11 000 euros le m² en Île-de-France et entre 3 600 et 7 300 euros le m² en Régions. Le Haut de Gamme a représenté 341 millions d'euros de réservations (détail et bloc) au cours de l'année 2009, soit 38 % des placements du groupe en valeur.

Le **Milieu de Gamme**, également appelé Citalis, est conçu pour répondre aux attentes d'une clientèle de nouveaux acquéreurs et d'investisseurs. Les sites à fort potentiel sont privilégiés pour réaliser des programmes de qualité. La fourchette de prix des programmes de cette gamme est comprise entre 2 300 euros et 4 400 euros le m². Le Milieu de Gamme a représenté 353 millions d'euros de réservations (détail et bloc) au cours de l'année 2009, soit 40 % des placements du Groupe en valeur.

Les **Nouveaux Quartiers** constituent une nouvelle gamme conçue pour répondre à une forte attente des élus et des habitants. Le prix des programmes de cette gamme s'établit dans une fourchette comprise entre 3 700 euros et 6 000 euros le m². Les programmes COGEDIM lancés au cours de l'année 2009 dans cette gamme ont connu un très fort succès dès leur mise en vente : la performance du programme de Suresnes - Promenade Sisley peut être qualifiée d'historique avec des placements de 120 millions d'euros au cours de l'année. De plus, les placements des programmes de Massy - Domaine de Coulanges (premier éco-quartier de la commune rassemblant nouveaux commerces, activités, équipements publics, bureaux et habitations) ont représenté 50 millions d'euros.

Depuis leur lancement au cours du second semestre 2009. À fin 2009, la gamme Nouveaux Quartiers représente 19 % des placements du groupe.

Les **Résidences Services** (seniors, affaires, étudiants, loisirs), développées récemment, bénéficient de la forte notoriété de COGEDIM. En 2009, deux programmes de Résidence Étudiants en région Lyonnaise, un programme à Toulouse et un programme à Nantes ont été mis en commercialisation. Le développement de cette gamme reposera également sur celui du nouveau concept de Résidences COGEDIM Club : résidences services pour seniors, dont le gestionnaire sera le groupe ALTAREA COGEDIM, qui allie une localisation recherchée à des prestations de services de qualité (vidéosurveillance, services étendus de conciergerie...).

CERTIFICATION NF LOGEMENT DÉMARCHE HQE®

Référence de l'immobilier résidentiel de qualité, COGEDIM a reçu la certification NF Logement démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale). Cette certification, délivrée par un organisme indépendant, suit une procédure et un cahier des charges très strict portant principalement sur la recherche d'économie d'énergie, l'utilisation de matériaux durables et respectueux de l'environnement, une gestion optimale de la consommation d'eau ainsi qu'une gestion appropriée des déchets.

La conjoncture en 2009

Le regain d'activité du 1^{er} semestre 2009 s'est confirmé au cours du 2^e semestre, le marché de logements neufs enregistrant une progression de ses ventes de + 30 % ⁽¹⁰⁾ comparé à 2008.

Le principal facteur de cette dynamique est le succès rencontré par le dispositif de défiscalisation Scellier en faveur des investisseurs privés : permettant une réduction d'impôt étalée sur 9 ans de 25 % du prix d'acquisition dans la limite de 300 000 euros, les ventes en Scellier ont concerné plus de 60 % des ventes en 2009 ⁽¹¹⁾. Les aides gouvernementales ont également été orientées vers les primo-accédants avec le doublement du prêt à taux zéro (PTZ) et le développement du pass foncier permettant aux acquéreurs de bénéficier d'un taux réduit de TVA. À ces mesures de soutien, vient s'ajouter un accès au crédit plus facile avec des taux d'intérêts à long terme en baisse permettant une resolvabilisation des acquéreurs.

Les effets de ce rebond ne se reflètent pas encore dans les chiffres d'octroi des autorisations administratives et dans le nombre des mises en chantier qui ont diminué respectivement de 18 % et 19 % comparé à 2008 ⁽¹²⁾.

⁽¹⁰⁾ Source : FPC - base estimée : 105 000 ventes en 2009 vs 79 359 en 2008).

⁽¹¹⁾ Source : Les Échos du 6 janvier 2010.

⁽¹²⁾ Données du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer publiées en décembre 2008 (variation décembre 2008 à novembre 2009).

Perspectives 2010

2010 devrait être une année encore soutenue par les dispositifs d'aides au logement, notamment pour les investisseurs particuliers.

L'évolution future de la demande solvable des ménages reste incertaine au vu d'une conjoncture économique encore fragile. L'aide à l'investissement locatif demeure le solide support de la politique de relance de l'économie : la loi Scellier a été reconduite pour un an sous sa forme actuelle (25 % de réduction d'impôt pour tous les logements), son « verdissement » étant mis en place dès 2011. Les promoteurs devront alors adapter leur production afin d'augmenter l'offre de logements de type « Bâtiment à Basse Consommation ».

RÉSERVATIONS

Dans un marché ayant retrouvé une dynamique grâce aux mesures de soutien de l'investissement locatif et aux mesures destinées aux primo-accédants, les réservations du Groupe atteignent un volume historique de 887 millions d'euros, soit + 59 % comparé à fin 2008 et + 33 % comparé à fin 2007, qui était l'année de référence de la profession.

Réservations au 31 décembre 2009 (en quote-part)

En millions d'euros TTC	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Nouveaux Quartiers	Résidences Services	Total	
IDF	152	148	166		466	53 %
PACA	59	79			138	16 %
Rhône-Alpes	111	76		17	203	23 %
Grand Ouest	19	50		10	80	9 %
TOTAL	341	353	166	27	887	100 %
	38 %	40 %	19 %	3 %		
31/12/2008	50 %	50 %			557	
Var. 2009 vs 2008						+ 59 %
31/12/2007	51 %	49 %			668	
Var. 2009 vs 2007						+ 33 %

En nombre de lots, les réservations du Groupe en 2009 se sont élevées à 4 345 lots, en hausse de 80 % comparé à 2 417 lots réservés en 2008, et de 45 % comparé à 2 996 lots en 2007.

Réservations au 31 décembre 2009

En nombre de lots	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Nouveaux Quartiers	Résidences Services	Total	
IDF	697	627	664	0	1 988	
PACA	174	462	0	0	636	
Rhône-Alpes	503	514	0	173	1 190	
Grand Ouest	91	321	0	119	531	
TOTAL	1 465	1 924	664	292	4 345	
	34 %	44 %	15 %	7 %		
31/12/2008					2 417	
Var. 2009 vs 2008						+ 80 %
31/12/2007					2 996	
Var. 2009 vs 2007						+ 45 %

La croissance des réservations de 2009 a été réalisée grâce au lancement de 63 opérations au cours de l'année (comparé à 38 opérations en 2008 et à 54 opérations en 2007) pour un montant de 854 millions d'euros.

L'essentiel des réservations a été effectué au détail (79 % du total, comparé à 64 % à fin 2008 et à 77 % à fin 2007) : cette part significative est liée notamment à l'effet des incitations fiscales Scellier. La part des investisseurs privés atteint environ 50 % des ventes totales en valeur en 2009.

Le prix moyen des lots vendus en 2009 diminue pour s'établir à 240 milliers d'euros, comparé à 254 milliers d'euros à fin 2008.

Cette diminution provient :

- ▶ des lots plus compacts dont la surface moyenne est de 56 m² (vs 60 m² en 2008), plus adaptés à la demande des investisseurs privés ;

- ▶ du développement des nouvelles gammes « Nouveaux Quartiers » et « Résidences Services » qui fait baisser la proportion de Haut de Gamme dans le total (38 % en 2009 vs 50 % en 2008) ;
- ▶ d'une baisse des prix de vente.

Le taux de désistement est en forte diminution. Il s'établit à 17 % (moyenne des douze derniers mois) comparé à 33 % en 2008 (reflet de la crise économique sévère) et à 21 % en 2007.

Le taux d'écoulement atteint 25 % en fin d'année 2009.

SIGNATURES NOTARIÉES

Le montant des ventes régularisées en 2009 s'établit à 720 millions d'euros TTC soit + 34 % par rapport à 2008.

Ventes notariées au 31 décembre 2009 (en quote-part)

<i>En millions d'euros TTC</i>	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Nouveaux Quartiers	Résidences Services	Total		Stock de réservations non actées
IDF	134	91	37		262	36 %	
PACA	81	70			151	21 %	
Rhône-Alpes	115	86		12	213	30 %	
Grand Ouest	25	69			94	13 %	
TOTAL	355	316	37	12	720	100 %	442
	49 %	44 %	5 %	2 %			
31/12/2008					536		262
Var. 2009 vs 2008					+ 34 %		+ 69 %
31/12/2007					771		206
Var. 2009 vs 2007					- 7 %		+ 114 %

Cette augmentation est due à l'effet Scellier qui a incité les clients à régulariser leur achat devant notaire avant la fin de l'année ainsi qu'à un suivi des clients qui s'améliore (accompagnement dans l'obtention des prêts bancaires, centralisation des signatures chez les notaires, anticipation des éventuels risques de décalage...).

Le stock de réservations non actées représente 442 millions d'euros à fin 2009 (vs 262 millions d'euros à fin 2008 et 206 millions d'euros à fin 2007), ce qui confère au Groupe une très bonne visibilité pour le futur.

CHIFFRE D'AFFAIRES ⁽¹³⁾ ET MARGE IMMOBILIÈRE

Chiffre d'affaires au 31 décembre 2009

En millions d'euros TTC	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Résidences Services	Total
IDF	122	102	0	224
PACA	46	57	0	102
Rhône-Alpes	95	50	4	149
Grand Ouest	6	65	0	71
TOTAL	268	274	4	546
31/12/2008				592
Var. 2009 vs 2008				- 8 %
31/12/2007				507
Var. 2009 vs 2007				+ 8 %

(13) Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

Le chiffre d'affaires s'établit à 546 millions d'euros en 2009 comparé à 592 millions d'euros en 2008, reflétant ainsi, avec le décalage lié à l'avancement, la baisse de l'activité commerciale du second semestre 2008. **Comparé à fin 2007, le chiffre d'affaires logements est en hausse de + 8 %.**

Marge immobilière

En millions d'euros	31/12/2009		31/12/2008
Chiffre d'affaires	546,1		591,7
MARGE IMMOBILIÈRE	50,8	- 20,1 %	63,6
% du CA	9,3 %		10,8 %
HONORAIRES	3,0	- 8,5 %	3,2

La baisse de la marge immobilière comparée à fin 2008, qui avait été anticipée, est principalement due à des baisses de prix de vente, à l'augmentation des ventes en bloc auprès d'investisseurs institutionnels au second semestre 2008 et à

une proportion plus importante de ventes en Milieu de Gamme et Résidences Services (51 % à fin 2009 comparé à 46 % en 2008) dont les taux de marge sont inférieurs.

BACKLOG ⁽¹⁴⁾

À fin décembre 2009, le backlog de logements s'établit à 872 millions d'euros, soit 19 mois d'activité, en croissance de 40 % comparé aux 623 millions d'euros de fin décembre 2008 qui représentaient 13 mois d'activité.

Backlog logements au 31 décembre 2009

En millions d'euros HT	CA acté non avancé	CA réservé non acté	Total	
IDF	196	267	463	53 %
PACA	97	60	157	18 %
Rhône-Alpes	146	27	173	20 %
Grand Ouest	53	26	79	9 %
TOTAL	492	380	872	100 %
	56 %	44 %		
en nombre de mois			19	
Rappel 31/12/2008	62 %	38 %	623	
Var. 2009 vs 2008			+ 40 %	
en nombre de mois			13	

(14) Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez notaires.

Le backlog se décompose en :

- ▶ 492 millions d'euros de ventes notariées réalisées dont le chiffre d'affaires reste à appréhender à l'avancement de la construction, dont 378 millions d'euros sont prévus en 2010 ;
- ▶ 380 millions d'euros de réservations de ventes à régulariser chez notaire qui devraient contribuer au chiffre d'affaires 2010 pour 146 millions d'euros.

Au total, le backlog devrait permettre de constater 524 millions d'euros de CA en 2010, soit la presque totalité du CA 2009. L'activité commerciale 2010 devrait par ailleurs venir augmenter le CA, ce qui permettra d'afficher une progression en 2010.

ANALYSE DE L'OFFRE À LA VENTE

Au 31 décembre 2009, l'offre à la vente représente 368 millions d'euros, en baisse de 17 % par rapport à fin décembre 2008. Aucun lot achevé n'est en offre à la vente.

La politique mise en œuvre par le Groupe de ne pas poursuivre les opérations dont la commercialisation n'était pas avérée, a permis fin 2008 une maîtrise de l'offre dans une conjoncture incertaine. Cette maîtrise de l'offre conjuguée avec les excellentes performances commerciales de 2009 ont entraîné une baisse de l'offre à la vente de 17 % comparée à fin 2008.

Décomposition de l'offre à la vente (368 millions d'euros TTC) au 31 décembre 2009 en fonction du stade d'avancement opérationnel

Phases opérationnelles	----- Risque -----			
	Montage (foncier non acquis)	Foncier acquis/chantier non lancé	Foncier acquis/chantier en cours	Logements achevés en stock
Dépenses engagées (en M€ HT)	12	29		
Prix de revient de l'offre à la vente (en M€ HT)			100	2
OFFRE À LA VENTE (368 M€ TTC)	179	51	135	2
en %	49 %	14 %	37 %	-
		dont livrés en 2010 :	45 M€	
		dont livrés en 2011 :	76 M€	
		dont livrés en 2012 :	14 M€	
Rappel : offre à la vente au 31 décembre 2008				
OFFRE À LA VENTE (443 M€ TTC)	174	28	235	5
en %	39 %	6 %	53 %	1 %
		dont livrés en 2009 :	84 M€	
		dont livrés en 2010 :	139 M€	
		dont livrés en 2011 :	12 M€	

Analyse de l'offre à la vente : 368 millions d'euros TTC

- ▶ 63 % de l'offre à la vente concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels, les montants engagés sont essentiellement des frais d'études et des indemnités d'immobilisations (ou cautions) versées dans le cadre des promesses d'achat des terrains avec possibilité de rétractation ;
- ▶ 37 % de l'offre est en cours de construction dont 45 millions d'euros correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2010 ;
- ▶ une quasi-absence de produits finis (2 millions d'euros) qui ne représentent que des parkings ou des caves.

La répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet de la bonne activité commerciale de l'année écoulée et

des critères prudentiels du groupe. Ces critères sont principalement orientés vers :

- ▶ privilégier la signature de foncier sous forme de promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques qui sont réservées à des opérations à très forte rentabilité ;
- ▶ une forte précommercialisation est également requise lors de l'acquisition du foncier et au moment de la mise en chantier ;
- ▶ un élargissement de la mission du Comité des Engagements dont l'accord est requis à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, lancement de la commercialisation, acquisition du foncier et lancement des travaux ;
- ▶ l'abandon des opérations qui ne seraient pas assez rentables ou dont la commercialisation serait décevante.

Immobilier d'entreprise

Au 31 décembre 2009, le Groupe maîtrise 26 projets d'immobilier d'entreprise représentant un total de 546 000 m² SHON essentiellement composés de bureaux (19 projets) mais comportant également 7 hôtels.

En milliers de m ² SHON à 100 %	MOD	Promotion	Total
Bureaux	162	285	447
Hôtels	28	53	81
Autres (centres de recherche, médiathèques, etc.)	-	19	19
TOTAL MAÎTRISÉ	190	356	546

LA CONJONCTURE EN 2009 ⁽¹⁵⁾

Investissement en immobilier d'entreprise :

En 2009, le marché français a connu une baisse significative des investissements en immobilier d'entreprise : 7,6 milliards d'euros ont été échangés sur l'année, soit une diminution d'environ 40 % en un an. Cette évolution s'explique par le durcissement des conditions d'emprunt et par l'attentisme des investisseurs suite à l'ajustement des valeurs.

Les taux de capitalisation semblent se stabiliser avec des taux « prime » compris entre 5,5 % et 6,5 % pour Paris QCA et entre 6,4 % et 8,5 % pour la province. À l'inverse, la baisse des loyers se poursuit. Au 1^{er} janvier 2010, le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves s'établit à 303 euros.

Placements en immobilier d'entreprise

La demande placée en 2009 représente 1,8 millions de m², en recul d'environ 24 % par rapport à l'année 2008. Les utilisateurs restent principalement motivés par la recherche d'économies, *via* des regroupements de surfaces ou la recherche de loyers moins élevés.

Avec 32 % d'augmentation depuis le 1^{er} janvier 2009, l'offre immédiate (neuve et ancienne) s'élève à 3,6 millions de m². Ce constat s'explique par un nombre important de livraisons et une absorption nette négative.

Parallèlement, il est important de noter la baisse significative de l'offre future neuve qui devrait se poursuivre compte tenu du faible nombre d'opérations mises en chantier. Ainsi en 2012, l'offre neuve disponible devrait être très faible.

TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR LE GROUPE

ALTAREA COGEDIM en 2009

Au cours de l'année 2009, le Groupe a réalisé cinq transactions majeures.

Saint-Denis Landy : ALTAREA COGEDIM et Icade ont conclu un Contrat de Promotion Immobilière pour un montant de 58 millions d'euros HT avec une foncière spécialisée dans l'immobilier tertiaire. Cette transaction constitue la première vente en blanc depuis le début de la crise. Situé dans la ZAC Landy Pleyel 2, certifié HQE®, développera 21 000 m² SHON. Les travaux pourraient débuter mi 2010.

Aix-en-Provence : Le Groupe a signé au 1^{er} semestre 2009 un Contrat de Promotion Immobilière de 54,9 millions d'euros HT avec une grande banque régionale pour la réalisation de son futur siège (22 000 m² SHON). Les travaux sont en cours de réalisation pour une livraison au 1^{er} trimestre 2011.

Issy-les-Moulineaux – Îlot 1 : ALTAREA COGEDIM doit réaliser en tant que MOD avec Sogeprom, un hôtel de 128 chambres pour le compte d'un important groupe hôtelier dans la ZAC Forum Seine à Issy-les-Moulineaux. Ce projet sera l'un des premiers hôtels certifiés HQE® (référentiel hôtellerie). Les travaux sont prévus pour démarrer début 2010.

Saint-Cloud : Un grand investisseur a décidé de confier à ALTAREA COGEDIM, une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la restructuration d'un immeuble à usage de bureaux à Saint-Cloud d'une surface de 5 200 m² SHON. Les travaux sont en cours pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2011.

Lyon : Signature d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la réalisation d'un immeuble de bureaux de 7 966 m² SHON à Lyon pour le compte d'un grand groupe d'événementiel implanté en Régions. Les travaux devraient débuter au 3^e trimestre 2010.

(15) Market View, 4^e trimestre 2009.

Autre fait marquant de l'exercice 2009 :

Paris 18 – Pajol : ALTAREA COGEDIM a signé un bail en état futur d'achèvement (BEFA) de 9 ans fermes à 300 euros/HT/HC/m²ut) pour un immeuble de bureaux certifié HQE® de 5 200 m² SHON. Les travaux pourraient débuter au 3^e trimestre 2010.

LIVRAISONS 2009

En 2009, le groupe ALTAREA COGEDIM a livré huit immeubles de bureaux développant environ 150 000 m² SHON.

Paris 20 – Porte des Lilas (Cinetic) : Livraison de l'immeuble Cinetic de 22 000 m² SHON. Ce programme certifié HQE® est entièrement loué.

Clichy – Berges de Seine T4 (Onyx) : COGEDIM Entreprise en co-promotion avec Nexity ont livré l'immeuble Onyx développant 17 000 m² SHON de bureaux et 300 m² d'activités. Ce projet, propriété d'un fonds allemand, est loué à 57 %.

Lyon – La Buire (Anthémis) : COGEDIM a livré l'immeuble Anthémis à Lyon (secteur Part-Dieu), propriété d'un fonds américain, développant 20 300 m² SHON de bureaux loués à 75 %.

Issy-les-Moulineaux – Îlot 11.3 (Sereinis) : Cet immeuble de 13 000 m² SHON a été réalisé dans le cadre d'un CPI pour une

foncière française. Il s'agit d'un immeuble certifié HQE® conçu par les architectes Anthony Bechu et Tom Sheehan.

Paris 09 – Rue de Châteaudun : Restructuration lourde d'un immeuble haussmannien de 7 000 m² SHON réalisée en tant que Maître d'Ouvrage Déléguée pour le compte d'un grand investisseur institutionnel et entièrement loué à un organisme public.

Puteaux – Tour Anjou (Quai 33) : COGEDIM Entreprise a réceptionné au second semestre la Tour Anjou développant 24 000 m² SHON. ALTAREA COGEDIM a réalisé en tant que Maître d'Ouvrage Délégué la restructuration totale permettant d'adapter cet immeuble aux attentes des utilisateurs.

Paris 15 – Carré Suffren : Ancien siège du Commissariat à l'Énergie Atomique, cet immeuble de 27 750 m² SHON de bureaux a été réceptionné début juillet 2009. COGEDIM a réalisé en tant que Maître d'Ouvrage Délégué, une restructuration lourde de l'immeuble afin de l'adapter aux nouvelles exigences des utilisateurs.

Bagneux – Porte Sud (Aristide) : COGEDIM Entreprise a livré en novembre 2009 l'immeuble Aristide à Bagneux développant 21 150 m² SHON de bureaux. Cette réalisation conçue par l'architecte Paul Chemetov est certifiée HQE®.

MARGE IMMOBILIÈRE ET HONORAIRES

En millions d'euros	31/12/2009		31/12/2009
Chiffre d'affaires	138,6	- 6,3 %	147,9
MARGE IMMOBILIÈRE	15,4	+ 28 %	12,0
% du CA	11,1 %		8,1 %
PRESTATION DE SERVICES EXTERNES	13,4	- 48,6 %	26,2

MARGE IMMOBILIÈRE À L'AVANCEMENT

La marge immobilière au 31 décembre 2009 est de 15,4 millions d'euros, comparé à 12,0 millions d'euros l'année précédente, soit une progression de + 28 %. Cette forte progression est due aux importantes livraisons intervenues en 2009. Le taux de marge atteint 11,1 % du chiffre d'affaires grâce à la reprise des garanties locatives de certaines opérations livrées.

BACKLOG ⁽¹⁶⁾ VEFA/CPI ET MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 89,5 millions d'euros à fin 2009 comparé à 141,9 millions d'euros fin 2008. Par ailleurs, le Groupe dispose à fin décembre 2009 d'un backlog d'honoraires de MOD acquis représentant 13,5 millions d'euros.

(16) Chiffre d'affaires HT sur les ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, placements non encore régularisés par acte notarié et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

Grands projets urbains mixtes

Le Groupe ALTAREA COGEDIM se positionne comme un « ensembleur » urbain capable de proposer des solutions globales incluant toutes les classes d'actifs immobiliers avec des savoir-faire opérationnels intégrés (bureaux, logements, hôtels, commerces).

Au 31 décembre 2009, le Groupe maîtrise 372 000 m² SHON de Grands projets urbains mixtes, répartis sur cinq projets à dominante bureaux mais comportant également 107 000 m² de commerces.

<i>En milliers de m² SHON</i>	Commerces ⁽¹⁾	Bureaux ⁽²⁾	Hôtels	Logements	Total
Nice Meridia (06)	-	29	-	20	49
Kremlin-Bicêtre (94)	45	27	-	1	73
Euroméditerranée (13)	-	53	10	-	64
Cœur d'Orly (94)	27	108	17	-	152
Nanterre (92)	35	-	-	-	35
TOTAL	107	217	28	21	372

(1) Dont une partie destinée à être conservée en patrimoine (25 600 m² GLA en QP), figurant dans les projets de centres commerciaux maîtrisés au 31 décembre 2009 en partie 2.1.2.3.

(2) Dont une partie destinée à être conservée en patrimoine (37 800 m² GLA en QP), figurant dans les projets de centres commerciaux maîtrisés au 31 décembre 2009 en partie 2.1.2.3.

Sur l'ensemble de ces projets, seul Le Kremlin-Bicêtre est actuellement en cours de construction. À dominante commerces, ce projet comportera un hypermarché Auchan de 19 300 m², une galerie commerciale de 25 900 m² et des bureaux en superstructure.

2.2. RÉSULTATS CONSOLIDÉS

2.2.1. RÉSULTATS

2.2.1.1 Résultat net

Au 31 décembre 2009, le résultat net récurrent part du Groupe s'élève à 108,5 millions d'euros (+ 16 %). Après prise en compte des actions créées lors de l'augmentation de capital ⁽¹⁷⁾, le résultat net récurrent s'élève à 10,6 euros/action en croissance de + 3 % par rapport au 31 décembre 2008.

En millions d'euros	31/12/2009						31/12/2008					
	Récurrent			Total récurrent	Non récurrent	Total	Récurrent			Non récurrent	Total	
	Centres commerciaux	Promotion					Centres commerciaux	Promotion				
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	127,0	+ 22 %	51,8	178,7	+ 10 %	(165,4)	13,3	103,8	57,9	161,8	(502,0)	(340,2)
Coût de l'endettement net	(55,4)		(17,5)	(72,9)		(6,2)	(79,1)	(43,6)	(24,1)	(67,7)	(7,4)	(75,2)
Variations de valeur des instruments financiers	0,0		-	0,0		(53,3)	(53,3)	(0,0)	-	(0,0)	(110,4)	(110,4)
Sociétés mises en équivalence	7,1		(1,4)	5,7		(4,8)	1,0	4,4	0,6	5,0	(31,3)	(26,3)
Actualisation des dettes et créances	-		-	-		(0,1)	(0,1)	-	-	-	(3,5)	(3,5)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	78,7		33,0	111,7		(230,6)	(118,9)	64,6	34,4	99,0	(654,8)	(555,7)
Impôts	(0,2)		0,0	(0,2)		2,4	2,2	0,3	(1,1)	(0,8)	172,9	172,2
RÉSULTAT NET	78,5		33,0	111,5		(228,2)	(116,7)	64,9	33,4	98,3	(481,8)	(383,5)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	76,9	+ 23 %	31,7	108,5	+ 16 %	(217,0)	(108,5)	62,4	31,3	93,7	(490,8)	(397,1)
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en milliers)				10,271						9,118		
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros/action)				10,57	+ 2,8 %						10,28	

Résultat net récurrent : 108,5 millions d'euros

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT

Au 31 décembre 2009, le résultat opérationnel récurrent progresse de + 10 % par rapport à 2008 en raison d'une forte progression de l'activité centres commerciaux (+ 23,1 millions d'euros, soit + 22 %) liée aux mises en service en 2008 et 2009, le résultat opérationnel promotion accuse une baisse de - 11 % tout en maintenant une profitabilité élevée malgré la crise.

(17) 22 % du capital post-opération.

COÛT DE L'ENDETTEMENT NET RÉCURRENT

La partie récurrente concerne les frais financiers nets encourus sur la dette adossée au patrimoine de centres commerciaux et au coût de la dette d'acquisition de COGEDIM. La progression des frais financiers est inférieure à celle des revenus en raison de l'augmentation de capital intervenue en juillet 2008 pour un montant de 375 millions d'euros.

Résultat net non récurrent : - 217,0 millions d'euros

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

<i>En millions d'euros</i>	
Amortissement des relations clientèle (COGEDIM)	- 13,3
Perte de valeur sur actifs en développement	- 36,2
Perte de valeur des actifs immobiliers (périmètre constant, hors droits et en quote-part de consolidation)	- 138,3
Livraison d'actifs	+ 36,5
Frais de développement non activés	- 10,4
Perte de valeur des instruments de couverture	- 53,3
Autres	- 2,0
TOTAL	- 217,0

NOMBRE MOYEN D'ACTIONNAIRES ÉCONOMIQUES

Le nombre moyen d'actions économiques est le nombre moyen d'actions en circulation dilué des plans de stock-options et actions gratuites octroyés au 31 décembre 2009, sa variation

par rapport à fin 2008 est essentiellement impactée par l'augmentation de capital intervenue au début du second semestre 2008.

2.2.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

Au 31 décembre 2009, l'ANR de continuation totalement dilué d'ALTAREA s'établit à 113,3 euros par action après distribution de 7,0 euros par action, en baisse de - 9 %.

	31/12/2009		31/12/2008	
	<i>(en millions d'euros)</i>	<i>(en euros/action)</i>	<i>(en millions d'euros)</i>	<i>(en euros/action)</i>
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS PART DU GROUPE	938,6	91,0	1 109,3	108,1
Retraitement des impôts				
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC (actifs à l'international)	27,3		18,3	
Impôt effectif sur plus-values latentes des actifs non SIIC ⁽¹⁾	(27,9)		(3,5)	
Retraitement des droits de mutation				
Droits déduits sur les valeurs d'actifs au bilan	139,4		126,1	
Droits et frais de cession estimés ⁽¹⁾	(82,0)		(65,8)	
Autres plus-values latentes	104,3		37,7	
Impact des titres donnant accès au capital			0,6	
Part des commandités ⁽²⁾	(12,7)		(14,1)	
ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE LIQUIDATION DILUÉ	1 087,1	105,4	1 208,5	117,8 - 11 %
Droits et frais de cession estimés	82,0		65,8	
Part des commandités	(0,9)		(0,8)	
ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE CONTINUATION DILUÉ	1 168,1	113,3	1 273,6	124,2 - 9 %
Nombre d'actions diluées		10 311 852		10 257 854

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

(2) Dilution maximale de 120 000 actions.

Principes de calcul

Fiscalité

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

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

Droits

Dans les comptes consolidés IFRS les immeubles de placements sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits en utilisant un taux de 6,20 %. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant (139,4 millions d'euros au 31 décembre 2009).

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

Impact des titres donnant accès au capital

Il s'agit de l'impact de l'exercice des « stock-options » dans la monnaie dont la contrepartie est une augmentation du nombre d'actions dilué.

Autres plus-values latentes

Les autres plus-values latentes sont déterminées par des expertises indépendantes et sont constituées des éléments suivants :

- ▶ Fonds de commerce exploités par le Groupe en appui de son activité principale (Hôtel Wagram et Résidence hôtelière Aubette), valorisés par CBRE sur la base d'une valeur unique ;
- ▶ Pôle de gestion locative et de développement (ALTAREA France), valorisé par Accuracy. La valeur retenue correspond à la moyenne de deux scénarios déterminés (scénario optimiste et prudent) ;
- ▶ Pôle de promotion (COGEDIM) valorisé par Accuracy et retenu pour sa valeur basse.

Évolution du nombre d'actions dilué

Au 31 décembre 2009, le nombre total d'actions totalement dilué est de 10 311 852. Il comprend les actions en circulation (10 178 817) auxquelles ont été rajoutées les créations potentielles liées aux options de souscription « dans la monnaie » et des actions gratuites pour un nombre total de 181 539 actions (celles-ci sont supposées émises et le montant de l'apport en capital ajouté au montant des fonds propres). Ce nombre est diminué de l'autocontrôle au 31 décembre 2009 (48 504 actions) afin d'aboutir au nombre d'actions dilué.

2.3. RESSOURCES FINANCIÈRES

2.3.1. SITUATION FINANCIÈRE

2.3.1.1 Introduction

L'année 2009 a été marquée par une amélioration de la liquidité sur le marché interbancaire avec pour conséquence un meilleur accès au crédit. Dans cet environnement incertain, le Groupe ALTAREA bénéficie d'atouts très forts :

- ▶ une trésorerie mobilisable de 319 millions d'euros ;
- ▶ une dette de maturité longue sans tombée significative avant mi-2013 ;
- ▶ des covenants consolidés robustes (LTV < 65 % et ICR > 2) avec une marge de manœuvre importante au 31 décembre 2009 (LTV à 55,7 % et ICR à 2,6x).

Ces atouts reposent avant tout sur un modèle économique fortement générateur de cash-flows même en période de crise.

Trésorerie mobilisable : 319 millions d'euros

Le cash mobilisable se montait à 319 millions d'euros fin 2009 décomposés entre 238 millions d'euros de ressources au niveau corporate (cash et autorisations confirmées) et 81 millions d'euros d'autorisations de crédits confirmés non utilisés adossés à des projets spécifiques (financements hypothécaires).

2.3.1.2 Dette par nature

Au 31 décembre 2009, la dette financière nette du Groupe ALTAREA s'élève à 2 064 millions d'euros contre 1 908 millions d'euros au 31 décembre 2008.

<i>En millions d'euros</i>	Déc. 2009	Déc. 2008
Dette corporate	769	772
Dette hypothécaire	1 159	980
Dette d'acquisition de Cogedim	250	300
Dette promotion	103	152
TOTAL DETTE BRUTE	2 281	2 204
Disponibilités	(217)	(296)
TOTAL DETTE NETTE	2 064	1 908

Engagements et liquidité

La trésorerie dont dispose le Groupe est supérieure à ses engagements d'investissement identifiés.

ENGAGEMENT D'INVESTISSEMENTS EN CENTRES COMMERCIAUX

Tous les engagements d'investissement identifiés pour un total de 150 millions d'euros sont financés par de la trésorerie existante (à décaisser entre 2010 et 2013). L'objectif du Groupe consiste néanmoins à monter le moment venu des financements ad hoc sur l'intégralité de ses projets afin de maintenir un niveau de liquidité important.

FINANCEMENT DE LA PROMOTION

Concernant les opérations de promotion pour compte de tiers (bureaux et logements), les critères prudentiels de lancement exigeant une précommercialisation avérée rendent possible leur financement dans les conditions actuelles de marché sans allocation de fonds propres supplémentaire à cette activité.

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

2.3.1.3 Financements signés en 2009

Au cours de l'année 2009, le Groupe ALTAREA a signé 164 millions d'euros de financements hypothécaires sur projets ou pour refinancer des actifs en exploitation.

Dans le cadre de son activité de promoteur pour compte de tiers, le Groupe a accès à des crédits court terme pour le financement des opérations.

Malgré le fort resserrement du crédit observé, les projets bien conçus avec un fort taux de précommercialisation trouvent à se financer dans des conditions économiquement rentables pour le Groupe ALTAREA.

2.3.1.4 Covenants financiers

Ratio LTV

Le ratio LTV consolidé du Groupe s'élève à 55,7 %⁽¹⁸⁾ au 31 décembre 2009, en hausse par rapport à fin 2008 (53,4 %).

Avec un covenant maximum fixé à 65 %, le Groupe ALTAREA considère qu'il dispose d'une marge de manœuvre importante lui permettant d'anticiper une éventuelle dégradation supplémentaire de la situation économique.

EBITDA récurrent⁽¹⁹⁾/coût de l'endettement net récurrent

Le ratio de couverture du coût de l'endettement net récurrent par l'EBITDA s'établit à 2,6x en 2009, stable par rapport à 2008.

Autres covenants spécifiques

Une revue exhaustive des covenants spécifiques à chaque ligne de crédit a été effectuée.

Au 31 décembre 2009, l'ensemble des covenants sont respectés. À ce titre, il est prévu le remboursement de 6,4 millions d'euros d'emprunts bancaires en Italie.

En ce qui concerne le crédit d'acquisition de COGEDIM, l'intégralité des covenants étaient très largement respectés au 31 décembre 2009⁽²⁰⁾.

Renégociation du crédit d'acquisition COGEDIM (300 millions d'euros)

Au vu de la situation de la fin d'année 2008, le Groupe a entamé début 2009 une renégociation préventive du crédit d'acquisition de COGEDIM alors même que l'ensemble des covenants au 31 décembre 2008 étaient très largement respectés⁽²¹⁾. L'objectif était de se soustraire pendant trois années au respect de certains ratios financiers portant sur COGEDIM moyennant un amortissement anticipé de 50 millions d'euros (sur un montant initial de 300 millions d'euros). Entre-temps, le marché de la promotion résidentielle s'est très fortement redressé comme l'attestent les résultats opérationnels de COGEDIM et les ratios du 31 décembre 2009, rendant cette renégociation moins nécessaire.

Néanmoins, le Groupe a décidé de signer en juin 2009 les accords négociés en début d'année afin d'écarter définitivement le risque de remboursement anticipé portant sur ce crédit d'acquisition.

(18) Après impact de la cession de l'Espace Saint-Georges à Toulouse.

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

(20) Leverier d'EBITDA à 2,8x (contre covenant maximum à 5,00x) et ratio ICR à 5,0x (contre covenant minimum à 1,3x).

(21) À fin 2008, le leverier d'EBITDA s'élevait à 3,1x contre un covenant plafond 5,75x et le ratio ICR s'élevait à 3x contre un covenant plancher à 2x.

2.3.2. COUVERTURE ET MATURITÉ

Les instruments de couverture dont dispose le Groupe au 31 décembre 2009, lui permettent de couvrir un nominal maximum de 2,3 milliards d'euros, soit la quasi-totalité de sa dette brute consolidée. Le profil du portefeuille d'instruments financiers de couverture est le suivant :

Nominal (en millions d'euros) et taux couvert				
Échéance	Swap au 31/12/2009	Cap/Collar au 31/12/2009	Total couverture	Euribor maximum couvert
2009	1 569	688	2 257	3,94 %
2010	1 584	542	2 126	3,88 %
2011	1 689	369	2 057	3,85 %
2012	1 537	319	1 856	4,07 %
2013	1 037	260	1 296	4,08 %
2014	854	39	892	4,12 %
2015	782	36	818	4,12 %
2016	591	52	643	4,30 %
2017	310	-	310	4,19 %

Consécutivement à la baisse des taux intervenus depuis fin 2008, le Groupe ALTAREA a enregistré une perte nette comptable de 53 millions d'euros sur la valeur de marché de son portefeuille de couverture (IAS 32 et 39).

Coût de la dette

Le coût de financement moyen du Groupe ALTAREA s'établit à 4,21 % marge incluse en 2009 contre 4,68 % en 2008. Le taux de marge moyen dont le Groupe a bénéficié au cours de l'année 2009 est inférieur aux conditions de marché actuelles. Cette composante « marge de crédit » des dettes existantes n'a pas été valorisée à prix de marché dans l'ANR du Groupe.

Maturité de la dette

Aucune échéance majeure n'intervient avant 2013. La maturité moyenne de l'endettement s'établit à 6,6 ans au 31 décembre 2009 contre 7,0 années en 2008. La grande majorité de l'endettement existant est constitué de dette de nature hypothé-

caire adossée à des actifs stabilisés, ce qui explique cette maturité particulièrement longue.

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



3

Comptes ALTAREA

3.1 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009.....	94
3.1.1. Compte de résultat	94
3.1.2. Bilan	96
3.1.3. Annexe aux comptes sociaux	98
3.1.4. Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	116
3.1.5. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	118
3.2 COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009.....	120
3.2.1. Bilan	122
3.2.2. Compte de résultat	124
3.2.3. Tableau des flux de trésorerie	126
3.2.4. Tableau de variation des capitaux propres	127
3.2.5. Comptes de résultat analytiques	127
3.2.6. Informations relatives à la Société	130
3.2.7. Principes et méthodes comptables	130
3.2.8. Faits significatifs de l'exercice	144
3.2.9. Segments opérationnels	147
3.2.10. Périmètre de consolidation	151
3.2.11. Regroupements d'entreprises	164
3.2.12. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36	164
3.2.13. Bilan	167
3.2.14. Compte de résultat	196
3.2.15. Impôts	199
3.2.16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie	202
3.2.17. Autres informations	204
3.2.18. Honoraire des Commissaires aux Comptes	217
3.2.19. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	218

3.1 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2009

3.1.1. COMPTE DE RÉSULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Production vendue de services	37 804	34 553	31 011
CHIFFRES D'AFFAIRES	37 804	34 553	31 011
Production immobilisée	17 247	1 215	16
Reprises sur amortissements et provisions, transferts charges	1 089	913	258
Autres produits	6	1	34
PRODUITS D'EXPLOITATION	56 146	36 682	31 319
Autres achats et charges externes	34 029	21 986	21 705
Impôts, taxes et versements assimilés	1 750	1 544	1 428
Salaires et traitements	1 014	153	
Charges sociales	600	56	1
Dotations aux amortissements	10 279	10 188	10 128
Dotations aux provisions sur actif circulant	490	437	55
Dotations aux provisions pour risques et charges	2 161		
Autres charges	283	675	22
CHARGES D'EXPLOITATION	50 607	35 040	33 340
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	5 539	1 642	(2 021)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Produits financiers			
Produits financiers de participations	56 239	27 169	40 287
Produits des autres valeurs mobilières	2 228	3 658	2 444
Autres intérêts et produits assimilés	2 952	28 128	16 345
Reprises sur provisions et transferts de charges			552
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	41	253	167
PRODUITS FINANCIERS	61 461	59 207	59 796
Dotations financières aux amortissements et provisions	103	35 064	
Intérêts et charges assimilées	59 110	38 137	27 633
Différences négatives de change	1	6	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIÈRES	59 214	73 207	27 633
RÉSULTAT FINANCIER	2 247	(13 999)	32 163
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	7 786	(12 357)	30 142
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	12	1	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	10 285	339 580	2 434
Reprises sur provisions et transferts de charges	35 952		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	46 249	339 582	2 434
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	91		(20)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	45 368	240 720	3
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1 619	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	45 459	242 339	(17)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	790	97 243	2 451
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	733	1 197	23
TOTAL DES PRODUITS	163 856	435 471	93 549
TOTAL DES CHARGES	156 014	351 782	60 980
BÉNÉFICE OU PERTE	7 843	83 689	32 569

3.1.2. BILAN

3.1.2.1. Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Brut	Amortissements Provisions	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Immobilisations incorporelles	72	59	13	55	
Concessions, brevets et droits similaires	72	59	13	55	
Fonds commercial					
Immobilisations corporelles	330 803	36 467	294 336	288 621	297 521
Terrains	61 877	7	61 870	62 020	62 020
Constructions	267 653	36 431	231 222	225 340	235 485
Autres	104	28	75	56	
Immobilisations corporelles en cours	1 169		1 169	1 205	16
Immobilisations financières	1 152 716		1 152 716	1 209 664	670 900
Autres participations	686 911		686 911	606 046	286 238
Créances rattachées à des participations	350 420		350 420	502 824	305 698
Prêts	115 282		115 282	98 705	77 016
Autres immobilisations financières	103		103	2 088	1 948
ACTIF IMMOBILISÉ	1 483 591	36 526	1 447 065	1 498 340	968 420
Créances	29 073	895	28 178	20 266	79 603
Créances clients et comptes rattachés	22 495	895	21 600	14 910	7 494
Autres	6 578		6 578	5 356	72 110
Divers et disponibilités	8 372	835	7 537	16 346	2 811
Actions propres	6 029	835	5 194	9 023	2 581
Autres valeurs mobilières de placement				6 131	
Disponibilités	2 308		2 308	1 157	229
Charges constatées d'avance	35		35	35	
ACTIF CIRCULANT	37 445	1 730	35 715	36 612	82 414
TOTAL ACTIF	1 521 036	38 256	1 482 780	1 534 952	1 050 834

3.1.2.2. Passif

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Capital social ou individuel	155 541	155 850	121 653
Primes d'émission, de fusion, d'apport	607 580	605 301	261 718
Réserve légale	11 741	7 557	5 928
Réserves statutaires ou contractuelles	44 240	36 494	53 399
Report à nouveau	408	408	278
Résultat de l'exercice	7 843	83 689	32 569
CAPITAUX PROPRES	827 352	889 298	475 546
Provisions pour risques	2 161	1 619	
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	2 161	1 619	
Dettes financières	634 172	630 905	568 921
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	628 157	624 936	563 493
Emprunts et dettes financières divers	6 014	5 963	5 427
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1	5	
Dettes d'exploitation	7 998	8 416	6 246
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 437	6 485	5 077
Dettes fiscales et sociales	2 561	1 931	1 169
Dettes diverses	11 096	4 714	120
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 586	299	
Autres dettes	4 989	4 415	120
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance	522	1	
DETTES	653 266	644 035	575 288
TOTAL PASSIF	1 482 780	1 534 952	1 050 834

3.1.3. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

Code de commerce articles L. 123-13 à L. 123-21 et R. 123-195 à R. 123-198, le décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et le règlement CRC n° 99-03 homologué par l'arrêté du 22 juin 1999.

Annexe au bilan et au compte de résultat de la société ALTAREA SCA qui se caractérisent par les données suivantes au 31 décembre 2009 :

En euros	
Total bilan	1 482 780 238
Total chiffre d'affaires	37 803 839
Résultat net comptable	7 842 664

ALTAREA SCA est la société consolidant le Groupe ALTAREA. Des comptes consolidés sont établis au 31 décembre 2009.

ALTAREA SCA est cotée depuis 2004 à la Bourse de Paris sur Eurolist, le marché réglementé d'Euronext Paris SA, compartiment A. La Société a opté au régime SIIC avec effet du 1^{er} janvier 2005.

3.1.3.1. Faits significatifs de l'exercice

► Augmentation de capital par apport en nature de titres :

Le 26 juin 2009, la société civile Jouffroy 2 a apporté à la société ALTAREA 2 620 actions de la société FONCIÈRE ALTAREA, en contrepartie de l'attribution par la Société de 31 850 actions.

Par suite de l'approbation de cet apport évalué à la somme de 3 955 milliers d'euros, une augmentation de capital d'un montant de 486 milliers d'euros a été réalisée, portant le capital à 156 336 milliers d'euros. La prime d'émission s'élève à 3 469 milliers d'euros.

► Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues :

Le 26 juin 2009, une réduction de capital par annulation de 52 124 actions auto-détenues a été réalisée pour un montant de 796 milliers d'euros, portant le capital à 155 539 milliers d'euros. La différence entre le montant de cette réduction de capital et la valeur comptable des 52 124 actions a été imputée sur le poste « Primes d'émission » soit 1 188 milliers d'euros. Au 31 décembre 2009, la Société ne détient plus d'action à des fins de réduction de capital.

► Évolution significative des participations :

- Apport des titres de FONCIÈRE ALTAREA par la société Jouffroy 2 pour 3 955 milliers d'euros (cf. augmentation de capital par apport en nature de titres).
- Le 25 juin 2009, la Société a cédé 120 titres de la société ALTAREIT à la société ALTAREA France pour un montant de 25 milliers d'euros.

- Le 17 juillet 2009, la Société a souscrit à l'augmentation de capital de la société ALTAREIT pour un montant de 76 926 milliers d'euros par incorporation de son compte courant.

- La Société a souscrit, le 30 novembre 2009, à hauteur de 35 932 milliers d'euros à l'augmentation de capital de la SAS ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE par incorporation de son compte courant.

- La Société a cédé, le 22 décembre 2009, pour 1 euro les 40 000 actions de la SAS ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE d'une valeur comptable de 35 970 milliers d'euros à la société ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE. Cette cession a fait l'objet d'une clause de complément de prix.

- La Société a cédé pour 41 067 milliers d'euros la créance détenue sur la société ALTAREA Espana d'une valeur comptable de 71 038 milliers d'euros à la société ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE. Cette cession a fait l'objet d'une clause de complément de prix en cas de retour à meilleure fortune.

Le prix de cession tient compte de la dépréciation des actifs en cours de développement en Espagne après une valorisation effectuée par des experts indépendants.

► Dividendes FONCIÈRE ALTAREA :

Une distribution exceptionnelle de dividendes de la société FONCIÈRE ALTAREA prélevée sur ses réserves a été réalisée le 21 décembre 2009 pour un montant de 38 313 milliers d'euros.

► Attribution d'actions gratuites :

- En 2009, 38 364 actions gratuites ont été attribuées aux salariés. L'attribution étant définitive à l'issue d'une période de 2 ans, les actions remises font l'objet d'une obligation de conservation de 2 ans.
- Des nouveaux plans d'actions gratuites au profit de certains salariés ont été mis en place représentant 38 680 droits d'attribution d'actions gratuites (contre 72 050 droits attribués en 2008.)

► Centres commerciaux :

- L'ouverture de l'extension sud du centre de Toulouse Occitania a eu lieu le 20 novembre 2009. Le montant des travaux réalisés s'élève à 17 232 milliers d'euros.
- Les actifs de Soisy-sous-Montmorency et les bureaux situés à Vichy ont été cédés le 17 juin et le 29 juillet 2009 pour un montant global de 2 475 milliers d'euros, dégagant une plus-value de 942 milliers d'euros.

► Vérification par l'Administration fiscale :

La Société a fait l'objet d'une vérification par l'administration fiscale au titre des années 2004 à 2006.

Le montant des redressements et pénalités s'élève à 1 653 milliers d'euros. La provision de 1 618 milliers d'euros dotée en 2008 a été totalement reprise.

Une demande de report en arrière des déficits (*carry back*) de 831 milliers d'euros a été adressée et acceptée par l'administration fiscale en janvier 2010.

3.1.3.2. Comparabilité des comptes

Il n'a pas été apporté de modification à la présentation des comptes ainsi qu'aux méthodes d'évaluation qui affecteraient la comparabilité des comptes du 31 décembre 2009 avec ceux de l'exercice précédent.

3.1.3.3. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 99-03 du Comité de réglementation comptable homologué par arrêté ministériel du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan comptable général de 1982.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité d'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices et conformément aux régies générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

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

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

Immobilisations incorporelles

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

Les logiciels acquis sont habituellement amortis linéairement sur 3 ans.

Immobilisations corporelles

VALEUR BRUTE DES IMMEUBLES

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

L'application de la méthode des composants s'appuie sur les recommandations émises par la Fédération des Sociétés

Immobilières et Foncières (FSIF) en matière de composants et de durées d'utilité :

Composants	Durées d'utilité (centres commerciaux)	Durées d'utilité (Locaux d'activité)
Structure (gros œuvre et VRD)	50 ans	30 ans
Façades, Étanchéité	25 ans	30 ans
Équipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES

L'amortissement est déterminé sur la base :

- ▶ de la durée d'utilité des composants des actifs. Quand les éléments constitutifs de l'actif ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité ;
- ▶ du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle, celle-ci correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait de la vente de l'actif s'il était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cessions. Compte tenu des durées de vie retenues, la valeur résiduelle des composants est nulle

PROVISION POUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES

Les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation deux fois par an en valeur de marché par des experts externes, les Cabinets DTZ et Icade.

Les coûts d'acquisition étant comptabilisés en charges, la Société considère que la valeur actuelle des immeubles est assimilable à la valeur d'expertise hors droits, avec la prise en compte le cas échéant des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert.

Dans le cas où la valeur actuelle est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au bilan à leur coût d'acquisition.

Le matériel de transport et le matériel de bureau et informatique sont amortis sur cinq ans.

Immobilisations financières

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

Les immobilisations financières sont valorisées au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les immobilisations financières sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que capitaux propres, rentabilité et perspectives de rentabilité, perspectives de développement à long terme, conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances

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

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision. Les provisions sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- ▶ immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- ▶ valeurs mobilières de placement lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une attribution aux salariés ou de la régularisation du cours de Bourse.

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

Les actions propres détenues à fin de régularisation de cours sont classées en VMP. Si la valeur des actions détenues à cette fin est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une provision.

Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés dans le cadre de plans de stock-options ou d'attributions d'actions gratuites mis en place par la Société sont classées en VMP. La charge encourue par la Société pour livrer ces actions est facturée aux sociétés qui portent le personnel. Il n'est constaté de provisions dans les comptes d'ALTAREA au titre de ces actions qu'à hauteur des plans attribués aux salariés d'ALTAREA SCA.

Autres valeurs mobilières de placement

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

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

Indemnités de départ à la retraite

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite ne font pas l'objet de provision.

Frais de mise en place des emprunts

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

Charges et produits locatifs

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

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

Les droits d'entrée supportés par les locataires sont enregistrés en produits constatés d'avance et étalés sur la durée du bail à compter de la date d'entrée en effet du bail.

Frais de commercialisation

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

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) et des CAP en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits correspondants sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat. Les primes payées à la signature d'un contrat sont comptabilisées en totalité en résultat. Les pertes et les gains latents ressortent de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

Impôts

Par suite de l'option pour le régime SIIC depuis le 1^{er} janvier 2005, il existe deux secteurs fiscaux :

- ▶ un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat, les plus-values de cession et les dividendes perçus dans le cadre des obligations SIIC ;
- ▶ un secteur taxable pour les autres opérations.

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

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

► distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, la Société doit respecter un ratio maximum de 20 % d'activités non éligibles.

3.1.3.4. Notes sur le bilan actif

Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	Réévaluation	Augmentation	Diminution	31/12/2009
Frais d'établissement, recherche et développement					
Autres immobilisations incorporelles	72				72
Fonds commercial					
TOTAL	72				72

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	Dotations	Reprises	31/12/2009
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles	18	42		59
TOTAL	18	42		59

Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	Réévaluation	Acquisition/ Apport	Sortie/ Cession	31/12/2009
Terrains	62 020		200	342	61 877
Constructions	251 739		17 282	1 369	267 653
Structure (gros œuvre et VRD)	102 234		6 893	771	108 356
Façades, étanchéité	25 012		1 723	137	26 598
Équipements techniques et IGT	74 424		5 170	243	79 351
Aménagements et agencements	50 069		3 497	218	53 348
Autres immobilisations	66		38		104
Installations techniques, matériel et outillages industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport	56		35		91
Matériel de bureau, informatique, mobilier	9		3		12
Emballages récupérables et divers	1				1
Immobilisations corporelles en cours	1 205		17 197	17 232	1 169
Foncier	16		353	349	20
Constructions	18			18	
Autres	1 170		16 844	16 865	1 149
TOTAL	315 029		34 717	18 943	330 803

Les variations du poste d'immobilisations en cours et l'augmentation du poste constructions sont liées à la livraison de l'extension Sud du centre de Toulouse Occitania.

Les cessions d'actifs correspondent aux cessions des actifs de Soisy et de Vichy (Bureaux) pour 1 711 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2009, les immobilisations en cours de 1 169 milliers d'euros correspondent aux travaux en cours réalisés sur l'extension Est du centre de Toulouse Occitania.

Tableau d'amortissement des immobilisations corporelles

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	Dotations	Reprises	31/12/2009
Terrains		7		7
Constructions	26 399	10 211	179	36 431
Structure (gros œuvre et VRD)	5 376	2 059	71	7 364
Façades	2 598	1 003	14	3 588
Équipements techniques et IGT	9 694	3 745	36	13 404
Aménagements et agencements	8 730	3 404	59	12 075
Autres immobilisations corporelles	10	19		28
Matériel de transport	8	16		25
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1	2		3
TOTAL	26 408	10 237	179	36 467

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	Augmentation	Diminution	31/12/2009
Titres de participations	606 084	116 816	35 989	686 911
<i>Dont :</i>				
FONCIÈRE ALTAREA	575 553	3 955		579 507
ALTAREIT	14 725	76 926	16	91 635
ALTA DÉVELOPPEMENT ITALIE	13 800			13 800
ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE	1 500			1 500
ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE	38	35 935	35 973	
ALTAREA MANAGEMENT	10			10
TOULOUSE GRAMONT	457			457
Autres	1			1
Créances financières	637 912	571 161	743 268	465 805
Créances rattachées à des participations	537 119	553 970	740 669	350 420
<i>Dont :</i>				
FONCIÈRE ALTAREA	333 524	282 427	341 770	274 181
ALTAREIT	85 498	211 087	285 888	10 697
ALTA DÉVELOPPEMENT ITALIE	2 217	7 296	2 206	7 307
ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE	4 630	44 310		48 940
ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE	34 295	1 650	35 945	
ALTAREA MANAGEMENT		4 234	438	3 796
TOULOUSE GRAMONT	5 652	383	537	5 498
ALTAREA España	71 302	2 583	73 885	
Prêts et autres immobilisations	100 793	17 191	2 599	115 385
<i>Dont :</i>				
Prêt ALTALUX ITALY	75 454	1 469		76 923
Prêt ALTAREA PATRIMAE	23 107	307	307	23 107
Prêts ORI ALTA		14 950		14 950
Actions propres	1 985		1 985	
Dépôts versés	103			103
Autres	143	465	307	301
TOTAL BRUT	1 243 997	687 977	779 257	1 152 716

En 2009, les événements décrits dans la rubrique « Faits significatifs de l'exercice » expliquent les évolutions principales du poste titres de participation et créances rattachées :

- ▶ apport des titres FONCIÈRE ALTAREA par la société Jouffroy 2 pour 3 955 milliers d'euros ;
- ▶ souscription à l'augmentation de capital d'ALTAREIT pour 76 926 milliers d'euros ;
- ▶ souscription à l'augmentation de capital de la société ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE par incorporation de compte-courant, puis cession des titres de participation ;

- ▶ cession de la créance détenue sur ALTAREA España de 71 038 milliers d'euros à ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE ;
- ▶ augmentation du prêt Altalux liée aux intérêts courus constatés au 31 décembre 2009 ;
- ▶ signature le 2 décembre 2009 d'un contrat de crédit d'un montant maximal de 20 000 milliers d'euros accordé à la société ORI ALTA.

Tableau des autres immobilisations financières (actions propres et SICAV)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	Augmentation	Diminution	Transfert	31/12/2009
Actions propres	1 985		1 985		
Nombre actions	52 124	0	52 124		0

La réduction de capital par annulation d'actions autodétenues décrite dans la rubrique « Faits significatifs de l'exercice » explique la diminution du poste « Actions propres ».

Tableau des provisions des immobilisations financières

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	Augmentations de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2009
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Provisions sur titres de participation	38			38		0
Provisions sur créances rattachées à des participations	34 295			34 295		0
TOTAL	34 333			34 333		0

Les provisions sur titre d'ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE et les créances rattachées aux participations constatées en 2008 ont été reprises lors de la cession des titres ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE à ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

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

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision.

Tableau des créances

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur brute 2009	Provision	Valeur nette 2009	Valeur nette 2008
Créances clients et comptes rattachés	22 495	895	21 600	14 910
Autres créances	6 578		6 578	5 355
▶ Personnel et comptes rattachés	136		136	31
▶ Avances et acomptes	193		193	6
▶ État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	4 663		4 663	2 000
▶ État, autres collectivités : créances diverses	921		921	90
▶ Groupe et associés	122		122	32
▶ Débiteurs divers	542		542	3 196
TOTAL	29 073	895	28 178	20 266

Les principales variations de créances sont les suivantes :

- ▶ augmentation des créances clients à hauteur de 7 125 milliers d'euros, principalement liée aux facturations en fin d'exercice des managements fees et des refacturations de plan d'attributions d'actions gratuites aux sociétés du Groupe ;

- ▶ augmentation de la TVA déductible sur immobilisation, en lien avec l'augmentation des dettes fournisseurs d'immobilisation ;
- ▶ diminution du compte débiteurs divers lié au montant des produits à recevoir sur swap de 2 836 milliers d'euros constatés au 31 décembre 2008.

Tableau de ventilation des créances par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	Montant brut 2009	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	22 495	22 495		
Personnel et comptes rattachés	136	136		
Avances et acomptes	193	193		
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	4 663	4 663		
État, autres collectivités : créances diverses	921	921		
Groupe et associés	122	122		
Débiteurs divers	542	542		
TOTAL	29 073	29 073		

Tableau des produits à recevoir

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Prêts	1 845	3 279
État	921	90
Créances clients	10 082	11 463
Autres débiteurs divers	330	3 082
TOTAL	13 179	17 915

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées exclusivement d'actions propres pour 5 194 milliers d'euros.

Tableau des valeurs mobilières de placement (actions propres)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	Augmentation	Diminution	Transfert/autres	Provision	31/12/2009
Actions propres	9 754	6 236	(3 829)	(6 133)	(835)	5 194
VMP	6 131		(6 131)			
TOTAL	15 885	6 236	(9 960)	(6 133)	(835)	5 194
Nombre d'actions	54 508	54 317	(21 957)	(38 364)		48 504
Nombre de SICAV	282		(282)			

Au 31 décembre 2009, les actions propres destinées à l'animation de cours (37 912 actions) ont été dépréciées à hauteur 835 milliers d'euros. Les autres actions propres qui sont destinées à des opérations d'attributions d'actions gratuites

ou à servir des plans de stock-options ne sont pas provisionnées dans la mesure où leur coût sera refacturé en intégralité aux sociétés qui portent les salariés bénéficiaires.

Tableau des dépréciations

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	Augmentations de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2009
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Provisions sur titres de participation	38			38		
Provisions sur créances rattachées à des participations	34 295			34 295		
Provisions sur comptes clients	460	490	13	42		895
Autres pour dépréciation de valeurs mobilières	731	103				835
TOTAL	35 524	593	13	34 374		1 730

La cession des titres ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE décrites dans la rubrique « Faits significatifs de l'exercice » justifie la reprise de la provision de 34 295 milliers d'euros.

3.1.3.5. Notes sur le bilan passif

Capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	Distribution Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augmentation capital et apports	Résultat 2009	31/12/2009
Capital social	155 850		(796)	487		155 541
Primes d'émission	595 934		(1 188)	3 468		598 213
Primes de fusion	8 717					8 717
Bons de souscription d'actions	650					650
Réserve légale	7 557	4 184				11 741
Réserve disponible	36 494	7 746				44 240
Report à nouveau	408					408
Résultat de l'exercice	83 689	(83 689)			7 843	7 843
TOTAL	889 298	(71 758)	(1 985)	3 955	7 843	827 352

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 mai 2009 a décidé d'une part le versement d'un dividende de 7,00 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, soit un montant total de 71 394 milliers d'euros et d'autre part le versement d'un dividende précipitaire à l'associé Commandité de 1 071 milliers d'euros.

La réserve légale a été dotée à hauteur de 4 184 milliers d'euros. Le solde du résultat disponible de 7 040 milliers d'euros et le versement de 706 milliers d'euros de dividendes sur actions propres ont été affectés en réserves.

Les autres mouvements significatifs résultent des opérations décrites dans le paragraphe des « Faits significatifs de l'exercice ».

Le capital au 31 décembre 2009 s'élève à 155 541 milliers d'euros, divisé en 10 178 817 actions au nominal de 15,28 euros contre 10 199 091 actions au 31 décembre 2008 et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Provisions pour risques et charges

Tableau d'évolution des provisions pour risques et charges

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	Augmentations de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2009
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Provisions pour litiges	1 619	1 520		1 619		1 520
Autres provisions pour risques et charges		641				641
TOTAL	1 619	2 161		1 619		2 161

Une provision pour risque de 1 520 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2009, dans le cadre d'un litige opposant la Société à un locataire.

Une provision de 641 milliers d'euros a été constatée au titre de la charge sur les actions gratuites attribuées aux salariés.

Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2008
Emprunts obligataires convertibles					
Emprunts bancaires	628 157	157	376 576	251 424	624 936
Dépôts et cautionnements reçus	4 385			4 385	3 885
Autres emprunts					
Fournisseurs et comptes rattachés	2 928	2 928			4 824
Dettes Personnel et organismes sociaux	439	439			73
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
État : impôt sur les bénéfices	16	16			25
État : taxe sur la valeur ajoutée	2 005	2 005			1 769
État : obligations cautionnées					
État : autres impôts, taxes et assimilés	101	101			64
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 586	5 586			299
Groupe et associés	3 473	3 473			3 739
Autres dettes	5 654	5 654			4 420
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance	522	522			1
TOTAL	653 266	20 880	376 576	255 809	644 034

Les dettes sur immobilisations sont constituées principalement des coûts résiduels sur l'extension du centre de Toulouse Occitania.

Le poste « Autres dettes » s'explique d'une part par une charge à payer au titre des primes sur Caps (2 235 milliers d'euros) et d'autre part par des charges d'intérêts sur swap (2 235 milliers d'euros).

Tableau des charges à payer dans les postes du bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts et dettes financières	120	1 450
Fournisseurs et comptes rattachés	9 588	3 831
Impôts, taxes et versements assimilés	99	64
Divers	5 018	4 389
TOTAL	14 825	9 734

Les divers correspondent essentiellement aux charges à payer sur instruments financiers (4 470 milliers d'euros).

3.1.3.6. Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Loyers et charges locatives refacturées	31 434	30 154
Droits d'entrée	210	739
Refacturations intra-groupe	5 861	3 454
Autres	299	206
TOTAL	37 804	34 553

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers et de charges locatives et de travaux facturés aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et, d'autre part de refacturation de charges aux diverses sociétés prestataires de services du Groupe ALTAREA COGEDIM.

L'augmentation de 4,2 % des loyers et charges locatives refacturées s'explique par l'effet de l'indexation annuelle des loyers et du travail d'asset management.

Les refacturations correspondent, conformément aux conventions intra-groupe signées, à la refacturation à hauteur de 80 % des charges de structure courantes supportées par la Société (charges de personnel, honoraires des Commissaires aux Comptes, honoraires de la Gérance, etc.).

Autres produits d'exploitation

La hausse des autres produits d'exploitation s'explique principalement par l'activation de dépenses sur l'extension du centre commercial de Toulouse Occitania livré le 20 novembre 2009.

Ventilation des autres produits d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Production immobilisée	17 247	1 215
Reprises de provisions	54	202
Refacturations intra-groupe et transferts de charges	1 035	711
Autres	6	1
TOTAL	18 342	2 128

Charges d'exploitation

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

Tableau des charges d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Charges locatives et copropriété ⁽¹⁾	5 578	5 550
Entretien et réparations		
Primes d'assurance	960	1 007
Commissions et honoraires ⁽²⁾	8 577	9 959
Publicité et relations publiques ⁽³⁾	1 041	3 484
Services bancaires et comptes assimilés	212	232
Impôts et taxes ⁽⁴⁾	1 750	1 544
Charges de personnel ⁽⁵⁾	1 614	209
Dotations aux amortissements et provisions	12 930	10 625
Achats construction ⁽⁶⁾	17 247	1 215
Indemnités de résiliation et d'éviction	70	670
Autres charges	627	545
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	50 607	35 040

(1) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.

(2) Les commissions et honoraires comprennent en particulier la rémunération de la Gérance d'ALTAFINANCE 2, pour sa part fixe et une fraction de sa part variable, des honoraires de gestion et de développement des centres commerciaux, les honoraires de Commissariat aux comptes, les frais liés à des projets non aboutis de croissance externe et les frais managements fees.

(3) Le poste publicité et communication intègre la communication financière, communication externe, interne, le mécénat et le parrainage.

La diminution constatée par rapport à 2008 s'explique d'une part par un plan d'économie décidé par la Direction et d'autre part par la prise en charge en direct des frais de salon par les sociétés prestataires du Groupe.

(4) Les taxes foncières sur les centres commerciaux représentent 1 562 milliers d'euros. Ces taxes sont refacturées aux locataires dans leur quasi-totalité.

(5) L'augmentation des charges de personnel est liée à l'augmentation de l'effectif de 1 à 5 personnes à compter du 1^{er} janvier 2009. La rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance d'élève à 364,2 milliers d'euros.

(6) Les achats construction sont relatifs à l'extension du centre commercial de Toulouse Occitania et sont activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.

Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Produits financiers		
Dividendes ⁽¹⁾	38 313	1 191
Intérêts sur prêts	2 206	3 658
Produits de comptes courants ⁽²⁾	17 816	25 978
Commissions sur Cautions ⁽³⁾	2 938	3 758
Produits sur instruments financiers (swaps, caps) ⁽⁴⁾		21 763
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Remontées filiales	109	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	64	253
Autres produits financiers	14	2 607
TOTAL	61 461	59 207
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	103	35 064
Pertes sur créance liées à des participations ⁽⁵⁾	29 969	
Intérêts sur emprunts externes ⁽⁶⁾	14 250	33 019
Charges de comptes courants	7	631
Charges sur instruments financiers (swaps, caps) ⁽⁴⁾	13 852	4 038
Intérêts bancaires	1	21
Remontées filiales	305	271
Différences négatives de change	1	6
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement ⁽⁷⁾	665	
Autres charges financières	61	157
TOTAL	59 214	73 207
RÉSULTAT FINANCIER	2 247	(13 999)

(1) Un dividende de 38 313 milliers d'euros a été versé par la société FONCIÈRE ALTAREA le 21 décembre 2009.

(2) La diminution des produits d'intérêts sur comptes courants est notamment liée à la cession des titres Alta Faubourg à ALTAREIT en décembre 2008 qui avait généré, en 2008, 9 020 milliers d'euros d'intérêts.

(3) La diminution des commissions sur caution s'explique notamment par une régularisation sur exercice antérieur de 557 milliers d'euros constatée en 2008.

(4) Les instruments financiers ont généré en 2009 une perte de 13 852 milliers d'euros contre 17 725 milliers d'euros de produits en 2008.

(5) La perte sur créance liée à des participations correspond à la cession de la créance ALTAREA Espana à ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE (cf. « Faits significatifs »).

(6) La baisse des taux justifie la diminution des charges d'intérêts sur l'emprunt corporate.

(7) La perte est liée à la moins-value dégagée sur les actions propres au titre de l'animation de cours.

Résultat exceptionnel

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	12	1
Produits exceptionnels sur opérations en capital	10 285	339 580
▶ Dont produits de cession de titres	25	30 029
▶ Dont produits de cession d'actifs	2 475	
▶ Dont boni de fusion CRP/FONCIÈRE ALTAREA		307 496
▶ Dont refacturation livraison actions gratuites aux salariés	7 785	2 055
Reprises sur provisions et transferts de charges	35 952	
▶ Dont reprises sur provisions risque fiscal	1 619	
▶ Dont reprises sur provisions dépréciation	34 333	
TOTAL	46 249	339 582
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	91	
▶ Dont amendes et pénalités	91	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	45 368	240 720
▶ Dont charges sur cession de titres	35 987	238 664
▶ Dont charges sur cession d'actifs	1 532	
▶ Dont coût des actions gratuites	7 849	2 055
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1 619
▶ Dont dotation aux provisions risque fiscal		1 619
TOTAL	45 459	242 339
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	790	97 243

Le résultat exceptionnel enregistre principalement les opérations suivantes :

- ▶ la perte sur la cession des titres ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE de 35 971 milliers d'euros, compensée par la reprise de provision de 34 333 milliers d'euros. La dépréciation sur titres est reprise dans le résultat exceptionnel, afin de ne pas déséquilibrer le résultat courant et le résultat exceptionnel (Recommandations « Principes Comptables » n° 1-18 de l'Ordre des Experts Comptables) ;
- ▶ la moins-value constatée sur la vente d'actions propres de 7 849 milliers d'euros, destinée à l'attribution d'actions gratuites aux salariés, compensée par la refacturation de 7 785 milliers d'euros aux sociétés prestataires du Groupe ;
- ▶ la plus-value sur les cessions d'actifs (cf. « Faits significatifs »).

Impôt sur les sociétés

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

Ventilation de la charge d'impôt

En milliers d'euros	Résultat avant impôt			Impôt			Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat courant	389	7 397	7 786	(721)	(13)	(733)	(332)	7 384	7 053
Résultat exceptionnel	950	(160)	790				950	(160)	790
TOTAL	1 339	7 237	8 576	(721)	(13)	(733)	618	7 224	7 843

La charge d'impôt de 733 milliers d'euros correspond aux rectifications de l'Administration fiscale pour un montant de 1 653 milliers d'euros, diminué du report en arrière des déficits (*carry back*) de 831 milliers d'euros adressé et accepté par l'Administration fiscale.

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

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

En milliers d'euros	31/12/2008	Variations	31/12/2009
Allègements		+	-
▶ Organic	(48)	(93)	48
▶ Déficit fiscal	(250 198)	(31 282)	
Base totale	(250 246)	(31 375)	48
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT AU TAUX DE 33,33 %	83 407	10 457	(16)
			93 848

3.1.3.7. Autres renseignements

Opérations avec les sociétés liées

Postes concernés au bilan <i>En milliers d'euros</i>	Montant au bilan	Dont entreprises liées
Actif		
Titres de participations et autres titres	686 911	686 911
Créances rattachées à des participations	350 420	350 420
Prêts	115 282	114 980
Créances clients et comptes rattachés	22 495	18 143
Autres créances	6 578	134
Trésorerie et charges constatées d'avance	8 372	6 029
Amortissements et provisions	(1 730)	
Passif		
Provisions pour risques et charges	2 161	
Emprunts et dettes financières	634 171	1 619
Dettes fournisseurs	11 023	3 594
Dettes fiscales et sociales	2 561	
Dettes diverses et produits constatés d'avance	5 510	1
Postes concernés du compte de résultat <i>En milliers d'euros</i>		
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises et biens		
Prestations de services et loyers	37 804	5 928
Reprises et transfert de charge	1 089	1 035
Autres produits	6	
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	34 029	5 946
Dotations aux amortissements et provisions	12 930	
Autres charges	283	
Produits financiers		
Produits financiers de participation	56 239	56 239
Autres intérêts et produits financiers	5 181	5 144
Reprises et transfert de charge		
Charges financières		
Quote-part de pertes acquis des filiales	305	305
Dotations aux amortissements et provisions	103	
Intérêts et charges assimilées	58 805	29 975
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	12	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	10 285	7 810
Reprises sur provisions et transferts de charges	35 952	34 333
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	91	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	45 368	35 987
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		

Engagements hors bilan

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

En milliers d'euros	2009	2008
SWAP/Total (Nominal)	575 000	908 750
CAP/Total (Nominal)	183 750	
TOTAL	758 750	908 750

Incidence sur le compte de résultat

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de 23 205 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

En milliers d'euros	2009	2008
Produits d'intérêts		9 909
Charges d'intérêts	(11 617)	
Résiliation swap		11 854
Primes payées	(2 235)	(4 038)
TOTAL	(13 852)	17 725

Tableau des échéances de swap à fin décembre

En milliers d'euros	2009	2010	2011	2012	2013
ALTAREA Payeur					
Taux Fixe	608 750	525 000	570 000	450 000	150 000

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

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

ENGAGEMENTS SOCIAUX

Les engagements sociaux liés aux indemnités de fin de carrière sont estimés à 42 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

Engagements donnés

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

ALTAREA a consenti, au profit de la banque IXIS, un nantissement des titres de la SAS FONCIÈRE ALTAREA en garantie d'une ouverture de crédit revolving « Tranche B » d'un montant initial de 460 millions d'euros (362 millions d'euros ayant été tirés), dont l'échéance finale de remboursement est le 9 juin 2013.

ALTAREA SCA se porte caution sur des emprunts portés par d'autres sociétés du Groupe à hauteur de 564 millions d'euros. Ces engagements comprennent principalement une caution solidaire d'ALTAREA SCA en faveur de la société COGEDIM SAS auprès de Natixis au titre de l'emprunt d'acquisition de COGEDIM d'un montant de 250 millions d'euros.

Les principaux autres engagements donnés par la Société sont principalement des cautions ou des cautions solidaires et portent sur un montant de 102 millions d'euros.

Engagements reçus

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

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

Événements postérieurs à la clôture

Pas d'événement significatif.

3.1.3.8. Tableau des filiales et participations

Sociétés <i>En milliers d'euros</i>	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote- part détenue	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société	CAHT
Filiales (+ 50 %)											
SAS FONCIÈRE ALTAREA – 353 900 699	6 287	270 259	99,99	579 507	579 507	274 181	274 181		(75 017)	38 313	
SCA ALTAREIT – 553 091 050	2 627	86 935	99,63	91 635	91 626	10 697	10 697		(3 633)		278
SNC TOULOUSE GRAMONT – 352 076 145	450	7	99,99	457	457	5 499	5 499		(305)		452
SNC ALTAREA MANAGEMENT – 509 105 537	10		99,99	10	10	3 796	3 796		109		4 737
SAS ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE – 490 874 907	150	1 365	100,00	1 500	1 500	48 940	48 940		(220)		
SAS ALTA DÉVELOPPEMENT ITALIE – 444 561 476	12 638	(1 442)	99,80	13 800	13 800	7 307	7 307		(183)		
SARL SOCOBAC – 352 781 389	8	145	100,00							8	
Participations (10 à 50 %)											
Autres Titres											

3.1.4. RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

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 2009, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

- ▶ Sous la rubrique 3.3 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe :
 - La note sur les « Immobilisations corporelles » expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immeubles, à leur amortissement et leur éventuelle dépréciation.
Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes retenues et nous sommes assurés de leur correcte traduction comptable.
 - La note sur les « Immobilisations financières » expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des titres de participation détenus par votre Société et des créances qui y sont rattachées à la clôture de l'exercice.
Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies en annexe ; nous avons également procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des estimations comptables retenues pour déterminer la valeur d'utilité de ces titres et justifier le montant des créances qui y sont rattachées.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 27 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Île-de-France
Michel Riguelle

Ernst & Young Audit
Marie-Henriette Joud

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

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

Aux actionnaires,

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application des articles L. 226-10 et L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

Avec la Société ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE

Votre Conseil de Surveillance en date du 9 novembre 2009 a autorisé la cession par votre Société à sa société filiale ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE :

- ▶ de 40 000 actions représentant 100 % du capital social de la société ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE pour un prix d'un euro, avec un complément de prix plafonné à 35 970 779 euros représentant 50 % du prix de cession ultérieur à un tiers acquéreur dans un délai de deux ans. Cette cession, réalisée en date du 22 décembre 2009, a été précédée d'une recapitalisation de la société ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE d'un montant de 35,9 millions d'euros souscrite par votre Société et réalisée par compensation avec son compte courant ;
- ▶ de la créance, d'une valeur de 71,3 millions d'euros, qu'elle détenait à l'encontre de la société ALTAREA ESPANA pour une somme de 41 067 000 euros. Cette cession, réalisée en date du 22 décembre 2009, prévoit un complément de prix en cas de retour à meilleure fortune du débiteur représentant 75 % du remboursement ou de la cession de ladite créance à un tiers acquéreur dans les 5 années de la cession initiale par ALTAREA.

Personne concernée par ces conventions : Monsieur Alain TARAVELLA.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

Avec la SAS COGEDIM :

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

Une commission de caution a été facturée en 2009 par votre Société pour un montant de 1 100 000 euros.

Avec la Société ALTAREA PATRIMAE :

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

Le contrat de prêt subordonné, signé le 25 juillet 2006 et portant sur un montant de 22 800 000 euros, est rémunéré au taux de 1,5 % jusqu'au 31 décembre 2007, 3 % jusqu'au 31 décembre 2009, 6 % au-delà sans pouvoir dépasser le 31 décembre 2016.

Par ailleurs, votre Société a accordé à IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK un nantissement des créances dont elle est titulaire à l'encontre de la société ALTAREA PATRIMAE au titre du prêt subordonné de 22 800 000 euros.

En 2009, votre Société a enregistré un produit financier en rémunération du prêt subordonné d'un montant de 684 000 euros.

Avec la SA MEZZANINE PARIS NORD :

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

- ▶ du remboursement intégral du montant du prêt tranche A, dans la limite de 1 859 878 euros représentant 20 % du montant en principal de 9 299 390 euros majoré des intérêts, commissions, frais et autres accessoires ;
- ▶ dans le cadre de la mise en place d'une garantie à première demande, du paiement du solde du montant de travaux et de la redevance initiale due à la SNCF, dans la limite de 990 919 euros représentant 20 % du montant en principal de 4 954 593 euros majoré des indexations prévues dans la convention d'occupation et de la TVA au taux de 19,60 %.

À ce titre, la commission de caution au taux de 0,4 % facturée par votre Société et comptabilisée en produits financiers sur l'exercice 2009 s'élève à 7 528 euros.

Paris et Paris-La Défense, le 27 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Île-de-France
Michel Riguelle

Ernst & Young Audit
Marie-Henriette Joud

3.2 COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

3.2.1. Bilan	122	3.2.7.17. Capitaux propres	139
3.2.1.1. Actif	122	3.2.7.18. Paiements en actions	139
3.2.1.2. Passif	123	3.2.7.19. Avantages au personnel	139
3.2.2. Compte de résultat	124	3.2.7.20. Provisions et passifs éventuels	140
3.2.3. Tableau des flux de trésorerie	126	3.2.7.21. Impôts	140
3.2.4. Tableau de variation des capitaux propres	127	3.2.7.22. Chiffres d'affaires et charges associées	140
3.2.5. Comptes de résultat analytiques	127	3.2.7.23. Contrats de location	142
3.2.6. Informations relatives à la Société	130	3.2.7.24. Résultat de cession d'actifs de placement	142
3.2.7. Principes et méthodes comptables	130	3.2.7.25. Variation et perte de valeur des immeubles de placement	142
3.2.7.1. Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société	130	3.2.7.26. Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts	143
3.2.7.2. Changement de méthode d'évaluation des immeubles de placement en cours de construction (« IPUC ») et évolution de la présentation des états financiers	131	3.2.7.27. Effet de l'actualisation des créances et des dettes	143
3.2.7.3. Changement d'experts pour la valorisation des immeubles de placement	132	3.2.7.28. Tableau des flux de trésorerie	143
3.2.7.4. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs	132	3.2.7.29. Segments opérationnels (IFRS 8)	143
3.2.7.5. Participation dans une co-entreprise	133	3.2.8. Faits significatifs de l'exercice	144
3.2.7.6. Participation dans des entreprises associées	133	3.2.8.1. Exercice 2009	144
3.2.7.7. Ventilation des actifs et passifs en courant/non courant	133	3.2.8.2. Exercice 2008	145
3.2.7.8. Regroupements d'entreprise et écarts d'acquisition	134	3.2.9. Segments opérationnels	147
3.2.7.9. Immobilisations incorporelles	134	3.2.9.1. Éléments de résultat par segment opérationnel	147
3.2.7.10. Immobilisations corporelles	134	3.2.9.2. Éléments du Bilan par segment opérationnel	149
3.2.7.11. Immeubles de placement	134	3.2.9.3. Chiffre d'affaires par zone géographique	150
3.2.7.12. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées	136	3.2.10. Périmètre de consolidation	151
3.2.7.13. Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur	136	3.2.10.1. Liste des sociétés consolidées	151
3.2.7.14. Stocks	137	3.2.10.2. Évolution du périmètre de consolidation	163
3.2.7.15. Créances clients et autres créances	138	3.2.11. Regroupements d'entreprises	164
3.2.7.16. Instruments financiers	138	3.2.12. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36	164
		3.2.12.1. Écart d'acquisition COGEDIM	164
		3.2.12.2. Marque	165
		3.2.12.3. Actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût	165
		3.2.12.4. Relations clientèles	166
		3.2.13. Bilan	167
		3.2.13.1. Immobilisations incorporelles	167
		3.2.13.2. Immobilisations corporelles	168

<p>3.2.13.3. Immeubles de placement et actifs destinés à la vente 168</p> <p>3.2.13.4. Participation dans les entreprises associées et autres titres immobilisés 170</p> <p>3.2.13.5. Participations dans les co-entreprises 172</p> <p>3.2.13.6. Créances et autres actifs financiers non courants et courants 173</p> <p>3.2.13.7. Besoins en fonds de roulement 174</p> <p>3.2.13.8. Capital, paiement en actions et autocontrôle 178</p> <p>3.2.13.9. Passifs financiers 182</p> <p>3.2.13.10. Engagements de retraites 186</p> <p>3.2.13.11. Autres provisions 189</p> <p>3.2.13.12. Dépôts et cautionnements reçus 190</p> <p>3.2.13.13. Instruments financiers et risques de marché 191</p> <p>3.2.14. Compte de résultat 196</p> <p>3.2.14.1. Loyers nets 196</p> <p>3.2.14.2. Marge immobilière 196</p> <p>3.2.14.3. Frais de structure nets 196</p> <p>3.2.14.4. Autres éléments du résultat opérationnel 197</p> <p>3.2.14.5. Coût de l'endettement net 198</p> <p>3.2.14.6. Autres éléments du résultat avant impôt 198</p> <p>3.2.15. Impôts 199</p> <p>3.2.15.1. Dette d'impôt exigible 199</p> <p>3.2.15.2. Échéancier de la dette d'impôt 199</p> <p>3.2.15.3. Créance d'impôt exigible 199</p> <p>3.2.15.4. Analyse de la charge d'impôt 199</p> <p>3.2.15.5. Taux effectif d'impôt 200</p> <p>3.2.15.6. Actifs et passifs d'impôts différés 201</p>	<p>3.2.16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie 202</p> <p>3.2.16.1. Trésorerie et équivalents de trésorerie nette 202</p> <p>3.2.16.2. Détail des variations de juste valeur 202</p> <p>3.2.16.3. Acquisitions des sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite 202</p> <p>3.2.16.4. Acquisitions d'immobilisations nettes de dettes 203</p> <p>3.2.16.5. Détail de la variation des dettes sur acquisition d'immobilisations 203</p> <p>3.2.16.6. Cessions d'immobilisations 204</p> <p>3.2.17. Autres informations 204</p> <p>3.2.17.1. Résultat par action 204</p> <p>3.2.17.2. Dividendes versés et proposés 205</p> <p>3.2.17.3. Parties liées 205</p> <p>3.2.17.4. Engagements de location – preneur 208</p> <p>3.2.17.5. Autres engagements du Groupe 209</p> <p>3.2.17.6. Effectif du Groupe à la date de clôture 211</p> <p>3.2.17.7. Litiges ou sinistres 211</p> <p>3.2.17.8. Événements postérieurs à la date de clôture 211</p> <p>3.2.17.9. Présentation des comptes au 31 décembre 2008 selon le format retenu en 2009 211</p> <p>3.2.18. Honoraire des Commissaires aux Comptes 217</p> <p>3.2.19. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés 218</p>
---	---

3.2.1. BILAN

3.2.1.1. Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2009	31/12/2008 ⁽¹⁾
ACTIFS NON COURANTS		3 099 794	3 137 487
Immobilisations incorporelles	3.2.13.1.	216 332	229 615
<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	29 507
<i>dont autres immobilisations incorporelles</i>		4 855	4 792
Immobilisations corporelles	3.2.13.2.	15 557	10 694
Immeubles de placement	3.2.13.3.	2 721 977	2 738 816
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		2 523 032	2 221 875
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		198 945	516 940
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	3.2.13.4.	68 296	68 863
Créances et autres actifs financiers non courants	3.2.13.6.	14 841	25 817
Impôt différé actif	3.2.15.	62 790	63 682
ACTIFS COURANTS		1 011 186	1 087 230
Actifs destinés à la vente	3.2.13.3.	87 238	1 582
Stocks et en-cours	3.2.13.7.	364 118	396 220
Clients et autres créances	3.2.13.7.	329 170	380 809
Créance d'impôt sur les sociétés	3.2.15..	1 833	5 728
Créances et autres actifs financiers courants	3.2.13.6.	8 062	1 595
Instruments financiers dérivés	3.2.13.13.	3 930	5 404
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2.16.	216 835	295 891
TOTAL ACTIF		4 110 980	4 224 717

(1) Se reporter à la note 17.9 – Présentation des comptes au 31 décembre 2008 selon le format retenu en 2009.

3.2.1.2. Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2009	31/12/2008 ⁽¹⁾
CAPITAUX PROPRES		973 235	1 158 091
Capitaux propres – part du Groupe		938 557	1 109 275
Capital	3.2.13.8.	120 506	120 815
Primes liées au capital		609 051	606 772
Réserves Groupe		317 454	778 744
Résultat de l'exercice Groupe		[108 453]	[397 056]
Capitaux propres – intérêts minoritaires		34 677	48 816
Intérêts minoritaires/fonds propres		42 934	35 307
Intérêts minoritaires/résultat		[8 256]	13 509
PASSIFS NON COURANTS		2 250 830	2 170 087
Emprunts et dettes financières	3.2.13.9.	2 183 995	2 097 195
<i>dont Prêt participatif</i>		24 781	24 843
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>		2 131 883	2 033 598
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>		5 593	10 957
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		21 738	27 796
Provisions pour engagement de retraite	3.2.13.10.	4 070	3 524
Autres provisions non courantes	3.2.13.11.	16 222	15 871
Dépôts et cautionnements reçus	3.2.13.12.	25 273	22 989
Impôt différé passif	3.2.15.	21 270	30 508
PASSIFS COURANTS		886 915	896 540
Emprunts et dettes financières	3.2.13.9.	158 362	183 223
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		141 263	165 478
<i>dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA</i>		2 209	1 216
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		7 369	4 778
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		7 522	11 751
Instruments financiers dérivés	3.2.13.13.	117 873	82 242
Provisions courantes	3.2.13.11.	205	7 236
Dettes fournisseurs et autres dettes	3.2.13.7.	606 882	621 947
Dettes d'impôt exigible	3.2.15.	3 582	1 891
Dettes auprès des actionnaires		10	-
TOTAL PASSIF		4 110 980	4 224 717

(1) Se reporter à la note 17.9 – Présentation des comptes au 31 décembre 2008 selon le format retenu en 2009.

3.2.2. COMPTE DE RÉSULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2009	31/12/2008 ⁽¹⁾
Revenus locatifs		153 517	126 606
Charges du foncier		(4 357)	(2 060)
Charges locatives non récupérées		(3 737)	(2 729)
Frais de gestion		(266)	(248)
Dotations nettes aux provisions		(4 337)	(4 312)
Loyers nets	3.2.14.1.	140 819	117 256
Chiffre d'affaires		760 210	778 957
Coûts des ventes		(679 271)	(676 890)
Charges commerciales		(13 242)	(14 508)
Dotations nettes aux provisions		548	(34 663)
Amortissement des relations clientèle		(7 760)	(21 298)
Marge immobilière	3.2.14.2.	60 485	31 598
Prestations de services externes		25 859	39 975
Production immobilisée et stockée		71 996	70 243
Charges de personnel		(84 584)	(90 103)
Autres charges de structure		(39 293)	(51 643)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(3 644)	(3 237)
Dotations nettes aux provisions		-	(81)
Amortissement des relations clientèles		(5 586)	(14 593)
Frais de structure nets	3.2.14.3.	(35 253)	(49 439)
Autres produits		6 546	8 685
Autres charges		(20 156)	(18 069)
Dotations aux amortissements		(1 145)	(262)
Autres	3.2.14.4.	(14 755)	(9 646)
Produits sur cession d'actifs de placement		20 116	23 830
Valeur comptable des actifs cédés		(20 216)	(23 491)
Résultat sur cession d'actifs de placement	3.2.14.4.	(100)	338
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	3.2.14.4.	(101 863)	(86 306)
<i>dont Variations de valeur des immeubles de placement livrés</i>		36 483	96 815
<i>dont Autres variations de valeur des immeubles de placement</i>		(138 346)	(183 121)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	3.2.14.4.	(36 224)	(17 488)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	3.2.14.4.	(12)	654
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges	3.2.14.4.	198	(10 336)
Dépréciation des relations clientèles	3.2.14.4.	-	(91 545)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	3.2.14.4.	-	(225 290)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		13 295	(340 204)
Coût de l'endettement net	3.2.14.5.	(79 082)	(75 158)
<i>dont Charges financières</i>		(86 322)	(104 696)
<i>dont Produits financiers</i>		7 240	29 538
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	3.2.14.6.	(53 295)	(110 395)
Résultat de cession de participation	3.2.14.6.	(722)	(157)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3.2.14.6.	967	(26 290)
Dividendes	3.2.14.6.	31	0
Actualisation des dettes et créances	3.2.14.6.	(137)	(3 519)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		(118 943)	(555 723)
Impôt	3.2.15.	2 234	172 176
RÉSULTAT NET		(116 710)	(383 547)
▶ dont Résultat Part du Groupe		(108 453)	(397 056)
▶ dont Résultat attribuable aux minoritaires		(8 256)	13 509
Résultat net part du Groupe par action (<i>en euros</i>)	3.2.17.1.	(10,73)	(44,17)
Résultat net part du Groupe dilué par action (<i>en euros</i>)	3.2.17.1.	(10,56)	(43,54)

(1) Se reporter à la note 17.9 - Présentation des comptes au 31 décembre 2008 selon le format retenu en 2009.

Autres éléments du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
RÉSULTAT NET	(116 710)	(383 547)
Écart de conversion	0	977
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	-	977
RÉSULTAT NET GLOBAL	(116 710)	(382 570)
dont Résultat net global attribuable aux minoritaires	(8 256)	13 509
dont Résultat net global Part du Groupe	(108 453)	(396 079)

Dans les « Frais de structure nets », la « Production immobilisée et stockée » est présentée distinctement et non pas déduite des postes « Charges de personnel » et des « Autres charges de structure ».

Dans les « Loyers nets », les « Revenus locatifs » regroupent désormais les « Revenus locatifs » et les « Autres produits nets » alors que le poste « Dotation nette aux provisions » est maintenant distingué des « Frais de gestion ».

3.2.3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2009	31/12/2008 ⁽¹⁾
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net total consolidé		(116 709)	(383 547)
Élimination de la charge (produit) d'impôt		(2 234)	(172 176)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		78 676	74 878
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		(40 267)	(480 844)
Élimination des amortissements, provisions et abandons de projets		50 109	381 006
Élimination des variations de juste valeur	3.2.16.	155 099	200 067
Élimination des résultats de cessions d'actifs		574	1 153
Élimination des résultats des entreprises associées	3.2.13.4.	(967)	26 290
Élimination autres produits et charges sans incidence trésorerie (dont charge brute sur paiements en actions)	3.2.13.8	8 201	7 419
Élimination des produits de dividendes		(31)	10
Marge brute d'autofinancement		172 717	135 102
Impôts payés		1 761	(7 876)
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	3.2.13.7.	50 617	109 113
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		225 096	236 339
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisation	3.2.16.	(234 644)	(337 159)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	3.2.16.	(4 166)	(272 023)
Augmentation des prêts et créances financières	3.2.13.6	(8 618)	(10 115)
Cession d'immobilisation et remboursement d'avances et acomptes	3.2.16.	31 455	24 426
Réduction des prêts et autres immobilisations financières	3.2.13.6.	4 470	7 363
Cession de sociétés consolidées, ss déduction de la trésorerie cédée		(36)	24
Incidence des autres variations de périmètre		-	587
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(30 109)	11 690
Dividendes reçus		3 003	2 164
Intérêts encaissés		12 314	27 014
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(226 331)	(546 026)
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation/réduction de capital de la société mère net de frais		-	371 860
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		(5)	-
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	3.2.17.2.	(71 748)	(47 723)
Dividendes payés aux minoritaires		3 057	1 090
Émissions d'emprunts et d'autres dettes financières	3.2.13.9.	552 332	591 251
Remboursement d'emprunts et d'autres dettes financières	3.2.13.9.	(476 036)	(309 203)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(4 733)	(1 675)
Variation nette des dépôts et cautionnements reçus	3.2.13.12.	2 284	2 982
Intérêts versés		(85 563)	(100 504)
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(80 413)	508 077
Effet change et changements de méthode		-	0
VARIATION DE TRÉSORERIE		(81 648)	198 390
Trésorerie d'ouverture		291 114	92 724
Trésorerie de clôture		209 466	291 114
Trésorerie d'ouverture	3.2.16.		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		295 891	102 888
Découvert bancaire		(4 778)	(10 164)
Trésorerie de clôture	3.2.16.		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		216 835	295 891
Découvert bancaire		(7 369)	(4 778)

(1) Se reporter à la note 17.9 – Présentation des comptes au 31 décembre 2008 selon le format retenu en 2009.

3.2.4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total capitaux propres Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Au 1^{er} janvier 2008	86 617	263 190	[4 428]	838 647	1 184 026	30 556	1 214 582
Résultat de l'exercice	-	-	-	(397 056)	(397 056)	13 509	(383 547)
Écart de conversion	-	-	-	977	977	-	977
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période	-	-	-	(396 079)	(396 079)	13 509	(382 570)
Distributions de dividendes	-	-	-	(47 716)	(47 716)	1 090	(46 626)
Augmentation de capital (note 13.8.)	34 197	346 225	(5 847)	1	374 576	1	374 577
Frais sur opérations en capital	-	(2 642)	-	-	(2 642)	-	(2 642)
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	6 209	6 209	23	6 232
Titres d'autocontrôle (note 13.8.)	-	-	(1 464)	(211)	(1 675)	-	(1 675)
Opérations sur les intérêts minoritaires ⁽²⁾	-	-	-	(7 422)	(7 422)	2 224	(5 198)
Variations de périmètre (autres)	-	-	-	-	-	1 414	1 414
Autres	1	(1)	-	(2)	(2)	(1)	(3)
Au 31 décembre 2008	120 815	606 772	(11 739)	393 427	1 109 275	48 816	1 158 091
Résultat de l'exercice	-	-	-	(108 453)	(108 453)	(8 256)	(116 709)
Écart de conversion	-	-	-	-	-	-	-
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période	-	-	-	(108 453)	(108 453)	(8 256)	(116 709)
Distributions de dividendes	-	-	-	(71 758)	(71 758)	3 057	(68 701)
Augmentation de capital (note 13.8.)	487	3 468	-	-	3 955	-	3 955
Frais sur opérations en capital	-	-	-	-	-	-	-
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites	-	-	-	5 366	5 366	10	5 376
Titres d'autocontrôle (note 13.8.)	(797)	(1 188)	5 696	(5 537)	(1 826)	-	(1 826)
Opérations sur les intérêts minoritaires ⁽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

(1) En 2009, les opérations sur intérêts minoritaires 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 ALTAREIT, dont le pourcentage d'intérêt – et celui de ses filiales – passent de 99,59 % à 99,74 %.

(2) En 2008, les opérations sur intérêts minoritaires concernaient principalement les effets de la fusion entre la société FONCIÈRE ALTAREA et la société Compagnie Retail Park (effet de relation sur les filiales de la société Compagnie Retail Park et effet de dilution sur les filiales de FONCIÈRE ALTAREA).

3.2.5. COMPTES DE RÉSULTAT ANALYTIQUES

Dans les « Frais de structure nets », la « production immobilisée et stockée » est présentée distinctement et non pas déduite des postes « Charges de personnel » et des « Autres charges de structure ».

Dans les « Loyers nets », les « Revenus locatifs » regroupent désormais les « Revenus locatifs » et les « Autres produits

nets » alors que le poste « Dotation nette aux provisions » est maintenant distingué des « Frais de gestion ».

La distinction entre les éléments récurrents et non récurrents est explicitée dans la note annexe 7.29. « Segments opérationnels » de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Centres commerciaux et autres actifs	Promotion pour compte de tiers	Éléments récurrents	Éléments non récurrents	Total Groupe
Revenus locatifs	153 517	-	153 517	-	153 517
Charges du foncier	[4 357]	-	[4 357]	-	[4 357]
Charges locatives non récupérées	[3 737]	-	[3 737]	-	[3 737]
Frais de gestion	[266]	-	[266]	-	[266]
Dotation nette aux provisions	[4 337]	-	[4 337]	-	[4 337]
Loyers nets	140 819	-	140 819	-	140 819
Chiffre d'affaires	-	684 782	684 782	75 428	760 210
Coûts des ventes	-	[605 826]	[605 826]	[73 444]	[679 271]
Charges commerciales	-	[12 406]	[12 406]	[836]	[13 242]
Dotation nette aux provisions	-	[344]	[344]	892	548
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	[7 760]	[7 760]
Marge immobilière	-	66 206	66 206	[5 721]	60 485
Prestations de services externes	8 081	16 389	24 471	1 389	25 859
Production immobilisée et stockée	[0]	44 768	44 768	27 228	71 996
Charges de personnel	[10 796]	[49 470]	[60 267]	[24 318]	[84 584]
Autres charges de structure	[6 549]	[20 777]	[27 326]	[11 967]	[39 293]
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	[510]	[2 317]	[2 827]	[817]	[3 644]
Dotation nette aux provisions	-	-	-	-	-
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 sur cession d'actifs de placement	-	-	-	20 116	20 116
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	[20 216]	[20 216]
Résultat sur cession 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 de placement livrés	-	-	-	36 483	36 483
▶ dont Autres variations de valeur des immeubles de placement	-	-	-	[138 346]	[138 346]
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	-	-	-	[36 224]	[36 224]
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	[12]	[12]	[0]	[12]
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	-	[536]	[536]	734	198
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	-	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	126 963	51 778	178 741	[165 446]	13 295
Coût de l'endettement net	[55 374]	[17 478]	[72 852]	[6 230]	[79 082]
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	0	-	0	[53 295]	[53 295]
Résultat de cession de participation	-	-	-	[722]	[722]
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7 089	[1 352]	5 737	[4 770]	967
Dividendes	-	32	32	[1]	31
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	[137]	[137]
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	78 677	32 980	111 658	[230 601]	[118 943]
Impôt	[193]	10	[183]	2 416	2 234
RÉSULTAT NET	78 485	32 991	111 475	[228 185]	[116 710]
▶ dont Résultat Part du Groupe	76 854	31 688	108 541	[216 995]	[108 453]
▶ dont Résultat attribuable aux minoritaires	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 du Groupe par action <i>(en euros)</i>			10,74		[10,73]
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif			10 271 359		10 271 359
Résultat net Part du Groupe dilué par action <i>(en euros)</i>			10,57		[10,56]

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'euros</i>	Centres commerciaux et autres actifs	Promotion pour compte de tiers	Éléments récurrents	Éléments non récurrents	Total Groupe
Revenus Locatifs	126 606	-	126 606	-	126 606
Charges du foncier	(2 060)	-	(2 060)	-	(2 060)
Charges locatives non récupérées	(2 729)	-	(2 729)	-	(2 729)
Frais de gestion	(248)	-	(248)	-	(248)
Dotation nette aux provisions	(4 312)	-	(4 312)	-	(4 312)
Loyers nets	117 256	-	117 256	-	117 256
Chiffre d'affaires	-	739 619	739 619	39 339	778 957
Coûts des ventes	-	(639 234)	(639 234)	(37 656)	(676 890)
Charges commerciales	-	(14 027)	(14 027)	(481)	(14 508)
Dotation nette aux provisions	-	(10 755)	(10 755)	(23 908)	(34 663)
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(21 298)	(21 298)
Marge immobilière	-	75 603	75 603	(44 005)	31 598
Prestations de services externes	6 665	29 392	36 057	3 918	39 975
Production immobilisée et stockée	0	38 182	38 182	32 060	70 243
Charges de personnel	(9 213)	(56 808)	(66 021)	(24 082)	(90 103)
Autres charges de structure	(8 029)	(22 751)	(30 780)	(20 863)	(51 643)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(391)	(2 150)	(2 541)	(695)	(3 237)
Dotation nette aux provisions	-	-	-	(81)	(81)
Amortissement des relations clientèles	-	-	-	(14 593)	(14 593)
Frais de structure nets	(10 968)	(14 135)	(25 103)	(24 336)	(49 439)
Autres produits	727	3 259	3 986	4 699	8 685
Autres charges	(3 177)	(6 895)	(10 072)	(7 997)	(18 069)
Dotations aux amortissements	(6)	(4)	(10)	(252)	(262)
Autres	(2 456)	(3 639)	(6 095)	(3 550)	(9 646)
Produits sur cession d'actifs de placement	-	-	-	23 830	23 830
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	(23 491)	(23 491)
Résultat sur cession d'actifs de placement	-	-	-	338	338
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	-	-	-	(86 306)	(86 306)
▶ dont Variations de valeur des immeubles de placement livrés	-	-	-	96 815	96 815
▶ dont Autres variations de valeur des immeubles de placement	-	-	-	(183 121)	(183 121)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	-	-	-	(17 488)	(17 488)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	-	654	654
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	-	96	96	(10 432)	(10 336)
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	(91 545)	(91 545)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	(225 290)	(225 290)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	103 832	57 924	161 756	(501 961)	(340 204)
Coût de l'endettement net	(43 643)	(24 093)	(67 736)	(7 422)	(75 158)
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	-	-	-	(110 395)	(110 395)
Résultat de cession de participation	-	-	-	(157)	(157)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4 400	613	5 014	(31 303)	(26 290)
Dividendes	-	-	-	0	0
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	(3 519)	(3 519)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	64 590	34 444	99 034	(654 757)	(555 723)
Impôt	297	(1 062)	(765)	172 941	172 176
RÉSULTAT NET	64 887	33 382	98 269	(481 816)	(383 547)
▶ dont Résultat Part du Groupe	62 422	31 308	93 730	(490 786)	(397 056)
▶ dont Résultat attribuable aux minoritaires	2 465	2 074	4 538	8 970	13 509
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif			8 989 981		8 989 981
Résultat net Part du Groupe par action (en euros)			10,43		(44,17)
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif			9 118 414		9 118 414
Résultat net Part du Groupe dilué par action (en euros)			10,28		(43,54)

3.2.6. 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 dispose du statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) depuis le 1^{er} janvier 2005.

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

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

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

ALTAREA est un interlocuteur privilégié des collectivités locales.

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

Le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 15 mars 2010 a examiné les comptes consolidés arrêtés par la Gérance et établis au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009.

3.2.7. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

3.2.7.1. 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 telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2009 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm. Ces principes comptables sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 à l'exception du changement de méthode induit par l'amendement IAS 40 relative à l'évaluation des immeubles de placements en cours de construction « IPUC » et décrit au paragraphe 7.2. ainsi que de l'adoption de la norme IAS 1 révisée dont les principaux changements sont décrits dans ce paragraphe.

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2009 ayant des incidences significatives sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation sur les états financiers consolidés du Groupe

- ▶ La norme IFRS 8 relative aux segments opérationnels a été anticipée par le Groupe au 31 décembre 2007.
- ▶ L'application de la norme IAS 1 révisée relative à la présentation des états financiers a conduit le Groupe à compléter le compte de résultat consolidé par un état présentant les autres éléments du résultat global, à savoir les charges et produits directement reconnus en capitaux propres.
- ▶ Améliorations des IFRS (mai 2008) :

Ces améliorations n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe à l'exception de l'amendement IAS 40 portant sur la comptabilisation des immeubles de placement en cours de construction et détaillé ci-après (§ 7.2).

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2009 et n'ayant pas eu d'incidence significative sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation ni sur les états financiers consolidés du Groupe

- ▶ Amendements IAS 23 : coûts d'emprunt – capitalisation obligatoire des coûts d'emprunt pour les actifs qui exigent une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisés ou vendus, option que retenait déjà le Groupe par le passé.
- ▶ Amendements IAS 32 et IAS 1 : amendements relatifs aux instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation.
- ▶ Amendements d'IFRS 1 et d'IAS 27 : Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entreprise associée contrôlée conjointement ou une entreprise associée.
- ▶ Amendements d'IFRS 2 : Conditions d'acquisition des droits et annulations.
- ▶ IFRIC 11 : Actions propres et transactions intra-groupe.
- ▶ IFRIC 12 : Accord de concessions de services.
- ▶ IFRIC 13 : Programmes de fidélisation des clients.
- ▶ IFRIC 14 : Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction.

Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2009

- ▶ IAS 27R : États financiers consolidés et individuels.
 - ▶ IFRS 3R : Regroupements d'entreprises (phase 2).
- Le groupe n'anticipe pas, à périmètre constant, d'impacts significatifs sur ses comptes consolidés ;
- ▶ IFRIC 15 : Accords pour la construction d'un bien immobilier. L'application de cette interprétation ne devrait pas entraîner d'incidence significative sur les comptes consolidés de la Société.
 - ▶ IFRIC 16 : Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger.
 - ▶ Amendements IAS 39 : Instruments financiers : comptabilisation et évaluation des éléments couverts éligibles.
 - ▶ IFRIC 9, amendement à IAS 39 : Dérivés incorporés.
 - ▶ IFRIC 17 : Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires.
 - ▶ IFRIC 18 : Transfert d'actifs provenant de clients.
 - ▶ Amendements à IAS 32 et à IAS 1 : Instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation.

Normes et interprétations n'ayant pas été adoptées par l'Union européenne

- ▶ IFRIC 19 : Extinction de dettes financières par émission d'instruments de capitaux propres ;
- ▶ Amendement d'IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – Éléments éligibles à la couverture.
- ▶ IFRS 1 Révisée – Première adoption des normes internationales d'information financières.
- ▶ Amendement d'IFRS 1 – Exemptions additionnelles pour les premiers adoptants.
- ▶ Amendement d'IFRS 2 – Transactions de groupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglés en trésorerie.
- ▶ Amendement d'IAS 32 – Classement des droits de souscription émis.
- ▶ IAS 24 Révisée – Informations sur les parties liées.
- ▶ IFRS 9 – Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs financiers).

Le processus de détermination des impacts sur les comptes consolidés du Groupe est en cours. Le Groupe n'anticipe pas, à ce stade de l'analyse d'impacts significatifs sur ses comptes consolidés à l'exception d'IFRS 9.

3.2.7.2. Changement de méthode d'évaluation des immeubles de placement en cours de construction (« IPUC ») et évolution de la présentation des états financiers

Changement de méthode d'évaluation des immeubles de placement en cours de construction (« IPUC »)

L'amendement IAS 40 porte sur la comptabilisation des immeubles de placement en cours de construction. Ces nouvelles dispositions sont appliquées à partir du 1^{er} janvier 2009 de manière prospective.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 et sont évalués à la juste valeur lorsque celle-ci est déterminable de façon fiable. Ceux pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable ou que la construction soit achevée.

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. Par ailleurs, tous les projets dont la livraison est proche de la date de clôture sont systématiquement mis à la juste valeur.

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.

Le différentiel entre la valeur de marché des immeubles en cours de construction et leur valeur au coût est comptabilisé au compte de résultat en contrepartie du poste « Immeubles de Placement en Cours de Construction » mis à la juste valeur.

Les immeubles évalués au coût sont soumis à un test de dépréciation conformément à la norme IAS 36. La dépréciation constatée le cas échéant est enregistrée au compte de résultat.

Évolution de la présentation des états financiers

La société a fait évoluer la présentation de ses états financiers de façon à être en cohérence avec l'amendement IAS 40 décrit ci-dessus et a apporté des modifications de pure forme qui rendent la lecture des états financiers et des notes annexe facilitée. Des tableaux de passage entre la précédente et cette nouvelle présentation sont présentés dans la note 17.9.

3.2.7.3. Changement d'experts pour la valorisation des immeubles de placement

Au cours du 1^{er} semestre 2009, le management a décidé de procéder à une rotation des experts en charge de l'évaluation des immeubles de placement. Ainsi donc un appel d'offre a été lancé selon les modalités du Code de déontologie de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (Chapitre III – Partie C « la désignation des experts et la rotation des experts ») auprès des cabinets d'expertise réputés dans le domaine de l'évaluation d'immeubles.

Un Comité de Pilotage interne au Groupe a été constitué en charge du processus de sélection des experts sur la base d'un appel d'offre. La sélection des experts retenus a été présentée au Comité d'Audit de la Société le 28 avril 2009 ; celui-ci a validé le choix proposé. Ainsi donc, en France, le contrat de Cushman et Wakefield n'a pas été renouvelé au profit de trois cabinets distincts :

- ▶ pour le portefeuille de centres commerciaux en France, les experts retenus sont DTZ Eurexi et Icade Expertise ;
- ▶ pour les autres actifs du Patrimoine France (hôtel Wagram, salle Wagram situés avenue de Wagram à Paris et des résidences de service), l'expert retenu est la société CBRE.

En Italie, les experts restent Savills et en Espagne l'expert est DTZ (auparavant Cushman et Wakefield).

3.2.7.4. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice.

L'année 2008 a connu une crise économique et financière. En 2009, l'activité économique s'est maintenue grâce aux plans de relance du gouvernement notamment dans le secteur de l'investissement résidentiel (effet de la loi Scellier) et locatif. Néanmoins, il reste difficile d'anticiper quelle sera l'évolution de l'économie dans les mois et années à venir.

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 7.8. et 12.1.) ;
 - l'évaluation de la marque COGEDIM (se référer aux notes 7.9. et 12.2.).
- ▶ Valorisations des autres actifs ou passifs :
 - l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 7.11 et 13.3) ;
 - l'évaluation des relations clientèles (se référer aux notes 7.9. et 12.4.) ;
 - l'évaluation des stocks (se référer à la note 7.14.) ;
 - l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 7.21. et 15.) ;
 - l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 7.18) ;
 - l'évaluation des instruments financiers (se référer aux notes 7.16. et 13.13.) établie avec une anticipation de la courbe de taux d'intérêts ; le calcul afférent à l'anticipation de la courbe des taux a été affiné cette année conformément à une pratique de place. Tous les instruments primaires de dette et dérivés sont calculés sur des courbes Euribor calées sur la périodicité de l'instrument (3 mois, 6 mois, etc.).
- ▶ Estimations des résultats opérationnels :
 - l'évaluation de la marge immobilière et les prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 7.22.).

Les actifs corporels ou incorporels (hors goodwill) 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. (se référer à la partie 12.3.)

Les incertitudes liées au caractère incertain de la reprise économique continuent à rendre difficile l'évaluation des actifs et passifs ou charges et produits qui s'appuie sur des hypothèses de :

- ▶ réalisation des business plans utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation des écarts d'acquisition, des immobilisations incorporelles dont les relations clientèles et

- les marques, des immeubles en cours de développement évalués au coût et l'activation des impôts différés ;
- ▶ détermination de la valeur de marché des immeubles de placement assise sur une observation des transactions dans un marché où les transactions se raréfient ;
- ▶ détermination de la valeur des immeubles de placement en cours de construction qui sont évalués au coût ou à la juste valeur dans un marché où peu de transactions sont constatées ;
- ▶ réalisation des hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers pour compte de tiers ;
- ▶ anticipation de la courbe des taux d'intérêts dans l'évaluation des instruments financiers dérivés.

Les hypothèses retenues pourraient être sensiblement différentes en cas de reprise tardive de l'économie ce qui entraînerait une forte volatilité à la baisse ou à la hausse de ces évaluations.

Les comptes consolidés annuels prennent en compte toutes les écritures comptables de fin de période considérées comme significatives par la Direction du Groupe pour donner une image fidèle des informations présentées.

3.2.7.5. 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.

3.2.7.6. Participation dans des entreprises associées

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

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

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

3.2.7.7. 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 courant et non 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 pour risques et charges entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions pour risques et charges 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.

Un projet d'amendement de la norme IAS 1 est en discussion à l'IASB. Ce projet serait de nature à obliger la Société à ventiler, à l'avenir, les instruments de trading en courant et non courant.

3.2.7.8. Regroupements d'entreprise 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 1^{er} janvier 2004.

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

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.

À noter que la norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition.

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

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

3.2.7.9. 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 13.2.) 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 desancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Elles sont classées dans les actifs non courants.

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)

3.2.7.10. Immobilisations corporelles

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

3.2.7.11. 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 un ensemble hôtelier et de réception.

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.

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

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

Les honoraires internes sont principalement les honoraires de gérance (gestion des dossiers 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.

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.

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 2008), en Italie à 4 % (idem en 2008) et, en Espagne à 1,5 % (idem en 2008).

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), à CBRE (pour les autres actifs comme l'hôtel Wagram) et Savills (pour les actifs situés en Italie). Les experts utilisent deux méthodes :

- ▶ une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets. Dans un contexte de marché peu efficient, les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode ;
- ▶ une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de rendement fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges 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 Évaluation standards* publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors 5Red Book).

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 2009, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

Immeubles de placement en cours de développement et de construction

Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût soit la juste valeur selon les règles suivantes :

- ▶ 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 selon les règles suivantes :

Depuis le 1^{er} janvier 2009, les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 et sont évalués à la juste valeur lorsque les critères prédéfinis par la société sont remplis. Ceux pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable,

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 a été levée 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.

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

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

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

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

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

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. À 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.

Le transfert en immeubles de placement en exploitation est effectué lors de l'ouverture du centre (obtention de la Déclaration d'Achèvement des Travaux et des certificats de conformité et de sécurité délivrés généralement par les services administratifs des mairies).

Lorsqu'un centre commercial est livré par tranche, l'ouverture s'apprécie en fonction de l'existence d'actifs individualisables susceptibles d'être évalués indépendamment ou que la partie mise en service est majoritaire.

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

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

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

Le caractère hautement probable est apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la Direction du Groupe, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les 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.

3.2.7.13. 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.

3.2.7.14. Stocks

Les stocks au sein du Groupe ALTAREA relèvent

- ▶ des activités de Promotion pour compte de tiers et de Promotion de développement de centres commerciaux pour la partie non patrimoniale d'ALTAREA (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 stocks et travaux en cours sont constitués des honoraires d'études ou de gestion des programmes, des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction) et de produits finis évalués au prix de revient.

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux stocks conformément à l'option prévue par la norme IAS 23 révisée.

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), les indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de l'acquisition des terrains. Ces dépenses sont capitalisées si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice. À la date de clôture des comptes, une revue des « opérations nouvelles » est effectuée et, si la probabilité de réalisation de l'opération est incertaine, ces frais sont passés en charge.

Les « opérations en cours de construction » sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sorti à l'avancement pour les opérations réalisées en « Ventes en l'État Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière » (se référer également à la note 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. Les honoraires de gestion pour ceux réalisés par le Groupe sont diminués de la marge réalisée en interne au Groupe et qui 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.

3.2.7.15. 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.

3.2.7.16. Instruments financiers

Le Groupe ALTAREA applique les normes IAS 32 et 39 depuis le 1^{er} janvier 2006 et la norme IFRS 7 depuis le 1^{er} janvier 2007.

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

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

a) Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

- ▶ Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en capitaux propres, les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat et les reprises en capitaux propres.
- ▶ 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 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. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.

b) Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

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

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

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

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

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

En dernier ressort, la Société évalue au coût les actifs et passifs financiers déduction faite de toute perte de valeur éventuelle.

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

3.2.7.17. Capitaux propres

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

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

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

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

3.2.7.19. 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) × (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) × (actualisation) × [coefficient de charges patronales] × [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.
- ▶ Age de départ légal à la retraite : 65 ans.
- ▶ Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans.
- ▶ Taux de progression des salaires.

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 2008 (retraite sur la base du volontariat au-delà de 65 ans) n'ont pas d'impact significatif sur l'engagement.

b) Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

c) Autres avantages à long terme

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

d) Indemnités de rupture de contrat de travail

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

e) Avantages à court terme

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

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

3.2.7.20. 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.

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.

3.2.7.21. 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.

3.2.7.22. 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'entrées 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'État Futur d'Achèvement et de Contrat de Promotion Immobilière est concernée par cette méthode.

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

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts cumulés engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) des coûts directement rattachables à la

construction (hors le prix de revient du foncier qui est exclu du calcul) et à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est le démarrage des travaux de construction combiné à la signature d'actes authentiques de vente.

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

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

L'application de l'interprétation IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » ne devrait pas entraîner d'incidence significative sur les comptes consolidés de la Société.

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

c) Frais de structure nets

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

LES PRODUITS

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

LES CHARGES

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

d) Autres produits et charges

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

3.2.7.23. Contrats de location

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

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

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

TRAITEMENT DES PALIERS, DES FRANCHISES ET AUTRES AVANTAGES

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

TRAITEMENT DES DROITS D'ENTRÉE

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. À ce titre, la norme IAS 17 prévoit que les droits d'entrée 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.

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

Les contrats de location de terrains ou de constructions, ou baux à construction, sont classés en tant que contrat de location simple ou location financement de la même manière que pour les contrats portant sur d'autres actifs. S'il n'est pas prévu d'en transférer la propriété au preneur à l'issue de la durée du contrat de location, il est présumé s'agir d'un contrat de location simple. Un versement initial effectué à ce titre représente des préloyers qui sont enregistrés en charges constatées d'avance puis sont étalés sur la durée du contrat de location. Chaque contrat nécessite une analyse spécifique.

La Société a acquis, en 2007, des actifs commerciaux en contrat de location financement.

3.2.7.24. Résultat de cession d'actifs de placement

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

3.2.7.25. Variation et perte de valeur des immeubles de placement

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

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

moins

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

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

3.2.7.26. 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 immobilisations en cours durant la durée de construction de l'actif.

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

Lorsqu'il existe un retard significatif sur le projet de construction, la Direction peut estimer s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables au programme. La Direction estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

3.2.7.27. 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. Cet effet est enregistré au compte de résultat sur la ligne « Actualisation des dettes et créances ».

3.2.7.28. Tableau des flux de trésorerie

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

3.2.7.29. Segments opérationnels (IFRS 8)

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

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

- ▶ le Résultat Récurrent ;
- ▶ le Résultat Non Récurrent et l'Actif Net Réévalué.

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

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

1. Les activités récurrentes

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

Les deux segments opérationnels qui les composent sont les suivants :

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

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

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

- a) l'activité foncière de centres commerciaux : les loyers nets, le résultat opérationnel (y inclus les frais de structures nets tels que décrits au § 11.3.), 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 § 11.3.), 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 est présenté de façon détaillée dans le rapport d'activité.

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

ANR de l'année précédente

- + Résultat Non Récurrent
- + Résultat Récurrent
- Distribution de dividendes
- + Augmentation de capital
- +/- Autres éléments de réconciliation
- = **ANR de l'année en cours**

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

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

3.2.8. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.2.8.1. 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 loisirs « Carré de Soie » situé à Lyon ;
- ▶ un hôtel à l'enseigne Marriott-Renaissance et un immeuble comprenant deux salles de spectacle situés tous deux à Paris, avenue de Wagram.

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

Acquisition de centres commerciaux

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

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

Cessions d'immeubles de placement

Les actifs arbitrés dans l'exercice sont les suivants :

- ▶ cession d'un actif à Vichy le 8 juillet 2009 ;
- ▶ cession d'un actif situé à Boulazac le 28 juillet 2009 ;
- ▶ cession d'un actif situé à Bourg-Belé le 23 septembre 2009 ;
- ▶ cession d'actif situé à Brétigny le 23 septembre 2009 ;
- ▶ cession d'un pied d'immeuble à Troyes en janvier 2009 (dernier élément d'un ensemble arbitré en décembre 2008) ;
- ▶ cession d'un actif situé à Soisy-sous-Montmorency le 17 juin 2009.
- ▶ cession d'un actif situé à Coignière le 2 avril 2009.

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

Promotion pour compte de tiers

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

3.2.8.2. Exercice 2008

L'exercice 2008 est principalement marqué par les événements suivants :

Fusion Absorption de la société Altafinance par ALTAREA SCA

Altafinance était la structure commune aux fondateurs d'ALTAREA et aux sociétés Predica et Foncière des Régions ; elle détenait avant fusion près de 57,5 % du capital d'ALTAREA.

L'absorption de la société Altafinance par ALTAREA (précédée, un instant de raison, par la fusion-absorption d'Altapar par Altafinance), a été décidée le 26 mai 2008 lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire des actionnaires d'ALTAREA SCA. Cette opération de fusion-absorption est rétroactive au 1^{er} mai 2008 aux plans comptable et fiscal.

Elle constitue une nouvelle étape de la réorganisation de l'actionariat d'ALTAREA SCA destinée à permettre à ALTAREA de conserver le bénéfice du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). Aux termes de la nouvelle réglementation introduite par la loi de finances rectificative pour 2006, communément dénommée « SIIC 4 », à compter du 1^{er} janvier 2009, aucun actionnaire autre qu'une SIIC ne devra contrôler seul ou de concert plus de 60 % de capital et des droits de vote d'ALTAREA.

Préalablement à ces opérations, les actionnaires fondateurs ont procédé au reclassement de leurs participations dans ALTAREA au sein de holdings de contrôle que sont les sociétés Altafinance 2, Altapatrimoine et JN Holding. Monsieur Alain Taravella a le contrôle des deux premières holdings. Monsieur Jacques Nicolet a le contrôle de la troisième holding.

La société Altafinance 2, société co-gérante d'ALTAREA, détient à 100 % des parts de la société Altafi 2, contrôlée à 100 % par M. Alain Taravella, qui est l'associé commandité d'ALTAREA SCA.

Cette opération est sans incidence sur les capitaux propres de la Société.

À l'issue de ces opérations, les actionnaires fondateurs et leurs familles détiennent après ces opérations, directement et indirectement 56,84 % du capital et 48,45 % des droits de vote d'ALTAREA.

Augmentation de capital

L'augmentation de capital lancée par ALTAREA le 16 juin 2008 sous la forme d'une attribution gratuite de BSA à ses actionnaires existants suivie d'un placement privé, a été souscrite à hauteur de 374,5 millions d'euros soit 97,7 % des titres proposés.

À l'issue de l'opération, 2 203 044 actions nouvelles ont été souscrites au prix de 170 euros par action (dont 1 533 626 actions suite à l'exercice des BSA et 669 418 actions dans le cadre du placement). Le règlement livraison et l'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris (compartiment A) des actions nouvelles issues de l'exercice des BSA sont intervenus le 8 juillet 2008.

Un nouvel actionnaire est ainsi entré au capital de la Société, le fonds de pension de droit néerlandais Stichting Pensioenfonds ABP (« ABP »).

Le capital d'ALTAREA est ainsi porté à 10 199 091 actions. La répartition du capital et des droits de vote d'ALTAREA SCA est décrite dans la note annexe 17.3. « Parties liées ».

En conséquence des accords passés entre ALTAREA et Altafinance 2 et JN Holding, la dette envers les actionnaires de 170 millions d'euros inscrite au bilan au 30 juin 2008 a été compensée avec l'augmentation de capital apportée par ces deux sociétés holdings d'ALTAREA à due concurrence.

Les frais d'émission de capital s'élèvent à un montant de 3,0 millions d'euros, nets d'impôts.

Acquisition des Fromageries Paul Renard qui a été renommée ALTAREIT

Le 20 mars 2008, ALTAREA a pris le contrôle des Fromageries Paul Renard, société cotée sur Euronext Paris SA, à la suite de l'acquisition de 99,59 % du capital et des droits de vote de la société pour un montant de 14 725 milliers d'euros.

Préalablement à cette acquisition, la société des Fromageries Paul-Renard avait cédé l'ensemble de ses activités industrielles et commerciales ainsi que ses participations.

Le 20 mai, ALTAREA a lancé une offre publique d'achat simplifiée. À l'issue, ALTAREA détient toujours 99,59 % du capital et des droits de vote de la société. Cette opération a fait l'objet d'une note d'information visée par l'AMF et enregistrée sous le numéro 208C0951.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 de la société FPR, la raison sociale, son objet social ainsi que sa forme juridique (transformation en société en commandite par actions) et ses statuts ont été modifiés afin de permettre l'option au régime fiscal réservé aux sociétés d'investissements immobiliers cotées. La société a été renommée ALTAREIT.

Restructuration du pôle Promotion pour compte de tiers

Les 23 et 24 décembre 2008, ALTAREA a restructuré opérationnellement et juridiquement son pôle promotion autour de COGEDIM en constatant un ajustement de la valeur de COGEDIM dans ses comptes. (se reporter à la note 12. « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 »)

Le 23 décembre 2008, COGEDIM et Compagnie ALTAREA Habitation ont été fusionnées afin de regrouper au sein d'une structure unique l'ensemble des activités de promotion du Groupe. Après fusion, la nouvelle société a été cédée à ALTAREIT, société cotée sur Euronext Paris, filiale à 99,6 % d'ALTAREA.

Cette simplification des structures marque l'achèvement de l'intégration opérationnelle de COGEDIM dans le Groupe ALTAREA, tout en distinguant ses activités de foncière de centres commerciaux de celles de promoteur pour compte de tiers autour de COGEDIM.

Acquisition des minoritaires dans COGEDIM SAS par le Groupe

En janvier 2008, ALTAREA a acquis auprès du fonds commun de placement COGEDIM 0,06 % des actions COGEDIM, portant sa participation dans COGEDIM à 100 %.

Mises en service de centres commerciaux

En France, la Société a mis en service la galerie commerciale de la Gare de l'Est au cours du premier semestre 2008, le centre commercial et la résidence hôtelière du site de l'Aubette – place Kleber- à Strasbourg les 3 septembre et 15 octobre 2008, le centre commercial « La porte jeune » à Mulhouse le 15 octobre 2008, le Retail park « Les portes de Guipavas » situé à l'est de Brest, le 22 septembre 2008 et le parc d'activité commercial de Saint-Aunès près de Montpellier le 17 septembre 2008.

En Italie, la Société a mis en service le centre commercial de Pinerolo (Piémont) en novembre 2008.

Acquisition de centres commerciaux

CENTRES EN EXPLOITATION

Dans le cadre des accords signés en 2006, ALTAREA a acquis, le 29 avril 2008, auprès de GE Real Estate 40 %, du centre commercial de type Retail park de Gennevilliers « Espace Chantereines ». À l'issue, ALTAREA est propriétaire de la totalité du centre.

PROJETS DE RETAIL PARK

Le 15 février 2008, ALTAREA a acquis 100 % des parts de la société civile immobilière Crêches Invest. qui porte un projet de développement de Retail Park en Saône-et-Loire.

Le 29 avril 2008, ALTAREA a acquis 75 % des parts de la société civile immobilière Limoges Invest qui porte un projet de développement de Retail park en Haute-Vienne.

Cessions d'immeubles de placement

- ▶ Cession du Retail park de Coulaines en septembre 2008.
- ▶ Cession de la galerie marchande Falguière Vaugirard située boulevard de Vaugirard à Paris le 21 juillet 2008 : la Société avait préalablement recommercialisé des espaces.
- ▶ Cession de quatre des cinq pieds d'immeuble situés dans le centre de Troyes (le cinquième, sous promesse jusqu'au 9 janvier 2009 a été cédé à cette date), le 23 janvier 2008.

3.2.9. SEGMENTS OPÉRATIONNELS

3.2.9.1. Éléments de résultat par segment opérationnel

Au 31 décembre 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Centres commer- ciaux et autres actifs	Promo- tion pour compte de tiers	Éléments récur- rents	Dévelop- pement centres commer- ciaux	Éléments de réconci- liation	Éléments non récur- rents	Total Groupe
Loyers nets	140 819	-	140 819	-	-	-	140 819
▶ dont revenus locatifs	153 517	-	153 517	-	-	-	153 517
Marge immobilière	-	66 206	66 206	2 039	(7 760)	(5 721)	60 485
▶ dont chiffre d'affaires	-	684 782	684 782	75 428	-	75 428	760 210
▶ dont dotation nette aux provisions	-	(344)	(344)	892	-	892	548
▶ dont amortissement des relations clientèle	-	-	-	-	(7 760)	(7 760)	(7 760)
Frais de structure nets	(9 774)	(11 407)	(21 182)	(6 503)	(7 568)	(14 071)	(35 253)
▶ dont prestations de services	8 081	16 389	24 471	1 389	-	1 389	25 859
▶ dont amortissement des relations clientèle	-	-	-	-	(5 586)	(5 586)	(5 586)
▶ dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation	(510)	(2 317)	(2 827)	(817)	-	(817)	(3 644)
▶ dont dotation aux provisions sur actif circulant	-	-	-	-	-	-	-
Autres	(4 082)	(2 472)	(6 554)	(2 314)	(5 886)	(8 200)	(14 755)
▶ dont dotation aux amortissements	(1 041)	(4)	(1 044)	(0)	(100)	(100)	(1 145)
Résultat sur cession d'actifs de placement	-	-	-	-	(100)	(100)	(100)
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	-	-	-	-	(101 863)	(101 863)	(101 863)
▶ dont variations de valeur des immeubles de placement livrés	-	-	-	-	36 483	36 483	36 483
▶ dont autres variations de valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	(138 346)	(138 346)	(138 346)
Autres éléments du résultat opérationnel	-	(548)	(548)	(37 646)	2 155	(35 490)	(36 039)
▶ dont pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	-	-	-	(36 224)	-	(36 224)	(36 224)
▶ dont pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(12)	(12)	(0)	-	(0)	(12)
▶ dont dotation nette aux provisions pour risques	-	(536)	(536)	(1 421)	2 155	734	198
▶ dont pertes de valeurs des écarts d'acquisition	-	-	-	-	-	-	-
▶ dont dépréciation des relations clientèle	-	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	126 963	51 778	178 741	(44 423)	(121 023)	(165 446)	13 295
Coût de l'endettement net	(55 374)	(17 478)	(72 852)	(5 813)	(417)	(6 230)	(79 082)
Autres éléments du résultat avant impôt	7 089	(1 320)	5 769	(32)	(58 892)	(58 925)	(53 156)
▶ dont variations de valeur et résultat de cession des instruments financiers	-	-	-	-	(53 295)	(53 295)	(53 295)
▶ dont résultat de cession de participation	-	-	-	(0)	(722)	(722)	(722)
▶ dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7 089	(1 352)	5 737	(32)	(4 738)	(4 770)	967
▶ dont actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	(137)	(137)	(137)
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	78 677	32 980	111 658	(50 268)	(180 333)	(230 601)	(118 943)
Impôt	(193)	10	(183)	818	1 599	2 416	2 234
RÉSULTAT NET	78 485	32 991	111 475	(49 451)	(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 principalement la commission d'arrangement encourue au titre de la renégociation du crédit d'acquisition de COGEDIM ainsi que les frais de lancement des actifs mis en exploitation au cours de l'exercice et les honoraires d'expertises des centres en exploitation. Le coût de l'endettement net y compris les produits d'intérêts sur instruments financiers et les produits de cession de valeurs mobilières de placement est directement affecté à chacun des secteurs.

Aucun client n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires⁽¹⁾ du Groupe.

(1) cf. Note 9.3 « Chiffre d'Affaires par zone géographique ».

Au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'euros</i>	Centres commer- ciaux et autres actifs	Promo- tion pour compte de tiers	Éléments récur- rents	Dévelop- pement centres commer- ciaux	Éléments de réconci- liation	Éléments non récur- rents	Total Groupe
Loyers nets	117 256	-	117 256	-	-	-	117 256
▶ dont revenus locatifs	126 606	-	126 606	-	-	-	126 606
Marge immobilière	-	75 603	75 603	(935)	(43 069)	(44 005)	31 598
▶ dont chiffre d'affaires	-	739 619	739 619	39 339	-	39 339	778 957
▶ dont dotation nette aux provisions	-	(10 755)	(10 755)	(2 137)	(21 771)	(23 908)	(34 663)
▶ dont amortissement des relations clientèle	-	-	-	-	(21 298)	(21 298)	(21 298)
Frais de structure nets	(10 968)	(14 135)	(25 103)	(8 958)	(15 378) ⁽¹⁾	(24 336)	(49 439)
▶ dont prestations de services	6 665	29 392	36 057	3 918	-	3 918	39 975
▶ dont Amortissement des relations clientèles	-	-	-	-	(14 593)	(14 593)	(14 593)
▶ dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation	(391)	(2 150)	(2 541)	(695)	-	(695)	(3 237)
▶ dont Dotation nette aux provisions sur actif circulant	-	-	-	(81)	-	(81)	(81)
Autres	(2 456)	(3 639)	(6 095)	(2 427)	(1 124) ⁽²⁾	(3 550)	(9 646)
▶ dont dotation aux amortissements	(6)	(4)	(10)	(152)	(100)	(252)	(262)
Résultat sur cession d'actifs de placement	-	-	-	-	338	338	338
Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur	(0)	-	(0)	-	(86 306)	(86 306)	(86 306)
▶ dont variations de valeur des immeubles de placement livrés	-	-	-	-	96 815	96 815	96 815
▶ dont autres variations de valeur des immeubles de placement	(0)	-	(0)	-	(183 121)	(183 121)	(183 121)
Autres éléments du résultat opérationnel	-	96	96	(20 547)	(323 554)	(344 102)	(344 006)
▶ dont pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût	-	-	-	(17 488)	-	(17 488)	(17 488)
▶ dont pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	-	654	-	654	654
▶ dont dotation nette aux provisions pour risques	-	96	96	(3 713)	(6 719)	(10 432)	(10 336)
▶ dont Dépréciation des relations clientèles	-	-	-	-	(91 545)	(91 545)	(91 545)
▶ dont Perte de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	-	(225 290)	(225 290)	(225 290)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	103 832	57 924	161 756	(32 867)	(469 093)	(501 961)	(340 204)
Coût de l'endettement net	(43 643)	(24 093)	(67 736)	(5 987)	(1 434) ⁽³⁾	(7 422)	(75 158)
Autres éléments du résultat avant impôt	4 400	613	5 014	(28 255)	(117 119)	(145 374)	(140 361)
▶ dont variations de valeur et résultat de cession des instruments financiers	(0)	-	(0)	-	(110 395)	(110 395)	(110 395)
▶ dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4 400	613	5 014	(28 700)	(2 604)	(31 303)	(26 290)
▶ dont actualisation des dettes et créances	-	-	-	444	(3 963)	(3 519)	(3 519)
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	64 590	34 444	99 034	(67 110)	(587 646)	(654 757)	(555 723)
Impôt	297	(1 062)	(765)	726	172 215	172 941	172 176
RÉSULTAT NET	64 887	33 382	98 269	(66 384)	(415 431)	(481 816)	(383 547)

(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.

(3) La charge de 1,4 million d'euros correspond intégralement au coût de la garantie octroyée par les actionnaires dans le cadre de l'acquisition de COGEDIM. Le coût de l'endettement net y compris les produits d'intérêts sur instruments financiers et les produits de cession de valeurs mobilières de placement est directement affecté à chacun des secteurs.

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

3.2.9.2. Éléments du Bilan par segment opérationnel

Au 31 décembre 2009

	31/12/2009			
	Centres commerciaux et autres actifs de placement	Promotion pour comptes de tiers	Développement centres commerciaux	Total Groupe
<i>En milliers d'euros</i>				
ÉLÉMENTS DE L'ACTIF				
Immobilisations incorporelles	26	200 219	16 087	216 332
▶ dont Écarts d'acquisition	-	113 028	15 688	128 716
▶ dont Marques	-	66 600	-	66 600
▶ dont Relations clientèles	-	16 161	-	16 161
▶ dont Autres immobilisations incorporelles	26	4 430	399	4 855
Immobilisations corporelles	6 742	6 718	2 097	15 557
Immeubles de placement	2 237 415	-	484 563	2 721 977
▶ dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	2 229 565	-	293 467	2 523 032
▶ dont Immeubles de placement évalués au coût	7 850	-	191 095	198 945
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	67 813	436	47	68 296
TOTAL ACTIF OPÉRATIONNEL	2 311 996	207 373	502 793	3 022 163
Immobilisations corporelles	5 417	347	348	6 111
Immeubles de placement	59 125	-	196 180	255 304
▶ dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	11 260	-	128 829	140 089
▶ dont Immeubles de placement évalués au coût	47 864	-	67 351	115 215
AUGMENTATIONS DE LA PÉRIODE	64 541	347	196 528	261 416

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 2008

	31/12/2008			
	Centres commerciaux et autres actifs de placement	Promotion pour comptes de tiers	Développement centres commerciaux	Total Groupe
<i>En milliers d'euros</i>				
ÉLÉMENTS DE L'ACTIF				
Immobilisations incorporelles	70	214 313	15 233	229 615
▶ dont Écarts d'acquisition	-	113 716	15 000	128 716
▶ dont Marques	-	66 600	-	66 600
▶ dont Relations clientèles	-	29 507	-	29 507
▶ dont Autres immobilisations incorporelles	70	4 490	233	4 792
Immobilisations corporelles	2 688	7 136	871	10 694
Immeubles de placement	2 231 339	249	507 228	2 738 816
▶ dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	2 221 875	-	-	2 221 875
▶ dont Immeubles de placement évalués au coût	9 464	249	507 228	516 941
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	67 338	1 478	47	68 863
TOTAL ACTIF OPÉRATIONNEL	2 301 434	223 175	523 379	3 047 988
Immobilisations corporelles	852	2 643	230	3 725
Immeubles de placement	126 517	249	263 321	390 087
▶ dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	43 823	-	-	43 823
▶ dont Immeubles de placement évalués au coût	82 694	249	263 321	346 264
AUGMENTATIONS DE LA PÉRIODE	127 369	2 892	263 551	393 812

3.2.9.3. Chiffre d'affaires par zone géographique

Au 31 décembre 2009

<i>En milliers d'euros</i>	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
ÉLÉMENTS RÉCURRENTS	836 070	19 134	7 566	862 770
ÉLÉMENTS NON RÉCURRENTS				
Chiffre d'affaires	75 428	-	-	75 428
Prestations de services externes	1 355	34	(0)	1 389
ÉLÉMENTS NON RÉCURRENTS	76 782	34	(0)	76 816
CHIFFRES D'AFFAIRES DU GROUPE	912 852	19 168	7 565	939 586

Au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008			
	France	Italie	Espagne	Total Groupe
ACTIVITÉ CENTRES COMMERCIAUX ET AUTRES ACTIFS				
Revenus locatifs	102 249	17 045	7 312	126 606
Prestations de services externes	6 392	-	273	6 665
Activité Centres commerciaux et autres actifs	108 641	17 045	7 585	133 271
ACTIVITÉ PROMOTION POUR COMPTE DE TIERS				
Chiffre d'affaires	739 619	-	-	739 619
Prestations de services externes	29 392	-	-	29 392
Activité Promotion pour compte de tiers	769 011	-	-	769 011
ÉLÉMENTS RÉCURRENTS	877 652	17 045	7 585	902 281
ÉLÉMENTS NON RÉCURRENTS				
Chiffre d'affaires	39 339	-	-	39 339
Prestations de services externes	3 146	772	-	3 918
ÉLÉMENTS NON RÉCURRENTS	42 485	772	-	43 257
CHIFFRES D'AFFAIRES DU GROUPE	920 137	17 816	7 585	945 538

3.2.10. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

3.2.10.1. Liste des sociétés consolidées

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			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	-	0,0	0,0
Alta Aubette SNC	452451362	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	64,6
Alta Berri SAS	444561385	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta Ciné Investissement SAS	482277100	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
Alta Cité SAS	483543930	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	64,6
Alta CRP Aubergenville SNC	451226328	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Gennevilliers SNC	488541228	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Guipavas SNC	451282628	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Investissements SNC	484691084	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP La Vallette SNC	494539687	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Mantes-la-Jolie SNC	490886322	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
Alta CRP Montmartre SAS	450042247	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Mougins SNC	453830663	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Noyon SNC	452506223	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Pontault-Combault SNC	484853882	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Puget SNC	492962949	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Rambouillet SNC	487897985	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Ris Orangis SNC	452053382	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Ronchin SNC	484693841	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Ruaudin SNC	451248892	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Saint-Aunes SNC	494281850	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Valbonne SNC	484854443	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta CRP Vivienne SAS	449877950	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
ALTA DÉVELOPPEMENT ESPAGNE SAS	490874807	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ALTA DÉVELOPPEMENT ITALIE SAS ⁽¹⁾	444561476	France	IG	99,8	96,2	IG	99,8	96,2
ALTA DÉVELOPPEMENT RUSSIE SAS	477997712	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Drouot SAS	450042296	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta Faubourg SAS	444560874	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
Alta Marigny Carré de Soie SNC	449231463	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	49,7
Alta Matignon SNC	437575715	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	99,3
Alta Mulhouse SNC	444985568	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	64,6
Alta Nouveau Port La Seyne SCI	501219109	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta Ollioules 1 SASU	513813915	France	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Alta Ollioules 2 SASU	513813956	France	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0

(1) Le pourcentage d'intérêt déclaré sur la SAS Alta développement Italie et ses filiales correspond au taux théorique d'attribution des dividendes sur actions A après versement de dividendes préciputaires et préférentiels sur actions B détenues à 100 % par le Groupe. Les droits attachés à ces catégories d'actions sont définis dans les statuts de la société.

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Alta Penthivière SAS	518991476	France	IG	100,0	99,7	-	0,0	0,0
Alta Pierrelaye SNC	478517204	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta Rungis SAS	500539150	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
Alta Saint-Augustin SAS	518311725	France	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Alta Saint-Georges SCI	423905835	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta Saint-Honoré SAS	430343855	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Alta Thionville SNC	485047328	France	IG	65,0	65,0	IG	65,4	64,6
Alta Tourcoing SNC	485037535	France	IG	65,0	65,0	IG	65,4	64,6
Alta Troyes SNC	488795790	France	IG	65,4	65,0	IG	65,4	64,6
ALTAREA 2 SNC	428743231	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
ALTAREA France SAS	324814219	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
ALTAREA Les Tanneurs SNC	421752007	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
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	99,3
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	99,3
ALTAREIT SCA	552091050	France	IG	99,7	99,7	IG	99,6	99,6
Alta Delcasse SAS	501705362	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
Alta Favart SCI	450042338	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
Aubergenville 2 SNC	493254015	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Aubette Tourisme Résidence SNC	501162580	France	IG	100,0	65,0	IG	100,0	64,6
Avenue Fontainebleau SAS	423055169	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	64,6
Avenue Paul Langevin SNC	428272751	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Bercy Village 2 SCI	419669064	France	IG	85,0	85,0	IG	85,0	84,4
Bercy Village SCI	384987517	France	IG	100,0	85,0	IG	100,0	84,4
Bordeaux Ste-Eulalie SNC	432969608	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Centre commercial de Thiais SNC	479873234	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Centre commercial de Valdoly SNC	440226298	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Centre commercial du KB SNC	485045876	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	64,6
Centre d'affaire du KB SCI	502543259	France	IG	65,0	65,0	IG	65,0	64,6
Cib SCI	414394486	France	ME	49,0	49,0	ME	49,0	48,7
Cœur Chevilly SNC	491379624	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	49,7
Collet Berger SNC	417934791	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Crêches Invest SNC	488347352	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
CRPD - Compagnie Retail Park Développement SASU	447773672	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Drouet d'Erlon SNC	412375602	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Du 46 Bourg Bele SCI	334899457	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	99,3
Espace Grand Rue SCI	429348733	France	IP	65,0	32,5	IP	65,0	32,3
Fernet SCI	404532475	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	99,3
Foncière Cézanne Matignon SNC	348024050	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
FONCIÈRE ALTAREA SAS	353900699	France	IG	100,0	100,0	IG	99,3	99,3
Foncière Cézanne Mermoz SAS	445291404	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Gennevilliers 2 SNC	452052988	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Gm Marketing SCI	437664568	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
Grand Tour SNC	412781809	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Hippodrome Carré de Soie SARL	493455810	France	IP	100,0	50,5	IP	100,0	50,2
Holder Lumière SAS	419446216	France	ME	34,0	33,9	ME	34,0	33,9
Jas de Bouffan SNC	508887619	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Le Havre Centre commercial René Coty SNC	407943620	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	49,7
Le Pré Long SNC	508630464	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
L'Empire SAS	428133276	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
Les Clausonnes Investissement SARL	411985468	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Les Clausonnes SCI	331366682	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Les Halles du Beffroi SAS	410336846	France	-	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
Lille Grand Place SCI	350869244	France	IG	99,0	99,0	IG	59,0	58,6
Limoges Invest SCI	488237546	France	IG	75,0	75,0	IG	75,0	74,5
Mantes Gambetta – ex-Alta Coparts SNC	499108207	France	IG	100,0	100,0	IG	99,9	99,2
Massy Sep	424120178	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Matignon Commerce SNC	433506490	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Monnet Liberté SNC	410936397	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	49,7
Nanterre Quartier de l'Université SAS	485049290	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	49,7
Opec SARL	379873128	France	IG	100,0	99,7	IG	99,8	99,4
Ori Alta SNC	433806726	France	IP	50,0	50,0	-	0,0	0,0
Petit Menin SCI	481017952	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	49,7
Plaisir 1 SNC	420718348	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Plaisir 2 SNC	420727711	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Rue de l'Hôtel de Ville SCI	440848984	France	IP	40,0	96,2	IP	40,0	96,2
Reims Buirette SCI	352795702	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Richelieu International SNC	450483821	France	IG	100,0	99,8	IG	100,0	99,8
Salle Wagram	424007425	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Cœur d'Orly Bureaux	504255118	France	IP	50,0	25,0	IP	50,0	24,8
SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly	504017807	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	49,7
SCI Kléber Massy	433972924	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
SCI Lievin invest	444402887	France	ME	49,0	49,0	ME	49,0	48,7
Semmaris	662012491	France	ME	33,4	33,3	ME	33,3	33,2
Sillon 2 SNC	420718082	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Sillon 3 SAS	422088815	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
SNC Alta Les Essarts ex-CC de Thiais SNC	480044981	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
SNC Cœur d'Orly Commerce	504831207	France	IP	50,0	25,0	IP	50,0	24,8
SNC Holding Commerce Cœur d'Orly	504142274	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	49,7
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	99,3
Société d'Aménagement de la Gare de l'Est SNC	481104420	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Société du Centre commercial Massy SNC	950063040	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
SOCOBA SARL	352781389	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sté Aménagement Mezzanine Paris Nord SA	422281766	France	ME	40,0	40,0	ME	40,0	39,7
Teci et Cie SNC	333784767	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Wagram 39/41 SCI	345286231	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,3
Ssf III Zhivago Holding Ltd	06171337	Îles Caïmans	ME	50,0	50,0	ME	50,0	50,0
Altalux Espagne SARL	NA	Luxembourg	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altalux Italie SARL	NA	Luxembourg	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Alta Spain Archibald BV	NA	Pays-Bas	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta Spain Castellana BV	NA	Pays-Bas	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Foncière Italie								
Altabasilio SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altacasale SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altacentro SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altacerro SRL	NA	Italie	IG	100,0	96,2	IG	100,0	96,2
Altacorporate SRL	NA	Italie	-	0,0	0,0	IG	100,0	96,2
Altagamma 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 1 SRL	NA	Italie	-	0,0	0,0	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								
Altaoperae II S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altaoperae III S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altaoperae Salamanca S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altapatrimae II S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ALTAREA España S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ALTAREA Operae S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ALTAREA Patrimae S.l	NA	Espagne	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Ortialtae s.l	NA	Espagne	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Promotion pour compte de tiers								
SNC COGEDIM Patrimoine	420810475	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SAS MB Transactions	425039138	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SAS Claire Aulagnier	493108492	France	IG	95,0	94,8	IG	95,0	94,6
SNC COGEDIM Gestion	380375097	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Vente	309021277	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
Ric SA	379986730	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Résidence	319293916	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Coresi	380373035	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Tradition	315105452	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Développement	318301439	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Citalis	450722483	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Entreprise	424932903	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Parc Industriel de Gennevilliers	480011816	France	NI	0,0	0,0	IG	80,0	79,7
SARL Asnières Aulagnier	487631996	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC COGEDIM Grand Lyon (ex-SNC COGEDIM ric)	300795358	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SAS Brun Holding	394648984	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
Guy Brun Promotion SA	394648455	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SARL Financière Bonnel	400570743	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Méditerranée	312347784	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Provence	442739413	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Valorisation	444660393	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
COGEDIM Midi-Pyrénées (ex-SNC COGEDIM Paul Mateu)	447553207	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Grenoble (ex-SNC COGEDIM RCI)	418868584	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
COGEDIM Savoies-Leman SNC (ex-COGEDIM JLC)	348145541	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SAS JI Coudurier Conseil	308340538	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Efi-prom	388620015	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC COGEDIM Atlantique	501734669	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SAS Arbitrages et Investissements	444533152	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SAS Neuilly R3	444516090	France	NI	0,0	0,0	IP	50,0	49,8
SAS Aire	444515670	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SAS Nordmann Kleber	444516116	France	NI	0,0	0,0	IP	50,0	49,8
SAS Saint-Mandé Clément Ader	444515746	France	NI	0,0	0,0	IP	50,0	49,8
SAS Neuilly Édouard Nortier	450755277	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SAS Paris 8° 35 rue de Ponthieu	477630057	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Marseille 275/283 Prado	479898496	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Paris 11° Passage Saint-Ambroise	479985632	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SAS Germain Roule	482598836	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SAS Arbitrages et Investissement 2	479815847	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
COGEDIM Office Partners SAS	491380101	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
SAS cop Bagneux	491969952	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
SCI cop Bagneux	492452982	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
SAS cop Meridia	493279285	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
SCI cop Meridia	493367429	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
Cop Pajol SAS	493279269	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
Cop Pajol SCI	493367171	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
SAS Cop Newco 2	507633790	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
SCI Cop Newco 2	507693182	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
COGEDIM SAS	054500814	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
ALTAREA Investissement SNC	352320808	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
ALTAREA Habitation SNC	479108805	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
ALTAREA Residence SNC	420099517	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
A.G. Investissement SNC	342912094	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
La Buffa SNC	394940183	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
Alta Richelieu SAS	419671011	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Les Fontaines de Bénesse	479489817	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Les Hauts de Fortune	483855524	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Lehena	487506529	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Le Domaine de Peyhaute	491112801	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Le Bois Sacré	492998117	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV Mérignac Churchill	498686856	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Pessac Madran	443702790	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Villenave Coin	501017008	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Haillan Meycat	501411995	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Bruges Grand Darnal	511302002	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SCCV Anglet Belay	512392325	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SCCV Vaugrenier	480392372	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SNC Alta CRP Mantes-la-Jolie	490886322	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SCCV La Mole Village 1	488424250	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV La Mole Village 2	488423724	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV La Mole Village 3	488424185	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV La Mole Village 4	488423807	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV La Mole Village 5	488423310	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV La Mole Village 6	488423260	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI 90 Rue Bobillot	421343252	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCCV Nice Gounod	499315448	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Les Villas de Vernouillet	449462472	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SAS Rouret Investissement	441581030	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Cœur d'Orly Promotion	504160078	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Les Romanesques	498640689	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Colombes Étienne d'Orves	479534885	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Nanterre-St-Maurice	481091288	France	IG	71,5	71,3	IG	71,5	71,2
SCI Asnieres Aulagnier Îlots E, F Et H1	483537866	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Argenteuil Foch-Diane	484064134	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Colombes Charles-de-Gaulle	489927996	France	IP	45,0	44,9	IP	45,0	44,8

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
SCCV Saint-Ouen Arago	493291843	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Montfermeil - Le Cèdre	503165508	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCCV Bagnolet Malmaison	517439402	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SCI Chausson A/B	517868192	France	IP	50,0	49,9	NI	0,0	0,0
SNC Garches Le Cottage	562105569	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SNC Soisy Avenue Kellermann	497809541	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Levallois 3 Pompidou	378740690	France	NI	0,0	0,0	IG	85,0	84,7
SNC Issy 25 Camille Desmoulins	390030542	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Levallois Îlot 4.1	409853165	France	IG	50,0	49,9	IG	50,0	49,8
SCI Paris 14 Place Brancusi	342357167	France	NI	0,0	0,0	IG	70,0	69,7
SCI Levallois Anatole France Front de Seine	343926242	France	IG	85,0	84,8	IG	85,0	84,7
SNC Forum 11	434070066	France	IP	33,3	33,2	IP	33,3	33,2
SNC du Parc industriel de Saint-Priest	443204714	France	IG	80,0	79,8	IG	80,0	79,7
SCI Suresnes Écluses	443278932	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCI du Parc d'activités de Wissous Montavas	449885458	France	NI	0,0	0,0	IG	80,0	79,7
SCI Axe Europe Lille	451016745	France	IP	45,0	44,9	IP	45,0	44,8
SCI Pi Port de Bonneuil/Messagerie	451749758	France	NI	0,0	0,0	IG	80,0	79,7
SNC Issy 11.3 Gallieni	492450168	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Clichy Entrée de ville	448747410	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCCV Lyon 3 - Labuire	491187019	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Euromed Center	504704248	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Issy Forum 10	434108767	France	IP	33,3	33,2	IP	33,3	33,2
SCI Clichy Europe	434060133	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Clichy Europe 3	435402755	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
Sarl Clichy Europe 4	442736963	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Issy Forum 13	481212357	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Lilas G	485122402	France	IP	40,0	39,9	IP	40,0	39,8
SNC Saint-Denis Landy 3	494342827	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Parc du Fort	450909148	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SARL Îlot Garibaldi Lyon 7	444678627	France	NI	0,0	0,0	ME	30,0	29,9
SCI Domaine de Médicis	450964465	France	IG	51,0	50,9	IG	51,0	50,8
SCI Le Frédéric	481199941	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Jardins des Poètes	481918969	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Daudet	444326797	France	IP	37,5	37,4	IP	25,0	24,9
SCI Le Clos Mélusine	487956591	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Le Hameau des Treilles	487955965	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI L'Atrium	488802604	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Voreppe - Av. Stalingrad	490461423	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV - Espace St-Martin	493348007	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Wagram	500795034	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Vauban	501548952	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Claudel	504308099	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
SNC Hébert	504145004	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Parc de Belledonne	482885761	France	NI	25,0	24,9	IP	25,0	24,9
SCI Square et Jardin	450680384	France	ME	25,0	24,9	ME	25,0	24,9
SCI Les Résidences du Parc	482404910	France	NI	25,0	24,9	IP	25,0	24,9
SCI Villa Dauphine	483192126	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Résidence Le Récital	498594571	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SAS Seine Aulagnier	504687013	France	IP	33,3	33,2	ME	33,3	33,2
SAS Life International COGEDIM	518333448	France	IP	50,0	49,9	NI	0,0	0,0
SCI Pénitentes	379799745	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Place Sébastopol	395276512	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Hespérides D. Johnston	380528299	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SNC Pau Hespérides C. Bosquet	348448143	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCI Le Clos des Lavandières	483286191	France	IG	79,8	79,6	IG	79,8	79,5
SCI Les Célestines	481888196	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV Clef de Sol	491131819	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Les Aquarelles	492952635	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Baud Mont - Baud Rivage	501222038	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Art Chantant	501225387	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Verco	504664798	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Thonon - Clos Albert Bordeaux	512308404	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SCCV Douvaine - Les Fascines	514276369	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SCI Les Harmonies	444616650	France	ME	33,0	32,9	ME	33,0	32,9
SCI Les Hauts du Chêne	483443586	France	ME	20,0	19,9	ME	20,0	19,9
SCI Le Hameau	432486694	France	NI	30,0	29,9	ME	30,0	29,9
SCI des Sablons	444656987	France	NI	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
SCI Le Parc du Château	451424105	France	NI	36,5	36,4	IP	36,5	36,4
SNC Benoît Crepu Lyon	378935050	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Pierre Dupont n° 16 Lyon	428092118	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Les Opalines	413093170	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Villa Hadriana	352948301	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI place Sainte-Anne	421203134	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCI 123 av. Charles-de-Gaulle	420990889	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC du Bois des Cotes	420980294	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI 85bis à 89bis rue du Dauphiné	429641434	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Carnot	433906120	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Verre Dardilly	394636831	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Lyon 6 - 145 rue de Créqui	442179826	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Villeurbanne - 84/90 bis É. Vaillant	443001763	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC République	443802392	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Lyon 4 - 9 rue Sabran	444040182	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SNC Villeurbanne 8 rue Louis Braille	449910371	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Abondance 41/43 - Lyon 3	450531256	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Parc du Centre 2/4 - Villeurbanne	451260798	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI 65 Lacassagne - Lyon 3	451783732	France	IG	71,5	71,3	IG	71,5	71,2

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
SCCV Tuileries - Lyon 9	452819725	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Zola 276 - Villeurbanne	453440695	France	IG	75,0	74,8	IG	75,0	74,7
SCI Léon Blum - Villeurbanne	479544876	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Novel Genève - Lyon 6	481997609	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Danube	483158382	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Caluire - 49 Margnolles	483674891	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Francheville-Bochu	488154329	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV rue Jean Novel - Lyon 6	490160785	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV Saint-Étienne - Îlot Gruner	493509723	France	IG	100,0	99,7	IG	90,0	89,6
SNC d'Alsace	493674196	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Hanoi Guérin	499516151	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV Clément Marot	499877264	France	NI	0,0	0,0	IP	50,0	49,8
SCCV Tassin Constellation	499796159	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC du Maine	502513013	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Villeurbanne Cambon Colin	508138740	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Lyon 7 - Girondins	509685996	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Le Clos Pascal à Villeurbanne 69	500649207	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Les Célestins à Oullins 69	500797121	France	ME	40,0	39,9	ME	40,0	39,8
SNC Gerland 1	503964629	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Gerland 2	503964702	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Cannes 152/156 boulevard Gazagnaire	419700786	France	IP	49,0	48,9	IP	49,0	48,8
SCI St-Jean-Cap-Ferrat 14 avenue Vignon	419790795	France	NI	0,0	0,0	IG	99,0	98,6
SCI Victoria Cimiez	420745820	France	IG	50,0	49,9	IG	50,0	49,8
SNC Prestige	439921198	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Vaugrenier 1214 V. Loubet	434342648	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI du Rio d'auron	443924774	France	IG	60,0	59,8	IG	60,0	59,8
SCI Mont Alban	309284909	France	NI	0,0	0,0	IG	50,0	49,8
SNC Mougins Les Bastides du Golf	381440916	France	IG	50,0	49,9	IG	50,0	49,8
SNC Antibes 38 Albert 1 ^{er}	440521995	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC du Golf	448867473	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Mimosas	451063499	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Antibes 3 avenue Salvy	453009102	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCI Cannes 2 av. St-Nicolas	482524758	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Phocéens	483115404	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI du Parc industriel de la Roque	482807070	France	NI	0,0	0,0	IG	80,0	79,7
SNC Riviera	483334405	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Phoenix	487776551	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV L'Estérel	489868125	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Cœur de la Bouverie	490874021	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Pluton/Nice Pastorelli	494925662	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Sainte-Marguerite	501662233	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Robini	501765382	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
SCCV Terra Méditerranée	503423782	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Saint-Herblain Plaisance	498619444	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Nantes Cadeniers	500650981	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Nantes Noire	501030209	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Nantes Russeil	514480557	France	IP	50,0	49,9	NI	0,0	0,0
SCI Côté Parc	447789595	France	IG	58,0	57,8	IG	58,0	57,8
SNC Aix La Visitation	452701824	France	IG	80,0	79,8	IG	80,0	79,7
SCI Cogimmo	480601509	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Marseille 514 Madrague Ville	482119567	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Marseille 2° Évêché Schumann	482568235	France	IG	75,0	74,8	IG	75,0	74,7
SCCV Riou	490579224	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Frioul/St-Musse	493464440	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Rives d'Allauch	494440464	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV Clos Laurent Martin	495041212	France	NI	0,0	0,0	IG	51,0	50,8
SCI Salon-de-Provence - Pilon Blanc	488793381	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Le Château	440258234	France	IG	99,0	98,7	IG	99,0	98,6
SNC Provence L'Étoile	501552947	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Provence Borelly	503396582	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Marseille La Pommeraie	502223522	France	IG	80,0	79,8	IG	80,0	79,7
SCCV L'Île Verte	509642005	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SNC Dulac - Roumanille	513406942	France	IG	99,0	98,7	NI	0,0	0,0
SCI L'Orée du Port	487558124	France	NI	0,0	0,0	IG	70,0	69,7
SCI Rimbaud	493564660	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Jacques Kable Nogent	434987764	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SNC Cherche Midi 118 Paris 6 ^e	423192962	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Chatenay Hanovre 1	424831717	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Chatenay Hanovre 3	424832061	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCI Villa Haussmann Rive Sud	437674955	France	IG	60,0	59,8	IG	60,0	59,8
SCI Îlot 6 bd Gallieni Forum Seine	433735479	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Villa des Vignes	422901348	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SNC 36 rue Rivay Levallois	343760385	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC 12 rue Oudinot Paris 7 ^e	378484653	France	IG	51,0	50,9	IG	51,0	50,8
SCI Vaugirard Meudon	441990926	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Serris Quartier du Parc	444639926	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI St-Cloud 9/11 rue de Garches	444734669	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Maisons Alfort Villa Mansart	443937040	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI St-Cloud 76 quai M. Dassault	450139647	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCI Courbevoie St-Denis Ferry	479626475	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Garches 82 Grande Rue	481785814	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Pastourelle Charlot Paris III	422782268	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCI Courbevoie - Hudri	483107819	France	IG	80,0	79,8	IG	80,0	79,7
SCI Le Chesnay La Ferme	485387286	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Brillat Savarin 86 Paris XIII	487504300	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV Bourdon Chauveau Neuilly	489104125	France	IG	70,0	69,8	IG	70,0	69,7

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
SCI Vanves Marcheron	484740295	France	IP	37,5	37,4	IP	37,5	37,3
SCCV Jean Moulin 23 Les Lilas	490158839	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV Bourdon 74 Neuilly	492900741	France	IG	70,0	69,8	IG	70,0	69,7
SNC Murat Varize	492650288	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV 121-125 rue Henri Barbusse	494577455	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV Levallois Marceau	501580583	France	IG	80,0	79,8	IG	80,0	79,7
SCCV Massy Colcoge	504685884	France	IG	80,0	79,8	ME	35,0	34,9
SCCV Suresnes 111 Verdun	507385003	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV 66 Chauveau Neuilly	507552040	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV Vanves Bleuzen	513178830	France	IP	50,0	49,9	NI	0,0	0,0
SCCV Malakoff Larousse	514145119	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SCCV Massy Cogfin	515231215	France	IP	50,0	49,9	NI	0,0	0,0
SNC Charenton Gabriel Péri	518405188	France	IG	60,0	59,8	NI	0,0	0,0
SAS Quartier Anatole France	428711709	France	IP	33,3	33,2	IP	33,3	33,2
SCI Rotonde de Puteaux	429674021	France	IP	33,3	33,2	IP	33,3	33,2
SCI Boussingault 28/30	452167554	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Issy Corentin Celton	452369705	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Bagatelle 5 Neuilly	479223356	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Neuilly Résidence	479120180	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SNC Rueil Charles Floquet	481339224	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Le Chesnay 3/9 rue Caruel	483129821	France	IP	30,0	29,9	IP	30,0	29,9
SNC Carles Vernet Sèvres	485288450	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Plessis-Robinson	490892627	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Paris XIII Champ de l'Alouette	484883160	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCI Job Garonne	445378672	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Albi Gare	445377740	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Marengo Periole	445378847	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Castelginest Centre	445378052	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Pamiers Lestrade	445378532	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Léguevin Lengel	445378110	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Saint-Jean Pyrénées	445378094	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Zac de Cornebarrieu	445378987	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCI Les Hauts de Ramonville	445378078	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Muret Centre	445378730	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Les Hauts de Baziège	447481375	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Rodez Saint-Félix	445377625	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCI Bon Repos Aussonnelle	447480765	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Roseraie Luchet	484639919	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC 136 route d'Albi	484643150	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Tournefeuille Hautes Rives	484639471	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Marengo Libre Échange	484664818	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SNC Fontaines d'Arènes	484663349	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Brunhes Magnolia	490050176	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Labège Malepere	490050523	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6

Société	Siren	Pays	31/12/2009			31/12/2008		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
SNC Toulouse Bertillon	494423312	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Sainte-Anne	499514420	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Blagnac Galilée	501180160	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Toulouse Haraucourt	501635437	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Toulouse Bourrassol Wagner	503431116	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Toulouse Carré Saint-Michel	501982763	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Toulouse Busca	511512071	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SCCV Toulouse Guilhemery	512568007	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SCCV Toulouse Les Argoulets	513822601	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SCCV Saint-Orens Le Clos	515347953	France	IG	100,0	99,7	NI	0,0	0,0
SCI Bruges Ausone	484149802	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Gujan République	489346106	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV Cauderan Leclerc	490049970	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
SCCV 236 avenue Thiers	493589550	France	IG	55,0	54,9	IG	55,0	54,8
SCI Port Saint-Sauveur	445148141	France	NI	0,0	0,0	IG	100,0	99,6
SCI Le Parc de Borderouge	442379244	France	IP	40,0	39,9	IP	40,0	39,8
SCCV Toulouse Grand Sud	499468510	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SCCV Toulouse Heredia	507489375	France	IP	50,0	49,9	IP	50,0	49,8
SAS Levallois 41-43 Camille Pelletan	489473249	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
Foncière Îles d'Or SNC	4999385094	France	IG	100,0	99,7	IG	100,0	99,6
Foncière Seaview SCI	493297642	France	ME	20,0	19,9	ME	20,0	19,9
Foncière Glatz SCI	498493576	France	ME	20,0	19,9	ME	20,0	19,9
Foncière Saône Gillet SCI	499854510	France	ME	20,0	19,9	ME	20,0	19,9

3.2.10.2. Évolution du périmètre de consolidation

Évolution du périmètre de consolidation en 2009

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

25 sociétés sont entrées dans le périmètre, 23 par voie de création et deux par voie d'acquisition (snc « Débat Thérapeutique » dans le pôle promotion, dont le principal actif est un terrain, et SCI « 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 quatre 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.

Évolution du périmètre de consolidation en 2008

Le périmètre de consolidation comprend 455 sociétés au 31 décembre 2008 contre 464 sociétés au 31 décembre 2007.

47 sociétés sont entrées dans le périmètre en 2008 dont 35 dans le pôle « Promotion pour compte de tiers », 10 dans le pôle « Foncière de développement et d'exploitation » (dont neuf en France et une en Italie), et deux au niveau Holdings-Corporate (acquisition de la société ALTAREIT et création de la société Alta-management).

56 sociétés sont sorties du périmètre, dont quatre sociétés cédées, 26 sociétés absorbées et 26 sociétés dissoutes.

3.2.11. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Année 2009

Néant.

Année 2008

ACQUISITION D'ALTAREIT (EX-FROMAGERIES PAUL RENARD)

Le coût de cette acquisition s'élève à 14 725 milliers d'euros.

La comptabilisation de cette acquisition a été effectuée suivant les principes d'IFRS 3 et a conduit à déterminer la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date d'acquisition.

Les éléments de valorisation à la date d'acquisition étaient les suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	Juste Valeur	Valeur Comptable
Actifs non courants	0	0
Actifs courants	12 736	12 736
Total actifs	12 736	12 736
Passifs non courants	0	0
Passifs courants	0	0
Total dettes	-	-
ACTIF NET ACQUIS	12 736	12 736
Taux de détention	99,59 %	99,59 %
ACTIF NET, PART DU GROUPE	12 684	12 684
Écart d'acquisition constaté	2 041	
VALEUR DE LA PARTICIPATION À LA DATE D'ACQUISITION	14 725	

L'acquisition consiste en une société cotée détenant un compte courant bancaire non placé et non rémunéré. L'écart d'acquisition constaté est totalement déprécié dans les comptes au 31 décembre 2008.

3.2.12. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS EN APPLICATION DE LA NORME IAS 36

3.2.12.1. Écart d'acquisition COGEDIM

Au 31 décembre 2009

L'année 2009 est marquée par un fort rebond des ventes 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 %.

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.

Au 31 décembre 2008

Le test de dépréciation de l'Unité Génératrice de Trésorerie « Promotion pour compte de tiers » a été mené selon la méthode des « Discounted Cash Flows », sur la base du business plan élaboré par la Direction au dernier trimestre de l'année 2008 et couvrant une période allant de 2009 à 2013.

L'écart constaté sur l'acquisition de COGEDIM s'établit donc au 31 décembre 2008 à 128 millions d'euros et se répartit de la manière suivante par activité :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Promotion pour compte de tiers	113 028	240 222
▶ dont Promotion logement	} 113 028	122 260
▶ dont Immobilier d'entreprises		117 962
Développement commerces – GPUM ⁽¹⁾	15 000	111 056
TOTAL ÉCART D'ACQUISITION COGEDIM	128 028	351 278

(1) Grands Projets Urbains Mixtes.

3.2.12.2. Marque

La marque COGEDIM a fait l'objet à la date d'acquisition d'une évaluation établie par un évaluateur indépendant. Elle a été testée individuellement et conjointement à l'Unité Génératrice de Trésorerie Promotion pour compte de tiers. (se référer au paragraphe ci-dessus)

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

- ▶ les cash-flows libres sont déterminés sur la base du business plan ci-dessus qui repose sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte le contexte de crise économique et financière ;
- ▶ le taux de croissance retenu à partir de 2013 est égal à 0 % (alors qu'au 31 décembre 2007 le taux de croissance retenue était de 1 %) ;
- ▶ le taux d'actualisation appliqué est compris dans une fourchette allant de 10,60 % à 11,60 % (alors qu'au 31 décembre 2007, le taux d'actualisation retenu était compris dans une fourchette allant de 8,6 % à 9,3 %).

La valeur recouvrable retenue est la valeur d'utilité calculée sur la base des hypothèses basses (11,60 % de taux d'actualisation et 0 % de taux de croissance). Une perte de valeur de (149,1) millions d'euros a été constatée.

Le test de dépréciation de l'Unité Génératrice de Trésorerie « Développement Commerces - Grands Projets Urbains Mixtes (« GPUM ») » a été mené selon la méthode des « Discounted Cash Flows ». La principale hypothèse opérationnelle est le volume d'activité qui tient compte du report et de l'annulation d'une partie du volume d'activité compte tenu de la crise économique et financière. La valeur d'utilité retenue (15 millions d'euros) se situe dans la fourchette déterminée à partir de taux de capitalisation variant de 6,25 % à 6,55 % et de taux d'actualisation variant de 7,50 % à 9,75 %. Une perte de valeur a été constatée de (74,1) millions d'euros.

3.2.12.3. 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.

Au 31 décembre 2009

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

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

Se reporter à la note 13.3.

Au 31 décembre 2008

À la date d'arrêt des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la Direction avait décidé qu'en raison de la difficulté à lever des financements et au contexte économique très dépressif de l'Espagne de retarder les projets de développement de Valdemoro et Puerto Real. Dans la mesure où il est probable que ces projets devront être réétudiés pour leur adaptation à l'évolution du contexte économique, la Direction a décidé de déprécier à la date de clôture la totalité des honoraires internes et externes et des frais financiers capitalisés.

À la date d'arrêt des comptes, il n'existe pas de perte de valeur identifiée sur ces projets autres que celles qui ont été constatées à la date d'arrêt des 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 cinq années et revus à échéance régulière par le management. La méthode utilisée est la capitalisation des revenus locatifs. Les taux de capitalisation retenus pour la détermination de la valeur des immeubles correspondent aux taux de capitalisation observés sur le marché.

3.2.12.4. 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.

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

Au 31 décembre 2009, en raison du déroulement normal des programmes dans les conditions de rentabilité conforme aux attentes, aucune dépréciation n'a été constatée.

Au 31 décembre 2008, la baisse des taux de marge attendus sur les programmes de Promotion pour compte de tiers, des taux de résiliation sur les réservations plus élevé que ceux pris en compte lors de l'évaluation initiale ainsi que l'impact de l'abandon d'opérations ont entraîné la constatation de dotations pour dépréciation en 2008 : se reporter à la note 13.1.

3.2.13. BILAN

3.2.13.1. Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes <i>En milliers d'euros</i>	Écarts d'acquisition	Marque	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
AU 1^{ER} JANVIER 2008	368 157	66 600	181 570	5 830	2 783	13	8 626	624 952
Acquisitions	-	-	-	1 650	-	-	1 650	1 650
Cessions	-	-	-	(15)	-	-	(15)	(15)
Transferts	-	-	-	(5)	(421)	-	(426)	(426)
Variations de périmètre	1 335	-	-	-	-	-	-	1 335
AU 31 DÉCEMBRE 2008	369 491	66 600	181 570	7 461	2 361	13	9 835	627 497
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	8 976	2 361	13	11 350	629 012

Dépréciations <i>En milliers d'euros</i>	Écarts d'acquisition	Marque	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
AU 1^{ER} JANVIER 2008	(15 485)	-	(24 627)	(3 433)	(178)	(13)	(3 624)	(43 736)
Dotations aux amortissements	-	-	(35 891)	(1 211)	(239)	(12)	(1 462)	(37 353)
Pertes de valeur	(225 290)	-	(91 545)	-	-	-	-	(316 835)
Reprise/cession	-	-	-	15	12	-	26	26
Transfert	(0)	-	-	5	-	-	5	5
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	12	12	12
AU 31 DÉCEMBRE 2008	(240 775)	-	(152 063)	(4 624)	(405)	(13)	(5 042)	(397 881)
Dotations aux amortissements	-	-	(13 346)	(1 243)	(258)	-	(1 501)	(14 847)
Reprise	-	-	-	42	-	-	42	42
Transfert	-	-	-	-	7	-	7	7
AU 31 DÉCEMBRE 2009	(240 775)	-	(165 409)	(5 826)	(656)	(13)	(6 494)	(412 678)

<i>En milliers d'euros</i>	Écarts d'acquisition	Marque	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 1 ^{er} janvier 2008	352 672	66 600	156 943	2 397	2 604	0	5 002	581 216
Valeurs nettes au 31 décembre 2008	128 716	66 600	29 507	2 836	1 956	1	4 792	229 615
Valeurs nettes au 31 décembre 2009	128 716	66 600	16 161	3 150	1 705	1	4 855	216 332

Les écarts d'acquisition concernent ALTAREA France pour 688 milliers d'euros et COGEDIM SAS pour 128 028 milliers d'euros. Les pertes de valeurs sur écarts d'acquisition comptabilisées en 2008 correspondent à la dépréciation des écarts d'acquisition de COGEDIM et d'ALTAREIT.

La marque et les relations clientèles ont été reconnues dans le cadre de l'acquisition de COGEDIM, le 17 juillet 2007. Elles font l'objet d'un amortissement ou de constatation de perte de valeur.

3.2.13.2. Immobilisations corporelles

<i>En milliers d'euros</i>	Terrain	Construction	Autres immobilisations	Total Brut	Amortissements	Net
AU 1^{ER} JANVIER 2008	2 375	681	11 667	14 722	(6 374)	8 349
Acquisitions/Dotations			3 725	3 725	(2 148)	1 576
Cessions/Reprises		(8)	(539)	(548)	1 113	565
Transferts			211	211	-	211
Variations de périmètre	0		5	5	(13)	(7)
AU 31 DÉCEMBRE 2008	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)	676	(138)
Transferts	(1)	(0)	1 677	1 676	481	2 157
AU 31 DÉCEMBRE 2009	2 375	672	22 042	25 090	(9 533)	15 557

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des agencements des sièges sociaux du Groupe et concernent plus particulièrement l'immeuble de l'avenue Delcassé (Paris 8^e) ainsi que les actifs propres à l'ensemble immobilier Wagram investis en 2009.

3.2.13.3. Immeubles de placement et actifs destinés à la vente

<i>En milliers d'euros</i>	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			
AU 1^{ER} JANVIER 2008	2 075 996	399 197		282	2 475 476
Investissements	37 158	299 925			337 083
Dépenses ultérieures capitalisées	6 665	46 339			53 004
Cessions/remboursements d'acomptes versées	(23 845)	(295)			(24 140)
Dépréciations nettes/abandon de projet	-	(17 554)			(17 554)
Changement de méthode	-	(155)			(155)
Transferts vers les actifs destinés à la vente	(1 466)			1 466	0
Livraisons de centres dans la période	203 539	(203 539)			-
Transferts provenant d'autres catégories	9 516	(6 976)			2 540
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	452				452
Variation de la juste valeur	(86 141)	-		(166)	(86 306)
AU 31 DÉCEMBRE 2008	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 de centres dans la période	187 429	(187 429)			-
Transferts provenant d'autres catégories	175 711	(195 407)			(19 696)
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	5 088				5 088
Variation de la juste valeur	(100 427)			(1 437)	(101 863)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	2 523 032	198 945		87 238	2 809 215

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

Les actifs en cours de construction (IPUC) rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 depuis le 1^{er} janvier 2009. (se reporter aux *Principes et méthodes comptables*, note 7.11.)

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

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 %).

EN 2008

Au 31 décembre 2008, les immeubles de placement évalués à la juste valeur concernent principalement des centres commerciaux de centre-ville ou de périphérie ainsi que des galeries marchandes situés en France, en Italie et en Espagne.

Les investissements réalisés durant l'année 2008 comportent l'acquisition de nouveaux immeubles de placement à Pinerolo (Piémont) ainsi que de 40 % des parts d'indivis d'un immeuble situé à Gennevilliers portant la part du Groupe dans cet actif à 100 %.

Les cessions/diminutions correspondent essentiellement aux événements suivants :

- ▶ la cession de la Galerie commerciale située boulevard de Vaugirard à Paris le 22 juillet 2008 ;
- ▶ la cession de l'actif commercial de Coulaines le 22 septembre 2008 ;
- ▶ la cession de 4 pieds d'immeubles (sur 5 détenus) situés à Troyes le 22 décembre 2008.

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 : Guipavas (Brest), Porte Jeune (Mulhouse), Aubette (Strasbourg), Gare de l'Est (Paris), et Pinerolo (Piémont).

Le taux de capitalisation moyen pondéré ressort à 5,76 % au 31 décembre 2008 contre 5,11 % au 31 décembre 2007. (se reporter au rapport de gestion partie 2.2. pour plus de précisions)

Sur la base d'un taux de capitalisation moyen pondéré de 5,76 %, une hausse des taux de capitalisation de + 0,25 % dégraderait la valeur des immeubles de placement de (96,7) millions d'euros (ou - 4,0 %) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de - 0,25 % améliorerait la valeur des immeubles de placement de + 105,7 millions d'euros (ou + 4,3 %).

Immeubles de placement évalués au coût

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.

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

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

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

EN 2008

Au 31 décembre 2008, les immeubles de placement évalués au coût concernent principalement :

- ▶ le projet du centre commercial « Le Due Torri » de Stezzano (Bergame) ;
- ▶ le projet de centre commercial et d'affaires du Kremlin-Bicêtre ;
- ▶ le projet d'ensemble immobilier situé sur l'avenue de Wagram ;
- ▶ le projet d'ensemble immobilier de Marigny Carré de Soie (Lyon) ;
- ▶ les projets de centres commerciaux de Valdemoro et Puerto Real en Espagne.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 concernent principalement les centres commerciaux du Kremlin-Bicêtre, de Stezzano, de Guipavas (Brest), de Carré de Soie (Lyon), de Wagram (Paris), de Porte Jeune (Mulhouse) et de l'Aubette (Strasbourg).

Sur l'exercice 2008, 20 497 milliers d'euros de frais financiers ont été capitalisés au titre des projets en développement.

Les dépenses capitalisées au titre de projets dont le développement a été reporté en Espagne ont été dépréciées en totalité compte tenu de la difficulté observée depuis octobre 2008 à lever des financements dans ce pays du fait de la crise financière.

Actifs destinés à la vente

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

3.2.13.4. Participation dans les entreprises associées et autres titres immobilisés

Participation dans les entreprises associées

VARIATION DE LA VALEUR NETTE DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

<i>En milliers d'euros</i>	Titres mis en équivalence
AU 1^{ER} JANVIER 2008	92 298
Dividendes	(2 174)
Quote-part de résultat net	(26 290)
Augmentations de capital	2 568
Écart de conversion	977
Variation de périmètre	1 220
AU 31 DÉCEMBRE 2008	68 599
Dividendes	(2 982)
Quote-part de résultat net	967
Reclassements	1 576
Variation de périmètre	(6)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	68 153

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).

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suites aux pertes cumulées de ces structures, des provisions pour risques sont constituées.

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.

Au 31 décembre 2008, 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 octobre 2008. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un plan d'affaires établi

par le management sur la période 2008 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 6,8 % à 5,8 %. Aucune perte de valeur n'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	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Sté Aménagement Mezzanine Paris Nord	40,0 %	40,0 %	5 617	5 835
Holding Lumières	34,0 %	34,0 %	-	(140)
SSF III Zhivago Holding LTD	50,0 %	50,0 %	-	-
CIB SCI	49,0 %	49,0 %	563	675
SCI Liévin Invest	49,0 %	49,0 %	12 724	13 648
Semmaris	33,3 %	33,3 %	48 894	47 306
Participations dans les entreprises associées de COGEDIM :				
Sarl Garibaldi (Lyon 7 - Palais Pharos Opac)	0,0 %	30,0 %	-	1 793
L'Isle d'Abeau - Les Hauts du Chêne	20,0 %	20,0 %	8	(11)
COGEDIM Office Partners	10,0 %	10,0 %	250	38
SAS Foncière Saône Gillet	20,0 %	20,0 %	8	(89)
Foncière Glatz	20,0 %	20,0 %	56	176
Antibes Seaview	20,0 %	20,0 %	8	56
SCI Les Célestins à Oullins 69	40,0 %	40,0 %	1	(586)
SCI Les Harmonies	33,0 %	33,0 %	1	(13)
SCI Square et Côté Jardin	25,0 %	25,0 %	23	14
SAS Seine Aulanier	33,0 %	33,0 %		11
Autres	-	-		(114)
TOTAL			68 153	68 599

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS EN ÉQUIVALENCE

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Actif non courant	79 021	84 475
Actif courant	42 973	43 238
TOTAL ACTIF	121 995	127 713
Capitaux propres	47 895	49 971
Passif non courant	28 324	35 183
Passif courant	45 776	42 560
TOTAL PASSIF	121 995	127 713

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Revenus locatifs	31 613	30 584
Chiffre d'affaires promotion	3 995	12 092
Prestations de services	1 827	1 704
Chiffre d'affaires	37 435	44 379
RÉSULTAT NET	966	(26 290)

Autres titres immobilisés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Restauration Bercy	157	157
SNC Sèvres manufacture aménagement		107
Autres sociétés en dissolution	51	60
Portimmo	28	28
Artois Développement	30	31
SNC du Grand Argenteuil, îlots 2A, 2B	17	16
Autres	17	22
VALEURS BRUTES	300	421
Dépréciation sur titres de participation non consolidés ⁽¹⁾	(157)	(157)
VALEURS NETTES	143	264

(1) La dépréciation pour un montant de 157 milliers d'euros porte sur la participation du Groupe dans la société Restauration Bercy.

3.2.13.5. Participations dans les co-entreprises

Quote-part au bilan des co-entreprises		
<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Actif non courant	112 576	72 329
Actif courant	123 828	154 744
TOTAL ACTIF	236 404	227 072
Capitaux propres	72 915	57 701
Passif non courant	98 642	85 552
Passif courant	64 848	83 820
TOTAL PASSIF	236 404	227 072

Quote-part au compte de résultat des co-entreprises		
<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Loyers nets	5 974	1 268
Marge immobilière	18 126	30 643
Autres produits et charges	(1 043)	(623)
Variation de valeur des immeubles de placement	10 085	(832)
Dotations aux provisions pour risques	257	213
Résultat opérationnel	32 940	29 325
Coût de l'endettement net	(1 734)	(792)
Variation de valeur des instruments financiers	(1 661)	(209)
Résultat avant impôt	29 545	28 325
Impôt	2 867	(4 142)
RÉSULTAT NET	32 412	24 182

En 2009, deux sociétés ont été intégrées : la SNC Ori-Alta et la SNC Aix 2.

La variation de valeur concernant principalement l'impact de la livraison dans l'exercice de la société Alta Marigny Carré de Soie.

En 2008, cinq sociétés ont été intégrées : SCI Cœur d'Orly Bureaux, SCI Holding Cœur d'Orly Bureaux, SNC Cœur d'Orly Commerces, SNC Holding Cœur d'Orly Commerces et la SNC Cœur d'Orly Promotion.

3.2.13.6. Créances et autres actifs financiers non courants et courants

Variation des créances et autres actifs financiers

<i>En milliers d'euros</i>	Créances rattachées aux participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	Sous-total prêts et avances	Autres actifs financiers	Actifs à la juste valeur par résultat (actions cotées)	Total créances et autres actifs bruts	Dépréciation	Net
AU 1^{ER} JANVIER 2008	15 432	6 788	3 906	26 127	17	273	26 417	(801)	25 616
Augmentations/Dotations	6 851	1 848	1 416	10 115	-	-	10 115	(9)	10 106
Diminutions/Reprises	(4 403)	(760)	(2 202)	(7 364)	(0)	-	(7 365)	529	(6 836)
Revalorisation	-	-	-	-	-	(117)	(117)	-	(117)
Transferts/Reclassement	(96)	(1 733)	202	(1 627)	(7)	-	(1 634)	-	(1 634)
Variations de périmètre	856	(5)	7	859	0	-	859	(581)	278
AU 31 DÉCEMBRE 2008	18 641	6 138	3 329	28 108	10	156	28 274	(862)	27 412
Augmentations/Dotations	8 159	316	144	8 618	15	-	8 633	-	8 633
Diminutions/Reprises	(610)	(3 700)	(159)	(4 470)	-	(115)	(4 585)	(12)	(4 597)
Revalorisations	-	-	-	-	-	(41)	(41)	-	(41)
Transferts/Reclassement	(9 167)	0	(298)	(9 464)	-	-	(9 464)	-	(9 464)
Variations de périmètre	985	(23)	(0)	962	(2)	-	960	-	960
AU 31 DÉCEMBRE 2009	18 008	2 731	3 016	23 755	23	-	23 778	(875)	22 903
▶ dont non courants 31 décembre 2008	17 227	6 115	3 329	26 671	8	-	26 679	(862)	25 817
▶ dont courant 31 décembre 2008	1 414	24	-	1 438	2	156	1 595	-	1 595
▶ dont non courants 31 décembre 2009	9 959	2 730	3 016	15 705	11	-	15 716	(875)	14 841
▶ dont courant 31 décembre 2009	8 049	1	-	8 050	12	-	8 062	-	8 062

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 avances octroyées aux sociétés dont les participations sont non consolidées.

Les reclassements de la période correspondent essentiellement à des transferts vers les comptes courants passifs.

Prêts

Les prêts concernent essentiellement des prêts aux organismes 1 % construction et des prêts octroyés aux salariés, ainsi que des prêts consentis dans le cadre d'opérations de promotion.

Dépôts et cautionnements versés

Le solde du poste pour un montant de 3 016 milliers d'euros 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.

Actifs à la juste valeur par le résultat

Les actifs à la juste valeur par le résultat concernaient essentiellement des actions cotées sur Euronext Paris. Ces actions ont été cédées au cours de l'exercice.

3.2.13.7. Besoins en fonds de roulement

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

	Stocks et encours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploit- ation nettes ⁽¹⁾	Créances clients et autres créances d'exploit- ation nettes	Dettes fournis- seurs	Autres dettes d'exploit- ation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploit- ation	BFR d'exploit- ation
<i>En milliers d'euros</i>								
AU 1^{ER} JANVIER 2008	525 941	98 828	209 424	308 252	[152 006]	[288 170]	[440 175]	394 017
Variations	(97 457)	59 437	9 264	68 701	(79 740)	8 125	(71 615)	(100 371)
Pertes de valeur nettes	(7 695)	(1 680)	631	(1 048)	-	-	-	(8 743)
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	(24 221)	411	7 319	7 730	(6 851)	27	(6 825)	(23 316)
Changement de méthode	-	(188)	(30)	(219)	240	581	822	603
Variations de périmètre	(349)	(1 112)	(2 102)	(3 214)	289	5 051	5 340	1 777
AU 31 DÉCEMBRE 2008	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)
Pertes de valeur nettes	4 079	(4 068)	360	(3 708)	-	-	-	371
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	4 102	(5 099)	(2 080)	(7 179)	2 607	(1 085)	1 522	(1 556)
Variations de périmètre	(771)	21	(1 369)	(1 348)	(181)	346	164	(1 955)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	364 118	123 940	205 225	329 166	[204 729]	[278 714]	[483 443]	209 840
Variation BFR 31 décembre 2009	35 432	26 677	15 832	42 509	30 913	(3 589)	27 324	50 617
Variation BFR 31 décembre 2008	105 152	[57 757]	[9 896]	[67 653]	[79 740]	8 125	[71 615]	109 114

(1) Hors créances sur cession d'actifs immobilisés.

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

	Créances sur cessions d'immobi- lisations	Dettes sur acquisitions d'immobi- lisations	BFR investissement	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	Charge d'impôt exigible de la période	BFR fiscal
<i>En milliers d'euros</i>							
AU 1^{ER} JANVIER 2008	38	[102 529]	[102 491]	4 843	[6 940]		
Variations	569	(5 973)	(5 404)	916	5 683	(1 277)	7 876
Perte de valeur nettes	-	-	-				
Actualisation	-	(244)	(244)		19		
Transferts	-	252	252	(28)	(443)		
Changement de méthode	-	-	-	-	-		
Variations de périmètre	0	(1 000)	(1 000)	(3)	(209)		
AU 31 DÉCEMBRE 2008	607	[109 494]	[108 886]	5 728	[1 891]		
Variations	(603)	(26 622)	(27 224)	(4 199)	(1 708)	(4 146)	(1 761)
Perte de valeur nettes	-	-	-				
Actualisation	-	(118)	(118)		(18)		
Transferts	-	12 533	12 533	-	34		
Variations de périmètre	-	261	261	303	-		
AU 31 DÉCEMBRE 2009	4	[123 439]	[123 435]	1 833	[3 582]		
Variation BFR 31 décembre 2009	603	26 622	27 224	4 199	1 708	[4 146]	1 761
Variation BFR 31 décembre 2008	[569]	5 973	5 404	[916]	[5 683]	[1 277]	[7 876]

Stocks et en cours

<i>En milliers d'euros</i>	Stocks bruts	Stocks - Dépréciation	Net
AU 1^{ER} JANVIER 2008	527 101	[1 160]	525 941
Variation	(97 457)		(97 457)
Dotations	-	(8 292)	(8 292)
Reprises	-	596	596
Reclassement	(24 221)		(24 221)
Variations de périmètre	(414)	66	(348)
AU 31 DÉCEMBRE 2008	405 009	[8 790]	396 219
Variation	(39 511)		(39 511)
Dotations	-	(1 361)	(1 361)
Reprises	-	5 440	5 440
Reclassement	4 272	(170)	4 102
Variations de périmètre	(771)		(771)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	368 998	[4 882]	364 117

Au 31 décembre 2009, la variation de périmètre concerne principalement le changement de méthode de consolidation de la SCCV Massy Colcoge (passage de la mise en équivalence à l'intégration globale) et la sortie des stocks de la ZAC de Cornebarrieu suite à la cession de cette dernière.

En 2008, un reclassement d'un montant de 21,5 millions d'euros avait été effectué du poste « Stocks » vers le poste « Immobilisations en développement » et concernait la partie « Bureau du programme mixte » du Kremlin-Bicêtre (cette partie du programme étant destinée à être conservée en patrimoine).

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 diminution des stocks sur les opérations en marchand de biens et aménagements concerne principalement la cession d'un programme situé dans le sud-est de la France.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Opérations nouvelles	16 871	12 021
Opérations au stade terrain	64 001	51 320
Opérations en cours	263 486	298 921
Opérations achevées	3 840	9 302
Opérations marchand de biens et aménagements	15 919	24 656
TOTAL	364 117	396 220

Créances clients et Autres créances

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Clients promotion immobilière	91 141	121 935
Clients foncière	42 773	39 666
Créances clients et comptes rattachés bruts	133 914	161 601
Perte de valeur au 31 décembre 2008	(5 906)	(4 226)
Dotations	(5 324)	(4 632)
Reprises	1 256	2 952
Perte de valeur au 31 décembre 2009	(9 974)	(5 906)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	123 940	155 695
Avances et acomptes versés	18 354	27 610
Créances de TVA	124 632	152 675
Débiteurs divers	37 912	20 663
Charges constatées d'avance	14 825	14 982
Comptes mandants débiteurs	9 841	9 190
Total autres créances d'exploitation brutes	205 563	225 120
Perte de valeur à l'ouverture	(613)	(1 244)
Dotations	-	(176)
Reclassement	(85)	
Reprises	360	807
Perte de valeur à la clôture	(338)	(613)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	205 225	224 506
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	329 166	380 202
Créances sur acquisition d'immobilisations	4	607
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	329 170	380 809

CRÉANCES CLIENTS

Les créances au titre des Ventes en l'État Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

La variation des créances clients de la promotion est principalement liée à la livraison en 2009 d'un programme de promotion de bureaux (Lyon-La Buire) qui bénéficiait d'un paiement à terme.

Créances clients exigibles

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009
Total brut Créances clients	133 914
Dépréciations sur créances clients	(9 974)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	123 940
Clients factures à établir	(8 253)
Retraitements paliers et franchises	(8 798)
Décalage clients à l'avancement	(17 217)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	89 672

<i>En milliers d'euros</i>	Total	Dans les délais	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au-delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	89 672	5 121	48 377	12 250	6 391	17 533

AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS

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

DÉBITEURS DIVERS

Le poste « Débiteurs divers » inclut principalement l'intéressement à recevoir au titre d'opération de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	204 729	238 068
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	204 729	238 068
TVA collectée	53 495	76 472
Autres dettes fiscales et sociales	23 651	26 685
Clients à l'avancement-avances	143 071	121 726
Avances et acomptes reçus	18 603	12 873
Autres dettes	30 055	27 440
Comptes mandants créditeurs	9 841	9 190
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	278 714	274 386
Dettes sur immobilisations	123 439	109 494
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	606 882	621 947

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

DETTES SUR ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux en développement et en cours de construction.

3.2.13.8. Capital, paiement en actions et autocontrôle

Capital

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 1^{ER} JANVIER 2008	7 961 047	15,28	121 651 945
Émission nette d'actions dans le cadre de la fusion avec Altafinance ⁽¹⁾	35 000	15,28	534 832
Reclassement en capital social ⁽²⁾	-		1 000
Augmentation de capital ⁽³⁾	2 203 044	15,28	33 662 511
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 31 DÉCEMBRE 2008	10 199 091	15,28	155 850 288
Émission d'actions en rémunération de l'apport de titres FONCIÈRE ALTAREA ⁽⁴⁾	31 850	15,28	486 668
Annulation de titres propres ⁽⁵⁾	[52 124]	15,28	[796 454]
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 31 DÉCEMBRE 2009	10 178 817	15,28	155 540 502

(1) Émission de 5 707 453 titres en rémunération de l'apport à ALTAREA SCA à la société Altafinance (dont l'actif net est composé pour l'essentiel de 5 707 453 titres ALTAREA SCA) et annulation de l'autocontrôle subséquent à concurrence de 5 672 453 titres.

(2) La part du commandité était constatée précédemment dans le poste prime d'émission.

(3) Augmentation de capital réalisée en juillet 2008.

(4) Émission de 31 850 titres ALTAREA SCA en rémunération de l'apport à ALTAREA SCA de 2 620 titres FONCIÈRE ALTAREA par la société civile Jouffroy 2 (décision de la Gérance du 26 juin 2009).

(5) 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

3 nouveaux plans d'actions gratuites 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 (8,2) millions d'euros en 2009 contre (7,4) millions d'euros en 2008.

HYPOTHÈSES DE VALORISATION DES PLANS

	31/12/2009	31/12/2008
Taux de dividendes attendu	2,00 %	2,00 %
Volatilité attendue	16 % à 48 %	16 % à 48 %
Taux d'intérêt sans risque	1,5 % à 4,9 %	2,6 % à 4,9 %
Modèle utilisé	modèle binomial de Cox Ross Rubinstein	

PLAN DE STOCK-OPTIONS

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Nombre de bénéficiaires à la date d'attribution	Prix d'exercice d'une option (en euros)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2008	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2009
Plans d'options sur titres ALTAREA									
23 novembre 2004				23/11/2008					
	9 240	1	32,90	23/11/2011	9 240		(9 240)		0
options supplémentaires - augmentation de capital	2 640	1	170,00	23/11/2008	2 640				2 640
4 janvier 2005				04/01/2009					
	28 500	1	38,25	04/01/2012	3 000		(3 000)		0
options supplémentaires - augmentation de capital	857	1	170,00	04/01/2009	857				857
13 mars 2006				13/03/2010					
	1 950	6	119,02	13/03/2013	1 750			(800)	950
options supplémentaires - augmentation de capital	557	6	170,00	13/03/2010	500			(230)	270
30 janvier 2007				30/01/2011					
	3 800	14	175,81	30/01/2014	2 600			(1 150)	1 450
options supplémentaires - augmentation de capital	1 086	14	170,00	30/01/2011	742			(330)	412
TOTAL	48 630				21 329	0	(12 240)	(2 510)	6 579

BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

BSA	Nombre d'options attribuées	Nombre de bénéficiaires à la date d'attribution	Prix d'exercice d'une option (en euros)	Dates d'exercice	Bons en circulation au 31/12/2008	Attribution	Bons exercés	Bons annulés	Bons en circulation au 31/12/2009
24 décembre 2007				01/01/2011					
	65 000 ⁽¹⁾	1	275,00	31/01/2011	65 000				65 000
TOTAL	65 000	1			65 000	0	0	0	65 000

(1) Ces bons ont été souscrits à un prix de 10 euros l'unité, soit une valeur globale de 650 000 euros.

ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Attribution gratuite d'actions	Nombre de droits attribués	Nombre de bénéficiaires à la date d'attribution	Dates d'attribution	Droits en circulation au 31/12/2008	Attribution	Ajustement automatique augmentation de capital	Droits exercés	Droits annulés ⁽³⁾	Droits en circulation au 31/12/2009
Plans d'attribution sur titres ALTAREA									
30 janvier 2007	19 540	102	30 juillet 2009	20 921			(20 237)	(684)	0
23 juillet 2007	16 525	626	23 juillet 2009	15 935			(14 583)	(1 352)	0
23 juillet 2007	3 350 ⁽¹⁾	21	23 juillet 2009	4 848			(3 343)	(1 505)	0
23 juillet 2007	330	10	23 juillet 2009	370			(201)	(169)	0
23 juillet 2007	62 500 ⁽¹⁾	46	31 mars 2010	68 933				(45 046)	23 887
22 juillet 2008	25 490	208	22 juillet 2010	25 490				(2 265)	23 225
22 juillet 2008	7 900 ⁽¹⁾	8	22 juillet 2010	7 900				(5 140)	2 760
26 septembre 2008	14 128 ⁽²⁾	16	27 septembre 2008	14 128				-	14 128
18 décembre 2008	12 932	66	18 décembre 2010	12 932				(486)	12 446
31 décembre 2008	6 100	2	31 décembre 2010	6 100					6 100
31 décembre 2008	2 500	1	30 septembre 2011	2 500					2 500
31 décembre 2008	3 000 ⁽¹⁾	1	31 décembre 2010	3 000					3 000
17 juillet 2009	17 680	659	17 juillet 2011		17 680			(575)	17 105
17 juillet 2009	10 000	1	17 juillet 2010		10 000				10 000
15 septembre 2009	11 000	2	15 septembre 2011		11 000				11 000
TOTAL	212 975			183 057	38 680	0	(38 364)	(57 222)	126 151

(1) L'attribution des droits est conditionnée par le respect de conditions de performance supposées remplies.

(2) Si les droits sont acquis à l'attribution, des conditions de présence s'appliquent néanmoins en complément.

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

FCPE

FCPE	Nombre d'actions	Nombre de bénéficiaires	Prix de souscription <i>[en euros]</i>	Fin de la période de blocage
Fonds de placement en titres ALTAREA				
24 juin 2005	6 740	106	77,47	24/06/2010
13 mars 2006	5 000	184	95,22	13/03/2011
10 juillet 2007	3 318	158	140,65	10/07/2012
24 décembre 2007	4 350	420	165,15	24/12/2012
TOTAL	19 408	868		

Titres d'autocontrôle

La valeur d'acquisition des actions propres est de 6 043 milliers d'euros au 31 décembre 2009 pour 48 701 titres contre 11 739 milliers d'euros au 31 décembre 2008 pour 106 632 titres.

Le prix de revient et le résultat de cession des titres vendus viennent en diminution ou en augmentation des capitaux propres.

Une perte nette sur cession des actions propres a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de 8 441 milliers d'euros au 31 décembre 2009 (5 537 milliers d'euros nets d'impôts).

Par ailleurs, le prix de revient des actions propres cédées, net des acquisitions, a été constaté directement par capitaux propres pour un montant de 5 696 milliers d'euros.

Enfin, l'annulation de 52 124 actions propres en date du 26 juin 2009 a entraîné une diminution du capital et de la prime d'émission en contrepartie du poste actions propres pour un montant de 1 985 milliers d'euros sans incidence sur les capitaux propres du Groupe dans la mesure où elles avaient précédemment été neutralisées.

3.2.13.9. Passifs financiers

Emprunts et dettes financières courants et non courants

En milliers d'euros	Dettes financières garanties par les actionnaires	Prêt participatif	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de location-financement	Emprunts auprès des établissements de crédit	Concours bancaires (dettes)	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	Emprunts et dettes bancaires adossés à des crédits de TVA	Comptes courants	Autres dettes financières	Total Emprunts et dettes financières hors intérêts et découvert ⁽¹⁾	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 1^{ER} JANVIER 2008	232 030	24 888	1 690 182	4 560	1 694 742	227 619	1 922 361	3 319	23 884	70	2 206 553	10 164	15 046	1 360	2 233 123
Augmentation	-	672	557 151	-	557 151	-	557 151	12 798	20 519	110	591 251	-	4 439	2 183	597 872
Actualisation	3 294	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 294	-	-	-	3 294
Diminution	(235 324)	(718)	(257 367)	(553)	(257 919)	(39 079)	(296 998)	(3 944)	(7 444)	(100)	(544 527)	(4 542)	(3 862)	-	(552 930)
Reclassements	-	-	3 191	-	3 191	(4 776)	(1 585)	-	(4 552)	-	(6 137)	(840)	1 573	-	(5 403)
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Étalement des frais d'émission	-	-	951	-	951	-	951	-	-	-	951	-	-	-	951
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	3 517	-	3 517	(6)	(0)	-	3 511
AU 31 DÉCEMBRE 2008	-	24 843	1 994 109	4 007	1 998 116	183 764	2 181 880	12 173	35 925	81	2 254 902	4 778	17 196	3 543	2 280 419
Augmentation	-	-	423 495	47 062	470 556	74 287	544 844	5 845	1 600	43	552 332	2 640	1 344	1 439	557 755
Actualisation/Désactualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	-	(61)	(329 008)	(2 501)	(331 509)	(130 482)	(461 992)	(10 217)	(3 766)	-	(476 036)	-	(12 912)	(1 043)	(489 992)
Reclassements	-	-	(4 605)	607	(3 999)	4 418	420	-	(9 218)	-	(8 798)	-	-	-	(8 798)
Étalement des frais d'émission	-	-	2 329	-	2 329	-	2 329	-	-	-	2 329	-	-	-	2 329
Variation de périmètre	-	-	38	-	38	-	38	-	655	-	693	(48)	0	-	645
AU 31 DÉCEMBRE 2009	-	24 781	2 086 357	49 175	2 135 532	131 987	2 267 518	7 802	25 196	124	2 325 421	7 369	5 628	3 940	2 342 358
▸ dont non courant au 31 décembre 2008	-	24 843	1 946 660	3 395	1 950 055	83 544	2 033 598	10 957	27 716	81	2 097 195	-	-	-	2 097 195
▸ dont non courant au 31 décembre 2009	-	24 781	2 014 486	47 466	2 061 952	69 931	2 131 883	5 593	21 614	124	2 183 995	-	-	-	2 183 995
▸ dont courant au 31 décembre 2008	-	-	47 449	613	48 062	100 220	148 282	1 216	8 209	-	157 707	4 778	17 196	3 543	183 224
▸ dont courant au 31 décembre 2009	-	-	71 871	1 708	73 579	62 056	135 635	2 209	3 582	-	141 426	7 369	5 628	3 940	158 362

(1) hors intérêts courus présentés dans la colonne distincte en partie droite du tableau.

EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

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

- ▶ les financements des opérations de Kremlin-Bicêtre, Carré de Soie et Mulhouse en France ont donné lieu à tirages de respectivement 53,2 millions d'euros, 24,0 millions d'euros et 10,8 millions d'euros sur la période, portant le capital emprunté à respectivement 124,1 millions d'euros, 57,1 millions d'euros et 42,4 millions d'euros ;
- ▶ le refinancement par cession bail de l'opération Guipavas (Brest) a été souscrit pour 48 millions d'euros, remboursable pour partie par trimestrialités de juillet 2009 à juillet 2021 et pour le solde (tranche de 20 millions d'euros) en une seule fois le 21 juillet 2021 ;
- ▶ un emprunt de 12 millions d'euros a été souscrit pour le financement de l'opération Crèches-sur-Saône, remboursable par trimestrialités constantes entre octobre 2009 et juillet 2024 ;
- ▶ un emprunt de 90 millions d'euros tiré sur la période à hauteur de 42 millions d'euros a été souscrit pour le financement du programme de Stezzano en Italie ;
- ▶ la tranche B de l'emprunt IXIS souscrit par la société mère ALTAREA SCA a été successivement tirée (à hauteur de 250 millions d'euros) et remboursée (à hauteur de 246 millions d'euros) portant l'emprunt à 625,3 millions d'euros ;
- ▶ consécutivement au réaménagement de la dette qui s'inscrit dans le cadre d'une renégociation des covenants, le crédit d'acquisition de COGEDIM a fait l'objet d'un remboursement partiel de 50 millions d'euros par anticipation au cours du 1^{er} semestre. (se reporter à la note 13.13. – § *Risque de liquidité*)

Au cours de l'exercice 2008, l'augmentation et la diminution des emprunts concernent principalement :

- ▶ un tirage supplémentaire sur l'emprunt IXIS corporate de 61,4 millions d'euros portant l'emprunt à 624 millions d'euros ;
- ▶ un emprunt avec hypothèque de premier rang et nantissement des parts, de 45 millions d'euros, tiré sur la période à hauteur de 45 millions d'euros finançant l'acquisition du centre commercial Gennevilliers Espace Chanteraines ;
- ▶ un emprunt avec hypothèque de premier rang et nantissement des parts, de 100 millions d'euros, tiré sur la période à hauteur

de 53,1 millions d'euros pour le financement du programme du centre commercial du Kremlin-Bicêtre ;

- ▶ un emprunt avec hypothèque de premier rang et nantissement des parts, de 75 millions d'euros, tiré sur la période à hauteur de 20,4 millions d'euros pour le financement du programme du centre d'affaires Kremlin-Bicêtre ;
- ▶ un emprunt avec hypothèque de premier rang et nantissement des parts, de 35 millions d'euros, tiré sur la période à hauteur de 27,8 millions d'euros pour le financement du programme de l'Aubette à Strasbourg (dont 2,9 millions d'euros de dettes adossées à des créances de TVA) ;
- ▶ un emprunt avec hypothèque, de 17 millions d'euros, tiré sur la période en totalité, dont 8 millions d'euros consacrés au remboursement de l'emprunt précédent, pour refinancement du programme Eulalie à Bordeaux ;
- ▶ un emprunt avec hypothèque de premier rang et nantissement des parts souscrit en 2007 pour un montant de 42,9 millions d'euros tiré sur la période à hauteur de 21,2 millions d'euros pour le financement du programme Porte Jeune à Mulhouse ;
- ▶ un emprunt avec hypothèque de premier rang et nantissement des parts souscrit en 2007 pour un montant de 58,2 millions d'euros (en % d'intégration) tiré à hauteur de 27,6 millions d'euros (en % d'intégration) pour le financement du programme Lyon Carré de Soie (dont 4,8 millions d'euros de dettes adossées à des créances de TVA) ;
- ▶ suite à la cession des actifs portés par la SCI Troyenne fin décembre 2008, le solde de l'emprunt, soit 3,52 millions d'euros a donné lieu à un remboursement anticipé ;
- ▶ deux remboursements de crédit de TVA ont eu lieu dans l'exercice, pour respectivement 1,3 million d'euros concernant le programme de l'Aubette à Strasbourg et 2,2 millions d'euros concernant le programme Lyon Carré de Soie ;
- ▶ le 17 octobre 2008 et le 21 novembre un emprunt pour un montant de 32 millions d'euros (10 millions d'euros puis 22 millions d'euros) a été souscrit auprès d'ING Real Estate pour le financement du projet de Pinerolo (Piémont) ;
- ▶ au cours de l'année 2008, 7,2 millions d'euros supplémentaire ont été tirés sur le centre de Ragusa, dont 6 millions d'euros de dette adossée à une créance de TVA (dont 5,6 millions d'euros de dette non courante et 0,4 million d'euros de dette à moins d'un an).

CONCOURS BANCAIRES (DETTES)

Ce poste est constitué principalement des financements bancaires des opérations de promotion qui se font par ouverture de crédit correspondant à un plafond de découvert autorisé pour une durée donnée (en général sur la durée de la construction) ; ils ont été classés à plus ou moins d'un an en fonction de leur date d'expiration ; ils sont garantis par des promesses d'hypothèque sur les actifs et des engagements de non-cession de parts.

Au cours de l'exercice 2009, la diminution de ce poste à concurrence de 51,8 millions d'euros s'explique par le dénouement d'opérations de Promotion pour compte de tiers importantes (principalement, Lyon La Buire, Bagnex porte sud et Londres Les Maures).

DETTES FINANCIÈRES GARANTIES PAR LES ACTIONNAIRES

La dette d'acquisition de COGEDIM auprès de la banque Natixis a été remboursée en totalité dans l'exercice 2008, après l'augmentation de capital d'ALTAREA SCA intervenue le 8 juillet 2008.

PRÊTS PARTICIPATIFS

Les prêts participatifs restent stables ; ils représentent la quote-part de co-associés minoritaires ou de partenaires stables dans le financement de projets consolidés en intégration globale, notamment Kremlin-Bicêtre, Aubette, Mulhouse pour la CDC.

COMPTES COURANTS

Il s'agit des avances en comptes courants consenties de façon habituelle par des co-associés dans les filiales de la Société qui portent des centres commerciaux en développement ou en exploitation, ainsi que les programmes relevant de l'activité Promotion pour compte de tiers.

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 hors trésorerie passif 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	Prêt participatif	Comptes courants	Autres dettes financières	Intérêts courus sur autres dettes de crédit	Endettement financier net
Actifs de trésorerie				- (295 891)		(295 891)	(295 891)		(295 891)					(295 891)
Passifs financiers non courants	2 033 598		2 033 598			-	2 033 598	10 957	2 044 556	24 843	27 716	81		2 097 195
Passifs financiers courants	148 282	17 196	165 478		4 778	4 778	170 256	1 216	171 472	-	8 208	-	3 543	183 223
AU 31 DÉCEMBRE 2008	2 181 880	17 196	2 199 077	(295 891)	4 778	(291 114)	1 907 963	12 173	1 920 136	24 843	35 925	81	3 543	1 984 528
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

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

Les emprunts et dettes auprès des établissements analysés ci-après correspondent à l'endettement bancaire brut présenté dans le tableau ci-dessus et comprennent à ce titre la trésorerie passive et les dettes adossées à des créances de TVA.

AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Moins de 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 9 mois	De 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

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 2008

<i>En milliers d'euros</i>	Moins de 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 9 mois	De 9 à 12 mois	À 2 ans	À 3 ans	À 4 ans	À 5 ans	Plus de 5 ans	IAS 32/39	31/12/2008
Endettement bancaire brut	33 289	62 052	45 967	30 304	73 806	40 687	126 841	409 277	1 410 535	(16 731)	2 216 027

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

AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilège du prêteur de denier	Nantissement sans sûretés réelles	Cautions 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	33 720	2 288 317

Les nantissements sans sûretés réelles sont des nantissements sur titres, dont 362 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.

AU 31 DÉCEMBRE 2008

<i>En milliers d'euros</i>	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilège du prêteur de denier	Nantissement sans sûretés réelles	Cautions solidaire d'ALTAREA SCA	Garanties exclusives par cessions de créances fiscales	Non garanties	Total
Endettement bancaire brut	1 151 866	142 388	63 127	658 000	100 000	5 365	95 281	2 216 027

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

AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Taux variable	Taux fixe	Total
Endettement bancaire brut	2 288 317	-	2 288 317

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

AU 31 DÉCEMBRE 2008

<i>En milliers d'euros</i>	Taux variable	Taux fixe	Total
Endettement bancaire brut	2 214 522	1 505	2 216 027

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette ressort à 4,21 % au titre de l'exercice 2009 contre 4,68 % au titre de l'exercice 2008.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

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

AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	moins de 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans
Charges futures d'intérêts	22 645	23 275	23 470	23 506	93 346	93 792	80 284	67 852

AU 31 DÉCEMBRE 2008

<i>En milliers d'euros</i>	moins de 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans
Charges futures d'intérêts	23 721	23 783	23 371	23 206	90 518	88 827	86 273	73 761

3.2.13.10. Engagements de retraites

Au 31 décembre 2009 comme au 31 décembre 2008, la Société a eu recours à un actuaire externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

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

	2009	2008
Age de départ à la retraite	65 ans	65 ans
Taux d'actualisation	4,85 %	5,76 %
Taux de rendement attendu des placements	4,24 %	4,24 %
Taux d'augmentation moyen des salaires	3 % à 6 %	3 % à 6 %
Turnover ALTAREA France	5,75 %	6,77 %
Turover ALTAREA Italie	4,00 %	4,00 %
Turnover COGEDIM	5,17 %	5,00 %

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 iboxx retraité (en n'incluant que les éléments de dette senior) se monte au 31 décembre 2009 à 4,85 % (4,89 % en donnée brute). Ce taux est comparable au taux retenu en 2008 qui n'incluait également que les éléments de dette senior.

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 4,24 %, 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.

Évolution de l'engagement

<i>En milliers d'euros</i>	2009	2008
ENGAGEMENT BRUT EN DÉBUT D'EXERCICE	5 840	6 020
Droits acquis au cours de l'exercice	484	496
Charges d'intérêts	283	365
Paiements de prestations	(1 363)	(186)
Transfert	6	6
▶ Écarts actuariels d'expérience	(163)	(801)
▶ Écarts actuariels d'hypothèse	384	(60)
Écarts actuariels	221	(860)
ENGAGEMENT BRUT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE (A)	5 471	5 840
ACTIFS DE COUVERTURE EN DÉBUT D'EXERCICE	2 316	2 138
Contributions de l'employeur	-	
Retraits de fonds à fins de versements	(1 012)	(248)
Rendement des actifs	87	426
Écarts actuariels	11	
ACTIFS DE COUVERTURE EN FIN D'EXERCICE (B)	1 402	2 316
PROVISION NETTE EN DÉBUT D'EXERCICE	3 524	3 882
PROVISION NETTE EN FIN D'EXERCICE (A) - (B)	4 070	3 524
(CHARGES) PRODUITS DE LA PÉRIODE	(546)	358

Le montant de l'écart actuariel d'expérience constaté dans les comptes au 31 décembre 2008 correspond essentiellement à l'impact du plan de sauvegarde de l'emploi mis en place en

2008 dans le pôle Promotion pour compte de tiers sur le montant de l'engagement.

Décomposition de la provision

<i>En milliers d'euros</i>	2009	2008
Valeur actuelle des engagements non couverts par des actifs	1 097	1 215
Valeur actuelle des engagements couverts par des actifs	4 374	4 626
Valeur de marché des actifs investis	(1 402)	(2 316)
DÉFICIT	4 070	3 524
Coûts des services passés non reconnus		
PROVISIONS CONSTITUÉES EN FIN D'EXERCICE	4 070	3 524

Historique de l'engagement

<i>En milliers d'euros</i>	2009	2008	2007	2006
Engagement	5 471	5 840	6 020	528
Actifs financiers	(1 402)	(2 316)	(2 138)	
COUVERTURE FINANCIÈRE	4 070	3 524	3 882	528
(Pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement	221	(860)	252	
(Pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs	(11)	-	-	

Détail des actifs investis

<i>En milliers d'euros</i>	2009	2008
Liquidités	5	11
Actions	87	177
Obligations d'État	701	1 430
Obligations d'entreprise	24	48
Immobilier	62	125
Contrats d'assurance	523	524
DÉTAIL DES ACTIFS INVESTIS	1 402	2 316

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

Décassements prévisionnels futurs

<i>En milliers d'euros</i>							
2010	2011	2012	2013	2014	Au-delà	Total	
393	250	30	511	481	25 684	27 350	

3.2.13.11. Autres provisions

Autres provisions non courantes

Ventilation par catégorie <i>En milliers d'euros</i>	Provisions pour litiges	Provisions pour risques	Provisions pour charges	Provisions pour impôts	Total
AU 1^{ER} JANVIER 2008	4 022	8 328	-	178	12 527
Dotations	2 103	956	3 250	18	6 326
Reprises utilisées	(296)	(124)	(153)	-	(573)
Reprises non utilisées	(378)	(2 054)	-	-	(2 432)
Virements à une autre rubrique	(526)	502	-	(4)	(28)
Variation de périmètre	(103)	-	153	-	50
AU 31 DÉCEMBRE 2008	4 822	7 607	3 250	191	15 871
Dotations	814	3 566	-	-	4 380
Reprises utilisées	(543)	(1 368)	-	(18)	(1 928)
Reprises non utilisées	(587)	(30)	-	-	(617)
Virements à une autre rubrique	75	1 733	(3 250)	-	(1 442)
Variation de périmètre	(40)	21	-	(24)	(42)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	4 542	11 530	-	150	16 222

PROVISIONS POUR LITIGES

Les provisions pour litiges couvrent essentiellement les litiges avec les clients ou avec les fournisseurs. Il n'existe pas de litiges significatifs pris individuellement.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction, les risques de défaillance de certains partenaires et les risques divers.

Le reclassement de 1 733 milliers d'euros correspond essentiellement à une provision pour situation nette négative sur certaines sociétés mises en équivalence (se référer à la note 13.4.1 – Participation dans les entreprises associées).

Le reclassement pour un montant de 3 250 milliers correspond au repositionnement à l'actif d'une provision pour perte à terminaison sur un programme en développement.

Autres provisions courantes

Ventilation par catégorie <i>En milliers d'euros</i>	Provisions pour litiges fournisseurs	Provisions pour perte à terminaison	Provisions pour charges	Provisions pour risques	Total
AU 1^{ER} JANVIER 2008	130	261	-	-	391
Dotations	108	205	400	6 524	7 236
Reprises utilisées	(391)	-	-	-	(391)
Virements à une autre rubrique	261	(261)	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2008	108	205	400	6 524	7 236
Dotations	-	-	-	-	-
Reprises utilisées	-	-	(190)	(6 210)	(6 400)
Reprises non utilisées	-	-	(210)	(67)	(277)
Virements à une autre rubrique	(108)	-	-	(247)	(354)
AU 31 DÉCEMBRE 2009	-	205	-	-	205

La reprise de 6 210 milliers d'euros correspond à hauteur de 4 658 milliers d'euros à la reprise de la provision couvrant les coûts du plan de sauvegarde pour l'emploi mis en place fin 2008 au titre du pôle de Promotion pour compte de tiers (à hauteur des coûts supportés dans l'exercice 2009) et à hauteur de 1 552 milliers d'euros à la part utilisée de la reprise d'une provision constituée lors d'un contrôle fiscal.

Une provision pour charge constituée dans le cadre d'une remise en état de locaux pour un montant de 400 milliers d'euros a été entièrement reprise sur la période.

3.2.13.12. Dépôts et cautionnements reçus

<i>En milliers d'euros</i>	Dépôts et cautionnements reçus
AU 1^{ER} JANVIER 2008	20 007
Variations	2 982
AU 31 DÉCEMBRE 2008	22 989
Variations	2 284
AU 31 DÉCEMBRE 2009	25 273

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

3.2.13.13. 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 2009

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009				
	Valeur totale au bilan	Autres passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prêts Créances
ACTIFS NON COURANTS					
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	68 296	-	68 296	-	-
Créances et autres actifs financiers non courants	14 841	-	-	-	14 841
ACTIFS COURANTS					
Clients et autres créances	329 170	-	-	-	329 170
Créances et autres actifs financiers courants	8 062	-	-	-	8 062
Instruments financiers dérivés	3 930	-	-	3 930	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	216 835	-	-	137 430	79 405
PASSIFS NON COURANTS					
Emprunts et dettes financières	2 183 995	2 183 995	-	-	-
▶ dont Prêt participatif	24 781	24 781	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	2 131 883	2 131 883	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	5 593	5 593	-	-	-
▶ dont Autres emprunts et dettes financières	21 738	21 738	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	25 273	25 273	-	-	-
PASSIFS COURANTS					
Emprunts et dettes financières	158 362	158 362	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)	141 263	141 263	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	2 209	2 209	-	-	-
▶ dont Concours bancaires (trésorerie passive)	7 369	7 369	-	-	-
▶ dont Autres emprunts et dettes	7 522	7 522	-	-	-
Instruments financiers dérivés	117 873	-	-	117 873	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	606 882	606 882	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	10	-	-	-	10

AU 31 DÉCEMBRE 2008

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008				
	Valeur totale au bilan	Autres passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prêts Créances
ACTIFS NON COURANTS					
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	68 863	-	68 863	-	0
Créances et autres actifs financiers non courants	25 817	-	-	-	25 817
ACTIFS COURANTS					
Clients et autres créances	380 809	-	-	-	380 809
Créances et autres actifs financiers courants	1 595	-	-	156	1 439
Instruments financiers dérivés	5 404	-	-	5 404	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	295 891	-	-	219 198	76 693
PASSIFS NON COURANTS					
Emprunts et dettes financières	2 097 195	2 097 195	-	-	-
▶ dont Prêt participatif	24 843	24 843	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	2 033 598	2 033 598	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	10 957	10 957	-	-	-
▶ dont Autres emprunts et dettes financières	27 796	27 796	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	22 989	22 989	-	-	-
PASSIFS COURANTS					
Emprunts et dettes financières	183 223	183 223	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)	165 478	165 478	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	1 216	1 216	-	-	-
▶ dont Concours bancaires (trésorerie passive)	4 778	4 778	-	-	-
▶ dont Autres emprunts et dettes	11 751	11 751	-	-	-
Instruments financiers dérivés	82 242	-	-	82 242	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	621 947	621 947	-	-	-

Mise à la juste valeur des emprunts et dettes financières

En milliers d'euros	Valeur comptable		Juste valeur	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
ACTIFS FINANCIERS				
Créances et autres actifs financiers courants	8 062	1 595	8 062	1 595
Instruments financiers dérivés	3 930	5 404	3 930	5 404
Trésorerie et équivalents de trésorerie	216 835	295 891	216 835	295 891
PASSIFS FINANCIERS				
Dettes financières garanties par les actionnaires	0	0	0	0
Prêt participatif	24 781	24 843	24 781	24 843
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 288 317	2 216 028	2 305 401	2 232 866
▶ dont emprunts à taux fixe		1 505		1 504
▶ dont emprunts à taux variable	2 288 317	2 214 523	2 305 401	2 231 362
Autres emprunts et dettes financières	29 260	39 548	29 260	39 548
Instruments financiers dérivés	117 873	82 242	117 873	82 242

Situation comptable des instruments financiers dérivés

En milliers d'euros	Au 31 décembre 2009		Au 31 décembre 2008	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Swaps de taux d'intérêts	8	110 553	4 377	75 949
Collars de taux d'intérêts	-	7 321	-	6 293
Caps de taux d'intérêts	3 922	-	1 027	-
TOTAL	3 930	117 873	5 404	82 242

Échéance des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

AU 31 DÉCEMBRE 2009

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

Au 31 décembre 2009, le montant notionnel des couvertures de taux d'intérêt actives s'élève à 2 257 millions d'euros ; en outre, ALTAREA détient des couvertures à départ différé pour un nominal de 540 millions d'euros.

AU 31 DÉCEMBRE 2008

<i>En milliers d'euros</i>	Décembre 2008	Décembre 2009	Décembre 2010	Décembre 2011	Décembre 2012	Décembre 2013
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	1 898 113	1 859 633	1 760 338	1 632 222	1 481 554	981 554
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	62 260	61 054	59 446	57 704	55 560	-
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	193 750	162 850	29 100	29 100	29 100	29 100
TOTAL	2 154 123	2 083 537	1 848 884	1 719 026	1 566 214	1 010 654
Taux moyen de couverture	3,99 %	4,07 %	4,09 %	4,14 %	4,20 %	4,27 %

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 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Décembre 2009	Décembre 2010	Décembre 2011	Décembre 2012	Décembre 2013	Décembre 2014
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(2 288 317)	(2 136 921)	(2 087 004)	(1 935 847)	(1 573 747)	(1 328 214)
Trésorerie nette	209 466					
POSITION NETTE AVANT GESTION	(2 078 850)	(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
POSITION NETTE APRES GESTION	178 157	(10 994)	(29 565)	(79 649)	(277 320)	(435 838)

AU 31 DÉCEMBRE 2008

<i>En milliers euros</i>	Décembre 2008	Décembre 2009	Décembre 2010	Décembre 2011	Décembre 2012	Décembre 2013
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(2 214 523)	(2 001 753)	(1 925 230)	(1 883 305)	(1 638 486)	(1 380 287)
Trésorerie nette	291 256					
POSITION NETTE AVANT GESTION	(1 923 267)	(2 001 753)	(1 925 230)	(1 883 305)	(1 638 486)	(1 380 287)
Swap	1 898 113	1 859 633	1 760 338	1 632 222	1 481 554	981 554
Collar	62 260	61 054	59 446	57 704	55 560	
Cap	193 750	162 850	29 100	29 100	29 100	29 100
POSITION NETTE APRES GESTION	230 856	81 784	(76 346)	(164 279)	(72 272)	(369 633)

ANALYSE DE LA SENSIBILITÉ AU TAUX D'INTÉRÊT

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

	Augmentation/Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt
	+ 50	- 1,9 million d'euros
31 décembre 2009	- 50	+ 1,7 million d'euros
	+ 100	- 0,7 million d'euros
31 décembre 2008	- 100	+ 0,7 million d'euros

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

	Augmentation/Diminution des taux d'intérêts	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
	+ 50	+ 41,4 millions d'euros
31 décembre 2009	- 50	- 45,9 millions d'euros
	+ 100	+ 87,8 millions d'euros
31 décembre 2008	- 100	- 86,1 millions d'euros

Risque de liquidité

TRÉSORERIE

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 216,8 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 2009, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 150 millions d'euros dont 117 millions dans l'activité « Promotion pour compte de tiers » et 33 millions d'euros dans les activités de foncière de développement et d'exploitation.

En outre, ALTAREA dispose, au 31 décembre 2009, de 98 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) $\leq 65\%$ (55,7 % au 31 décembre 2009).

- ▶ EBITDA du secteur récurrent/Frais financiers nets récurrents de la Société ≥ 2 (*Interest Cover Ratio* ou ICR Consolidé ALTAREA) (2,6 au 31 décembre 2009).

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

Le 25 juin 2009, ALTAREA a signé un avenant au crédit d'acquisition de COGEDIM qui vise à la suspension de l'amortissement anticipé qu'aurait été en droit de demander le pool bancaire en cas de non-respect des covenants (accord encore appelé « commission d'arrangement »).

Principaux covenants au niveau du Groupe ALTAREA (dans le cadre de la renégociation des covenants, ces covenants sont inchangés)

- ▶ Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société ALTAREA (LTV Consolidé ALTAREA) $\leq 65\%$ (55,7 % au 31 décembre 2009).
- ▶ EBITDA du secteur récurrent/Frais financiers nets récurrents de la Société ALTAREA ≥ 2 (ICR consolidé ALTAREA) (2,6 au 31 décembre 2009).

Principaux covenants au niveau de COGEDIM

- ▶ Levier : Dette financière nette/EBITDA de COGEDIM et ses filiales $\leq 5,75$ (2,8 au 31 décembre 2009) 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 (5,0 au 31 décembre 2009) 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 $\geq 1,1$ (5,0 au 31 décembre 2009) Dans le cadre de la renégo-

ciation des covenants, jusqu'au 30 décembre 2011, le niveau de ce covenant est inchangé.

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

- ▶ DSCR = Loyers nets de la société/(frais financiers nets + remboursement du capital de l'emprunt) > 1,10 ou 1,15, voire 1,20 sur certains crédits.
- ▶ LTV en phase d'exploitation = *Loan to Value* = Dettes financières nettes de la société/valeur réévaluée du patrimoine de la société < 75 % voire 80 % sur certains crédits.

Au 31 décembre 2009, la société respecte l'ensemble de ses covenants. À ce titre, il est prévu le remboursement de 6,4 millions d'euros d'emprunts bancaires sur des crédits en Italie.

3.2.14. COMPTE DE RÉSULTAT

3.2.14.1. Loyers nets

Les loyers nets du Groupe s'élèvent au 31 décembre 2009 à 140,8 millions d'euros contre 117,3 millions d'euros en 2008. Cette progression s'explique essentiellement grâce aux mises en services des centres développés pour compte propre de l'année 2009, à l'effet année pleine des mises en services et des acquisitions 2008 et à l'augmentation de 4 % des loyers nets à périmètre constant.

Durée du bail – bailleur

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
À moins d'un an	142 225	131 441
Entre 1 et 5 ans	309 665	313 822
Plus de 5 ans	84 065	87 083
LOYERS MINIMUMS GARANTIS	535 954	532 346

3.2.14.2. Marge immobilière

La marge immobilière des activités récurrentes s'établit à 66,2 millions d'euros au 31 décembre 2009, contre 75,6 millions d'euros au 31 décembre 2008. La baisse de la marge immobilière des activités récurrentes résulte principalement de la diminution du chiffre d'affaires comptable à l'avancement consécutive au ralentissement de l'activité commerciale au second semestre 2008.

La marge immobilière des activités non récurrentes enregistre les opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement connexes au développement des centres commerciaux et l'amortissement des relations clientèle reconnues lors de l'acquisition de COGEDIM. En 2008, outre ces deux éléments, la marge immobilière des activités non récurrentes était impactée par l'enre-

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.

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 1,3 million d'euros au 31 décembre 2009 contre 1,1 million d'euros au 31 décembre 2008, soit environ 1 % pour les deux périodes.

gissement de dépréciations sur stocks induites par la crise financière et économique.

3.2.14.3. Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe au 31 décembre 2009 s'élèvent à (35,3) millions d'euros contre (49,4) millions d'euros au 31 décembre 2008.

Avant amortissement des relations clientèles reconnues lors de l'acquisition de COGEDIM, les frais de structures nets au 31 décembre 2009 s'élèvent à (29,7) millions d'euros contre (34,8) millions d'euros au 31 décembre 2008. Les charges de structure (charges de personnel et autres charges) diminuent du fait des efforts de réduction entrepris par le Groupe. À l'inverse, les prestations de services externes diminuent du

fait de l'absence d'honoraires d'intéressement équivalents au niveau de 2008 en matière d'immobilier d'entreprise.

3.2.14.4. Autres éléments du résultat opérationnel

Autres

L'augmentation du poste Autres de (5,1) millions d'euros par rapport à 2008 résulte d'éléments exceptionnels (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) et de la constatation de dotations aux amortissements sur les sociétés d'exploitation de l'ensemble immobilier Wagram dont l'activité a commencé en 2009.

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

Résultat sur cession d'actifs de placement

Sept actifs commerciaux de petite taille ont été cédés au cours de l'exercice 2009 pour un prix de cession total de 20,1 millions d'euros et un résultat de cession de 0,1 million d'euros.

En 2008, trois actifs avaient été cédés pour un prix de cession total de 23,8 millions d'euros et un résultat de cession de 0,3 million d'euros.

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 une charge de (101,9) millions d'euros au 31 décembre 2009.

Les actifs livrés au cours de l'exercice contribuent positivement à hauteur de 36,5 millions d'euros à la variation de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur.

Le solde négatif des autres variations de valeur des immeubles de placement résulte principalement de l'effet de l'augmentation des taux de capitalisation reflétant l'évolution du marché partiellement compensée par les effets de l'asset management et de l'indexation.

Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût

Les pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût à hauteur de (36,2) millions d'euros correspondent 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. Pour déterminer ce montant, la valeur utilisée est une valeur hors droits à 6,2 % en France, 4 % en Italie et 1,5 % en Espagne.

En 2008, les pertes de valeur nettes sur actifs en développement à hauteur de (17,5) millions d'euros correspondaient principalement à la dépréciation des honoraires et des frais financiers jusque-là capitalisés sur les projets de développement en Espagne.

Dotations nettes aux provisions pour risques et charges

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

En 2008, la dotation nette aux provisions pour risques de (10,3) millions d'euros, était principalement constituée de l'impact du plan de sauvegarde de l'emploi au sein de COGEDIM pour (4,9) millions d'euros et de la constatation d'une perte à terminaison sur un projet de développement de centre commercial pour (3,2) millions d'euros.

Pertes de valeur des écarts d'acquisition

Aucune perte de valeur n'a été constatée au cours de l'exercice.

Les pertes de valeur enregistrées en 2008 concernaient COGEDIM à hauteur de (223,3) millions d'euros et ALTAREIT à hauteur de (2) millions d'euros.

Dépréciation des relations clientèle

Aucune dépréciation n'a été constatée au cours de l'exercice.

La dépréciation des relations clientèle enregistrée en 2008 à hauteur de (91,5) millions d'euros résultait principalement de la baisse des taux de marge, d'un taux de résiliation plus élevé ainsi que de l'abandon d'opérations.

3.2.14.5. Coût de l'endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Charges d'intérêts bancaires (trésorerie passive)	(988)	(511)
Charges d'intérêts bancaires (dette)	(3 713)	(5 295)
Charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédits et financement par compte courant des partenaires extérieurs au Groupe non activés	(38 381)	(89 891)
Commissions de non-utilisation	(978)	(1 544)
Charges financières sur swap	(38 159)	(585)
Produits d'intérêts sur swap	815	20 408
Produits nets sur cession de VMP	1 462	2 235
Autres charges et produits financiers	861	27
COUT DE L'ENDETTEMENT NET	(79 082)	(75 158)

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 2009, le coût de l'endettement net des activités récurrentes (Centres commerciaux en exploitation, Promotion pour compte de tiers) s'élève à (72,9) millions d'euros contre (67,7) millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette augmentation découle en particulier de la mise en service de nouveaux centres commerciaux en 2009 et en 2008 (effet année pleine).

Au 31 décembre 2009, le coût de l'endettement net des activités non récurrentes s'élève à (6,2) millions d'euros, notamment constitués du coût de portage de terrains en Espagne, contre (7,4) millions d'euros au 31 décembre 2008.

Frais financiers capitalisés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Frais financiers capitalisés	(20 808)	(29 694)

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif en cours de développement (centres commerciaux et activités de Promotion pour compte de tiers).

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 4,3 %.

3.2.14.6. Autres éléments du résultat avant impôt

La variation de valeur et le résultat de cession des instruments financiers constituent une charge nette de (53,3) millions d'euros au 31 décembre 2009 contre une charge nette de (110,4) millions d'euros au 31 décembre 2008. 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.

Le résultat de cession de participation de (0,7) million d'euros porte sur 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 1,0 million d'euros au 31 décembre 2009 contre une charge de (26,3) millions d'euros au 31 décembre 2008 qui incluait la dépréciation pour un montant de (28,7) millions d'euros de la participation en Russie.

Au 31 décembre 2008, l'actualisation des créances et des dettes constituait une charge de (3,5) millions d'euros relative à l'effet de la dette d'acquisition à terme de COGEDIM. Cette dette ayant été payée courant 2008, il n'y a plus d'effet d'actualisation significatif en 2009.

3.2.15. IMPÔTS

3.2.15.1. Dette d'impôt exigible

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Dettes d'impôt exigible	3 582	1 891
▶ Impôt exigible régime SIIC	528	640
▶ Impôt exigible régime non SIIC	3 054	1 251
DETTE D'IMPÔT EXIGIBLE NETTE	3 582	1 891

3.2.15.2. Échéancier de la dette d'impôt

<i>En milliers d'euros</i>	2010	2011	2012
Dettes d'impôt exigible régime SIIC	107	421	-
Dettes d'impôt exigible régime non SIIC	3 054	-	-
DETTE D'IMPÔT EXIGIBLE NETTE	3 161	421	-

3.2.15.3. Créance d'impôt exigible

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Créances d'impôt exigible	1 833	5 728
▶ Impôt exigible régime SIIC	850	1 023
▶ Impôt exigible régime non SIIC	982	4 706
CRÉANCE D'IMPÔT EXIGIBLE NETTE	1 833	5 728

3.2.15.4. Analyse de la charge d'impôt

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009		31/12/2008		Total	
	SIIC	hors SIIC	SIIC	hors SIIC	31/12/2009	31/12/2008
Impôt courant	(831)	(3 315)	(318)	(959)	(4 146)	(1 277)
Activation de déficits et/ou limitation d'impôts différés	17	(14 733)		88 357	(14 716)	88 357
Écarts d'évaluation		4 595		43 845	4 595	43 845
Juste valeur des immeubles de placement		7 571		12 228	7 571	12 228
Juste valeur des instruments financiers		1 578	806	16 142	1 578	16 949
Autres différences temporelles	(1 612)	8 964	2 786	9 287	7 352	12 073
Impôts différés	(1 595)	7 974	3 592	169 860	6 379	173 452
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	(2 426)	4 659	3 274	168 902	2 234	172 176

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 principalement les centres situés hors de France (hors périmètre 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 déficits fiscaux correspond principalement (pour un montant de 14 millions d'euros) à la consommation du déficit fiscal activé en 2008 dans le pôle « Promotion pour compte de tiers ».

3.2.15.5. Taux effectif d'impôt

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009			31/12/2008		
	Pôle SIIC	Pôle non SIIC	Total	Pôle SIIC	Pôle non SIIC	Total
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(82 837)	(37 072)	(119 909)	(60 095)	(469 338)	(529 433)
Taux d'impôt en France	34,43 %	34,43 %	34,43 %	34,43 %	34,43 %	34,43 %
IMPÔT THÉORIQUE AU TAUX NORMAL	28 521	12 764	41 285	20 691	161 593	182 284
Différences permanentes						
▶ Résultat des sociétés sous régime SIIC	(21 178)	-	(21 178)	(16 213)	-	(16 213)
▶ Autres	-	8 688	8 688	120 688	70 369	191 057
Déficits activés sur pertes fiscales hors résultat de l'exercice	-	-	-	-	97 051	97 051
Déficits et autres différences temporelles non activés	(10 654)	(13 485)	(24 139)	(120 820)	(157 616)	(278 436)
Imputation de déficits antérieurs non activés	952	28	980	-	298	298
Résultats taxables à un taux différent du taux normal	-	(2 022)	(2 022)	-	(2 794)	(2 794)
Autres impôts	(66)	(1 313)	(1 380)	(1 072)	0	(1 071)
IMPÔT EFFECTIF AU TAUX NORMAL D'IMPOSITION	(2 426)	4 659	2 234	3 274	168 902	172 176
IMPÔT EFFECTIF AU TAUX RÉDUIT	-	-	-	-	-	-
ÉCONOMIE (CHARGE) D'IMPÔTS DU GROUPE	(2 426)	4 659	2 234	3 274	168 902	172 176
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	- 2,9 %	12,6 %	1,9 %	5,4 %	36,0 %	32,5 %

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.

Au 31 décembre 2008, les autres différences permanentes (hors secteur SIIC) correspondaient principalement à la dépréciation de goodwill et de participations dans des entreprises associées. Par ailleurs, un produit d'impôt différé d'un montant de 97 millions d'euros était constaté au titre des

pertes fiscales générées chez COGEDIM SAS consécutivement à sa fusion entre Compagnie ALTAREA Habitation et COGEDIM et induite par la perte de valeur de COGEDIM.

En 2009, ce déficit a été consommé à hauteur de 14 millions d'euros et le solde restant à consommer au 31 décembre 2009 est de 83 millions d'euros. Cet impôt différé a été évalué sur la base d'un plan de retournement fiscal de l'activité « Promotion pour compte de tiers », actualisé par la Société au 31 décembre 2009, qui démontre la capacité de la Société à enregistrer la consommation de ce déficit à horizon de quatre ans.

3.2.15.6. Actifs et passifs d'impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	Activation de déficits et/ou limitation d'impôts différés	Écarts d'évaluation	Juste valeur des immeubles de placement	Juste valeur des instruments financiers	Autres différences temporelles	Total
AU 1^{ER} JANVIER 2008	(62)	(80 559)	(29 568)	(5 715)	(17 194)	(133 098)
Charge (produit) SIIC	-	-	-	806	2 786	3 592
Charge (produit) non SIIC	88 357	43 845	12 228	16 142	9 287	169 860
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	88 357	43 845	12 228	16 949	12 073	173 452
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	-	(3 138)	(3 138)
Autres variations	6 362	38	(0)	477	(6 876)	(0)
Variation de périmètre	-	(4 234)	(0)	(0)	192	(4 042)
AU 31 DÉCEMBRE 2008	94 657	(40 910)	(17 340)	11 710	(14 943)	33 174
Charge (produit) SIIC	17	-	-	-	(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	(0)	-	500	1 884
AU 31 DÉCEMBRE 2009	79 569	(34 559)	(9 770)	13 288	(7 008)	41 520

<i>En milliers d'euros</i>	Impôt différé actif	Impôt différé passif	Impôt différé net
AU 31 DÉCEMBRE 2008	63 682	30 508	33 174
AU 31 DÉCEMBRE 2009	62 790	21 270	41 520

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans de stock-options et actions gratuites constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 ainsi qu'à l'annulation des bonis ou malis sur cession des actions propres.

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation correspondent principalement à l'amortissement des relations clientèle constatées sur l'acquisition en 2007 de COGEDIM.

Les impôts différés relatifs aux déficits fiscaux correspondent principalement au solde restant à consommer du déficit fiscal activé en 2008 dans le pôle Promotion pour compte de tiers.

3.2.16. INFORMATIONS SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

3.2.16.1. Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

<i>En milliers d'euros</i>	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalent de trésorerie
AU 1^{ER} JANVIER 2008	38 547	64 341	102 888	(10 164)	92 724
Variation de la période	26 511	154 623	181 134	4 542	185 676
Variation de juste valeur	-	(10)	(10)	-	(10)
Reclassement	(851)	-	(851)	840	(12)
Variation de périmètre (trésorerie acquise moins trésorerie cédée)	12 488	243	12 730	6	12 736
AU 31 DÉCEMBRE 2008	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)
Variation de périmètre (trésorerie acquise moins trésorerie cédée)	-	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2009	79 405	137 430	216 835	(7 369)	209 466
Variation nette 31 décembre 2008	38 147	154 857	193 003	5 387	198 390
Variation nette 31 décembre 2009	2 711	(81 768)	(79 056)	(2 591)	(81 648)

Les VMP sont comptabilisées à leur valeur de marché à chaque arrêté comptable et sont constitués d'OPCVM monétaire.

3.2.16.2. Détail des variations de juste valeur

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Élimination des variations de juste valeur relatif aux actifs disponibles à la vente	1 437	166
Élimination des variations de juste valeur relatif aux immeubles de placement	100 427	86 141
Élimination des variations de juste valeur relatif aux instruments financiers (hors VMP)	53 099	110 243
Élimination des variations de juste valeur relatif à l'actualisation	137	3 519
ÉLIMINATION DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	155 099	200 067

3.2.16.3. Acquisitions des sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Investissements en titres consolidés (net de la variation des dettes sur titres de participation)	(3 669)	(49 435)
Dettes sur acquisition de titres de participation consolidée	(1 501)	(235 324)
Trésorerie des sociétés acquises		12 736
Impact des changements de méthode de consolidation	1 004	
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	(4 166)	(272 023)

Les investissements en titres consolidés correspondent essentiellement au rachat par ALTAREA d'une participation minoritaire dans la société précédemment contrôlée (Lille Grand Place).

En 2009, COGEDIM a versé 1 501 milliers d'euros pour le paiement de sa participation dans la société JLC (Genevois Français).

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

En 2008, les investissements en titres consolidés correspondent essentiellement au rachat de la dette d'acquisition de COGEDIM

auprès de la banque Natixis les 30 avril 2008 et 19 juin 2008 pour un montant total de 235,3 millions d'euros, ainsi qu'au paiement du complément de prix COGEDIM de 25 millions d'euros, et par ailleurs au prix payé pour l'acquisition de la société ALTAREIT pour 14,7 millions d'euros. La trésorerie acquise concerne pour l'essentiel celle de la fromagerie Paul Renard qui s'élève à 12,7 millions d'euros.

3.2.16.4. Acquisitions d'immobilisations nettes de dettes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Acquisition d'immobilisations incorporelles (net de la variation des dettes)	(1 349)	(1 967)
Acquisition d'immobilisations corporelles (net de la variation des dettes)	(5 787)	(4 886)
Acquisition d'immeubles de placement (net de la variation des dettes)	(227 506)	(327 678)
Acquisition d'immobilisations financières hors titres de participation consolidé (net de la variation des dettes)	(2)	(2 627)
ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	(234 644)	(337 159)

<i>En milliers d'euros</i>	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Immobilisations financières (hors titres de participation)	Total acquisition immobilisations (hors titres de participation consolidés)
Augmentation de la période	(1 349)	(6 111)	(255 304)	(2)	(262 766)
Remboursement d'acomptes versés sur les programmes					-
Variation des dettes sur immobilisations	-	324	27 798	-	28 123
ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS NETTES	(1 349)	(5 787)	(227 506)	(2)	(234 644)

3.2.16.5. Détail de la variation des dettes sur acquisition d'immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Immobilisations corporelles	324	(6 719)
Immeubles de placements	27 798	41 941
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS (HORS TITRES DE PARTICIPATION)	28 123	35 222
Immobilisations financières (titres de participation)	(1 501)	(29 250)
VARIATION DES DETTES SUR ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS	26 622	5 973

3.2.16.6. Cessions d'immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Cessions d'immobilisations incorporelles (net de la variation des créances)	50	15
Cessions d'immeubles de placement (net de la variation des créances) et remboursements des avances et acomptes	31 402	24 392
Cessions d'immobilisations financières (net de la variation des créances)	3	19
CESSION D'IMMOBILISATIONS	31 455	24 426

3.2.17. AUTRES INFORMATIONS

3.2.17.1. Résultat par action

Résultat par action de base (en euros)

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

Résultat par action dilué (en euros)

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

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

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

	31/12/2009	31/12/2008
Numérateur		
Résultat net part du Groupe <i>(en milliers d'euros)</i>	(108 453)	(397 056)
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	10 106 047	8 989 981
Effet des actions dilutives		
<i>Options de souscription d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites</i>	165 312	128 433
Effet dilutif potentiel total	165 312	128 433
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	10 271 359	9 118 414
RÉSULTAT NET NON DILUÉ PAR ACTION <i>(en euros)</i>	(10,73)	(44,17)
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION <i>(en euros)</i>	(10,56)	(43,54)

3.2.17.2. Dividendes versés et proposés

Le versement d'un dividende de 7 euros par action, soit un montant global de 70,7 millions d'euros, a été approuvé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires en date du 20 mai 2009. 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 2 juillet 2009.

Le versement d'un dividende de 7,2 euros par action, soit un montant de 73,3 millions d'euros, sera proposé au vote de la prochaine Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Il s'accompagnera d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2 pour un montant de 1,1 million d'euros représentant 1,5 % du montant versé aux commanditaires.

3.2.17.3. Parties liées

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.

Rémunérations versées conformément aux statuts de la société ALTAREA SCA

La Société ALTAREA SCA et ses filiales rémunèrent la Gérance – la société Altafinance 2 représentée par M. Alain Taravella – selon l'article 14 des statuts de la Société. À ce titre, une charge de 1 649 milliers d'euros correspondant à la rémunération fixe de la Gérance à laquelle vient s'ajouter une rémunération variable de 2 653 milliers d'euros assise sur les ventes immobilières de l'activité de Promotion pour compte de tiers et les opérations d'investissement, d'acquisition ou de cession de l'activité de centres commerciaux.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Salaires bruts ⁽¹⁾	3 590	3 464
Charges sociales	1 538	1 325
Paielements fondés sur des actions ⁽²⁾	3 247	2 715
Actions livrées au cours de la période	20 487	5 458
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	53	38
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ⁽⁴⁾	9	10
Indemnités de fin de contrat ⁽⁵⁾	946	0
Prêts consentis	650	506
Engagement à date au titre de l'indemnité de départ à la retraite	337	897

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

(2) Charge calculée selon la norme IFRS 2 ; livraison de la période.

(3) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance médicale.

(4) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.

(5) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises. Ces indemnités sont couvertes par un fonds à hauteur de 635 milliers d'euros.

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	31/12/2009	31/12/2008
Droits à attribution d'actions gratuites ALTAREA	46 398	40 430
Bons de souscription d'actions ALTAREA	65 000	65 000
Stock-options sur actions ALTAREA	3 497	15 737

Les dirigeants s'entendent comme les personnes membres du Comité Stratégique de la Société ou les membres du Conseil de Surveillance d'ALTAREA percevant une rémunération ⁽¹⁾ de la société ALTAREA ou de ses filiales. La composition du Comité

Stratégique de la Société est portée au document de référence.

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

Actionnariat d'ALTAREA SCA

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

	31/12/2009	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2008
en pourcentage	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Actionnaires fondateurs ⁽¹⁾	55,71	55,97	55,83	49,05
Foncière des régions	12,06	12,12	12,04	10,57
Groupe Crédit Agricole	11,73	11,79	10,87	14,58
Fonds MS RESS			6,80	11,94
ABP	7,75	7,79	5,77	5,06
Opus investment BV	0,82	0,82	0,82	0,72
Autocontrôle	0,48	0,00	1,05	0,00
FCPE + Public	11,45	11,51	6,82	8,08
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00

(1) En leur nom propre (ou celui de leurs proches) ou à travers des personnes morales dont ils ont le contrôle.

Les actionnaires fondateurs sont Messieurs Alain Taravella et Jacques Nicolet.

Transactions avec les parties liées

Les parties liées s'entendent, au cas particulier, comme étant des personnes morales dont les dirigeants sont communs avec ceux de la Société.

Les principales parties liées sont d'une part les holdings de contrôle du Groupe ALTAREA, soit les sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine, JN Holding, et d'autre part la société Foncière des Régions, en tant qu'actionnaire de référence.

Les transactions avec ces parties liées relèvent de prestations de service fournies par ALTAREA aux parties liées ou inversement ou relèvent d'opérations de financement

Les prestations de services facturées par le Groupe ALTAREA aux parties liées le sont à conditions normales de marché.

(1) Sont concernés Messieurs Jacques Nicolet, Président du Conseil de Surveillance, et Matthieu Taravella.

<i>En milliers d'euros</i>	Altafinance 2 Sas	Jn Holding	Foncière des Régions	Autres parties liées	31/12/2009	31/12/2008
Clients et autres créances ⁽¹⁾	237	-	-	-	237	287
TOTAL ACTIF	237	-	-	-	237	287
PASSIFS NON COURANTS	0	0	0	0	0	1 492
Emprunts et dettes financières	-	-	-	-	-	1 492
PASSIFS COURANTS	1 584	0	153	40	1 777	1 663
Autres emprunts et dettes financières courantes	-	-	-	-	-	514
Dettes fournisseurs et autres dettes ⁽²⁾	1 584	-	153	40	1 777	1 149
TOTAL PASSIF	1 584	-	153	40	1 777	3 155

(1) Le poste Clients et autres créances d'exploitation concerne des prestations de services et des refacturations de coûts (actions gratuites, loyers...).

(2) Les dettes fournisseurs et autres dettes correspondent principalement à la rémunération de la Gérance due au titre du dernier trimestre 2009.

<i>En milliers d'euros</i>	Altafinance 2 Sas	Jn Holding	Foncière des Régions	Autres parties liées	31/12/2009	31/12/2008
Prestations de services externes	-	-	-	3	3	160
Production immobilisée et stockée	-	-	-	(38)	(38)	-
Autres charges de structure ⁽¹⁾	(3 151)	-	-	-	(3 151)	(4 542)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(3 151)	-	-	(34)	(3 185)	(4 382)
Autres produits	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	(13)	-	(13)	(62)
AUTRES	-	-	(13)	-	(13)	(62)
Valeur comptable des actifs cédés	(49)	-	-	-	(49)	(61)
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS DE PLACEMENT	(49)	-	-	-	(49)	(61)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(3 201)	-	(13)	-	(3 247)	(4 510)
Coût de l'endettement net ⁽²⁾	-	-	(131)	-	(131)	(1 968)
▶ dont Charges financières	-	-	(131)	-	(131)	(1 968)
▶ dont Produits financiers	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	(3 201)	-	(144)	-	(3 378)	(6 479)
RÉSULTAT NET	(3 201)	-	(144)	-	(3 378)	(6 479)

(1) Les autres charges de structure intègrent la rémunération fixe de la Gérance pour (1,6) million d'euros, la rémunération variable de la Gérance directement passée en charge pour (1,7) million d'euros ainsi que des prestations de services d'assistance et des refacturation de loyers pour 0,2 million d'euros. En 2008, les autres charges de structure intégraient la rémunération de la Gérance pour un montant de (4,2) millions d'euros, ainsi que d'autres prestations de services.

(2) Le coût de l'endettement net correspond aux intérêts sur compte courant facturés par le partenaire du Groupe dans le cadre d'un projet de développement. En 2008, le coût de l'endettement net correspondait principalement à une commission de garantie à première demande facturée par la société Altapar pour un montant de (1,4) million d'euros, ainsi que des intérêts sur prêts.

3.2.17.4. Engagements de location – preneur

Loyers minimums à régler sur contrats de location simple

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
À moins d'un an	4 920	6 207
Entre 1 et 5 ans	19 887	19 522
Plus de 5 ans	9 713	15 264
LOYERS MINIMUMS À RÉGLER	34 521	40 993

Il s'agit des loyers réglés par la Société au titre de l'occupation de bureaux loués par la Société dans le cadre de son exploitation propre sur la durée non résiliable. Il n'existe pas au titre de ces contrats de loyers conditionnels.

Contrats de location financement

DETTE AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT SUR CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

<i>En milliers d'euros</i>	Dettes auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement	
	31/12/2009	31/12/2008
Dettes à moins d'un an	1 708	613
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	9 186	2 555
Dettes à plus de 5 ans	39 343	840
TOTAL	50 237	4 008

PAIEMENTS FUTURS DE REDEVANCES

<i>En milliers d'euros</i>	Paiements futurs de redevances	
	31/12/2009	31/12/2008
Dettes à moins d'un an	2 089	773
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	10 289	2 913
Dettes à plus de 5 ans	39 972	873
TOTAL EN VALEUR BRUTE	52 350	4 559
Dettes à moins d'un an	2 072	765
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	9 595	2 683
Dettes à plus de 5 ans	29 193	718
TOTAL EN VALEUR ACTUALISÉE	40 860	4 166

VALEUR TOTALE DES ACTIFS FINANCÉS PAR CONTRAT DE LOCATION FINANCEMENT

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement	
	31/12/2009	31/12/2008
Terrains et constructions	-	-
Autres immobilisations corporelles	949	-
Immeubles de placement	69 749	14 051
TOTAL	70 698	14 051

L'augmentation des dettes et des actifs financés par des contrats de location financement est liée au refinancement au cours de l'exercice de l'actif de Guipavas (centre commercial situé à Brest) par le biais d'un contrat de cession bail.

3.2.17.5. Autres engagements du Groupe

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Engagements reçus		
Cautions reçues de la FNAIM (loi Hoguet)	37 000	37 000
Cautions reçues des locataires	17 018	12 575
Garanties de bonne fin des travaux reçues des entreprises	6 160	4 955
Autres avals et cautions (reçus)	26 268	88 429
Lignes de crédit confirmées non utilisées	98 000	102 000
Promesses unilatérales de ventes reçues sur foncier	15 752	33 951
Garanties obtenues dans le cadre d'acquisition de société – passifs non fiscaux	1 350	1 350
Garanties bancaires reçues	64 869	138 770
TOTAL	266 417	419 031
Engagements donnés		
Avals et cautions (donnés)	679 414	750 069
Autres engagements de cession d'actifs immobiliers (ALTAREA vendeur)	-	6 736
Promesses d'achat synallagmatiques de biens immobiliers (données)	4 950	-
Complément de prix (donnés)	13 159	6 675
Garanties d'achèvement des travaux (données)	267 851	228 643
Indemnités d'immobilisation (donnés)	18 821	29 160
Engagements d'achat de titres (donnés)	8 185	20 000
Autres engagements donnés	21 984	17 878
TOTAL	1 014 363	1 059 162
Engagements synallagmatiques		
Promesses synallagmatiques de ventes reçues sur foncier	25 934	24 046
Promesses synallagmatiques de VEFA ou CPI (ALTAREA vendeur)	77 439	74 171
TOTAL	103 373	98 217

Engagements reçus

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.

ALTAREA reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer pour un montant de 17 millions d'euros.

AUTRES AVALS ET CAUTIONS REÇUES

Les avals et cautions reçus concernent principalement des garanties de remboursement d'actif en cas de non-obtention d'autorisations administrative.

LIGNES DE CRÉDIT CONFIRMÉES NON UTILISÉES

Au 31 décembre 2009, ALTAREA dispose de 98 millions d'euros de lignes de crédit confirmées, non utilisées et non affectées à des projets en développement spécifiques.

PROMESSES UNILATÉRALES DE VENTE REÇUES SUR LE FONCIER

Ces promesses concernent exclusivement des actifs situés en France.

GARANTIES BANCAIRES REÇUES

ALTAREA-COGEDIM reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues par le client. Elles concernent essentiellement les opérations de bureaux.

AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS

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).

Le Groupe bénéficie également 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 ;
- ▶ 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.

Engagements donnés

Les principaux engagements donnés par la Société sont les hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit. Se reporter à la note 13.9 « Passifs financiers ».

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra-groupe, des loyers, 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.

AVALS ET CAUTIONS

Ce poste est constitué principalement par des cautions données par ALTAREA SCA à des établissements bancaires au titre des emprunts contractés par ses filiales pour un montant total de 564 millions d'euros dont une caution solidaire au titre de l'emprunt de 250 millions d'euros contracté dans le cadre de l'acquisition de COGEDIM et porté par COGEDIM, ainsi que des cautions données en compensation de la non-inscription d'hypothèques dans les structures pour un montant de 197,5 millions d'euros.

Par ailleurs, ALTAREA SCA s'est porté caution à hauteur de 57 millions d'euros pour garantir des opérations de couverture.

Les autres cautions non bancaires données couvrent principalement des cautions sur paiements à terme d'actifs et des indemnités dues en cas de non-réalisation d'achat d'actifs, ainsi que des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

COMPLÉMENT DE PRIX

Ces engagements de 13 millions d'euros correspondent aux cautions ou garanties à première demande données par le Groupe pour garantir le paiement différé des terrains ou des acquisitions de titres.

GARANTIE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Les garanties financières d'achèvement de 268 millions d'euros sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées en engagements donnés pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie et valorisées en fonction des informations communiquées par cet établissement.

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

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 unilatérales 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) dont le montant est de 18 821 milliers d'euros. Le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

Autres engagements

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions en faveur des clients (liées notamment à l'obtention de leur financement).

3.2.17.6. Effectif du Groupe à la date de clôture

	31/12/2009	31/12/2008
Cadres	497	552
Non-cadres	208	242
EFFECTIF	705	794

Outre une diminution des effectifs en Italie et en Espagne passant de 62 personnes au 31 décembre 2008 à 48 personnes

au 31 décembre 2009, la réduction des effectifs observée en 2008 résulte principalement de l'activité de Promotion pour compte de tiers suite en particulier à un plan de réduction des effectifs décidé fin 2008 pour lesquels les départs sont intervenus en 2009.

3.2.17.7. Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2009 autres que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 13.11.).

3.2.17.8. Événements postérieurs à la date de clôture

Signature le 9 février 2010 d'une promesse de vente sur l'actif commercial de Toulouse Saint-Georges (cet actif est classé dans les actifs destinés à la vente dans les comptes au 31 décembre 2009).

3.2.17.9. Présentation des comptes au 31 décembre 2008 selon le format retenu en 2009

Le Groupe a procédé au 31 décembre 2009 à modifications de pure forme sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie (note 7.2.2.).

L'impact de ces modifications sur les états financiers au 31 décembre 2008 est présenté ci-après.

Les libellés de comptes en gras correspondent aux nouveaux agrégats.

Actif

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008 Publié 2008	Reclas- sements courants & non courants	Création de nouveaux sous-totaux	Reclas- sement au sein des actifs non courants	Reclas- sement au sein des clients et autres créances	Reclassement au sein des créances et autres actifs financiers courants	31/12/2008 Publié 2009
ACTIFS NON COURANTS	3 109 266	28 221		0	0	0	3 137 487
Immobilisations incorporelles		-	229 615	-			229 615
▶ dont écarts d'acquisition	128 716	-		-			128 716
▶ dont marques	66 600	-		-			66 600
▶ dont relations clientèles		29 507		-			29 507
▶ dont autres immobilisations incorporelles	4 792	-		-			4 792
Immobilisations corporelles	10 694	-		-			10 694
Immeubles de placement		-	2 738 816	-			2 738 816
▶ dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	2 221 875	-		-			2 221 875
▶ dont Immeubles de placement évalués au coût		-		516 940			516 940
Immobilisations en développement	516 940	-		(516 940)			-
Actifs destinés à la vente	1 582	(1 582)		-			-
Participation dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	68 599	-		264			68 863
Titres de participation non consolidés	264	-		(264)			-
Créances et autres actifs financiers non courants	25 521	296		-			25 817
Impôt différé actif	63 682	-		-			63 682
ACTIFS COURANTS	1 115 451	(28 221)	0	0	0	0	1 087 230
Relations clientèles	29 507	(29 507)					-
Actifs destinés à la vente		1 582					1 582
Stocks et en-cours	396 220	-					396 220
Clients et comptes rattachés	155 695	-			(155 695)	-	-
▶ dont Clients et comptes rattachés		-			-	-	-
▶ dont Avances et acomptes versés		-			-	-	-
▶ dont Comptes mandants débiteurs		-			-	-	-
▶ dont Autres créances d'exploitation		-			-	-	-
Clients et autres créances		-			380 809	-	380 809
Autres créances à moins d'un an	190 047	(296)			(188 314)	(1 437)	-
Avances et acomptes versés	27 610	-			(27 610)	-	-
Créance d'impôt sur les sociétés	5 728	-			-	-	5 728
Comptes mandants débiteurs	9 190	-			(9 190)	-	-
Autres actifs financiers courants	158	-			-	(158)	-
Créances et autres actifs financiers courants		-			-	1 595	1 595
Instruments financiers dérivés	5 404	-			-		5 404
Trésorerie et équivalents de trésorerie	295 891	-					295 891
TOTAL ACTIF	4 224 717	-	-	-	-	-	4 224 717

Passif

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008 Publié 2008	Reclassements courants & non courants	Reclassement au sein des passifs courants	31/12/2008 Publié 2009
Capitaux propres	1 158 091			1 158 091
CAPITAUX PROPRES – PART DU GROUPE	1 109 275			1 109 275
Capital	120 815			120 815
Primes liées au capital	606 772			606 772
Réserves Groupe	778 744			778 744
Résultat de l'exercice Groupe	(397 056)			(397 056)
CAPITAUX PROPRES – INTÉRÊTS MINORITAIRES	48 816			48 816
Intérêts minoritaires/fonds propres	35 307			35 307
Intérêts minoritaires/résultat	13 509			13 509
PASSIFS NON COURANTS	2 173 013	(2 926)	-	2 170 087
Emprunts et dettes financières	2 097 466	(271)		2 097 195
▶ dont Prêt participatif	24 843	-		24 843
▶ dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	2 033 598	-		2 033 598
▶ dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	10 957	-		10 957
▶ dont Autres emprunts et dettes	28 068	(271)		27 797
Provisions pour engagement de retraite	3 524	-		3 524
Autres provisions non courantes	15 871	-		15 871
Dépôts et cautionnements reçus	22 975	15		22 989
Autres dettes non courantes	2 267	(2 267)		-
Dettes d'impôt exigible	403	(403)		-
Impôt différé passif	30 508	-		30 508
PASSIFS COURANTS	893 613	2 925	-	896 538
Emprunts et dettes financières	183 276	-	(53)	183 223
▶ Dont prêt participatif	-	-	-	-
▶ dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	170 256	-	(4 778)	165 478
▶ dont Emprunts et dettes bancaires adossés à des créances de TVA	1 216	-	-	1 216
▶ dont Concours bancaires (trésorerie passive)	-	-	4 778	4 778
▶ dont Autres emprunts et dettes financières	11 804	-	(53)	11 751
Instruments financiers dérivés	82 242	-	-	82 242
Provisions courantes	7 236	-	-	7 236
Dettes fournisseurs et autres dettes		2 522	619 424	621 946
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	610 181	-	(610 181)	-
Comptes mandants créditeurs	9 190	-	(9 190)	-
Dettes d'impôt exigible	1 488	403		1 891
TOTAL PASSIF	4 224 717	-	-	4 224 717

Compte de résultat

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008 Publié 2008	Reclassements au sein des loyers nets	Reclassement au sein des frais de structure nets	31/12/2008 Publié 2009
Revenus locatifs	122 266	4 339		126 606
Autres produits nets	4 339	(4 339)		-
Charges du foncier	(2 060)			(2 060)
Charges locatives non récupérées	(2 729)			(2 729)
Frais de gestion	(4 560)	4 312		(248)
Dotation nette aux provisions		(4 312)		(4 312)
LOYERS NETS	117 256	-	-	117 256
Chiffre d'affaires	778 957			778 957
Coûts des ventes	(676 890)			(676 890)
Charges commerciales	(14 508)			(14 508)
Dotation nette aux provisions	(34 663)			(34 663)
Amortissement des relations clientèle	(21 298)			(21 298)
MARGE IMMOBILIÈRE	31 598	-	-	31 598
Prestations de services externes	39 975			39 975
Production immobilisée et stockée	-		70 242	70 242
Charges de personnel	(44 137)		(45 966)	(90 103)
Autres charges de structure	(27 367)		(24 276)	(51 643)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(3 237)			(3 237)
Dotations aux provisions	(81)			(81)
Amortissement des relations clientèle	(14 593)			(14 593)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(49 439)	-	-	(49 439)
Autres produits	8 685			8 685
Autres charges	(18 069)			(18 069)
Dotations aux amortissements	(262)			(262)
AUTRES	(9 646)	-	-	(9 646)
Produits sur cession d'actifs de placement	23 830			23 830
Valeur comptable des actifs cédés	(23 491)			(23 491)
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS DE PLACEMENT	338	-	-	338
Variations de valeur des immeubles de placement	(86 306)			(86 306)
▶ dont Variations de valeur des immeubles de placement livrés	96 815			96 815
▶ dont Autres variations de valeur des immeubles de placement	(183 121)			(183 121)
Pertes de valeur nettes sur actifs en développement	(17 488)			(17 488)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	654			654
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(10 336)			(10 336)
Dépréciation des relations clientèle	(91 545)			(91 545)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	(225 290)			(225 290)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(340 204)	-	-	(340 204)
Coût de l'endettement net	(75 158)			(75 158)
▶ dont Charges financières	(104 696)			(104 696)
▶ dont Produits financiers	29 538			29 538
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	(110 395)			(110 395)
Résultat de cession de participation	(157)			(157)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(26 290)			(26 290)
Dividendes	0			0
Actualisation des dettes et créances	(3 519)			(3 519)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	(555 723)	-	-	(555 723)
Impôt	172 176			172 176
RÉSULTAT NET	(383 547)	-	-	(383 547)

Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008 Publié en 2008	Regroupement de rubriques et création de sous-totaux	Reclassement des comptes courants actifs	Reclassements de poste à poste	31/12/2008 Publié en 2009
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles					
Résultat net total consolidé	(383 547)				(383 547)
Élimination de la charge (produit) d'impôt	(172 176)				(172 176)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	74 781			99	74 880
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	(480 942)	-		99	(480 843)
Élimination des amortissements, provisions et abandons de projets	381 006				381 006
Élimination des variations de juste valeur	-	200 067			200 067
Élimination des variations de juste valeur relative aux actifs disponibles à la vente	166	(166)			-
Élimination des variations de juste valeur relative aux immeubles de placement	86 141	(86 141)			-
Élimination des variations de juste valeur relative aux instruments financiers	110 243	(110 243)			-
Élimination des variations de juste valeur relative à l'actualisation	3 519	(3 519)			-
Élimination des résultats de cessions d'actifs	1 153				1 153
Élimination des résultats des entreprises associées	26 290				26 290
Élimination autres produits et charges sans incidence trésorerie	-			7 419	7 419
Élimination des produits de dividendes	10				10
Marge brute d'autofinancement	127 585	-	-	7 518	135 103
Impôts payés	(7 876)				(7 876)
Incidence de la variation du BFR	117 480		(948)	(7 419)	109 113
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	237 189	-	(948)	99	236 340
Flux de trésorerie des activités d'investissement					
Acquisitions d'immobilisation	(337 157)			(1)	(337 159)
Acquisitions de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	(272 023)				(272 023)
Augmentation des prêts et avances consentis	(10 118)			4	(10 115)
Cession d'immobilisation	-	24 426			24 426
Cessions d'immobilisations incorporelles (net de la variation des créances)	15	(15)			(0)
Cessions d'immeubles de placement (net de la variation des créances) et remboursement avances et acomptes	24 392	(24 392)			(0)
Cessions d'immobilisations financières (net de la variation des créances)	19	(19)			0
Réduction des autres immobilisations financières	6 418		945		7 363
Cession de sociétés consolidées, ss déduction de la trésorerie cédée	24				24
Incidence des autres variations de périmètre	587				587
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	11 690				11 690
Dividendes reçus	2 164				2 164

3 > COMPTES ALTAREA

COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008 Publié en 2008	Regroupement de rubriques et création de sous-totaux	Reclassement des comptes courants actifs	Reclassements de poste à poste	31/12/2008 Publié en 2009
Intérêts encaissés	27 381			(366)	27 014
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT	(546 608)	-	948	(366)	(546 027)
Flux de trésorerie des activités de financement	-				
Augmentation/réduction de capital de la société mère net de frais	371 860				371 860
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	(47 723)				(47 723)
Dividendes payés aux minoritaires	1 090				1 090
Émissions d'emprunts et d'autres dettes financières	589 634			1 617	591 251
Remboursement d'emprunts et d'autres dettes financières	(268 272)			(40 931)	(309 203)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(1 675)				(1 675)
Variation nette des concours bancaires	(39 079)			39 079	(0)
Variation nette des dépôts et cautionnements reçus	2 982				2 982
Variation nette des comptes courants passif	(235)			235	0
Intérêts versés	(100 772)			268	(100 505)
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT	507 809	-	-	268	508 076
Effet change et changements de méthode	-				
VARIATION DE TRÉSORERIE	198 390	-	-	0	198 390
Trésorerie d'ouverture	92 724				92 724
Trésorerie de clôture	291 114				291 114
Variation de trésorerie	198 390				198 390

3.2.18. HONORAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

ALTAREA

<i>En euros</i>	2009			
	E&Y	AACE	Autres	Total
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
▶ ALTAREA	606 321	450 401		1 056 722
▶ Filiales intégrées globalement	316 633	395 644	843 163	1 555 441
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes				
▶ ALTAREA			38 000	38 000
▶ Filiales intégrées globalement	2 000	6 000	152 309	160 309
TOTAL	924 954	852 045	1 033 473	2 810 472
Détail des autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes				
Commissariat aux apports			38 000	
Revue limitée des opérations de promotion pour compte de tiers achevées au cours de l'exercice			97 040	
Contrôle additionnel réglementaire sur certaines filiales italiennes			55 269	
Autres	2 000	6 000		
TOTAL	2 000	6 000	190 309	

ALTAREA

<i>En euros</i>	2008			
	E&Y	AACE	Autres	Total
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
▶ ALTAREA	842 900	656 735		1 499 635
▶ Filiales intégrées globalement	442 318	250 930	877 066	1 570 314
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes				
▶ ALTAREA	111 800			111 800
▶ Filiales intégrées globalement		4 000	201 428	205 428
TOTAL	1 397 018	911 665	1 078 494	3 387 177
Audit PPA Cogedim	66 120			
Audit PPA Rungis	45 680			
Revue limitée des opérations de promotion pour compte de tiers achevées au cours de l'exercice			117 572	
Contrôle additionnel réglementaire sur certaines filiales italiennes			83 856	
Autres		4 000		
TOTAL	111 800	4 000	201 428	

3.2.19. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

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 2009, 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 par 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 7.1 « Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société » et 7.2 « Changement de méthode d'évaluation des immeubles de placement en cours de construction (« IPUC ») et évolution de la présentation des états financiers » de l'annexe des comptes consolidés qui décrivent les nouvelles normes que votre Société a appliquées au cours de l'exercice 2009, relatives, d'une part, au changement de présentation du compte de résultat (IAS 1 révisée) et, d'autre part, à l'amendement IAS 40 portant sur la comptabilisation des immeubles de placement en cours de construction.

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 :

Principes comptables

Ainsi qu'il est mentionné dans les notes 7.1 « Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société » et 7.2 « Changement de méthode d'évaluation des immeubles de placement en cours de construction (« IPUC ») et évolution de la présentation des états financiers » de l'annexe des comptes consolidés, un changement de présentation du compte de résultat a été opéré en application de la norme IAS 1 révisée, et un changement de méthode comptable est intervenu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 relatif à l'application de l'amendement IAS 40 portant sur la comptabilisation des immeubles de placement en cours de construction.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre Société, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces changements de présentation et de méthode comptable et du caractère approprié de la présentation qui en est faite.

Estimations comptables

- ▶ Comme indiqué dans la note 7.11 « Immeubles de placement » de l'annexe des comptes consolidés, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés que les expertises étaient établies dans un contexte de marché encore difficile et que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan était effectuée sur la base des dites expertises.
- ▶ Comme précisé dans la note 7.4 « Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs » de l'annexe des comptes consolidés, le Groupe a recours à certaines estimations concernant la valorisation et la réalisation de tests de dépréciation des immeubles de placement en construction dont la juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable, des écarts d'acquisition, des immobilisations incorporelles et des actifs d'impôts différés. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des 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 7.16 « Instruments 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 », était effectuée sur la base des valeurs de marché ou des dites valorisations d'actuaires.
- ▶ Comme énoncé dans la note 7.22 « Chiffre d'affaires et charges associées » au paragraphe b) « Marge Immobilière » de l'annexe des comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers 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 le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre Société.

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 Paris-La Défense, le 27 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Île-de-France
Michel Riguelle

Ernst & Young Audit
Marie-Henriette Joud

4

Informations générales

4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES.....	222
4.1.1. Responsable du document de référence	222
4.1.2. Attestation du responsable du document de référence	222
4.1.3. Responsables du contrôle des comptes	223
4.1.4. Consultation des documents	224
4.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL.....	224
4.2.1 Renseignements de caractère général sur l'émetteur	224
4.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital	228
4.2.3. Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital	235
4.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	236
4.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES.....	237
4.5. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES.....	238
4.6. RESSOURCES HUMAINES.....	238
4.6.1. Présentation générale	238
4.6.2. Chiffres clés	239
4.6.3. Unités Économiques et Sociales	239
4.6.4. Accords collectifs	240
4.6.5. Avantages	240
4.6.6. Formation	240
4.7. INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ D'ALTAREA	240
4.8. SITUATION CONCURRENTIELLE	241
4.9. FACTEURS DE RISQUES.....	241
4.10. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009	244

4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

4.1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Alain Taravella, l'un des gérants.

4.1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant au paragraphe 2 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi que qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant aux paragraphes 3.1.4 et 3.1.5. Le rapport sur les comptes consolidés figurant au paragraphe 3.2.19 contient, pour l'exercice 2009, des observations portant sur les changements de méthodes comptables et de présentation intervenus.

Les informations financières historiques concernant l'exercice 2008, incluses par référence dans le présent document de référence, avaient fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui contenaient une observation portant sur les changements de méthodes comptables. »

Alain Taravella
Gérant

4.1.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

4.1.3.1. Commissaires aux Comptes en exercice au 31 décembre 2009

(a) Commissaires aux Comptes titulaires

CABINET AACE ÎLE-DE-FRANCE

10, rue de Florence – 75008 Paris

Représenté par M. Michel Riguelle

Date de début de leur premier mandat : 24 décembre 2004

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2009

CABINET ERNST & YOUNG AUDIT

Tour Ernst & Young – Faubourg de l'Arche

11, allée de l'Arche – 92037 Paris – La Défense Cedex

Représenté par Mme Marie-Henriette Joud

Date de début de son premier mandat : 24 décembre 2004

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2009

(b) Commissaires aux Comptes suppléants

CABINET AUDITEURS ASSOCIÉS CONSULTANTS EUROPÉENS – AACE

10, rue de Florence – 75008 Paris

Date de début de leur premier mandat : 24 décembre 2004

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2009

M. JEAN-LOUIS ROBIC

23, boulevard du Général-Ferrie

94100 Saint-Maur

Date de début de son premier mandat : 24 décembre 2004

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2009

4.1.3.2. Expiration du mandat des Commissaires aux Comptes

Le mandat des Commissaires aux Comptes titulaires et celui des Commissaires aux Comptes suppléants viennent à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle chargée de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 convoquée pour le 28 mai 2010. En vertu de l'article 17.4 des statuts, le Conseil de Surveillance soumet à l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société une liste de candidats pour le renouvellement des Commissaires aux Comptes. Un processus d'appel d'offres a donc été mis en place en vue de sélectionner les Commissaires aux Comptes dont la candidature

serait proposée à l'Assemblée. Lors de sa séance du 12 mars 2010 consacrée notamment à l'examen des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Comité d'Audit a retenu la candidature de deux cabinets pour les deux mandats de Commissaire aux Comptes titulaires et pour les deux mandats de Commissaires aux Comptes suppléants. Le Conseil de Surveillance a décidé en conséquence, à l'unanimité, de suivre les recommandations du Comité d'Audit et soumet à l'Assemblée la liste des candidats suivants :

Aux fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire :

- ▶ Cabinet AACE Île-de-France
10, rue de Florence
Paris (75008)
- ▶ Cabinet Ernst & Young et Autres
Tour Ernst & Young
Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
Paris La Défense (92037)

Aux fonctions de Commissaire aux Comptes suppléant :

- ▶ Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens
10, rue de Florence
Paris (75008)
- ▶ Cabinet Auditex
Tour Ernst & Young
Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
Paris La Défense (92037)

Le texte des projets des résolutions de la Gérance numéros 6, 7, 8 et 9 soumis à votre Assemblée Générale Ordinaire et qui figure dans la 7^e partie du présent document de référence proposent en conséquence, chacune en ce qui la concerne, de nommer les candidats qui précèdent.

S'agissant du cabinet AACE Île-de-France et du cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens, il s'agit, si l'Assemblée le décide d'un renouvellement pour une durée de six exercices pour les fonctions respectives de Commissaire aux Comptes titulaire et de Commissaire aux Comptes suppléant. Il est précisé que l'associé du cabinet AACE Île-de-France ne sera plus Monsieur Michel Riguelle, pour satisfaire aux exigences de la législation en vigueur dans les sociétés cotées.

Pour ce qui concerne le cabinet Ernst & Young et Autres et le cabinet Auditex, il s'agit, si l'Assemblée le décide, d'une nomination pour une durée de six exercices pour les fonctions respectives de Commissaire aux Comptes titulaire et de Commissaire aux Comptes suppléant. Ces deux candidats font partie du même réseau que leurs prédécesseurs.

4.1.4. CONSULTATION DES DOCUMENTS

Le soussigné atteste et déclare que les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 8, avenue Delcassé, 75008 Paris, les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- ▶ les statuts à jour de la Société ;
- ▶ tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par

un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence ;

- ▶ les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

Alain Taravella
Gérant

4.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

4.2.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR

(a) Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : ALTAREA.

(b) Forme juridique – législation applicable (article 1 des statuts)

ALTAREA a été constituée initialement sous forme de société anonyme française. Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2007. ALTAREA est une société de droit français, régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce.

ALTAREA est donc assujettie à la loi française.

(c) Législation particulière applicable

À la suite de la décision prise en mars 2005 par la Société et celle de ses filiales éligibles d'opter pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées conformément à l'article 208-C du Code général des impôts – décret n° 2003-645 du 11 juillet 2003, ALTAREA est soumise aux dispositions particulières de ce régime (voir ci-après).

(d) Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social d'ALTAREA est situé 8, avenue Delcassé, 75008 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 44 95 88 10.

ALTAREA est hébergée par sa sous-filiale COGEDIM Gestion qui détient elle-même un bail commercial sur les locaux sis avenue Delcassé.

(e) Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 29 septembre 1954 et, conformément à l'article 5 des statuts, a une durée de 99 ans à partir de ce jour, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

(f) Objet social (article 2 des statuts)

La société a pour objet :

- ▶ à titre principal : l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles, et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers, la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ;

- ▶ à titre accessoire : la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la promotion immobilière, ainsi que l'acquisition en vue de la revente, la réhabilitation, l'entretien et le nettoyage de biens immobiliers, le développement, la gestion et l'animation de centres commerciaux, la prise de participation ou d'intérêt, directement ou indirectement, dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- ▶ à titre exceptionnel, l'échange ou l'aliénation, par vente, apport ou autrement, des biens immobiliers acquis ou construits en vue de la location conformément à l'objet principal de la Société ;
- ▶ et, d'une façon générale, toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

(g) Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 335 480 877.

Le numéro Siret de la Société est 335 480 877 00414 et son code activité est 6820B (administration d'autres biens immobiliers).

(h) Consultation des documents juridiques

Les documents juridiques relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société, 8, avenue Delcassé à Paris (75008).

(i) Exercice social (article 25 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

(j) Répartition statutaire des bénéfices (article 32 des statuts)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'Assemblée Générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

Tant que la société sera soumise au régime visé à l'article 208-C du Code général des impôts, le montant des distributions devra être déterminé conformément aux dispositions visées aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208-C-II du Code général des impôts de telle sorte que la société puisse bénéficier des dispositions visées au premier alinéa de l'article 208-C-II du Code général des impôts.

L'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208-C-II *ter* du Code général des impôts (un « Actionnaire à Prélèvement ») sera tenu d'indemniser la Société du Prélèvement dû en conséquence de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208-C-II *ter* du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208-C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne

des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-C-II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque Actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-C-II du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

(k) Assemblées Générales (article 28 des statuts)

(i) Convocation

Les Assemblées Générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

(ii) Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux Assemblées Générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'Assemblée. Toutefois, la Gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux Assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

(iii) Droit de vote double

Il existait un droit de vote double est attribué à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il était justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire. Ce droit de vote double a été supprimé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires qui se réunira du 20 mai 2009, après acceptation préalable de cette suppression par l'Assemblée spéciale des titulaires d'actions ayant le droit de vote double réunie le même jour.

(iv) Plafonnement des droits de vote

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en Assemblée Générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60 % des droits attachés à toutes les actions composant le capital social.

(v) Vote par correspondance et vidéoconférence

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute Assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes annuels.

(vi) Présidence – Bureau

Les Assemblées sont présidées par le gérant ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'Assemblée est convoquée par le Conseil de Surveillance, elle est présidée par le Président de ce Conseil, ou l'un de ses membres désignés à cet effet. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

(l) Forme des actions (article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208-C-II *ter* du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation

de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur. Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suit les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. À la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses Assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du Tribunal de commerce statuant en référé.

(m) Négociabilité des actions (article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

(n) Franchissements de seuils statutaires – Obligations de déclaration (article 12 des statuts)

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des

droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction sera tenu de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de cinq jours à compter de la transaction qui va lui permettre de dépasser l'un de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

À défaut d'avoir été déclaré dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés

de droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

4.2.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

(a) Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

(b) Capital social

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à la somme de 155 539 502,06 euros divisé en 10 178 817 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Le pair comptable arrondi est de 15,28 euros.

(c) Autorisations portant sur le capital

L'article 3.2.13.8 des comptes consolidés ci-dessus fournit de manière détaillée :

- ▶ les opérations intervenues en 2008 et en 2009 sur le capital ;
- ▶ les plans de stock-options ;
- ▶ les bons de souscription d'achat d'actions en circulation ;
- ▶ les attributions gratuites d'actions ;
- ▶ les souscriptions d'actions par les FCPE des salariés ;
- ▶ des informations sur les titres d'autocontrôle.

Les tableaux ci-après récapitulent les autorisations en cours à la date du présent document, conférées à la Gérance par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires et encore en vigueur à la date du présent document.

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date AG	Validité
Augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital	20/05/2009	26 mois
Augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital	20/05/2009	26 mois
Augmentations du capital pour rémunérer des apports en nature de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange	20/05/2009	26 mois
Augmentations du capital pour rémunérer des apports en nature de titres hors le cadre d'une offre publique d'échange	20/05/2009	26 mois
Fixation à 120 millions d'euros du plafond global augmentations de capital sur délégation à la Gérance	20/05/2009	-
Émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances dans la limite de 120 millions d'euros	20/05/2009	26 mois
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe ALTAREA ou personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers	20/05/2009	18 mois
Augmentations du capital par incorporation de réserves	20/05/2009	26 mois
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires dans la limite de 15 % du montant de l'émission	20/05/2009	-

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date AG	Validité
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	20/05/2009	18 mois
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	20/05/2009	26 mois
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions autodétenues à la suite d'apports ou de fusions	20/05/2009	18 mois

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés

Autorisations	Date AG	Validité
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise	20/05/2009	26 mois
Attribution gratuite d'actions	26/05/2008	38 mois
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	26/05/2008	38 mois
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	26/05/2008	38 mois
Plafond total de 350 000 actions pour les actions émises au profit des dirigeants ou salariés	26/05/2008	-

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les tableaux ci-après exposent les délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2009, accordées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires et leur utilisation au cours de l'exercice 2009 écoulé. Il est rappelé que chaque Assemblée Générale Mixte conférant des autorisations et des délégations au Conseil d'Administration ou à la Gérance annule toutes les autorisations et délégations précédentes.

Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2008

1. Utilisation en 2008 :

Assemblée Générale Extraordinaire	Solde sur le montant d'augmentation du capital accordé	Utilisation en 2008 ⁽¹⁾	Date de l'utilisation
26 mai 2008	120 000 000 €	33 662 512,32 €	08/07/2008
TOTAL	86 337 487,68 €	33 662 512,32 €	

(1) Après augmentation de capital intervenue le 8 juillet 2008.

2. Utilisation en 2009 :

Assemblée Générale Extraordinaire	Solde sur le montant d'augmentation du capital accordé	Utilisation en 2009 ⁽¹⁾	Date de l'utilisation
26 mai 2008	86 337 487,68 €	486 668 €	26/06/2009
TOTAL	85 850 819,68 €	486 668 €	

(1) Après augmentation de capital intervenue le 26 juin 2009.

Assemblée Générale Extraordinaire du 20 mai 2009

Aucune augmentation de capital n'est intervenue au jour du présent rapport au moyen de l'utilisation par la Gérance des autorisations et délégations conférées par cette Assemblée.

(d) Programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2009 a autorisé la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de 100 millions d'euros avec un prix maximal de 200 euros par action.

Conformément à cette autorisation, la Gérance a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé de fixer l'ordre de priorité suivant : (1) favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ainsi que d'éviter les décalages de cours non justifiés par la tendance du marché, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI en date

du 14 mars 2005, ce qui constitue une pratique de marché admise en application de la décision de l'AMF en date du 22 mars 2005 ; (2) disposer d'actions pouvant lui permettre d'honorer les obligations liées à des titres de créances échangeables en actions ou à d'autres valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ; (3) disposer d'actions pouvant être remises à ses dirigeants et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées, dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes ou de Plans d'Épargne d'Entreprise ; (4) disposer d'actions pouvant être conservées et ultérieurement remises à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe (y compris les prises ou accroissements de participations) ; (5) réduire son capital par annulation de tout ou partie des actions, afin d'optimiser le résultat par action et/ou l'actif net par action.

Le descriptif du programme de rachat d'actions a été publié conformément aux articles 241-1 et suivants du Règlement général de l'AMF.

En 2009, les achats et cessions d'actions réalisés par la Société ont été les suivants :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres autodétenus
Janvier	6 626	172	120,00	113 086
Février	9 524	247	117,00	122 363
Mars	5 164	60	116,00	127 467
Avril	3 878	145	112,00	131 200
Mai	2 296	318	115,00	133 178
Juin	14 629	12 293	112,00	83 390 ⁽¹⁾
Juillet	3 487	38 509	103,00	48 368 ⁽²⁾
Août	1 528	4 680	105,00	45 216
Septembre	1 141	243	104,99	46 114
Octobre	772	94	104,00	46 792
Novembre	2 216	2 637	107,00	46 371
Décembre	3 052	919	107,00	48 504

(1) Après annulation le 26 juin 2009 des 52 124 titres qui restaient autodétenus suite à la fusion inversée d'ALTAREA par Imaffine du 24 décembre 2004.

(2) 38 364 actions propres ont été utilisées pour faire face aux engagements d'options d'achat d'actions en juillet 2009.

L'annexe 3.2.13.8 des comptes consolidés donne des précisions sur les actions autodétenues par la Société.

L'affectation par objectifs des actions autodétenues est détaillée ci-dessus. Il est précisé que, dans les livres comptables de la société ALTAREA, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) comptait 37 912 actions propres au 31 décembre 2009 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (3) comptait 10 592 actions propres au 31 décembre 2009.

(e) Titres donnant accès au capital

Les tableaux détaillés figurent dans l'article 3.2.13.8 de l'annexe des comptes consolidés.

(f) Nantissement d'actions de la Société

Au 31 décembre 2009, le nombre de titres nantis inscrits au nominatif est de 5 583 425 actions, représentant 54,85 % des actions composant le capital (qui s'élève à 10 178 817 actions à cette date).

(g) Tableau d'évolution du capital des cinq dernières années

Opération	Nombre de titres	Montant de l'opération	Prime d'émission créée	Montant cumulé du capital social	Nombre cumulé total actions	Valeur nominale par action
Fusion par absorption d'ALTAREA SA (24/12/2004)	5 137 671	78 510 252 €	8 574 096 €	84 410 252 €	5 523 764	Au pair comptable
Augmentation de capital liée à l'exercice de bons (27/05/2005)	231 000	14 171 506,85 €	10 641 528,34 €	87 939 932 €	5 754 764	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (21/07/2005)	6 740	522 147,80 €	419 151,80 €	88 042 928 €	5 761 504	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à l'exercice de BSA (09/12/2005)	637 826	68 885 208 €	59 139 226,72 €	97 788 909,28 €	6 399 330	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à l'apport en nature Locafimo (14/12/2005)	484 049	52 277 292 €	44 881 023,28 €	105 185 178 €	6 883 379	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à l'apport en nature Bail Investissement Foncière (25/07/2006)	1 200 000	150 000 000 €	131 664 000 €	123 521 178 €	8 083 379	Au pair comptable
Réduction de capital par annulation d'actions autodétenues (25/07/2006)	200 000	7 616 000 €	(4 560 000 €)	120 465 178 €	7 883 379	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (25/07/2006)	5 000	476 100 €	399 700 €	120 541 578 €	7 888 379	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (10/07/2007)	3 318	466 676,70 €	415 977,66 €	120 592 277,04 €	7 891 697	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée à Opus Investment (24/12/2007)	65 000	14 300 000 €	13 306 800 €	121 585 477,04 €	7 956 697	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (24/12/2007)	4 350	718 402,50 €	651 934,50 €	121 651 945,04 €	7 961 047	Au pair comptable
Fusion par absorption de Altafinance (26/05/2008)	35 000	5 904 613,70 €	5 369 782,28 €	122 186 776,46 €	7 996 047	Au pair comptable
Augmentation de capital liée à l'exercice de bons (08/07/2008)	2 203 044	374 517 480 €	340 854 967,68 €	155 849 288,78 €	10 199 091	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à l'apport de titres FONCIÈRE ALTAREA (26/06/2009)	31 850	3 954 542 €	3 467 874 €	156 335 956,78 €	10 230 941	Au pair comptable
Réduction de capital par annulation d'actions autodétenues (26/06/2009)	52 124	1 984 881,92 €	(1 188 427,20 €)	155 539 502,06 €	10 178 817	Au pair comptable

(h) Répartition actuelle du capital et des droits de vote

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

La répartition des actions et des droits de vote entre les principaux groupes d'actionnaires au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2008 figure à l'article 3.2.17.3 des comptes consolidés. Cette répartition au 31 décembre 2007 figure par ailleurs dans le document de référence 2007 incorporé par référence au présent document.

Les droits de vote figurant dans cet article 3.2.17.3 étant des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en Assemblée au 31 décembre 2009, et non les droits de vote théoriques, à savoir incluant les droits de vote correspondant aux actions autodétenues, le tableau ci-après reprend les informations de l'annexe des comptes consolidés et donne en correspondance le nombre de droits de vote théoriques.

Répartition au 31 décembre 2009

Actionnaire	Nombre d'actions	% en capital et en droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote réels aux Assemblées	% en droits de vote réels aux Assemblées
Altafinance 2	4 252 062	41,77	4 252 062	41,97
Alta Patrimoine	603 391	5,93	603 391	5,96
Alain Taravella et sa famille	148 065	1,46	148 065	1,46
<i>Contrôle A. Taravella</i>	<i>5 003 518</i>	<i>49,16</i>	<i>5 003 518</i>	<i>49,39</i>
JN Holding	543 180	5,34	543 180	5,36
Jacques Nicolet	123 601	1,21	123 601	1,22
<i>Contrôle J. Nicolet</i>	<i>666 781</i>	<i>6,55</i>	<i>666 781</i>	<i>6,58</i>
CONTRÔLE FONDATEURS	5 670 299	55,71	5 670 299	55,97
Predica	1 194 354	11,73	1 194 354	11,79
ABP	789 234	7,75	789 234	7,79
FDR	1 228 046	12,06	1 228 046	12,12
Opus Investment	83 572	0,82	83 572	0,82
Autodétention	48 504	0,48	0	0,00
Public	1 164 808	11,44	1 164 808	11,50
TOTAL	10 178 817	100,00	10 130 313	100,00

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de nominal existantes sont détenues par la société Altafi 2, ayant son siège 8, avenue Delcassé à Paris (75008), identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois derniers exercices

Actionnaire	31/12/2009		31/12/2008		31/12/2007	
	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital
Altafinance					1 254 311	15,76
Altapar					4 446 442	55,85
Altafinance 2	4 252 062	41,77	4 250 733	41,68		
Alta Patrimoine	603 391	5,93	602 695	5,91		
Alain Taravella et sa famille	148 065	1,46	169 208	1,66	6 314	0,08
<i>Contrôle A. Taravella</i>	<i>5 003 518</i>	<i>49,16</i>	<i>5 022 636</i>	<i>49,25</i>		
JN Holding	543 180	5,34	547 957	5,37		
Jacques Nicolet	123 601	1,21	123 601	1,21		
<i>Contrôle J. Nicolet</i>	<i>666 781</i>	<i>6,55</i>	<i>671 558</i>	<i>6,58</i>		
CONTRÔLE FONDATEURS	5 670 299	55,71	5 694 194	55,83	5 707 067	71,69
Fonds MSRESS	0	0	693 986	6,80	693 986	8,72
Predica	1 194 354	11,73	1 108 546	10,87	854 430	10,73
ABP	789 234	7,75	588 234	5,77		
FDR	1 228 046	12,06	1 228 046	12,04		
Opus Investment	83 572	0,82	83 572	0,82	65 000	0,82
Autodétention	48 504	0,48	106 632	1,05	73 365	0,92
Public	1 164 808	11,44	695 881	6,82	567 199	7,12
TOTAL	10 178 817	100,00	10 199 091	100,0	7 961 047	100,00

(i) Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

La Société est contrôlée majoritairement, directement et indirectement, par le groupe de contrôle des fondateurs constitué par Monsieur Alain Taravella, les sociétés qu'il contrôle et sa famille et par Monsieur Jacques Nicolet et JN Holding qu'il contrôle.

À la date du présent document de référence, la Société a connaissance des pactes d'actionnaires suivants :

1. Affine a signé le 15 novembre 2004 avec M. Alain Taravella et Altafi, un pacte d'actionnaires valable pour une durée de six ans et prévoyant un droit de préférence en cas de cession de ses titres par Affine.
Ce pacte est désormais sans objet, compte tenu de la cession de la participation détenue par Affine en fin 2009.
2. Le 6 juillet 2007, un pacte d'actionnaires a été passé entre Monsieur Alain Taravella, Monsieur Jacques Nicolet et les fonds d'investissement MSRESS II Valmur T BV et MSRESS II Valmur TE BV (« MSRESS ») valable pour une durée de dix ans et prévoyant un droit de préférence en cas de cession de leurs titres par les dernières sociétés. Ce pacte est désormais sans objet, compte tenu de la cession de la participation détenue par les deux fonds MSRESS en fin 2009.
3. Un pacte d'actionnaires a été passé entre Monsieur Alain Taravella, Monsieur Jacques Nicolet, Altafinance et Predica le 26 juin 2007. Sa durée est de dix années à compter de sa signature pour autant que Predica détienne, directement ou indirectement plus de 5 % du capital et des droits de vote de la société, sauf en ce qui concerne la clause présentée ci-après. Aux termes de ce pacte, les parties sont convenues que, en cas de cession d'actions par Predica d'un bloc d'actions représentant plus de 2 % du capital de la société ou une valeur supérieure à 30 millions d'euros, dans les conditions prévues aux articles 516-2 et 516-3 du règlement général, Altafinance ou toute personne qu'elle se substituera le cas échéant en demeurant garante solidaire, disposera d'un droit de préférence pour l'acquisition desdites actions. Le droit de préférence ne s'appliquera pas en cas de cession entre Predica et ses affiliés, étant précisé que l'hypothèse où l'affilié cessionnaire des actions de la société cesserait d'être affilié de Predica, Predica se porte fort de ce que l'affilié lui rétrocède lesdites actions. Le droit de préférence ne jouera qu'au profit exclusif d'Altafinance ou de toute autre personne qu'elle se substituera le cas échéant. L'exercice du droit de préférence devra porter sur la totalité des actions proposées ;
4. Le 24 décembre 2007 un pacte a été passé entre M. Alain Taravella et la société de droit néerlandais Opus Investment BV, en présence de M. Christian de Gournay et de la société ALTAREA. Ce pacte a pour objet de définir les seuls accords extrastatutaires entre les parties, entrés en vigueur depuis la réalisation de l'émission réservée de BSA au profit de la société Opus Investment BV et de l'augmentation de capital réservée à celle-ci, en date du 24 décembre 2007, et prévoit notamment (i) un droit de préférence au profit de M. Alain Taravella ou toute autre personne qu'il se substituerait, (ii) l'engagement d'Opus Investment BV à ne céder aucun BSA sauf accord préalable d'Alain Taravella, et en tout état de cause jusqu'au 31 décembre 2010 au plus tard et (iii) un engagement de cession à M. Alain Taravella des BSA dans l'hypothèse de la cessation de M. Christian de Gournay de ses fonctions de mandataire social et de salarié d'ALTAREA et de toutes les sociétés contrôlées, directement ou indirectement par ALTAREA, et ce, dans un délai expirant le 30 septembre 2008. Ce pacte est entré en vigueur à compter de la réalisation de l'émission réservée de valeurs mobilières qui a eu lieu le 24 décembre 2007. Il a une durée de cinq ans.
5. Un pacte d'actionnaires a été passé entre Monsieur Alain Taravella, Monsieur Jacques Nicolet, Altafinance 2, JN Holding et Foncière des Régions le 23 mai 2008. Sa durée est de dix années à compter du 26 mai 2008. Les principaux termes de ce pacte sont les suivants : (i) un droit de préférence en faveur d'Altafinance 2 en cas de cession par Foncière des Régions d'un bloc d'actions représentant plus de 2 % du capital d'ALTAREA ou plus de 30 millions d'euros, (ii) une représentation de Foncière des Régions d'au moins deux membres au Conseil de Surveillance d'ALTAREA aussi longtemps qu'elle détiendra au moins 10 % du capital et d'un membre tant qu'elle détiendra directement ou indirectement au moins 5 % du capital, (iii) un engagement des actionnaires fondateurs de maintenir le statut SIIC d'ALTAREA et (iv) un engagement de Monsieur Alain Taravella d'assurer l'intégralité de son activité dans le secteur immobilier commercial au sein d'ALTAREA aussi longtemps qu'il sera son actionnaire majoritaire.
6. Un pacte d'actionnaires a été passé entre Monsieur Alain Taravella, Monsieur Jacques Nicolet, Altafinance 2, Alta Patrimoine, JN Holding et le Fonds ABP le 12 juin 2008. Sa durée est de dix années à compter de sa signature pour autant que le Fonds ABP détienne, directement ou indirectement plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Les principaux termes de ce pacte sont les suivants : (i) ABP aura le droit de désigner un membre au sein du Conseil de Surveillance et des Comités spécialisés de celui-ci (le nombre de sièges devant être en rapport avec le niveau de participation d'ABP), (ii) les actionnaires fondateurs s'engagent à faire les meilleurs efforts pour maintenir le bénéfice du statut des SIIC au profit de la Société et pour améliorer le flottant du titre.
7. Trois engagements de conservation de titres ont été passés par Monsieur Alain Taravella, les membres de sa famille et les sociétés qu'il contrôle (Altafinance 2 et Alta Patrimoine) dans le cadre de pactes Dutreil conclus, le premier, le 21 juillet 2008 et les deux autres le 3 novembre 2009.
8. Il existe une action de concert déclarée entre Monsieur Alain Taravella et Monsieur Jacques Nicolet depuis la prise de contrôle de la Société (alors dénommée Imaffine) en 2004.

(j) Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au titre de l'année 2009

1. Acquisition d'actions

Nom du (des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération ou période	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
M. Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	Du 23/01/2009 au 13/02/2009	1 150	121,13 € ⁽²⁾	139 300 €
M. Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par Altafinance 2 ⁽¹⁾	Du 09/02/2009 au 13/02/2009	1 330	120,20 € ⁽²⁾	159 870 €
M. Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	20/05/2009	50	114,99 €	5 749,50 €
Stichting Pensioenfond ABP	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Stichting Pensioenfond ABP	01/12/2009	150 000	100 €	15 000 000 €
Predica	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Predica	01/12/2009	57 726	100 €	5 772 600 €
Stichting Pensioenfond ABP	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Stichting Pensioenfond ABP	10/12/2009	51 000	100 €	5 100 000 €
Predica	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Predica	10/12/2009	28 082	100 €	2 808 200 €

2. Cession d'actions

Nom du (des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération ou période	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
M. Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	23/09/2009	2	104,99 €	209,98 €
M. Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par Alta Patrimoine ⁽¹⁾	Du 01/12/2009 au 07/02/2009	502	104,52 € ⁽²⁾	52 469,00 €
M. Jacques Nicolet	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽³⁾	Du 17/11/2009 au 20/11/2009	2 982	105,00 €	313 110,00 €
M. Jacques Nicolet	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding ⁽³⁾	Du 01/12/2009 au 07/12/2009	1 795	107,00 €	192 065,00 €
MSRESS II Valmur TE BV	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par MSRESS II Valmur TE B.V.	01/12/2009	126 793	100,00 €	12 679 300,00 €

⁽¹⁾ Contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

⁽²⁾ Moyenne.

⁽³⁾ Contrôlée par Monsieur Jacques Nicolet.

4.2.3. INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL SOCIAL AUTRES QUE CEUX DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

ALTAREA n'a pas émis d'instruments financiers non représentatifs du capital et ne donnant pas accès au capital.

4.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ

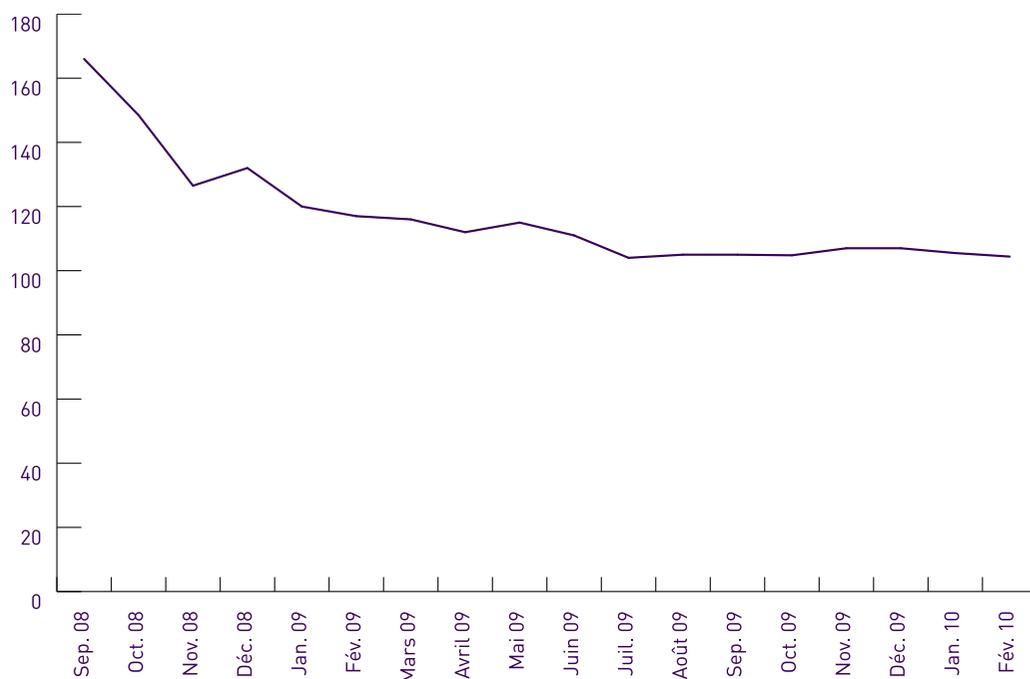
Imaffine/ALTAREA

Marché	Eurolist compartiment A
Place de cotation	Euronext Paris

	2006	2007	2008	2009	2010
Capitalisation boursière sur la base du dernier cours	1 167 480 092,00	1 885 255 540,07	1 346 280 012,00	1 089 133 419	1 160 486 926
Nombre titres échangés	172 647	101 736	30 816	67 226	31 514
Cours moyens (en euros)	128,63	211,42	189,33	110	108
Capitaux (en euros)	22 208 159	21 509 449	5 834 393	7 394 860	3 403 512
Cours :					
Plus haut	148,00	251,00	238,00	133	111,50
Plus bas	106,00	149,00	118,00	100	103,00
Dernier	148,00	236,81	132,00	107	111,50

	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux (en euros)
Mars 2010	114,01	103,90	114,01	19 206	2 189 676,06
Février 2010	105,50	103,00	104,40	7 216	753 350,40
Janvier 2010	110,00	104,99	106,49	5 091	542 247,08
Décembre 2009	107,00	105,00	107,00	3 891	416 337,00
Novembre 2009	107,00	104,00	107,00	6 587	704 809,00
Octobre 2009	105,00	104,00	104,00	6 910	718 640,00
Septembre 2009	105,00	104,00	104,99	5 268	553 087,32
Août 2009	105,00	100,00	105,00	6 424	674 520,00
Juillet 2009	109,50	104,00	104,01	6 420	667 744,20
Juin 2009	115,00	109,00	109,00	5 392	587 728,00
Mai 2009	116,00	114,00	115,00	1 161	133 630,00
Avril 2009	116,20	112,00	112,00	3 889	435 568,00
Mars 2009	118,00	116,00	116,00	5 165	599 140,00
Février 2009	122,00	117,00	117,00	12 874	1 506 258,00
Janvier 2009	133,01	120,00	120,00	3 244	389 280,00
Décembre 2008	132,00	118,00	132,00	7 640	1 008 480,00
Novembre 2008	148,46	126,00	126,50	3 550	449 075,00
Octobre 2008	166,50	148,00	148,49	7 354	1 091 995,46
Septembre 2008	189,10	165,00	166,00	5 514	915 324,00

ÉVOLUTION DU COURS ALTAREA SUR DIX-HUIT MOIS



4.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES

(A) DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES CINQ EXERCICES PRÉCÉDENTS

Exercices	Dividendes	Avoir fiscal	Total
Clos le 31/12/2004	0	0	0

Exercices	Dividendes	Dividende ouvrant droit à l'abattement ⁽¹⁾
Clos le 31/12/2005	2,40 €	2,40 €
Clos le 31/12/2006	4,00 €	4,00 €
Clos le 31/12/2007	6,00 €	6,00 €
Clos le 31/12/2008	7,00 €	7,00 €

(1) Ces dividendes ont ouvert droit à abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006.

(B) POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Il sera proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 28 mai 2010 de décider le versement d'un dividende de 7,20 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, soit une augmentation de 2,86 % par rapport à l'exercice précédent.

En matière de dividende, ALTAREA se fixe pour objectif de mettre en œuvre une politique de distribution représentant environ les deux tiers du résultat récurrent, permettant d'une part de se conformer au régime des SIIC et, d'autre part, d'atteindre à moyen terme (après mise en exploitation des projets en développement) les taux de distribution habituels du secteur.

4.5. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES

Ils sont présentés aux articles 3.2.17.7 et 3.2.17.8 de l'annexe consolidée sous la quatrième partie du présent document de référence.

4.6. RESSOURCES HUMAINES

La Société dispose des moyens humains nécessaires à son développement.

Monsieur Alain Taravella et Monsieur Jacques Nicolet, dirigeants fondateurs du Groupe ALTAREA, constituent un élément essentiel de ses moyens humains et bénéficient d'une longue expérience du marché dans lequel ALTAREA exerce son activité.

L'indisponibilité prolongée de l'un ou de plusieurs de ces dirigeants aurait pu avoir un impact négatif significatif sur l'activité, les perspectives et le développement du Groupe.

Les dirigeants fondateurs ont mis en place en conséquence une politique de ressources humaines adaptée à la taille du Groupe et à sa croissance.

4.6.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Au 31 décembre 2009, l'ensemble des salariés du Groupe était employé par différentes sociétés de prestations de services, la société cotée, ALTAREA, n'employant que quatre salariés.

À cette date, les principales sociétés employeurs étaient les suivantes :

- ▶ ALTAREA France assure la gestion locative et immobilière des actifs en exploitation, l'ensemble des missions liées au développement et à la réalisation des centres commerciaux de centre-ville et les transactions à la location. ALTAREA France regroupe également la plus grande partie du personnel juridique, comptable, de communication et administratif.
- ▶ ALTAREA Italia assure en Italie les mêmes fonctions qu'ALTAREA France.
- ▶ ALTAREA España assure en Espagne les mêmes fonctions qu'ALTAREA France.
- ▶ COGEDIM Gestion assure une mission de réalisation des opérations de promotion immobilière (logements et bureaux)

en prestations de services tant pour le compte du Groupe que pour l'extérieur.

- ▶ COGEDIM Vente assure des missions d'étude de marché, de marketing et de vente au service des équipes de promotion de logements et de bureaux du Groupe. Depuis quelques années, elle intervient également dans la gestion d'actifs en interne et pour quelques grands clients extérieurs.
- ▶ CRP Développement assure l'ensemble des missions liées au développement et à la réalisation des centres commerciaux de périphérie.
- ▶ SNC Richelieu International regroupe le personnel chargé du développement en Italie.
- ▶ ALTAREA MANAGEMENT assure les prestations de gestion du Groupe.
- ▶ ALTAREA : son personnel intervient sur les missions de direction générale et d'opérations de marché.

4.6.2. CHIFFRES CLÉS

Effectifs

	France	Étranger ⁽¹⁾	Total
2005	177	20	197
2006	198	33	231
2007	703	44	747
2008	732	62	794
2009	657	48	705

(1) Italie et Espagne.

Au 31 décembre 2009, la répartition par métiers des salariés était la suivante :

Désignation	Nombre de salariés
Développement de centres commerciaux pour propre compte	281
Immobilier d'entreprise pour compte de tiers et promotion logement	424

La répartition des salariés par catégorie professionnelle est donnée dans l'article 3.2.17.6 des comptes consolidés.

Les autres chiffres clés sont fournis dans la première partie du présent document dans la présentation du développement durable – Enjeu n° 4 : Miser sur les compétences et les talents.

Il est précisé que le Groupe compte une majorité de femmes (55,44 % des effectifs totaux) et que l'âge moyen du personnel s'établit à 40 ans.

Le lieu de travail des salariés reste principalement l'Île-de-France ; les salariés sont désormais présents sur pratiquement tout le territoire français, en Italie et en Espagne.

4.6.3. UNITÉS ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

1. Dans le secteur du développement de centres commerciaux pour propre compte, les sociétés filiales françaises employant des salariés sont regroupées au sein d'une Unité Économique et Sociale avec l'existence d'un Comité d'Entreprise et de délégués du personnel (« UES ALTAREA »). Au 31 décembre 2009 elle regroupe les personnes morales employeurs de l'activité de foncière en centres commerciaux : ALTAREA France, Compagnie Retail Park Développement et Richelieu International.

Au sein de l'UES ALTAREA, le renouvellement des membres du Comité d'Entreprise et des délégués du personnel est intervenu au mois de juillet 2007.

2. Dans le secteur de l'immobilier d'entreprise pour compte de tiers et de la promotion logement, les sociétés employeurs (COGEDIM Gestion et COGEDIM Vente) sont également regroupées au sein d'une Unité Économique et Sociale avec un Comité d'Entreprise et des Délégués du personnel (« UES COGEDIM »).

Les dernières élections professionnelles se sont déroulées en mars 2007.

4.6.4. ACCORDS COLLECTIFS

Au sein de l'UES ALTAREA, existent :

- ▶ un accord d'intéressement renouvelé le 20 mai 2008 ;
- ▶ un accord de participation ;
- ▶ un plan d'épargne entreprise Groupe.

Au sein de l'UES COGEDIM, existent :

- ▶ un accord d'intéressement du 26 juin 2008 ;
- ▶ un accord de participation ;
- ▶ un plan d'épargne entreprise Groupe.

La durée hebdomadaire normale du travail en France s'établit à 35 heures.

4.6.5. AVANTAGES

En 2009, trois plans ont permis d'attribuer gratuitement 38 680 actions à des salariés et dirigeants du Groupe.

Au sein des deux UES, il existe des contrats groupe prévoyance et des mutuelles.

4.6.6. FORMATION

Depuis 2005 le droit individuel à la formation (DIF) a été mis en place conformément à la législation en vigueur.

Au total, les salariés ont pu bénéficier de 6 505 heures de formation soit plus de 8 heures par salarié.

L'investissement formation pour l'année 2009 a représenté 1,21 % de la masse salariale brute.

4.7. **INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ D'ALTAREA**

Il est précisé en outre que la Société n'est pas dépendante de ses clients.

En effet, les dix clients les plus importants des centres commerciaux gérés par le Groupe ALTAREA représentent globalement 17,78 % du total du montant hors taxes des loyers au 31 décembre 2009. Il est précisé qu'aucun d'entre eux n'atteignait à lui seul 5 % des loyers.

En matière d'immobilier de logements et de bureaux, les dix clients les plus importants représentent globalement 33,1 % du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2009 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires.

4.8. *SITUATION CONCURRENTIELLE*

Les activités et prestations offertes par le Groupe ALTAREA, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans la présentation institutionnelle et dans le rapport de gestion (première et deuxième partie du présent

document de référence). Le rapport de gestion fournit en outre les éléments macroéconomiques sur les marchés des centres commerciaux et de l'habitation et les cycles auxquels ces marchés sont soumis le cas échéant.

4.9. *FACTEURS DE RISQUES*

En raison de ses activités, ALTAREA pourrait être confrontée le cas échéant aux risques suivants, sachant que la Société s'est donné les moyens de les surmonter ou de les limiter.

RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER

ALTAREA intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier commercial (essentiellement dans le secteur des centres commerciaux) et résidentiel. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les

effets négatifs de ces risques. Cependant, comme l'a montré la crise bancaire et financière actuelle, des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique peuvent avoir un impact négatif sur le Groupe ALTAREA, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

RISQUES D'INSOLVABILITÉ DES LOCATAIRES

La capacité d'ALTAREA à collecter les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par ALTAREA avant la signature de tous ses baux. Il est toutefois possible que les locataires ne paient pas ponctuellement ou qu'ils soient en défaut de paiement, ce qui pourrait affecter les résultats d'exploitation

d'ALTAREA. Ce serait le cas si la crise bancaire et actuelle se traduisait par une véritable récession ayant alors un impact significatif sur le comportement des consommateurs qui mettrait en difficulté les enseignes et commerçants locataires. Le loyer reste toutefois épargné, les locataires redoutant leur éviction et, partant, la perte de leur fonds de commerce.

RISQUES JURIDIQUE, RÉGLEMENTAIRE, ENVIRONNEMENTAL, ASSURANCE ET FISCAL

Risques juridique et réglementaire

ALTAREA doit se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment l'urbanisme la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC. Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à ALTAREA d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher, le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de ses activités, le Groupe ALTAREA est impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. Le Groupe ALTAREA constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

Risque sur litiges

Comme l'indique l'article 3.2.17.7 des comptes consolidés relative aux litiges ou sinistres, au cours des douze derniers mois, la Société n'a été l'objet d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire, ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont ALTAREA aurait connaissance, en suspens ou dont elle serait menacée) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur sa situation financière ou sa rentabilité et/ou celles de son Groupe.

Ainsi qu'il est indiqué sous l'article 3.2.13.11 des comptes consolidés relative aux provisions pour litiges, il n'existe pas le litige significatif pris individuellement.

Risque fiscal lié au statut de SIIC

ALTAREA est assujettie au régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution. Si ALTAREA ne respectait pas ces obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. Il en serait de même en cas d'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote. C'est pourquoi les statuts d'ALTAREA comportent une limitation des droits de vote au-delà de ce seuil.

En outre, ALTAREA pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire non soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent et disposant d'au moins 10 % du capital d'ALTAREA, si ALTAREA n'était pas en mesure d'en faire supporter les conséquences au seul actionnaire concerné. Ici encore, les statuts d'ALTAREA prévoient expressément la prise en charge de ces conséquences par l'actionnaire concerné, mais la Société pourrait rencontrer éventuellement des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité de ces actionnaires si une retenue sur le dividende n'était pas possible.

Enfin, ALTAREA reste dépendante des évolutions des règles fiscales actuellement en vigueur.

RISQUES LIÉS AUX COÛTS ET À LA DISPONIBILITÉ DE COUVERTURES D'ASSURANCES APPROPRIÉES

ALTAREA estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Toutefois, ALTAREA pourrait être confrontée à un renchérissement du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, ALTAREA pourrait être confrontée, en raison par exemple de capacités limitées dispo-

nibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques.

Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière d'ALTAREA.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET LIÉS À LA SANTÉ (AMIANTE, PLOMB, INSTALLATIONS CLASSÉES, ETC.) – RISQUES D'INONDATION OU D'EFFONDREMENT

Les actifs d'ALTAREA peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment l'amiante, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, ALTAREA pourra être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'ALTAREA pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, ALTAREA respecte la réglementation applicable en la

matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

Les actifs immobiliers d'ALTAREA peuvent également être exposés à des risques naturels ou technologiques, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle des locaux concernés et avoir un effet défavorable sur l'attractivité des actifs d'ALTAREA, son activité et ses résultats.

RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

ALTAREA est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinées à réaliser conjointement

des projets de développement. Il est possible qu'ALTAREA se trouve en situation de conflit d'intérêts dans certaines de ces structures.

RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITÉS FINANCIÈRES D'ALTAREA

Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Risque de taux

ALTAREA finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. ALTAREA pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'ALTAREA susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans ALTAREA.

La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources.

Compte tenu de sa situation financière à la date de dépôt du document de référence, ALTAREA estime ne pas présenter de risques de liquidités.

L'article 3.2.13.13 des comptes consolidés fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers qu'ALTAREA et ses filiales se sont obligées à respecter.

Au 31 décembre 2009 et à la date du présent document de référence, tous les covenants sont respectés par la (les) société(s) concernée(s).

Il est précisé qu'il est prévu le remboursement de 6,4 millions d'euros d'emprunts bancaires en Italie.

En ce qui concerne le risque de taux, l'article 3.2.13.13 montre la sensibilité au risque de taux d'intérêts sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

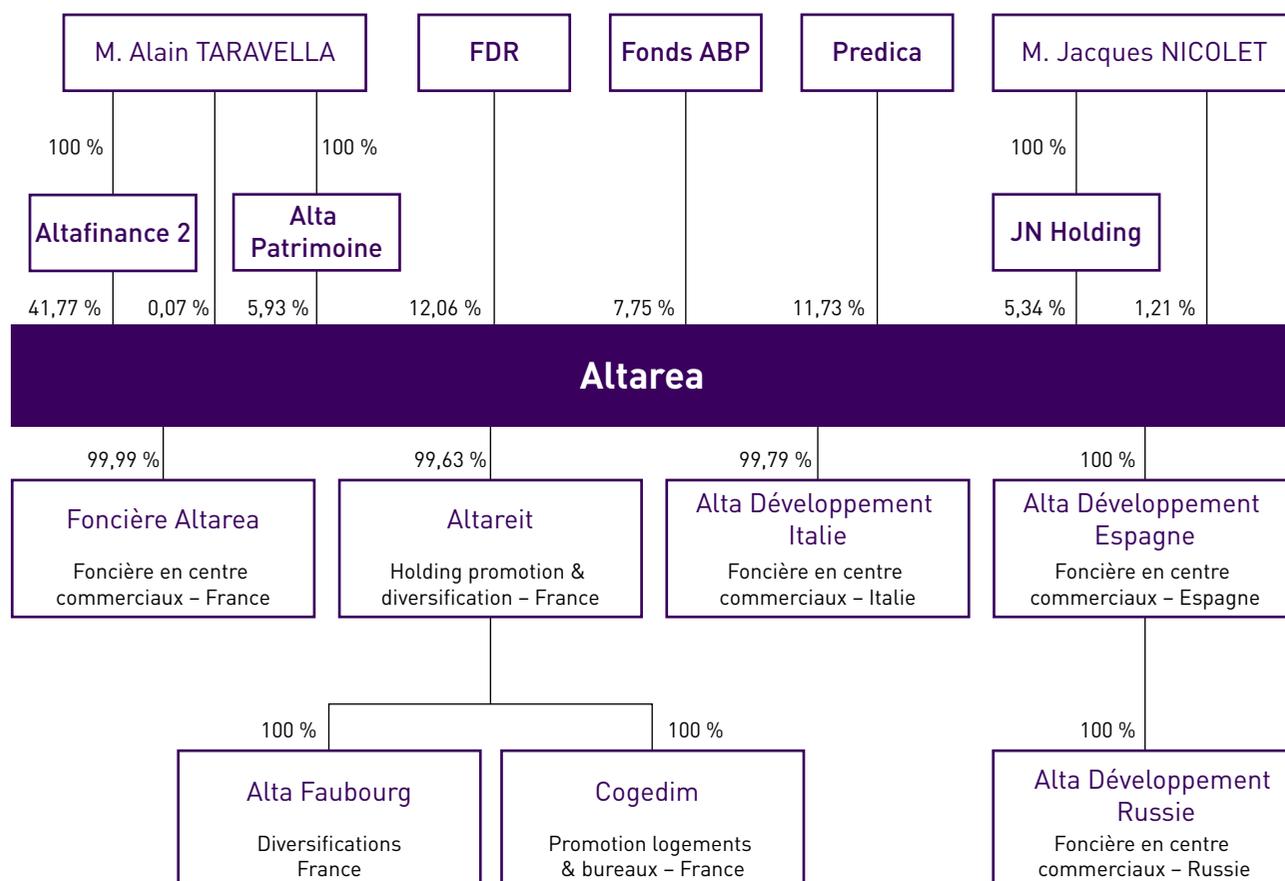
Risque sur actions

Au 31 décembre 2009, ALTAREA considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

Risque de change

À la date de dépôt du présent document, ALTAREA réalise la quasi-totalité de son chiffre d'affaires dans la zone euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. ALTAREA exerce également ses activités dans certains pays qui ne sont pas la zone euro, comme la Russie, mais ces activités demeurent encore limitées. Dans ces conditions, ALTAREA estime ne pas être exposée au risque de change.

4.10. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009



La Société ALTAREA joue un rôle de centralisateur de la trésorerie du Groupe. L'article 3.2.13.13 donne des informations sur les principaux covenants bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

5

Gouvernement d'entreprise

5.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	246
5.1.1. Gérance	246
5.1.2. Associé commandité	247
5.1.3. Conseil de Surveillance	248
5.2. RÉMUNÉRATION	253
5.2.1. Présentation	253
5.2.2. Information sur les rémunérations	255
5.3. ABSENCE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS	260
5.4. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF	261
5.4.1. Nature du contrôle de la Société	261
5.4.2. Mesures prévenant un contrôle abusif	261
5.4.3. Absence de contrôle abusif	261
5.5. CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS	261
5.6. DIRECTION	262
5.7. CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	262

Le rapport du Président du Conseil de Surveillance (6^e partie) détaille la composition et le fonctionnement du Conseil de Surveillance et de ses Comités Spécialisés, ainsi que les limites des pouvoirs de la Gérance. La présente section a pour objet de compléter cette section et le cas échéant les annexes des comptes consolidés sur la Direction Générale de la Société.

5.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

La société ALTAREA est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle est gérée et administrée par une Gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de Surveillance.

5.1.1. GÉRANCE

a) Composition

La Gérance est assumée par Monsieur Alain Taravella et la société Altafinance 2 dont Monsieur Alain Taravella est par ailleurs le Président.

Monsieur Alain Taravella

Monsieur Alain Taravella a été nommé cogérant le 26 juin 2007 pour une durée de dix années. De nationalité française, il est né en 1948 à Falaise (14). De 1975 à 1994, Monsieur Taravella a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre & Vacances dont il a été nommé Directeur Général à compter de 1985. En 1994, il a créé et dirigé depuis lors le Groupe ALTAREA.

MANDATS ACTUELS D'ALAIN TARAVELLA

Cogérant de SCA	Président de SAS	Président et administrateur de sociétés étrangères	Président du Conseil de Surveillance de SAS	Membre du Conseil de Surveillance de SAS
ALTAREA	Altafinance 2 Alta Patrimoine Altafi 2 Altafi 3 Altafi 4 Alta Pat 1	ALTAREA Inc. ALTAREA Italia SRL ALTAREA España Altarag Srl	COGEDIM	ALTAREA France

Monsieur Alain Taravella siège en outre au Conseil d'Administration de la Semmaris en qualité de représentant légal de la société ALTAREA.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES : QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général d'ALTAREA sous son ancienne forme de S.A.

Président des SAS Gerec, Foncière Altaréa, Altafi, Altapar et Altafinance et Alsa.

Société Altafinance 2

La société Altafinance 2 est une société par actions simplifiée au capital de 435 500 000 euros détenue par Monsieur Alain Taravella, les sociétés qu'il contrôle et les membres de sa famille. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 031 751 RCS Paris.

Le Président de la société Altafinance 2 est Monsieur Alain Taravella.

b) Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé commandité.

Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, cette limite d'âge prévue s'applique également à ses dirigeants, personnes physiques.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le Conseil de Surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la Gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique sortant dans les conditions prévues au paragraphe [13.3]. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la Gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité ; chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une

action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la société, *prorata temporis*, de sa rémunération fixe visée à l'article 14.1 ci-dessous jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit, conformément à l'article 14.3.

Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du Conseil de Surveillance ou de l'Assemblée ne soit nécessaire.

c) Pouvoirs (article 13 des statuts)

Chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la société.

5.1.2. ASSOCIÉ COMMANDITÉ

a) Identité

La société Altafi 2 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38 000 euros divisé en 38 000 actions détenues en totalité par la société Altafinance 2, elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506 RCS Paris.

Le Président de la société Altafi 2 est Monsieur Alain Taravella. Son mandat a une durée illimitée.

b) Nomination et cessation des fonctions (article 24)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

Toute opération de fusion entraînant l'absorption du gérant ou de l'associé commandité par une société contrôlée par Alain Taravella au sens de l'article L. 233-3-I du Code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des

droits de commandité ou de gérant, selon le cas, pour autant que ladite société absorbante demeure contrôlée par Alain Taravella.

5.1.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les éléments concernant la nomination et la cessation des fonctions des membres du Conseil de Surveillance, leurs pouvoirs et les dates de leur nomination et celles de l'expiration de leurs mandats sont énoncées dans la section 6. Ce paragraphe détaille l'identité des membres et leurs mandats dans d'autres sociétés :

Conformément à l'article 15.2 des statuts, il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et que les actionnaires ayant la qualité de commandités (Altafi 2 à la date de ce document) ne peuvent participer au vote des résolutions correspondantes.

Monsieur Jacques Nicolet – Président

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

MANDATS ACTUELS DE JACQUES NICOLET

Président du Conseil de Surveillance de SCA	Membre du Conseil de Surveillance de SAS	Président de SAS	Cogérant / Gérant	Président et/ou administrateur de sociétés étrangères
ALTAREA	ALTAREA France	JN Holding	Damejane,	SA Productions de Monte-Carlo,
ALTAREIT	COGEDIM	JN Investissement	14, rue des Saussaies JN Participations	ALTAREA Italia SRL, ALTAREA España, Altarag Srl

Monsieur Jacques Nicolet siège en outre au Conseil d'Administration de la Semmaris en tant que représentant permanent de la société Alta Rungis.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES : QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS

Directeur Général Délégué et administrateur d'ALTAREA sous son ancienne forme de S.A.

Président du Conseil d'Administration et DG de la SA Sillon.

Président des SAS Les Halles du Beffroi, Rouret Investissement, JN Investissements et Compagnie Altaréa Habitation.

Président du Conseil de Surveillance (et auparavant Directeur Général) de la SAS Altafinance.

Gérant de la Sarl Moc, de la SARL Saulnier Racing.

Administrateur de la SA SAPM.

MSRESS II Valmur TE B.V. – Membre

Son représentant permanent est Monsieur Adrien Blanc.

Monsieur Adrien Blanc

De nationalité française, il est né en 1971 à Palaiseau (91). M. Blanc est Directeur *Real Estate Management* en charge de la gestion des participations détenues par les fonds immobiliers gérés par la banque Morgan Stanley en France à Paris depuis 2000.

MANDATS ACTUELS D'ADRIEN BLANC

Gérant de SARL ou de SCI	Président de SAS	Président du CA et DG de SA	Membre du Conseil de Surveillance de SCA
SCI MSEOF Montparnasse, MSEOF Montparnasse France SARL, Brouckere Tower Invest, Louise Leasehold Airport SARL, Kroonstaete BV, SCI Dual Center, Eurasia Uzes, Tepia, Snc Danube SHR, SNC SCH Résidence, SNC Palmer Transactions, SNC Palmer Plage, SNC Foncière Palmer, Pascal Défense, Pascal Immobilier 1, MSREF Hôtel Danube 1, MSEOF Pascal France, MSC Europe SCI, MSC Boétie SCI, MSP Financière Palmer SARL, SNC Carlton Danube Cannes, Chips Place Sarl, Chips Holding Sarl, SCI Palmer Montpellier, ABC Bassano	Société d'Exploitation Hôtelière de Roissy SAS, Elba Paris 1, Elba Paris 2, Elba Strasbourg 1, Elba Strasbourg 2, Elba Roissy SAS, SAS Monceau 1, MSC Immobilier SAS, MSC Holding SAS, Société d'Exploitation Hôtelière du Palais, Société Immobilière de Strasbourg, Herrenschmidt, Morgan Stanley Properties France, Eurasia Pleyel 2	LCX Leblanc Chromex	ALTAREA

Monsieur Adrien Blanc est par ailleurs Vice-président de Morgan Stanley Investissements.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES : QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS

Administrateur de Suren SA, ALTAREA SA.

Gérant de MSCG Rives de Seine SCI.

Membre du Conseil de Surveillance de la SAS COGEDIM.

Monsieur Gautier Taravella – Membre

Monsieur Gautier Taravella est né en 1980 à Maisons-Laffitte (78). Il a été nommé membre le 26 juin 2007 et son mandat expire à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012. Monsieur Gautier Taravella n'exerce actuellement pas d'autre mandat. Monsieur Gautier Taravella est le fils de Monsieur Alain Taravella.

MANDATS ACTUELS DE MONSIEUR GAUTIER TARAVELLA

Membre du Conseil de Surveillance de la SCA ALTAREA.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES : QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS

Membre du Conseil de Surveillance de la SAS Altafinance.

Monsieur Matthieu Taravella – Membre

Monsieur Matthieu Taravella est né en 1978 à Paris 16^e. Il est de nationalité française. Il a été nommé membre le 26 juin 2007 et son mandat expire à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012. Monsieur Matthieu Taravella est aussi administrateur et Secrétaire d'ALTAREA Inc. Monsieur Matthieu Taravella est le fils de Monsieur Alain Taravella.

MANDATS ACTUELS DE MONSIEUR MATTHIEU TARAVELLA

Membre du Conseil de Surveillance de la SCA ALTAREA.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES : QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS

Membre du Conseil de Surveillance de la SAS Altafinance.

SNC ALTAREA Commerce – Membre

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société ALTAREA Commerce est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société ALTAREA Commerce est une société en nom collectif dont le siège est à Paris (75008), 8, avenue Delcassé, répertoriée sous le numéro 414 314 344 RCS Paris.

Elle a pour gérant la société Alta Patrimoine, représentée par son Président Monsieur Alain Taravella.

La société ALTAREA Commerce n'exerce aucun autre mandat.

SAS Alta Patrimoine – Membre

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Alta Patrimoine est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée dont le siège est à Paris (75008), 8, avenue Delcassé, répertoriée sous le numéro 501 029 706 RCS Paris.

Son Président est Monsieur Alain Taravella.

AUTRES MANDATS EXERCÉS PAR LA SOCIÉTÉ ALTA PATRIMOINE

Gérant de la SCI Matignon Toulon Grand Ciel et des SNC ATI et ALTAREA Commerce.

Predica – Membre

Son représentant permanent est Monsieur Émeric Servin.

Monsieur Émeric Servin

Émeric Servin est né en 1949 à Versailles (78). Licence en droit et DESS de droit public. CESA Finances/HEC.

MANDATS ACTUELS D'ÉMERIC SERVIN

Président de Conseil d'Administration	Représentant permanent de Predica	Administrateur	Gérant et cogérant de SCI	Président du Conseil de Surveillance
SA Francimmo Hotels SA Resico SA B.Immobilier SA Foncière Hypersud	Au CS d'ALTAREA, de Foncière des Murs et de Lion SCPI Au CA d'OCPI France, Régions Dynamique, Foncière Développement Logements	Des filiales de Foncière Hypersud : Alcalá, Vigo et Grece	SCI Le Village Victor Hugo, 140 SCI Imefa, SCI Feder, SCI Carpe Diem, SCI Montparnasse Contentin	SCPI Unipierre Assurance

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES : QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS

Président du Conseil d'Administration de SA Foncière Hypersud.

Président de la SAS Holding Gondomar 4.

Administrateur de SGS Gondobrico, SGM Finascente, SGM Galerie Parque Rinascente.

Madame Françoise Debrus – Membre – Présidente du Comité d'Audit

Âgée de 48 ans, diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon. 1984-1987 : Responsable du service économie et productions agricoles au ministère de l'agriculture et de la forêt. Depuis 1987 dans le groupe Crédit Agricole : Inspecteur puis de chef de mission au sein de l'Inspection générale de la Caisse nationale de Crédit Agricole (CNCA), puis responsable du contrôle de gestion et ensuite de la gestion financière d'Unicredit. Responsable de la division collecte/crédit à la Direction des Finances de Crédit Agricole SA (1997). Chef du service finances et fiscalité de la Fédération nationale du Crédit Agricole (2001). Directeur Financier de la Caisse régionale d'Île-de-France (2005). Depuis le 2 mars 2009, Madame Debrus a rejoint Predica, la compagnie d'assurance de personnes de

Crédit Agricole Assurances, en qualité de Directeur des Investissements.

MANDATS ACTUELS DE MADAME DEBRUS

Membre du Conseil de Surveillance d'ALTAREA, Foncière Développement Logement, Foncière des Murs.

Représentant permanent de Predica, comme membre du Conseil de Surveillance de Foncière Paris France SA et comme administrateur de Foncière des Régions.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES : QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS

Administrateur de Socadif et de la Sicav Portfolio Stratégie de CAAM.

Foncière des Régions – Membre

Son représentant permanent est Monsieur Olivier Estève.

Monsieur Olivier Estève

Monsieur Olivier Estève est né en 1964. Ingénieur ESTP (1989). Après une carrière au sein du groupe Bouygues Bâtiments (Screg Bâtiment) comme ingénieur commercial puis en qualité de Directeur du Développement, Monsieur Estève a rejoint le groupe Foncière des Régions comme membre du Directoire en charge de la Direction Immobilière.

MANDATS ACTUELS D'OLIVIER ESTÈVE

Membre du Directoire de SCA	Membre du Directoire de SA	Administrateur de SA	Président de SAS	Administrateur de sociétés de droit étranger
ALTAREA	Foncière des Régions	Parcs GFR SA BPP 3000 SA	FDR 8 GFR Services	Ulysse Trefonds SA Immobilière Batibail Benelux SA Beni Stabili

Gérant de : Euromarseille Invest, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, FDR 4, FDR 5, FDR 6, FDR 7, BGA Transactions, Bionne, FR Immo, Federation, Foncière Electimmo, Foncière Margaux, Sarl du 174, avenue de la République, SARL du 25-27, quai Félix-Faure, Sarl du 2, rue Saint-Charles, Sarl du 106-108, rue des Troènes, Sarl du 11, rue Victor-Leroy, Telimob

Est Sarl, Telimob Nord Sarl, Telimob Ouest Sarl, Telimob PACA Sarl, Telimob Paris Sarl, Telimob Pivot Sarl, Telimob Rhône-Alpes Sarl, Telimob Sud-Ouest Sarl, GFR Ravinelle, Akama, SCI Imefa 106, SCI Imefa 127, SCI Atlantis, Sarl 23-37 Diderot, SCI Pompidou Metz.

**AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES :
QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS**

Président-Directeur Général de la SA Parc GFR.

Président des SAS BGA, Foncière des Régions Développement et Urbis Park SAS.

Directeur Général de la SAS Addvim Asset Management.

Administrateur de GFR Services Management, Sovaklé, Addvim Services Management.

Gérant de Palmer Immo, Telimob transactions SNC, Loire, FDR Logements, Sarl du 24, avenue de la Marne, Sarl du 23/27, rue Diderot, Sarl du 96, avenue de Prades.

Représentant permanent de Foncière des Régions comme Membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions Logistique.

FDR 3 – Membre

Son représentant permanent est Monsieur Marc Henrion.

Monsieur Marc Henrion

Né en 1950, MBA INSEAD, IEP Paris, DESS de droit, master d'urbanisme IEP Paris. 1981-1990 : Secrétaire Général d'Expanso SDR. 1990-2000 : Directeur Général et Président des sociétés de crédit-bail immobilier Cofracomi et Cofrabail (groupe GFF), Sicomi Rhône-Alpes, Bail Immo Nord (groupe Crédit Mutuel Nord Europe) et Sicomi Grand Sud-Ouest. 2001-2007 : Directeur du Crédit-Bail Immobilier et des Actifs Financiers puis Directeur des Acquisitions Corporate et des Participations de General Electric Real Estate France (à ce titre, il a été Président d'ISM, de GEFCIE, Directeur Général et administrateur d'IPBM SA, société cotée de statut SIIC, administrateur de Sophia GE, Sophia Bail et membre du Conseil de Surveillance de Foncière des Régions). Marc Henrion a rejoint le groupe Foncière des Régions en mars 2007, pour y prendre la direction de la branche d'activité dédiée à la logistique. Il est notamment Président de FEL Gestion, gérant commandité de Foncière Europe Logistique. Il est membre du Comité de Direction et de l'*European Board* de Foncière des Régions.

MANDATS ACTUELS DE MARC HENRION

Représentant permanent de FDR 3 au Conseil de Surveillance : ALTAREA.

Représentant permanent de FDR au Conseil de Surveillance : Foncière des Murs SCA, Foncière Europe Logistique SCA.

Représentant permanent de FDR, administrateur : Technical Property SAS.

Administrateur : GFR Property SAS. Beni Stabili Hotel SA.

Gérant de : FDR Lux Sarl.

Président de : FEL Gestion (SAS).

**AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES :
QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS**

Président de SAS : GFR Services, GEFCIE, ISM, Sophia Conseil, GEFCIE.

Directeur Général administrateur : IPBM (SA).

Administrateur : Fine – GE (SA), Sophia GE (SA), Sophia Bail (SA).

Président du Conseil de Surveillance : Société Foncière les Mercuriales SAS.

Membre du *Supervisory Board* (Conseil de Surveillance) : IMLY BV.

Gérant de : Garonor France II (Eurl), Garonor France IV (Eurl), Garonor France VII (Eurl), Garonor France XI (Eurl), Garonor France XIV (Eurl), Garonor France XVI (Eurl), Garonor France XIX (Eurl), Garonor France XXVII (Eurl), Garonor France XXXI (Eurl), Soviet (Eurl), FEL Holding GmbH, FEL Bingen GmbH, FEL Kassel GmbH, FEL Holding GmbH & Co Verwaltungs, Kg., Cava – GE, Comi-GE, Sopoli, FEL Lux Sarl, GSS III Partners Duisberg Sarl, GSS III Partners (Duisberg GP) Sarl, GSS III Partners SNFH Sarl, GSS III Partners Wuppertal Sarl, GSS III Partners SN Sarl, GSS III (Duisberg GP) Sarl & Co, Verwaltungs KG, FEL Lux 1 Sarl, FEL Partners Duisberg Sarl, FEL Partners (Duisberg GP) Sarl, FEL Partners, SNFH Sarl, FEL Partners Wuppertal Sarl, FEL Partners SN Sarl, FEL Partners (Duisberg GP) Sarl & Co Verwaltungs, KG.

Représentant permanent d'ISM, administrateur de Bail Investissement Foncière, Président de SAS Rapée Bercy, SAS GEP, SA Aric Iberica, gérant de Jas de Bouffan, Île-de-France 2000.

Représentant permanent de COMI-GE, gérant de Percier UIS 013 Rouen Éden, Percier UIS 017 Rouen Saint-Marc, Percier UIS 025 Paris Raspail, Percier UIS 026 Paris Saint-Lazare, Percier UIS 027 Paris Cambrai, Percier UIS 028 Paris Gironde, SCI Château Parly 2, Percier UIS 081 Modane Valfréjus.

Représentant permanent de FEL Gestion, gérant commandité de Foncière Europe Logistique, elle-même Président de Garonor France III SAS et gérant de SNC Garonor Melun 7, SCI Magasins Généraux de Vitrolles, SCI Île-de-France, SCI Percier UIS 062 Saint-Quentin Fellavier, Société Immobilière Pantin Bobigny, SCI IPV, SCI Marceau Pomponne, SCI Marceau Béthunes, SCI Triname, SCI Immoporta et SCI Bollène Logistique.

Opus Investment BV

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Opus Investment BV est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société Opus Investment dont le siège est à Amsterdam (1017 BT), aux Pays-Bas, 483 Herengracht, est une BV inscrite au Registre du commerce de la Chambre de commerce d'Amsterdam sous le numéro 34222430.

Les *Directors* d'Opus Investment BV sont Madame Marci Vermeulen-Atikian et Monsieur Christian de Gournay.

La société Opus Investment BV n'exerce aucun autre mandat.

JN Holding – Membre

Son représentant permanent est Monsieur Olivier Dubreuil.

Monsieur Olivier Dubreuil

Monsieur Olivier Dubreuil est né le 27 décembre 1955 à Marseille (13), de nationalité française, diplômé de l'ESCP/EAP, Monsieur Dubreuil a été notamment responsable du département Matières Premières d'Usinor, puis du département Matières Premières d'Arcelor ; Depuis 2007, il assume la Direction Générale d'Arcelor Mittal Purchasing.

Président	Vice-président et Membre du CS	Administrateur	Membre du CS	Gérant
Atic Services, Ovet Holding, Ovet BV, Dubreuil Conseil SASU	EMO, Ekom	Manufrance	ALTAREA ALTAREIT CFNR	SCI du Crevy

Olivier Dubreuil n'a assumé aucun autre mandat depuis cinq années.

APG (Fonds ABP) – Membre

Son représentant permanent est Monsieur Bart Le Blanc

Monsieur Bart Le Blanc

Né en 1946 à S-Hertogenbosch (Pays-Bas), de nationalité néerlandaise. Diplômé en sciences économiques de l'université de Tilburg aux Pays-Bas et docteur en droit de l'université de Leyden aux Pays-Bas. 1971-1983 : conseiller au ministère des finances des Pays-Bas et directeur général du budget. 1983-1990 : Vice-président du Directoire de la banque privée F. van Lanschot Bankiers. En 1991 il participe au projet de création de la Banque européenne de restructuration et développement (BERD) à Londres. Il devient Premier Secrétaire Général puis Vice-président de la BERD chargé des Finances. Il rejoint ensuite la Caisse des dépôts à Paris comme Directeur des Financements Internationaux. Depuis septembre 2004 M. Le Blanc est Directeur Financier d'Urenco Ltd, leader mondial de l'enrichissement d'uranium (combustible pour les centrales nucléaires).

MANDATS ACTUELS DE BART LE BLANC

Représentant permanent d'APG (filiale du fonds de pension ABP) au Conseil de Surveillance d'ALTAREA.

Vice-président du Conseil d'ETC Ltd (joint-venture Areva/Urenco) en Grande-Bretagne.

Membre du Conseil d'ABP.

Bart Le Blanc n'a assumé aucun autre mandat depuis cinq années.

Monsieur Dominique Rongier

Diplômé de HEC en 1967, Monsieur Rongier a été successivement : auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976) ; Directeur Financier Groupe de Bremond – Pierre & Vacances (1976-1983) ; Directeur Financier Groupe de Brossette SA (1983-1987). En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour ; Secrétaire Général de Béliet, membre du réseau Havas-Eurocom (1988-1990) ; Directeur Financier de la société holding Oros Communication, qui contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication (1991-1993). Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & Associés, Sarl dont il est le gérant et associé majoritaire. Son activité principale est le conseil en stratégie et gestion financière. Entretemps, il a assumé l'intérim de la Direction Générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain D'Arcy) pendant plus de deux ans. Jusqu'au 31 mars 2009, Dominique Rongier a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

MANDATS ACTUELS DE DOMINIQUE RONGIER

Membre du Conseil de Surveillance	SCA ALTAREA
Membre du Conseil de Surveillance	SCA ALTAREIT
Administrateur	SA Search Partners
Gérant	DBLP & Associés, Centralis

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES : QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS

Cogérant de la Sarl GTA.

Administrateur de la SA Le Sénateur et la SA Tuileries Finances.

Président de la SAS Enora Technologies.

SNC ATI

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société ATI est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société ATI est une société en nom collectif au capital de 10 000 euros dont le siège est à Paris (75008), 8, avenue Delcassé, répertoriée sous le numéro 498 496 520 RCS Paris.

Son gérant est la SAS Alta Patrimoine elle-même représentée par M. Alain Taravella.

La société ATI n'exerce aucun autre mandat.

SAS Altafi 3

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Altafi 3 est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38 000 euros dont le siège est à Paris (75008), 8, avenue Delcassé, répertoriée sous le numéro 503 374 464 RCS Paris.

Le Président de la SAS Altafi 3 est M. Alain Taravella.

La société Altafi 3 n'exerce aucun autre mandat.

5.2. RÉMUNÉRATION

5.2.1. PRÉSENTATION

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, la Société est dirigée par une Gérance et contrôlée par un Conseil de Surveillance. Elle comporte en outre un ou plusieurs associés commandités.

5.2.1.1. Gérance

La rémunération de la Gérance est fixée par les stipulations de l'article 14 des statuts, rappelées littéralement ci-après :

« La Gérance sera rémunérée jusqu'au 31 décembre 2012 conformément aux stipulations des articles 14.1 à 14.3 ci-après. À compter du 1^{er} janvier 2013, la rémunération de la Gérance sera fixée pour des durées successives de trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L. 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de gérants, ils feront leur affaire de la répartition de ladite rémunération entre eux.

14.1. Une rémunération fixe annuelle d'un montant de 2 000 000 euros, hors taxes, qui sera indexé de la manière suivante : Le montant de la rémunération fixe sera indexé au 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2008 en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu

le 1^{er} juillet 2007 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2008. La rémunération fixe annuelle sera payée mensuellement dans les quinze jours maximum de la présentation de la facture correspondante.

14.2. Une rémunération variable déterminée sur la base d'un pourcentage sur (i) la valeur des investissements réalisés et (ii) la valeur des désinvestissements/cessions réalisées due pour chacune des tranches suivantes :

- ▶ 1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 75 millions d'euros ;
- ▶ 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 75 millions d'euros et 200 millions d'euros ;
- ▶ 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 200 millions d'euros ;
- ▶ 0,25 % de la valeur des désinvestissements/cessions/ventes immobilières.

Les tranches ci-dessus seront actualisées annuellement en fonction de l'indice Syntec.

On entend par « valeur des investissements » :

a) le montant des investissements réalisés directement par la société ou ses filiales dans le cadre de leur développement. Une rémunération partielle sera établie sur la base de 40 % de la rémunération globale prévisionnelle au lancement des travaux. Le solde de la

rémunération sera alors calculé à la mise en exploitation de l'investissement concerné en retenant la valeur fixée par la première expertise effectuée sur ces investissements, déduction faite de la rémunération partielle déjà établie ;

- b) le montant brut de l'acquisition figurant dans l'acte notarié, en cas d'acquisitions immobilières. En cas de rénovation, une facture complémentaire sera établie à la date d'ouverture de l'actif concerné sur la base des travaux effectués ;
- c) le montant brut des actifs immobiliers apportés sans tenir compte des passifs éventuellement repris, en cas d'apport d'actifs immobiliers ;
- d) la valeur des actifs détenus par la société sans tenir compte des passifs, en cas d'acquisition de société ;
- e) la valeur des actifs détenus par la société absorbée sans déduire les passifs, en cas de fusion.

Il est précisé que la rémunération variable ne portera pas sur les investissements réalisés au titre d'opérations engagées antérieurement au 1^{er} juillet 2007 ou ayant fait l'objet d'une décision du Comité d'Investissements de la société antérieure à cette date ; par ailleurs, la rémunération ne portera pas sur les opérations de cession, d'apport, de fusion, d'acquisition de société intervenant soit entre la société et une de ses filiales, soit entre deux filiales de la société. Si l'investissement est réalisé par une filiale, celle-ci acquittera directement la rémunération variable correspondante à la Gérance.

Cette rémunération variable sera versée au(x) gérant(s) en fonction :

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

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

- 14.3. Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités. Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

La rémunération à laquelle le ou les gérants aura droit sera facturée soit directement à ALTAREA soit à ses filiales. Dans ce dernier cas, la quote-part de rémunération perçue par le gérant, et économiquement à la charge d'ALTAREA, sera déduite de la rémunération devant être versée par ALTAREA. »

Le mode de fixation de la rémunération de la Gérance, actuellement fixé par les articles 14.1 à 14.3 des statuts et consistant en une rémunération fixe et une rémunération variable, est appelé à changer fondamentalement à compter du 1^{er} janvier 2013. La rémunération de la Gérance sera alors fixée pour des durées successives de trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 20 mai 2009 qui a décidé de modifier l'article 14 des statuts pour introduire ce nouveau mode de fixation de la rémunération de la Gérance a institué en outre un Comité de la Rémunération de la Gérance. Ce Comité sera constitué au plus tard le 31 décembre 2012. En vertu des stipulations de l'article 18 des statuts complétés en conséquence, le Comité aura pour rôle de soumettre au Conseil de Surveillance des propositions concernant la rémunération de la Gérance, afin de permettre à celui-ci de formuler des avis à l'Assemblée Générale chargée de fixer la rémunération de la Gérance à compter du 31 décembre 2012.

5.2.1.2. Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

L'Assemblée Générale chargée de statuer sur les comptes 2008 réunie le 20 mai 2009 a décidé d'allouer une rémunération globale de 600 000 euros aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures jusqu'à une nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire. Cette rémunération, inchangée depuis 2008, devrait donc rester identique au titre de l'année 2010, sauf décision contraire de l'Assemblée.

Le Président du Conseil de Surveillance

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

À compter de la transformation de la société ALTAREA en société en commandite par actions, les fonctions de Monsieur

Jacques Nicolet ont évolué vers des missions de contrôle auxquelles s'ajoutent, conformément au règlement intérieur du Comité d'Investissements, des interventions importantes pour examiner les projets d'investissement et de désinvestissements du Groupe dans le cadre des attributions conférées au Conseil de Surveillance par l'article 17.6 des statuts de la Société.

Ces interventions étaient rétribuées à Monsieur Jacques Nicolet indirectement au travers de la société Altafinance dont il était le Président du Conseil de Surveillance. En effet, jusqu'au 31 mars 2008, Altafinance, société contrôlée par Monsieur Alain Taravella, recevait les rémunérations fixe et variable fixées par l'article 14 des statuts en sa qualité de cogérant. Monsieur Jacques Nicolet ne recevait alors aucune rémunération directe à raison de ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance d'ALTAREA. En revanche, il était rémunéré par la société Altafinance (cf. tableaux ci-après) es qualités.

À partir du 31 mars 2008, la Cogérance a été assumée par la société Altafinance 2, également contrôlée par Monsieur Alain Taravella, au sein de laquelle Monsieur Jacques Nicolet n'assumait plus de fonctions de mandataire social. Altafinance 2 a reçu à partir de sa nomination en qualité de Cogérant la rémunération prévue par l'article 14 des statuts. Mais désormais Monsieur Jacques Nicolet n'était plus rémunéré indirectement pour ses interventions dans ALTAREA.

Le Conseil de Surveillance du 17 mars 2008 a décidé en conséquence d'allouer à son Président une rémunération annuelle brute, charges comprises, dans la limite de 440 000 euros, en rétribution notamment de ses interventions en tant que Président du Comité d'Investissement. Pour les années ultérieures, il a été prévu que la rémunération du Président serait indexée au 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2008 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2009.

5.2.2. INFORMATION SUR LES RÉMUNÉRATIONS

Application des recommandations AFEP/MEDEF

Comme le souligne le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne (*infra* chapitre 6), la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF (le « Code AFEP/MEDEF ») qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Monsieur Alain Taravella, cogérant et actionnaire contrôlant la société Altafinance 2 a fait savoir au Conseil de Surveillance que la Gérance acceptait une réduction de sa rémunération fixe pour tenir compte du fait qu'elle ne prenait désormais plus en charge la rémunération de Monsieur Jacques Nicolet, celle-ci étant désormais versée directement par ALTAREA. Le Conseil de Surveillance a décidé en conséquence que la rémunération de Monsieur Jacques Nicolet lui serait versée par ALTAREA et pour première fois au titre de l'année 2008 sous réserve des conditions suspensives suivantes, dont la réalisation a été constatée par le Conseil : (i) la décision de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires d'adapter les statuts et d'allouer aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'année 2008 une rémunération globale de 600 000 euros, (ii) la remise par la Gérance, d'une lettre acceptant la réduction de sa rémunération fixe prévue par l'article 14 alinéa 1 des statuts à due proportion de la rémunération brute charges comprises allouée effectivement à Monsieur Jacques Nicolet, dans la mesure et aussi longtemps que Monsieur Jacques Nicolet recevra une rémunération en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance. Il est donc important de souligner que la rémunération du Président du Conseil de Surveillance est ainsi indirectement mise à la charge de la Gérance.

Les membres

Le Conseil de Surveillance du 27 mars 2009 a décidé d'allouer aux membres du Conseil résidant à l'étranger, avec effet à compter de 2008, une indemnité de 1 500 euros par séance du Conseil et de ses Comités spécialisés avec un maximum annuel de 21 000 euros.

5.2.1.3. Les associés commandités

L'article 32 alinéa 5 des statuts stipule que : « L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution. Il est toutefois précisé que l'associé commandité n'aura droit qu'à la moitié de ce dividende précipitaire lors du premier versement qui interviendra au titre de l'exercice clôturant le 31 décembre 2007. »

Les informations fournies ci-après appliquent les Recommandations de l'AMF relative à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux (les « Recommandations »), mis en ligne le 22 décembre 2008.

La société a pour **dirigeant mandataire social** une Gérance composée de deux cogérants :

- ▶ Du 1^{er} janvier 2008 au 31 mars 2008, la Gérance était composée de :
 - Monsieur Alain Taravella ; et

- la société Altafinance, ayant pour Président Monsieur Alain Taravella et contrôlée par celui-ci au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce.
- ▶ Depuis le 31 mars 2008 jusqu'à la date de ce document, la Gérance est composée de :
 - Monsieur Alain Taravella ; et
 - la société Altafinance 2 ayant pour Président Monsieur Alain Taravella et contrôlée par celui-ci au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce.
- ▶ La rémunération de la Gérance est fixée par les statuts et allouée globalement à celle-ci.

Les **mandataires sociaux non dirigeants** sont les Membres du Conseil de Surveillance.

Enfin, l'associé commandité reçoit un dividende précipitaire de 1,5 % du dividende annuel, qui s'est élevé à 1 070 904,55 euros au titre de l'exercice 2008. Compte tenu de l'affectation du résultat proposée à l'Assemblée annuelle par le Conseil de Surveillance, ce dividende ressortira à 1 099 312,24 euros si l'Assemblée vote la deuxième résolution proposée par la Gérance.

Remarque liminaire : Les chiffres ci-après sont communiqués en milliers d'euros.

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
	Exercice 2008	Exercice 2009
1. Altafinance – Cogérant du 01/01/08 au 31/03/08		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	1 256 ⁽¹⁾	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALTAFINANCE	1 256 ⁽¹⁾	0
2. Altafinance 2 – Cogérant à compter du 01/04/08		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	2 923 ⁽¹⁾	4 302 ⁽¹⁾
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALTAFINANCE 2	2 923 ⁽¹⁾	4 302 ⁽¹⁾
3. Monsieur Alain Taravella – Cogérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL MONSIEUR ALAIN TARAVELLA	0	0

(1) Aux fins de comparaison pertinente entre la rémunération de la Gérance en 2008 et en 2009, il convient de rappeler que la Cogérance a été assumée en 2008 successivement par Altafinance jusqu'au 31 mars 2008 puis par Altafinance 2 à compter du 1^{er} avril 2008, la rémunération globale due à la Cogérance s'établissant ainsi à 4 179 milliers d'euros en 2008 et 4 302 milliers d'euros en 2009.

Autres observations :

- ▶ La rémunération effectivement versée à Altafinance ressort à 4 239 565 euros hors taxes en 2008.
- ▶ La rémunération effectivement versée à Altafinance 2 ressort à 2 426 278 euros hors taxes en 2008 et 3 499 399 euros hors taxes en 2009.
- ▶ Les montants effectivement versés comprennent les sommes qui restaient dues à la Gérance lors des exercices précédents.
- ▶ Pour l'application des dispositions des articles L. 225-102-1 et 233-16 du Code de commerce, il est précisé que la société Altafinance 2 détenait au 31 décembre 2009 une fraction

supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne. Il est indiqué en conséquence que Monsieur Alain Taravella est rémunéré par la société Altafinance 2 pour ses fonctions de Président et qu'il a reçu à ce titre 295 100 euros au cours de l'exercice 2009.

- ▶ Les montants indiqués dans les tableaux de rémunération ci-dessus comprennent l'ensemble des rémunérations dues ou versées par ALTAREA, les sociétés qu'elle contrôle, les sociétés la contrôlant ou celles contrôlées par les sociétés contrôlant ALTAREA.

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

1. Nom et fonction du dirigeant mandataire social :	Exercice 2008	
	Au titre de son contrat de prestation de service	Au titre de son mandat de gérant
Altafinance – Cogérant		
Rémunération fixe	0	505
Rémunération variable ⁽¹⁾	482	269
Rémunération exceptionnelle	0	0
Jetons de présence	0	0
Avantages en nature	0	0
TOTAL	482 ⁽²⁾	774 ⁽²⁾

2. Nom et fonction du dirigeant mandataire social :	Exercice 2008		Exercice 2009
	Au titre de son contrat de prestation de service	Au titre de son contrat de mandat de gérant	
Altafinance 2 – Cogérant			
Rémunération fixe	0	1 297	1 649
Rémunération variable ⁽¹⁾	370	1 256	2 653
Rémunération exceptionnelle	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0
TOTAL	370 ⁽²⁾	2 553 ⁽²⁾	4 302 ⁽²⁾

3. Nom et fonction du dirigeant mandataire social :	Exercice 2008	Exercice 2009
Rémunération fixe	0	0
Rémunération variable	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0
Jetons de présence	0	0
Avantages en nature	0	0
TOTAL	0	0

(1) Ce montant est global. Il comprend les montants facturés à ALTAREA et ceux qui ont été directement facturés aux filiales de celle-ci.

(2) Pour comparer ce montant à celui de l'exercice précédent, il convient de rappeler que la Cogérance a été assumée en 2008 successivement par Altafinance jusqu'au 31 mars 2008 puis par Altafinance 2 à compter du 1^{er} avril 2008, la rémunération globale due à la Cogérance s'établissant ainsi à 4 179 milliers d'euros en 2008 et 4 302 milliers d'euros en 2009.

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2008	Exercice 2009
Monsieur Jacques Nicolet Président du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations ⁽¹⁾	290 ⁽²⁾	264
Monsieur Matthieu Taravella Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations ⁽³⁾	58	58
Monsieur Gautier Taravella Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
ALTAREA Commerce ⁽⁴⁾ Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Alta Patrimoine ⁽⁴⁾ Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
JN Holding ⁽⁴⁾ Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence		
Autres rémunérations		
Opus Investment BV ⁽⁴⁾ Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
ABP ⁽⁵⁾ Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations ⁽⁵⁾	0	3
MSRESS II Valmur TE BV ⁽⁴⁾ Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Predica ⁽⁴⁾ Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Foncière des Régions ⁽⁴⁾ Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2008	Exercice 2009
Madame Françoise Debrus Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
FDR 3⁽⁴⁾ Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Monsieur Dominique Rongier Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
ATI⁽⁴⁾ Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Altafi 3⁽⁴⁾ Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS	348	425,2

(1) La rémunération versée à compter de 2008 à Monsieur Jacques Nicolet, Président du Conseil de Surveillance, est déduite de la rémunération fixe de la Gérance.

(2) Il s'agit de la rémunération versée indirectement par Altafinance jusqu'au 31 mars 2008 puis directement par ALTAREA à compter du 1^{er} avril 2008.

(3) Salaire brut annuel versé dans le cadre d'un contrat de travail par la société ALTAREA FRANCE, filiale d'ALTAREA. Monsieur Matthieu Taravella assure un emploi salarié de Responsable de Programmes.

(4) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par ALTAREA, ni par les sociétés contrôlées par ALTAREA, ni par les sociétés contrôlant ALTAREA, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant ALTAREA, à cette personne morale ou à son représentant permanent ou à son (ou ses) représentant(s) légal(aux) en lien avec le mandat de Membre du Conseil de Surveillance exercé au sein d'ALTAREA.

(5) Indemnité allouée à Monsieur Bart Le Blanc, Représentant Permanent d'ABP, compte tenu du fait que celui-ci réside à l'étranger (Grande-Bretagne).

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafinance 2 et Monsieur Alain Taravella, cogérants, par la Société ou une autre société du Groupe.

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafinance 2 et Monsieur Alain Taravella, cogérants, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 6

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 7

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Durant l'exercice aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par l'émetteur ou toute société le contrôlant ou contrôlé par lui.

Durant l'exercice 2009, un total de 12 240 options d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires a été levé :

- ▶ au titre du plan du 23 novembre 2004, 9 240 options ont été levées au prix d'exercice unitaire de 32,90 euros ;
- ▶ au titre du plan du 4 janvier 2005, 3 000 options ont été levées au prix d'exercice unitaire de 38,25 euros.

Tableau 10

Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant.

5.3. *ABSENCE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS*

Aucun conflit d'intérêts n'a été relevé au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale entre les devoirs de ceux-ci et d'autres devoirs éventuels.

5.4. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

5.4.1. NATURE DU CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Il existe un concert entre les fondateurs de la Société, à savoir Monsieur Alain Taravella, sa famille et les sociétés Altafinance 2 et Alta Patrimoine qu'il contrôle d'une part et Monsieur Jacques Nicolet et la société JN Holding qu'il contrôle d'autre part. Au 31 décembre 2009, les fondateurs détenaient ensemble 55,71 %

du capital et des droits de votes théoriques de la Société, et 55,97 % des droits de votes réels (pouvant effectivement s'exprimer aux Assemblées compte tenu de la privation de droit de vote des actions autodétenues).

5.4.2. MESURES PRÉVENANT UN CONTRÔLE ABUSIF

Le rapport du Président sur le contrôle interne (partie 6) précise que, en matière de gouvernance :

- ▶ le Conseil de Surveillance intervient pour examiner les investissements et désinvestissements importants ;

- ▶ il existe une majorité de membres indépendants du Conseil de Surveillance au sein du Comité d'Audit.

5.4.3. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

Des mesures ont été prises pour prévenir de tout contrôle abusif. La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

5.5. CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS

Le soussigné atteste et déclare que, à sa connaissance, aucun administrateur ou, depuis la transformation de la Société en société en commandite par actions, aucun membre du Conseil de Surveillance de la Société n'a été, au cours des cinq dernières années, l'objet :

- ▶ de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- ▶ d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- ▶ d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;

- ▶ aucun administrateur et aucun membre du Conseil de Surveillance n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

Alain Taravella

Gérant

5.6. DIRECTION

Afin de clarifier les rôles et responsabilité des principaux dirigeants du Groupe, il a été décidé de mettre en place une organisation du Groupe par métier, ce qui permet également d'améliorer les règles de contrôle interne.

Cette organisation repose sur les trois lignes de métier du Groupe, à savoir :

- ▶ le commerce, dont la responsabilité est assurée par Monsieur Gilles Boissonnet et par Monsieur Ludovic Castillo en Italie ;
- ▶ le logement et l'immobilier d'entreprise en région, dont la responsabilité est assurée par Monsieur Christian de Gournay ;
- ▶ l'immobilier d'entreprise Île-de-France, dont la responsabilité est assurée par Monsieur Stéphane Theuriau.

Messieurs Christian de Gournay, Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau ont été nommés Directeurs Généraux Délégués du Groupe avec la responsabilité de chacune de ces lignes de métier.

Messieurs Christian de Gournay, Gilles Boissonnet, Stéphane Theuriau ainsi qu'Éric Dumas, Directeur Financier du Groupe, se retrouvent chaque semaine avec la Gérance et constituent le Comité Exécutif Opérationnel.

Dans l'optique d'améliorer les échanges, d'accéder à la transmission de l'information et à coordonner les potentiels de développement, il a été constitué un Comité Stratégique et un Comité de Direction Générale.

1/ Le Comité Stratégique regroupe :

- ▶ la Gérance, représentée par Monsieur Alain Taravella ;
- ▶ les trois Directeurs Généraux Délégués (Monsieur Christian de Gournay, Monsieur Gilles Boissonnet et Monsieur Stéphane Theuriau) ;
- ▶ Monsieur Ludovic Castillo, administrateur délégué de l'Italie ;
- ▶ Monsieur Éric Dumas, Directeur Financier du Groupe ;
- ▶ Monsieur Yves Jacquet, Directeur Général de COGEDIM ;
- ▶ Monsieur Jean-François Favre, Président du Conseil de Surveillance d'ALTAREA France ;
- ▶ Monsieur Albert Malaquin, Directeur Général Adjoint ALTAREA France ;
- ▶ Monsieur Patrick Mazières, Directeur Financier de COGEDIM ;
- ▶ Monsieur Philippe Mauro, Secrétaire Général du Groupe.

2/ Le Comité de Direction Générale qui regroupe les principaux cadres du Groupe, qui se réunit, soit en formation restreinte, soit en formation élargie.

Cette nouvelle organisation ne substitue pas aux Comités opérationnels des différentes filiales. Voir le rapport du Président sur le contrôle interne, *infra*.

5.7. CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à l'article 16.4 de l'Annexe I du Règlement CE 809/2004 prise en application de la directive CE 2003/71/CE, le soussigné atteste et déclare que la Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, prévu par la loi sur les sociétés commerciales et les textes subséquents.

Alain Taravella

Gérant

6

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne

6.1. CADRE DE RÉFÉRENCE ET GUIDE D'APPLICATION	264
6.2. GOUVERNANCE – PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	264
6.2.1. Choix du code de référence	264
6.2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil	265
6.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES.....	270
6.3.1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne	270
6.3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne	271
6.3.3. Améliorations au cours de l'exercice 2010	276
6.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	277
6.4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale	277
6.4.2. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société	277
6.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX.....	278
6.5.1. Gérance	278
6.5.2. Conseil de Surveillance	278
6.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE ..	279
6.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ.....	280

6.1. CADRE DE RÉFÉRENCE ET GUIDE D'APPLICATION

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance s'est inspiré du cadre de référence recommandé par l'Autorité des marchés financiers le 22 janvier 2007 ainsi que sur le *Guide d'application relatif au contrôle interne et à l'information comptable et financière* publié par les émetteurs (le « Guide »), élaboré par l'AMF et publié le 22 janvier 2007. Il a également été tenu compte du rapport 2009 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

Toutefois, en raison de la situation particulière de la Société due à la forme juridique de société en commandite par actions

qu'elle a décidé d'adopter le 26 mai 2007, la répartition des rôles entre la Direction Générale et le Conseil de Surveillance telle qu'elle figure dans les articles 1.2 et 1.3 du Guide, conçue pour des sociétés anonymes, ne correspond pas au nouveau mode de fonctionnement de la Société. En conséquence, au sein d'ALTAREA, les comptes sont arrêtés par la Gérance et le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

6.2. GOUVERNANCE – PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

6.2.1. CHOIX DU CODE DE RÉFÉRENCE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP/MEDEF ») publié par l'Association française des entreprises privées (AFEP) et le Mouvement des entreprises de France (MEDEF) en décembre 2008, énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003, de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants sociaux des sociétés cotées. Cette décision a été prise à l'unanimité par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa réunion du 27 mars 2009, sous réserve de la compatibilité du Code AFEP/MEDEF à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société

La Société se réfère au Code AFEP/MEDEF et les recommandations de ce Code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'ALTAREA, étant précisé que la Société adhère aux principes énoncés par le Code AFEP/MEDEF mais que leur application doit être adaptée à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Ainsi les développements relatifs à la nature collégiale du Conseil d'Administration, à la dissociation entre les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général ne peuvent être transposés aux sociétés en commandite par actions.

Par ailleurs, la Société attribue aux actionnaires des pouvoirs plus importants que ceux qui leur sont conférés par la loi ou en vertu des recommandations du Code AFEP/MEDEF en particulier en matière de fixation de la rémunération de la Gérance. Cette rémunération est fixée par les statuts de la Société adoptés par l'Assemblée Générale des actionnaires du 26 mai 2007. Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux dirigeants mandataires sociaux sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités. La rémunération de la Gérance sera fixée à compter du 1^{er} janvier 2013 par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires pour des durées successives de trois ans sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance.

6.2.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

6.2.2.1. Missions et attributions (article 17 des statuts)

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'Assemblée Générale des actionnaires. Dans le cas où la Société n'a plus de gérant, ni de commandité, le Conseil de Surveillance peut nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'Assemblée Générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des Commissaires aux Comptes. Il nomme l'expert du patrimoine immobilier de la Société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement. Conformément à la loi, le Conseil de Surveillance établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la Gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le Conseil de Surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires. Le Conseil de Surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation. Le Conseil de Surveillance de la société ALTAREA joue par ailleurs un rôle important en matière d'investissements et d'engagements de la Société, exorbitant du rôle classique de cet organe dans les sociétés en commandite par actions. Il est en effet obligatoirement consulté pour avis par la Gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes : (i) tout investissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (ii) tout désinvestissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iii) tout engagement de la Société d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iv) la conclusion de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 15 millions d'euros.

6.2.2.2. Composition du Conseil de Surveillance

(a) Membres

À la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance compte les seize membres suivants :

- ▶ M. Jacques Nicolet, Président du Conseil de Surveillance, nommé le 26 juin 2007 pour la durée de son mandat de membre, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012 ;
- ▶ M. Gautier Taravella, membre (26 juin 2007 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ M. Matthieu Taravella, membre (26 juin 2007 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ ALTAREA Commerce, membre (26 juin 2007 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ Alta Patrimoine, membre (13 février 2008 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ APG, ayant pour représentant permanent M. Bart Le Blanc, membre (15 mars 2010 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ Prévoyance du Dialogue du Crédit Agricole – Predica, représentée par M. Émeric Servin, membre (26 juin 2007 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ MSRESS II Valmur TE BV, représentée par M. Adrien Blanc, membre (26 juin 2007 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ Madame Françoise Debrus, membre (27 mars 2009 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ FDR 3, représentée par M. Marc Henrion, membre (27 mars 2009 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ Foncière des Régions, représentée par M. Olivier Estève, membre (26 juin 2007 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ JN Holding, représentée par M. Olivier Dubreuil, membre (13 février 2008 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ Opus Investment, membre (29 août 2009 – AGO sur comptes 2012) ;
- ▶ Dominique Rongier, membre (20 mai 2009 – AGO sur comptes 2014) ;
- ▶ ATI, membre (20 mai 2009 – AGO sur comptes 2014) ;
- ▶ Altafi 3, membre (20 mai 2009 – AGO sur comptes 2014).

(b) Âge moyen

Depuis la transformation de la Société en société en commandite par actions, les personnes morales ne sont plus tenues de désigner systématiquement un représentant permanent ; elles sont représentées aux réunions du Conseil soit par leur représentant légal, soit par un représentant permanent si elles ont choisi d'en désigner un, soit enfin par tout mandataire *ad hoc*. Il n'est donc plus pertinent de déterminer et de communiquer un âge moyen.

(c) Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du Conseil de Surveillance en dehors de la Société figure en annexe au rapport de gestion de la Gérance dont le présent rapport constitue une annexe et dans le document de référence.

(d) Rémunération

PRINCIPES

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables.

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 mai 2009 a alloué aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'année 2009 une rémunération globale de 600 000 euros, inchangée par rapport à celle des exercices précédents. Cette rémunération est prévue pour l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures, jusqu'à une nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

VERSEMENTS

Lors de sa séance du 17 mars 2008, le Conseil de Surveillance a décidé que son Président recevrait une rémunération annuelle brute, charges comprises, dans la limite de 440 000 euros, en rétribution notamment de ses interventions en tant que Président du Comité d'Investissement conformément au règlement intérieur dudit Comité. Pour les années ultérieures, il a été prévu que la rémunération du Président serait indexée au 1^{er} janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2008 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1^{er} janvier 2009. Cette décision était prise sous réserve du vote par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires d'une rémunération globale suffisante. La Gérance ayant proposé que la rémunération qui sera effectivement versée au Président du Conseil de Surveillance soit prélevée sur la rémunération fixe à laquelle celle-ci a droit en vertu de l'article 14 alinéa 1 des statuts, la décision du Conseil de rémunérer son Président avait été également prise sous réserve d'obtenir confirmation de la renonciation de la Gérance. Cet engagement a été confirmé par lettre du 26 mai 2008.

Le Conseil de Surveillance du 27 mars 2009 a décidé d'allouer à ses membres résidant à l'étranger avec effet à compter de 2008 une indemnité de 1 500 euros par séance du Conseil et de ses Comités spécialisés avec un maximum annuel de 21 000 euros.

En dehors de ce qui précède, aucune autre rémunération et notamment aucun jeton de présence n'ont été alloués au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2009.

Les rémunérations sont détaillées dans une annexe au rapport de gestion dont le présent rapport constitue également une annexe.

(e) Membres indépendants

CHOIX DES CRITÈRES D'INDÉPENDANCE

Lors de sa séance du 31 août 2009, le Conseil de Surveillance a pris connaissance des dispositions de l'article L. 823-19 du

Code de commerce qui prévoit désormais que, dans les sociétés cotées :

- ▶ le Comité d'Audit doit comprendre exclusivement des membres du Conseil de Surveillance ;
- ▶ aucun membre ne doit exercer des fonctions de direction ;
- ▶ au moins un membre du Comité d'Audit doit notamment être indépendant au regard de critères précisés et rendus publics par le Conseil de Surveillance et doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable.

Le Président du Conseil de Surveillance a demandé en conséquence au Conseil de décider quels critères retenir pour définir l'indépendance.

Le Conseil de Surveillance a décidé à l'unanimité, sur proposition du Président, de retenir la définition de l'indépendance proposée par le Code de gouvernement AFEP/MEDEF dans ses articles 8.4 et 8.5, à savoir :

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

Le Président a souligné que le présent rapport sur le contrôle interne rendrait public le choix de ces critères.

APPLICATION AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance n'a pas spécifiquement examiné quels étaient ses membres qui pouvaient être considérés comme indépendants, car cet examen est intervenu seulement pour les membres du Comité d'Audit, pour vérifier si la Société respectait les prescriptions de l'article L. 823-19 du Code de commerce.

6.2.2.3. Fréquence des réunions

Au cours de l'année 2009, le Conseil s'est réuni trois fois.

6.2.2.4. Convocations des membres

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

6.2.2.5. Information

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

6.2.2.6. Tenue des réunions – Présence de la Gérance

Les réunions se déroulent au siège social, 8, avenue Delcassé à Paris (75008).

La Gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du Conseil de Surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la Société. En particulier, la Gérance présente les comptes de la Société, expose la marche des affaires et présente s'il y a lieu les dossiers d'investissement ou de désinvestissements. La Gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La Gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut voter les décisions prises par le Conseil ou les avis rendus par celui-ci.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

6.2.2.7. Règlement intérieur

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

6.2.2.8. Comités spécialisés

L'article 18 des statuts autorise le Conseil de Surveillance à faire intervenir des Comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux Conseils de Surveillance des sociétés en commandite par actions.

Le Conseil de Surveillance dispose de deux Comités spécialisés : Un Comité des comptes dénommé Comité d'Audit et un Comité d'Investissements.

En outre, un Comité de la Rémunération de la Gérance a été institué mais il n'a pas encore été effectivement constitué car il ne jouera son rôle qu'à partir du 1^{er} janvier 2013, date à compter de laquelle la rémunération de la Gérance ne sera plus celle qui est fixée par les statuts mais par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Il est précisé que les Comités Spécialisés rendent compte de leurs travaux lors des séances du Conseil de Surveillance par l'intermédiaire de leurs Présidents qui sont tous membres du Conseil.

Comité d'Investissement

MEMBRES

Les membres du Comité d'Investissement sont désignés par le Conseil de Surveillance. Les membres actuels du Comité d'Investissement sont les suivants (décisions du 27 mars 2009 du Conseil de Surveillance modifiant le règlement intérieur du Comité d'Investissement) :

- ▶ Monsieur Jacques Nicolet ;
- ▶ Monsieur Adrien Blanc, représentant le Fonds Morgan Stanley ;
- ▶ Monsieur Bart Le Blanc, représentant le Fonds ABP ;
- ▶ Monsieur Émeric Servin, représentant la société Predica ;
- ▶ Monsieur Olivier Estève, représentant la société Foncière des Régions ;
- ▶ Monsieur Christian de Gournay ;
- ▶ Monsieur Éric Dumas ;
- ▶ Monsieur Philippe Mauro.

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

DÉLIBÉRATIONS – COMPTE RENDU

Les avis sont pris à la majorité des membres du Comité d'Investissement présents. En cas d'égalité des voix, la voix du Président compte double. Un compte rendu de l'avis est établi en séance faisant état de la décision et signé en séance. Il est fait état dans le rapport annuel de la Société du résumé des avis du Comité d'Investissement.

FRÉQUENCE DES RÉUNIONS

Le Comité d'Investissement se réunit sur convocation du Président. Il peut être réuni à tout moment en cas d'urgence. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel...).

MISSIONS

Le Comité d'Investissement est consulté pour avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement, d'un montant supérieur à 15 millions d'euros et inférieur à 100 millions d'euros, par délégation du Conseil de Surveillance et ce, dans les conditions suivantes :

- a) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 15 millions d'euros et inférieurs à 50 millions d'euros, ils pourront :
 - ▶ soit être présentés directement au Comité d'Investissement ;
 - ▶ soit être présentés pour avis, notamment en cas d'urgence, au Président du Comité d'Investissement qui donnera un avis préalable, cet avis faisant l'objet d'une ratification lors du plus prochain Comité d'Investissement.
- b) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 50 millions d'euros et inférieurs à 100 millions d'euros, ils seront soumis pour avis au Comité d'Investissement, préalablement à leur mise en œuvre.
- c) Pour les opérations initiées par sa filiale COGEDIM, le seuil de 15 millions d'euros s'entend :

- ▶ préalablement à la signature de toute promesse synallagmatique de vente portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros ;
 - ▶ préalablement à la signature de tout acte authentique portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros, consécutif le cas échéant à une promesse unilatérale de vente ;
 - ▶ préalablement au lancement des travaux si le prix de revient, y compris le foncier, et sous déduction des réservations et des ventes en bloc signées, dépasse 15 millions d'euros.
- d) En ce qui concerne les investissements ou désinvestissements :
- ▶ inférieurs à 15 millions d'euros, ils ne nécessitent pas d'avis du Conseil de Surveillance ;
 - ▶ supérieurs à 100 millions d'euros, ils restent du ressort du Conseil de Surveillance, pour avis.
- Les seuils indiqués ci-dessus seront indexés annuellement en fonction de l'indice Syntec.
- e) Enfin, les désinvestissements concernent les immeubles dits de placement ou des participations dans des sociétés détenant des immeubles de placement et cela, selon les seuils visés ci-dessus.
- f) Les tranches indiquées ci-dessus s'entendent en quote-part de participations du Groupe et hors taxes.

TRAVAUX DU COMITÉ

En 2009, le Comité ne s'est pas réuni car tous les dossiers d'investissements et de désinvestissements dépassaient le seuil de 100 millions d'euros. Ces dossiers ont donc été examinés en formation plénière par le Conseil de Surveillance lui-même en application de l'article 17.6 des statuts (voir *supra* 2.2.1 et *infra* 2.9).

Comité d'Audit

MEMBRES

Les membres du Comité d'Audit sont désignés par le Conseil de Surveillance. Ils sont choisis pour leur expérience du secteur et leur connaissance de la Société. Les membres actuels du Comité d'Audit sont les suivants (décisions du Conseil de Surveillance du 31 août 2009 modifiant le règlement intérieur du Comité d'Audit) :

- ▶ Françoise Debrus ;
- ▶ Matthieu Taravella ;
- ▶ Bart Le Blanc ;
- ▶ Adrien Blanc ;
- ▶ Olivier Estève ;
- ▶ Dominique Rongier.

Le Conseil de Surveillance a désigné Madame Françoise Debrus en qualité de Présidente du Comité d'Audit, compte tenu de son expérience du secteur immobilier au sein de Predica et du groupe du Crédit Agricole.

MEMBRES RÉPONDANT AUX CRITÈRES DE L'ARTICLE L. 823-19 DU CODE DE COMMERCE

La totalité des membres du Comité d'Audit ont ou ont eu des fonctions de gestion dans des groupes importants et siègent souvent dans les organes sociaux d'autres sociétés et répondent ainsi à l'exigence de compétences en matière financière ou comptable posée par l'article L. 823-19.

Le Conseil de Surveillance a examiné dans sa séance du 31 août 2009 (cf. *supra* 2.2.2 (e)) quels étaient les membres indépendants au regard des critères qu'il avait adoptés, reprenant ceux des articles 8.4 et 8.5 du Code AFEP/MEDEF.

Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le Conseil a constaté que :

- ▶ M. Dominique Rongier, M. Bart Le Blanc et M. Adrien Blanc peuvent être considérés comme membres indépendants sans réserve.
- ▶ Mme Françoise Debrus et M. Olivier Estève peuvent être considérés comme membres indépendants, à condition que le Conseil s'interroge systématiquement sur l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel, ces membres du Comité d'Audit étant liés à des actionnaires détenant plus de 10 % du capital, à savoir la société Predica en ce qui concerne Mme Françoise Debrus et la société Foncière des Régions en ce qui concerne M. Olivier Estève. Le Conseil a constaté qu'il n'existait actuellement aucun lien ni opération, en dehors de ceux qui pourraient survenir dans le cours normal des affaires, susceptibles de créer un conflit d'intérêts avec Predica et Foncière des Régions.

Le Comité d'Audit, comprend ainsi cinq membres indépendants, sous réserve de s'assurer – pour deux d'entre eux – de l'absence de conflits d'intérêts.

En conséquence, la Société est non seulement en règle avec les prescriptions légales, qui exigent que le Comité d'Audit comporte au moins un membre indépendant, mais également avec les recommandations du paragraphe 14.1 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF qui portent le nombre de membres indépendants aux deux tiers des membres du Comité d'Audit.

DÉLIBÉRATIONS – COMPTE RENDU

Le Comité d'Audit ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont effectivement présents. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix de la Présidente compte double. Le Comité d'Audit établit s'il l'estime nécessaire un compte rendu de ses réunions, établi par le secrétaire et soumis à l'approbation des membres du Comité. Le Comité d'Audit établit un rapport remis au Conseil de Surveillance à l'occasion des comptes semestriels et annuels.

FRÉQUENCE DES RÉUNIONS

Le Comité d'Audit se réunit sur convocation du Président, à des dates fixées en fonction du calendrier d'arrêté des comptes semestriels et des comptes annuels. Il peut être réuni à tout moment en cas de nécessité. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel...). Le Secrétaire fait parvenir la documentation nécessaire avant la réunion.

Au cours de l'exercice 2009, le Comité s'est réuni à trois reprises, pour examiner les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, pour proposer au Conseil de Surveillance le nom des experts immobiliers de la Société et pour examiner les comptes du premier semestre 2009.

MISSIONS ET ATTRIBUTIONS

Le Comité d'Audit assiste le Conseil de Surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le Comité d'Audit est notamment chargé des missions suivantes :

- ▶ suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- ▶ suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne, le cas échéant, et de gestion des risques de la Société ;
- ▶ suivi du contrôle légal des comptes et des comptes consolidés ;
- ▶ examen et suivi de l'indépendance des Commissaires aux Comptes ;
- ▶ vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

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

Le Comité d'Audit est consulté obligatoirement sur :

- ▶ la nomination des Commissaires aux Comptes ;
- ▶ les projets d'aménagement ou de modification importants des principes et méthodes comptables qui pourraient être envisagés ou qui paraîtraient nécessaires ;
- ▶ les comptes semestriels et annuels.

Le Comité d'Audit s'assure des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation, de dossiers, de systèmes et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances.

Comité de la Rémunération de la Gérance

Depuis le 20 mai 2009, un Comité de Rémunération de la Gérance a été institué par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, qui a ajouté à cet effet un

second paragraphe à l'article 18 des statuts relatif aux Comités spécialisés.

La même Assemblée a modifié les stipulations de l'article 14 des statuts relatif à la rémunération de la Gérance : à compter du 1^{er} janvier 2013, la rémunération de la Gérance sera fixée pour des durées successives de trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance.

Le Comité des Rémunérations devra donc être effectivement institué au plus tard au début de l'année 2013 lorsque l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires sera amenée à prendre connaissance de l'avis du Conseil de Surveillance en vue de fixer pour la première fois la rémunération de la Gérance :

COMPOSITION (ARTICLE 18 DES STATUTS)

Le Comité de la Rémunération de la Gérance sera composé de membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Comité de la Rémunération de la Gérance devront être indépendants de la Gérance.

ATTRIBUTIONS (ARTICLE 18 DES STATUTS)

Le Comité des Rémunérations formulera des propositions concernant la rémunération de la Gérance et les soumettra au Conseil de Surveillance.

6.2.2.9. Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2009

En 2009, le Conseil de Surveillance d'ALTAREA a tenu les réunions suivantes :

- ▶ Réunion du 27 mars 2009 : Nomination par cooptation de deux nouveaux membres (FDR 3 et Mme Françoise Debrus) en remplacement de deux membres démissionnaires (M. Christophe Kullmann et M. Laurent Cazelles). Nomination de deux nouveaux membres du Comité d'Audit (Mme Françoise Debrus et M. Bart Le Blanc) et modification corrélative de son règlement intérieur. Nomination d'un nouveau membre du Comité d'Investissement (M. Bart Le Blanc) et modification corrélative de son règlement intérieur. Examen des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Affectation du résultat proposée à l'Assemblée. Examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires. Établissement du rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale annuelle. Approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne. Avis favorable donné à la Gérance pour les cautions, avals et garanties consentis aux filiales de la Société à concurrence de 150 millions d'euros. Avis favorable à la lettre d'intention consentie par la Société à Natixis le 23 décembre 2008 en faveur de COGEDIM. Point sur l'opération de Garches. Examen des documents prévisionnels.
- ▶ Réunion du 31 août 2009 : Examen des comptes semestriels au 30 juin 2009. Nomination des nouveaux experts immobiliers

de la Société. Choix des critères d'indépendance retenus pour les membres du Conseil de Surveillance et de son Comité d'Audit. Modification de la composition du Comité d'Audit et de son règlement intérieur. Détermination du nombre de membres indépendants du Comité d'Audit. Avis favorable à diverses sûretés hypothécaires et à la signature de l'avenant n° 2 au contrat de crédit initial Ixis du 9 juin 2006. Examen des documents de gestion prévisionnelle.

- ▶ Réunion du 9 novembre 2009 : Avis favorable à deux opérations de désinvestissements. Avis favorable à un projet d'investissement. Autorisation de conventions réglementées : cessions de participations et de créances intra-groupe.

6.2.2.10. Procès-verbaux des réunions

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

6.2.2.11. Évaluation des travaux du Conseil et des Comités spécialisés

La Société considère que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation de ses travaux.

6.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice 2009 et depuis le début de l'exercice 2010, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

6.3.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ASSIGNÉS AU CONTRÔLE INTERNE

(a) Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce : « Les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n° 1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté européenne, ALTAREA est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS : *International Financial Reporting Standards* et interprétations IFRIC/SIIC) tel qu'approuvé par l'Union européenne.

(b) Objectifs des autres procédures de contrôle interne

- ▶ Préservation des actifs de la Société.
- ▶ Suivi de la correcte application des budgets.
- ▶ Suivi des engagements donnés par la Société.
- ▶ Respect de la confidentialité des informations, compte tenu notamment de la réglementation boursière.

(c) Limites inhérentes au système de contrôle interne

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En outre, le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du Groupe ALTAREA, à savoir l'ensemble constitué par la société ALTAREA et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-1 du Code de commerce, à l'exception des sociétés de co-promotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

Enfin, il n'existe pas encore à ce jour de processus d'évaluation du contrôle interne.

6.3.2. ORGANISATION GÉNÉRALE DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

En 2009, l'organisation générale du contrôle interne était du ressort de la Gérance. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société.

6.3.2.1. Intervenants

(a) Conseil de Surveillance – Comité d'Audit

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance joue un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société (voir 1.2.7), directement et au travers de ses Comités spécialisés notamment et principalement le Comité d'Audit.

(b) Secrétariat Général

Sous l'autorité de la Gérance, le Secrétariat Général coordonne les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales.

Les missions prioritaires sont :

- ▶ de veiller au respect du règlement intérieur et au bon fonctionnement des Comités spécialisés du Conseil de Surveillance (le Comité d'Audit et le Comité d'Investissement) ;
- ▶ de recenser les Comités opérationnels d'ALTAREA et de ses filiales ;
- ▶ d'identifier les risques :
 - liés à l'activité des sociétés des filiales consolidées par ALTAREA en France et à l'étranger,
 - liés au statut de société cotée d'ALTAREA ;
- ▶ d'établir les procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs etc.) ;
- ▶ d'examiner les conditions d'engagement des opérations, de recenser les règles existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- ▶ d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

(c) Intervenants externes

Le Groupe a recours à des cabinets spécialisés auxquels sont confiées des missions spécifiques de conseil, d'assistance ou d'audit.

Ainsi, au cours de l'exercice 2009, le cabinet Mazars a remis un rapport sur l'unification des systèmes de paie. Par ailleurs, le cabinet PricewaterhouseCoopers a démarré l'établissement d'une cartographie des risques sur la France.

6.3.2.2. Risques couverts

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- ▶ risques liés aux opérations de développement (engagements et suivi opérationnel) ;

- ▶ risques liés aux actifs (préservation de la valeur des actifs) et à l'activité ;
- ▶ risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- ▶ autres risques (risque de taux, risque informatique...).

(a) Risques liés aux opérations de développement

Les risques liés aux opérations de développement sont multiples ; ils comprennent en particulier :

- ▶ le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales et des permis de construire et des recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- ▶ le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution) et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;
- ▶ le risque commercial, notamment lié à la durée importante du montage de certaines opérations qui est cependant limité par la précommercialisation.

Pour les projets de centres commerciaux, il a été mis en place un classement des projets en distinguant :

- ▶ les projets en cours de construction ;
- ▶ les projets maîtrisés, ceux-ci se décomposant en deux types :
 - les lancements en préparation,
 - les opérations en cours d'études avancées.

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le Comité d'Investissement, Comité spécialisé du Conseil de Surveillance (voir *supra* 2.2.8) et par plusieurs Comités spécialisés qui sont présentés ci-après :

1. PÔLE FONCIÈRE DE CENTRES COMMERCIAUX

- (i) Le Comité « développement/opérationnel/montage » : en présence de la Direction Générale, il définit et fixe les objectifs opérationnels pour chaque projet, suit les marchés de travaux, valide les budgets initiaux et, le cas échéant, leur révision.
- (ii) Le Comité « coordination/commercialisation » : il permet à la Direction Générale de définir et fixer les objectifs de commercialisation pour chaque projet.
- (iii) Suivi des investissements : les investissements autorisés font l'objet d'un suivi mensuel par affaire et d'un système de contrôles par la Direction Opérationnelle et la Direction Financière. La Direction Générale autorise enfin le règlement sur la base des précédents contrôles.
- (iv) Processus de validation semestrielle des budgets d'opérations : bouclage des factures de travaux avec la comptabilité et calage des frais financiers en fonction des conditions de marché. Cette procédure, initiée en 2009, sera opérationnelle en 2010.

2. PÔLE PROMOTION

- (i) Le Comité des Engagements de COGEDIM : COGEDIM est dotée d'un Comité des Engagements qui examine tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de précommercialisation (actuellement 50 %), validation du coût des travaux... Le Comité des Engagements est composé des membres du Directoire, du Directeur Financier, du Directeur Commercial, du Directeur des Marchés et du Directeur des Engagements. Au-delà des processus des Comités d'Engagements, le Directeur des Engagements intervient avec l'aide des contrôleurs financiers de filiales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des Comités des Engagements et peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques... Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société pour le risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur du Secrétaire Général du Groupe pour les questions relatives au contrôle interne.
- (ii) La Direction des Marchés de COGEDIM : elle intervient pour valider les coûts de construction retenus dans les budgets prévisionnels des opérations et ce dès la signature de la promesse d'achat du terrain. Les coûts sont actualisés au fur et à mesure de l'avancement de la définition du produit. La Direction des Marchés intervient également dans le cadre de la consultation des entreprises préalable à la signature des marchés de travaux.
- (iii) Procédures ventes/commercialisation : COGEDIM dispose d'un outil commercial propre constitué par une filiale dédiée : COGEDIM Vente. Cette structure assure le marketing et la commercialisation ainsi que l'administration des ventes. Pour chaque programme immobilier, la stratégie commerciale est définie par le Directeur et le responsable du programme, le Directeur Commercial et le Chef de Produits de COGEDIM Vente. COGEDIM Vente fournit également aux responsables du développement des études et avis pour évaluer les marchés locaux et leurs prix et permettre ainsi d'intégrer ces valeurs dans les budgets prévisionnels des opérations. L'outil informatique de suivi budgétaire de chaque opération est alimenté en temps réel par les données commerciales (réservations et ventes) et permet à chaque responsable de suivre l'avancement des programmes dont il a la charge. L'outil informatique commercial permet également un reporting consolidé au niveau de COGEDIM.

3. ITALIE ET ESPAGNE

Pour ces deux pays, les nouveaux investissements sont soumis au Comité d'Investissement du Groupe.

- ▶ En Italie ont été mis en place différents Comités (Comité de Développement, Réalisation, Gestion/Recommercialisation, Financier et de Direction). Ces Comités se réunissent tous

les quinze jours avec un ordre du jour et donnent lieu à un compte rendu. En 2010 un Comité de Surveillance devrait être mis en place pour être en conformité avec des textes réglementaires.

- ▶ En Espagne, et compte tenu de la taille de la filiale, des réunions régulières sont tenues sur l'avancement des affaires entre la Gérance d'ALTAREA et la Direction Générale de la filiale, qui ne donnent pas lieu à des comptes rendus systématiques.

Par ailleurs des réunions mensuelles sont organisées entre la Gérance d'ALTAREA et la Direction Générale des filiales, qui ne donnent pas lieu à des comptes rendus systématiques.

(b) Risques liés aux actifs et à l'activité

- (i) Le Comité « Patrimoine » : il permet à la Direction Générale de définir et de fixer les objectifs d'*asset management* pour chaque actif.
- (ii) Reporting sur le patrimoine : les responsables opérationnels chargés de la gestion du patrimoine transmettent régulièrement à la Direction Financière du Groupe des états et documents financiers, qui portent en particulier sur les prévisions de recettes (loyers) et de dépenses non répercutables aux locataires, les locaux vacants, l'évolution des loyers faciaux, facturés et bruts. Il existe désormais un Reporting Patrimonial Trimestriel qui offre une synthèse globale de l'activité des centres en patrimoine. Le Comité de coordination commercial suit mensuellement l'ensemble des événements de recommercialisation pour fixer les conditions de renouvellement des contrats de baux sur le patrimoine.
- (iii) Expertises des centres en exploitation : les centres en exploitation font l'objet d'une évaluation effectuée deux fois par an. Au cours de l'exercice 2009, il a été décidé de faire un appel d'offre pour nommer les experts. À la suite de cet appel d'offres, le Conseil de Surveillance du 31 août 2009 a entériné le choix des experts immobiliers, effectué par le Comité d'Audit, à savoir :
- ▶ DTZ Eurexi et Icade Expertise pour l'évolution des actifs de centres commerciaux situés en France et l'Espagne ;
 - ▶ CBRE pour les autres actifs comme l'Hôtel Wagram ;
 - ▶ Savills pour les actifs situés en Italie.
- (iv) Loi Hoguet et gestion locative : ALTAREA France, CRP Développement, COGEDIM Vente, COGEDIM Tradition (résiliée en 2009) et COGEDIM Gestion sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions ou la gestion et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur.
- (v) Assurances en France :
- ▶ Actifs en exploitation : pour l'ensemble des actifs en exploitation, le Groupe est assuré dans le cadre d'une police « tout sauf » auprès de la compagnie AXA qui comprend un volet dommages et un volet responsabilité civile. Le volet dommages couvre la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de trois années. Le montant des primes pour 2009 s'est élevé à 1 247 185,04 euros TTC. Par ailleurs le Groupe dispose d'une police pour les terrains ou les immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers

de construction. Cette police souscrite chez AXA a entraîné le paiement d'une prime de 76 162,45 euros TTC.

- ▶ Actifs en construction : pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « dommages ouvrage » et « tous risques chantier » auprès d'AXA et du GAN ; le Groupe dispose d'un contrat-cadre unique sur l'aspect dommages ouvrage pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- ▶ Responsabilité civile professionnelle : le Groupe et ses différentes filiales, dont COGEDIM, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment les Allianz, CNA et Covea Risk. Le montant des primes pour 2009 s'est élevé à 1 024 167 euros TTC (ce montant n'inclut pas certaines révisions de prime lié au chiffre d'affaires déclaré).
- ▶ Assurances diverses : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique. Enfin il existe une police d'assurance dite « mandataires sociaux » auprès de la compagnie Chubb.

(c) Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

(I) LE COMITÉ « FINANCIER GROUPE »

Ce Comité se réunit sur une base bimensuelle. L'ordre du jour en est fixé par le Directeur Financier. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées à la Direction Générale. C'est au cours de ces Comités que la Direction Générale définit et fixe les objectifs financiers du Groupe ALTAREA étant précisé que des Comités Financiers spécialisés sont également réunis dans les filiales les plus importantes comme COGEDIM et ALTAREA France à partir de 2009.

Dans plusieurs filiales, des Comités Financiers existent ou ont été mis en place.

Procédures de contrôle mises en place relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (rappel des principales procédures de contrôle relatives à l'élaboration des états financiers), sachant qu'un représentant du Comité Financier du Groupe assiste aux réunions des Comités Financiers des filiales :

- ▶ Les comptabilités sociales des sociétés composant le Groupe ALTAREA sont physiquement tenues par ses propres salariés et centralisées en trois lieux géographiques principaux : avenue Delcassé à Paris, à Milan et à Madrid. Sur chacun de ces lieux cités, les comptabilités sociales sont gérées informatiquement sur le même logiciel. Les manuels d'utilisation disponibles, permettent de retracer la piste d'audit. Les états financiers correspondants sont établis en interne grâce à une interface avec le logiciel comptable ; pour les filiales de COGEDIM en région, la comptabilité sociale est tenue majoritairement en région.
- ▶ Les équipes comptables et financières sont structurées par pôles (aux niveaux de la holding du Groupe, du pôle Foncière en centres commerciaux et du pôle Promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

- ▶ Les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la Direction Financière. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes des états financiers.

(II) POURSUITE DU RENFORCEMENT DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE

La cotation à Euronext conduit le Groupe à poursuivre le programme de renforcement d'un certain nombre de procédures ou à mettre en place des guides opératoires :

- ▶ existence de dossiers bilan par société divisés par fonctions (achats, ventes, trésorerie, capitaux...) destinés à documenter le traitement des opérations réalisées tant sur le plan économique, juridique que financier ;
- ▶ mise en place d'une procédure verticale permettant la remontée des informations des différentes Directions opérationnelles (instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) ;
- ▶ mise en place de procédures de contrôle transversal sur les remontées d'informations au travers de contrôles de cohérence, de réconciliations gestion/comptabilité ;
- ▶ mise en place d'une procédure de formalisation et de suivi des différents risques et recours ;
- ▶ le contrôle des comptes des filiales étrangères au travers d'audits contractuels ;
- ▶ mise en place depuis 2008 d'un processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) permettant de disposer d'un budget validé par le management des activités et du Groupe, facilitant la préparation et le contrôle des arrêtés des comptes du Groupe semestriels.

Par ailleurs, les actions suivantes ont été réalisées en 2009 :

- ▶ la mise en place de clôtures comptables trimestrielles (31 mars et 30 septembre) non auditées aux titres des indicateurs clés ;
- ▶ le mode de paiement des fournisseurs par virement est en cours de généralisation ;
- ▶ la poursuite de l'automatisation des processus et notamment des interfaces entre les logiciels métiers et comptables permettant de fiabiliser la production des données comptables financières.

(III) LOGICIEL DE CONSOLIDATION

Un logiciel de consolidation SAP BFC est en place depuis 2006 pour le pôle Foncière et depuis 2004 pour le pôle Promotion. Par sa structure sous forme de base unique, cette solution constitue une plate-forme permettant une plus forte intégration des systèmes de gestion et donc une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires. Des études sont menées pour harmoniser le paramétrage au niveau du Groupe et de ses paliers par pôles afin de répondre aux besoins de l'élaboration des états financiers du Groupe.

(IV) LOGICIEL DE REPORTING ET DE PLANIFICATION FINANCIÈRE

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC est implémenté depuis 2008 pour le Groupe. Ce logiciel complète l'outil de gestion des opérations immobilières et foncières et s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées prévisionnelles. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles le moment venu. Les écarts significatifs sont explicités.

(V) LOGICIEL DE GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Le logiciel Altaix de gestion locative a été mis en exploitation à compter du 1^{er} janvier 2007 en France et en Italie. L'intégration automatique des données dans la comptabilité sociale, d'Altaix vers Sage, est effective depuis le premier semestre 2008. La saisie des factures fournisseurs et le suivi des engagements faits par les centres commerciaux remonte également automatiquement à la gestion locative centralisée *via* Altaix. Fin 2009, a été mis en place le suivi des chiffres d'affaires déclarés par les commerçants. Fin octobre 2009, le logiciel est passé en version 5, permettant notamment l'édition en format pdf.

(VI) LOGICIEL DE GESTION DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PRIMPRIMO

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

(VII) LOGICIEL DE PAIE

Une étude a été lancée en 2009 pour comparer les systèmes existants et retenir un système d'information RH unique France.

(d) **Autres risques liés aux activités d'ALTAREA**

ALTAREA pourrait être confrontée le cas échéant à d'autres risques et s'est donnée les moyens de les surmonter ou de les limiter.

RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER

ALTAREA intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier commercial (essentiellement dans le secteur des centres commerciaux) et résidentiel. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur, notamment le risque de retournement du marché pour l'activité logement. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique,

social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le Groupe ALTAREA, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

RISQUES D'INSOLVABILITÉ DES LOCATAIRES

La capacité d'ALTAREA à collecter les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par ALTAREA avant la signature de tous ses baux. Il est toutefois possible que les locataires ne paient pas ponctuellement ou qu'ils soient en défaut de paiement, ce qui pourrait affecter les résultats d'exploitation d'ALTAREA.

Afin d'anticiper au mieux cette zone de risque, le service de la gestion du patrimoine produit un reporting systématique des impayés à 30 jours, à 60 jours et à 90 jours. Par ailleurs, la procédure de recouvrement des loyers a été renforcée dans son suivi.

RISQUES JURIDIQUE, RÉGLEMENTAIRE, ENVIRONNEMENTAL, ASSURANCE ET FISCAL

Risques juridique et réglementaire

ALTAREA doit se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment l'urbanisme la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC.

Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à ALTAREA d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher, le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de ses activités, le Groupe ALTAREA est impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. Le Groupe ALTAREA constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

Du fait de la nature de leurs activités, les entités du Groupe ALTAREA sont soumises aux risques des évolutions réglementaires.

ALTAREA France, ALTAREA Italia et ALTAREA España : Les Directions Juridiques d'ALTAREA et de ses filiales s'assurent du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de leur activité. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux. Pour l'Espagne, il est fait appel à des cabinets d'avocats extérieurs. Le Secrétaire Général du Groupe ALTAREA coordonne les Directions Juridiques des filiales. La Direction Juridique Corporate dépend du Directeur Financier. Elle veille au respect de la vie sociale d'ALTAREA et de ses

principales filiales et des obligations liées au statut de société cotée d'ALTAREA.

COGEDIM : Les responsables opérationnels font régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Par ailleurs, la Direction Juridique Immobilière intervient également pour le compte et à la demande des équipes de COGEDIM, notamment pour les montages complexes. Le secrétariat juridique des sociétés filiales de COGEDIM SAS était assuré par un cabinet externe en 2008. Depuis 2009 les principales filiales du pôle COGEDIM sont suivies par la Direction Juridique Corporate du Groupe et les sociétés de programmes restent suivies jusqu'à nouvel ordre par des cabinets externes ou par des collaborateurs en direct selon les filiales régionales.

Risque fiscal lié au statut de SIIC

ALTAREA est assujettie au régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution. Si ALTAREA ne respectait pas ces obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. Il en serait de même en cas d'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote. C'est pourquoi les statuts d'ALTAREA comportent une limitation des droits de vote au-delà de ce seuil.

En outre, ALTAREA pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire non soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent et disposant d'au moins 10 % du capital d'ALTAREA, si ALTAREA n'était pas en mesure d'en faire supporter les conséquences au seul actionnaire concerné. Ici encore, les statuts d'ALTAREA prévoient expressément la prise en charge de ces conséquences par l'actionnaire concerné, mais la Société pourrait rencontrer éventuellement des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité de ces actionnaires si une retenue sur le dividende n'était pas possible. Enfin, ALTAREA reste dépendante des évolutions des règles fiscales actuellement en vigueur.

Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

ALTAREA estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Toutefois, ALTAREA pourrait être confrontée à un renchérissement du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, ALTAREA pourrait être confrontée, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourrait avoir

des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière d'ALTAREA.

Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, plomb, installations classées, etc.) – Risques d'inondation ou d'effondrement

Les actifs d'ALTAREA peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment l'amiante, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, ALTAREA pourrait être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'ALTAREA pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, ALTAREA respecte la réglementation applicable en la matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

Les actifs immobiliers d'ALTAREA peuvent également être exposés à des risques naturels ou technologiques, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle des locaux concernés et avoir un effet défavorable sur l'attractivité des actifs d'ALTAREA, son activité et ses résultats.

RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

ALTAREA est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de développement. Il est possible qu'ALTAREA se trouve en situation de conflit d'intérêts dans certaines de ces structures.

RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITÉS FINANCIÈRES D'ALTAREA

Risques de liquidités – Capacité d'endettement

ALTAREA finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. ALTAREA pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'ALTAREA susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans ALTAREA.

La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources.

Compte tenu de sa situation financière à la date de dépôt du document de référence, ALTAREA estime ne pas présenter de risques de liquidités.

Risque sur actions

Au 31 décembre 2009, ALTAREA considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

Risque de change

ALTAREA réalise la quasi-totalité de son chiffre d'affaires dans la zone euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. ALTAREA exerce également ses activités dans certains pays qui ne sont pas dans la zone euro, comme la Russie, mais ces activités demeurent encore limitées. Dans ces conditions, ALTAREA estime ne pas être exposée au risque de change.

Risque de taux

En matière de risque de taux, il est rappelé que le Groupe ALTAREA adopte une politique prudente. L'objectif de couverture consiste en effet à préserver le cash-flow courant généré par les actifs en exploitation à travers la couverture de la dette hypothécaire adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont des swaps fixes/variables.

RISQUE INFORMATIQUE

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle (ALTAREA France, COGEDIM, ALTAREA Italie et ALTAREA Espagne) pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé).

Visual Scope : un logiciel de gestion des holdings et des filiales a été mis en place en 2009. Ce système centralisé permettant de gérer notamment les participations et mandats, de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférente est ainsi opérationnel à la date de ce rapport. Il est déployé en France, en Italie et en Espagne sous la responsabilité de la Direction Juridique Corporate du Groupe.

Conformément à ce qui avait été précédemment évoqué, ALTAREA France a mis en place un système de Gestion Électronique de ses Données (GED) au premier semestre 2009. L'ensemble des documents papier originaux tels que notamment, les dossiers contractuels locatifs, ou encore les autorisations administratives mais aussi les différents protocoles, a été numérisé puis stocké auprès d'un prestataire spécialisé. Ainsi, l'ensemble des documents originaux produits par l'entreprise est sécurisé.

PROCÉDURE MISE EN PLACE SUR LE BLANCHIMENT D'ARGENT

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

6.3.3. AMÉLIORATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2010

En vue d'améliorer le contrôle interne, les actions suivantes sont menées :

- ▶ Il a été décidé de renforcer le Secrétariat Général par le transfert d'une personne travaillant actuellement au contrôle de gestion de COGEDIM et qui est rentrée complètement en fonction au 1^{er} avril 2010.
- ▶ La Charte Éthique du Groupe ALTAREA COGEDIM a été finalisée et présentée aux Comités d'Entreprise d'ALTAREA.
- ▶ Cette Charte Éthique a pour objet de définir les valeurs et règles de conduite qui sont celles du Groupe ALTAREA COGEDIM, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leur relation de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte, pourront inspirer et guider au quotidien l'action de tous les collaborateurs du Groupe pour résoudre des questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente.
- ▶ Cette charte rappelle que les collaborateurs devront agir avec professionnalisme, intégrité, loyauté et discrétion tant dans leurs comportements internes (1^{re} partie) que vis-à-vis des personnes et entreprises dans leur relation professionnelle (2^e partie) et ce, dans le respect des lois et réglementations

en vigueur, ainsi que des principes rappelés dans ladite charte.

- ▶ À cette charte sont annexés, les documents suivants :
 - les règles de prudence à observer dans un environnement coté ;
 - la charte du système d'informations du Groupe ;
 - la procédure de l'utilisation de la téléphonie et des voitures de fonction ;
 - les avantages logements accordés aux salariés.
- ▶ Pour bien évaluer les risques, il a été demandé fin 2009 au cabinet PricewaterhouseCoopers d'établir une cartographie des risques sur le périmètre de la France. Il est envisagé de l'étendre également à l'Italie dans un deuxième temps.
- ▶ Cette cartographie des risques s'est basée principalement sur les entretiens avec la plupart des principaux responsables du Groupe ALTAREA, les résultats de cette cartographie des risques devant être présentés au prochain Comité d'Audit.
- ▶ L'objectif de cette cartographie est de déterminer les risques majeurs du Groupe, tant en termes de niveau de risques que d'occurrence et surtout de connaître le niveau de maîtrise des risques.

- ▶ Amélioration du suivi des engagements au sein du pôle Commerce : la procédure de suivi des engagements du pôle Commerce, constitué par les entités FONCIÈRE ALTAREA, ALTAREA Italie et ALTAREA Espagne, a été mise en place au début de l'exercice 2009. Pour les opérations en développement/réalisation, un état trimestriel est dressé, qui relate, pour chaque projet, les engagements et les modes financements.
- ▶ Un processus d'appel d'offres a été lancé au début 2010 pour le choix des Commissaires aux Comptes dont les mandats sont en renouvellement à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2009. Le recours à cette procédure s'inscrit dans le souci de transparence qui anime le contrôle interne.
- ▶ L'objectif du contrôle interne est de renforcer les procédures existantes et de mettre en place des procédures adaptées aux risques identifiés.

6.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

6.4.1. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

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

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

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

6.4.2. LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE ET INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET DE TRÉSORERIE AINSI QUE SUR LES ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux stipulations de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

En vertu des stipulations de l'article 17.1 des statuts, le Conseil de Surveillance a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

6.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

6.5.1. GÉRANCE

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

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

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

6.5.2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

L'Assemblée Générale des actionnaires peut allouer aux membres du Conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est

déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

6.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales.

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce figurent en annexe du rapport de gestion de la Gérance à l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires.

Le Présent rapport a été établi par le Président du Conseil de Surveillance. Le Secrétariat Général et la Direction Financière du Groupe ont participé à sa rédaction. Il a été communiqué au Conseil de Surveillance de la Société, présenté au Conseil et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 15 mars 2010.

Le Président du Conseil de Surveillance
Jacques Nicolet

6.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société ALTAREA S.C.A. et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de Surveillance de votre Société conformément aux dispositions de cet article, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce relatives, notamment, au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- ▶ de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- ▶ d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- ▶ prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, ainsi que de la documentation existante ;
- ▶ prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- ▶ déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 27 avril 2010

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Île-de-France
Michel Riguelle

Ernst & Young Audit
Marie-Henriette Joud

7

Projet de résolutions de l'Assemblée Générale Mixte Annuelle du 28 mai 2010

7.1. DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.....	282
7.2. DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	286

7.1. DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de cet exercice se soldant par un bénéfice net comptable de 7 842 664 euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

(Affectation du résultat distribuable)

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que l'exercice clos le 31 décembre 2009 se solde par un bénéfice de 7 842 664 euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter 5 % du bénéfice de l'exercice, soit 392 133,20 euros à la dotation de la réserve légale.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de procéder à la distribution d'un dividende de 7,20 euros par action, soit un montant global de 73 287 482,40 euros, après versement d'un dividende précipitaire égal à 1,5 % de ce montant, soit 1 099 312,24 euros, auquel l'Associé Commandité a droit conformément aux dispositions de l'article 32 alinéa 5 des statuts, soit un dividende total de 74 386 794,64 euros prélevé sur :

- ▶ le solde du bénéfice de l'exercice
à hauteur de : 7 450 530,80 euros ;
- ▶ le compte report à nouveau
à hauteur de : 408 108,00 euros ;
- ▶ le compte de « Réserves statutaires
ou contractuelles » à hauteur de : 44 239 678,00 euros ;
- ▶ le compte « Primes d'émission »
à hauteur de : 22 288 477,84 euros.

Les montants ci-dessus sont calculés sur la base d'un nombre d'actions ayant droit au dividende au titre de l'exercice 2009 s'élevant à 10 178 817 et seront ajustés par la Gérance en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de son versement effectif.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés aux comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 1^{er} juillet 2010.

Au plan fiscal, ce dividende constitue :

- ▶ une distribution de revenus à concurrence de sa fraction prélevée sur le bénéfice de l'exercice, le compte report à nouveau et les réserves statutaires ou contractuelles, soit 52 098 316,80 euros ; et,
- ▶ un remboursement d'apport non imposable à concurrence de sa fraction prélevée sur les primes d'émission (à l'exclusion de toutes autres primes), soit 22 288 477,84 euros.

Pour les associés personnes physiques fiscalement domiciliées en France, la fraction du dividende constituant une distribution de revenus est éligible à la réfaction de 40 % prévue au 2^o de l'article 158.3 du Code général des impôts, sauf option pour le prélèvement libératoire mentionné ci-après. Alternativement, ces associés peuvent opter pour être assujettis au prélèvement libératoire de 18 % prévu à l'article 117 *quater* du Code général des impôts, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux. L'option pour le prélèvement libératoire est exercée par les contribuables au plus tard lors de l'encaissement du dividende.

L'Assemblée Générale Ordinaire rappelle par ailleurs que la Société a opté pour le régime prévu à l'article 208 C du Code général des impôts et est en conséquence exonérée d'impôt sur une partie de ses revenus. Il est donc précisé que la fraction du dividende constituant une distribution de revenus au plan fiscal est réputée être prélevée sur des résultats exonérés d'impôt en application dudit régime à concurrence de 677 694,00 euros. Seul le solde de cette fraction du dividende, soit 51 420 622,80 euros, est éligible, le cas échéant, au régime des sociétés mères et filiales prévu par les articles 145 et 216 du Code général des impôts.

La décomposition fiscale du dividende est présentée dans le tableau ci-dessous :

	Associé commandité	Autres associés	
Distribution de revenus	769 925,87 €	51 328 390,93 €	(soit 5,04 € par action)
▶ dont prélevée sur des résultats exonérés	10 015,18 €	667 678,82 €	(soit 0,07 € par action)
▶ dont prélevée sur d'autres résultats	759 910,68 €	50 660 712,12 €	(soit 4,98 € par action)
Remboursement d'apport	329 386,37 €	21 959 091,47 €	(soit 2,16 € par action)
TOTAL	1 099 312,24 €	73 287 482,40 €	(soit 7,20 € par action)
DIVIDENDE			74 386 794,64 €

Au cas où, à la date de mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions serait affecté au compte report à nouveau.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de ce que les sommes distribuées à titre de dividende au titre des trois derniers exercices ont été les suivantes :

	Nombre d'actions rémunérées	Dividende distribué	Dividende ouvrant droit à l'abattement (*)
Exercice 2006	7 891 697	4,00 €	4,00 €
Exercice 2007	7 893 029	6,00 €	6,00 €
Exercice 2008	10 098 187	7,00 €	7,00 €

(*) Ces dividendes ont ouvert droit à abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006.

Troisième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice se soldant par un résultat part du Groupe de (108 453 000) euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Quatrième résolution

(Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce autorisées préalablement par le Conseil)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce qui ont fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de Surveillance approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

(Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation décidée à titre provisoire par le Conseil de Surveillance du 15 mars 2010 aux fonctions de Membre du Conseil de Surveillance de la Société APG, dont le siège est aux Pays-Bas, Gustav Mahlerplein 3, 1080 MS Amsterdam, en remplacement de la Société Stichting Pensioenfonds ABP, dont le siège est aux Pays-Bas, Oude Lindestraat 70 - 6411EJ Heerlen démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle à tenir en 2013 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Sixième résolution

(Arrivée à son terme du mandat du Cabinet AACE Île de France, Co-Commissaire aux Comptes Titulaire et décision à prendre)

L'Assemblée Générale,

Après avoir pris acte que les fonctions de Commissaire aux Comptes Titulaire du Cabinet AACE Île-de-France, 10 rue de Florence à Paris (75008), expirent à l'issue de la présente Assemblée Générale Ordinaire,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et de ses annexes et du rapport du Conseil de Surveillance comprenant notamment la liste des candidatures établie conformément à l'article 17.4 des statuts, reprenant les recommandations de son Comité d'Audit,

Décide de renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes Titulaire du Cabinet AACE Île-de-France, 10 rue de Florence à Paris (75008), acceptant ces fonctions, pour une durée de six exercices qui se terminera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Septième résolution

(Arrivée à son terme du mandat du Cabinet Ernst & Young Audit, Co-Commissaire aux Comptes Titulaire et décision à prendre)

L'Assemblée Générale,

Après avoir pris acte que les fonctions de Commissaire aux Comptes Titulaire du Cabinet Ernst & Young, Audit, Tour Ernst & Young – Faubourg de l'Arche – 11, allée de l'Arche à Paris-La Défense (92037), expirent à l'issue de la présente Assemblée Générale Ordinaire,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et de ses annexes et du rapport du Conseil de Surveillance comprenant notamment la liste des candidatures établie conformément à l'article 17.4 des statuts, reprenant les recommandations de son Comité d'Audit,

Décide de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes Titulaire, pour une durée de six exercices qui se terminera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015 :

Le Cabinet Ernst & Young et Autres, Tour Ernst & Young – Faubourg de l'Arche – 11, allée de l'Arche à Paris-La Défense (92037), acceptant ces fonctions.

Huitième résolution

(Arrivée à son terme du mandat du Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens, Co-Commissaire aux Comptes Supplément et décision à prendre)

L'Assemblée Générale,

Après avoir pris acte que les fonctions de Commissaire aux Comptes Supplément du Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens, 10 rue de Florence à Paris (75008), expirent à l'issue de la présente Assemblée Générale Ordinaire,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et de ses annexes et du rapport du Conseil de Surveillance comprenant notamment la liste des candidatures établie conformément à l'article 17.4 des statuts, reprenant les recommandations de son Comité d'Audit,

Décide de renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes Supplément du Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens, 10 rue de Florence à Paris (75008), acceptant ces fonctions, pour une durée de six exercices qui se terminera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Neuvième résolution

(Arrivée à son terme du mandat de Monsieur Jean-Louis ROBIC, Co-Commissaire aux Comptes Supplément et décision à prendre)

L'Assemblée Générale,

Après avoir pris acte que les fonctions de Commissaire aux Comptes Supplément de Monsieur Jean-Louis ROBIC, Tour Ernst & Young – Faubourg de l'Arche – 11, allée de l'Arche à Paris-La Défense (92037), expirent à l'issue de la présente Assemblée Générale Ordinaire,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et de ses annexes et du rapport du Conseil de Surveillance comprenant notamment la liste des candidatures établie conformément à l'article 17.4 des statuts, reprenant les recommandations de son Comité d'Audit,

Décide de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes Supplément, pour une durée de six exercices qui se terminera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015 :

Le Cabinet AUDITEX, Tour Ernst & Young – Faubourg de l'Arche – 11, allée de l'Arche à Paris-La Défense (92037), acceptant ces fonctions.

Dixième résolution

(Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, autorise la Gérance, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, à faire acheter par la Société ses propres actions.

Cette autorisation est donnée pour permettre si besoin est :

- ▶ l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- ▶ l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des marchés financiers ;
- ▶ l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues

par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;

- ▶ l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur ;
- ▶ l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'adoption de la septième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de ce jour.

Les opérations d'acquisition, de cession ou de transfert ci-dessus décrites pourront être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Elles pourront intervenir auprès d'actionnaires mandataires sociaux (à condition que la transaction intervienne à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de Bourse, étant précisé que si cette moyenne est supérieure au dernier cours de Bourse, la transaction interviendra à un prix égal au dernier cours de Bourse).

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les actions de la Société, sous réserve que cette offre soit réglée intégralement en numéraire et sous réserve des périodes d'abstention prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'Assemblée Générale fixe le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente résolution à 10 % du capital social, ajusté des opérations postérieures à la présente Assemblée affectant le capital, étant précisé (i) que dans le cadre de l'utilisation de la présente autorisation, le nombre d'actions auto-détenues devra être pris en considération afin que la Société reste en permanence dans la limite d'un nombre d'actions auto-détenues au maximum égal à 10 % du capital social et (ii) que le nombre d'actions auto-détenues pour être remises en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % du capital.

L'Assemblée Générale décide que le montant total consacré à ces acquisitions ne pourra pas dépasser 100 millions d'euros et décide que le prix maximum d'achat ne pourra excéder 200 euros par action.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce que sera ce nombre après l'opération.

L'Assemblée Générale confère à la Gérance, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- ▶ de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- ▶ de passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- ▶ d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

La Gérance informera les actionnaires réunis en Assemblée Ordinaire Annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution.

La présente autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée. La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

7.2. DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Onzième résolution

[Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres]

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise la Gérance, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions de la Société que cette dernière détient ou détiendrait dans le cadre de l'article L. 225-209 susvisé et à réduire le capital social du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite de 10 % du capital par périodes de 24 mois.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance à l'effet de réaliser la ou les réductions de capital, imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de réserves et primes, procéder aux modifications consécutives des statuts, ainsi qu'effectuer toutes les déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers, remplir toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Douzième résolution

[Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (i) d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, (ii) ou à l'attribution de titres de créances]

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-127, L. 225-128, 225-129, L. 225-129-2, L. 225-132, L. 225-133, L. 225-134, L. 228-91, L. 228-92 et L. 228-93 :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle

appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger, en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, avec maintien du droit préférentiel de souscription, l'émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de toutes autres valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, y compris de bons de souscription ou de bons d'acquisition émis de manière autonome, donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à un titre de créance, sous les formes et conditions que la Gérance jugera convenables ;

étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

2. fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;

3. décide qu'en cas d'usage, par la Gérance, de la présente délégation de compétence le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 120 millions d'euros étant précisé :

- qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération,

- au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, conformément à l'article L. 228-99 du Code de commerce,

- en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 120 millions d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;

4. décide qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence :

- les actionnaires auront un droit préférentiel de souscription et pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors détenu par eux, la Gérance ayant la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible,

- si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser les différentes facultés prévues par la loi, dans l'ordre qu'elle déterminera, notamment offrir au public, totalement ou partiellement, les actions et/ou les valeurs mobilières non souscrites ;
- 5. donne tous pouvoirs à la Gérance, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- 6. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société emportera, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit ;
- 7. prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Treizième résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet de décider, avec suppression du droit préférentiel de souscription, (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances, sans droit préférentiel de souscription, dans le cadre d'une offre au public)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et suivants, L. 225-148, L. 228-91, L. 228-92 et L. 228-93 :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription, en France et/ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, par offre au public, d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, y compris de bons de souscription ou de bons d'acquisition émis de manière autonome, donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à un titre de créance, sous les formes et conditions que la Gérance jugera convenables,

- étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- 2. fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente délégation ;
- 3. décide qu'en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 120 millions d'euros, étant précisé :
 - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération,
 - au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, conformément à l'article L. 228-99 du Code de commerce,
 - en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 120 millions d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
- 4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente résolution en laissant toutefois à la Gérance, en application de l'article L. 225-135 alinéa 2 du Code de commerce la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'elle fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible ;
- 5. décide que conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce :
 - le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum fixé par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation,
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent,

- la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum tel que défini pour l'émission des actions, dans cette même résolution ;
- 6. décide que, si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins du montant de l'émission initialement décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- 7. donne tous pouvoirs à la Gérance pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- 8. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société emportera au profit des porteurs des titres émis renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit ;
- 9. prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Quatorzième résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet de décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, ou à l'attribution de titres de créances, dans le cadre d'un placement privé)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et suivants, L. 228-92, L. 228-93 et aux dispositions de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, en France et/ou à

l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, l'émission d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières émises à titre gratuit ou onéreux régies par les dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, y compris de bons de souscription ou de bons d'acquisition émis de manière autonome, donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à un titre de créance, sous les formes et conditions que la Gérance jugera convenables, étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

2. fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente délégation ;
3. décide qu'en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 120 millions d'euros, étant précisé :
 - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération,
 - au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, conformément à l'article L. 228-99 du Code de commerce,
 - l'émission sera limitée à 20 % du capital social par an,
 - en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 120 millions d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente résolution, en laissant toutefois à la Gérance en application de l'article L. 225-135, 2^e alinéa du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'elle fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible.

5. décide que, conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce et sous réserve de ce qui sera décidé aux termes de la 15^e résolution :
 - le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum fixé par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation,
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égales au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent,
 - la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum tel que défini pour l'émission des actions, dans cette même résolution ;
6. décide que, si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins du montant de l'émission initialement décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
7. donne tous pouvoirs à la Gérance pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
8. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société emportera au profit des porteurs des titres émis renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Quinzième résolution

(Autorisation à consentir à la Gérance en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce, autorise la Gérance en cas de mise en œuvre des résolutions 13 et 14 supprimant le droit préférentiel de souscription, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes :

- ▶ le prix d'émission des actions de la Société ne pourra être inférieur, au choix de la Gérance, (a) au premier cours coté de l'action à la séance de Bourse précédant la fixation du prix de l'émission ou (b) au premier cours coté de l'action à la séance de Bourse du jour de la fixation du prix d'émission ou (c) à la moyenne des cours cotés, pondérés par le volume, des 30 derniers jours de Bourse, dans les trois cas, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 % (d) au dernier cours coté de l'action à la séance de Bourse précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %, étant précisé que la Gérance est autorisée à retenir ledit prix en cas d'offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier sous réserve des dispositions de l'article L. 225-136 1^o du Code de commerce ;
- ▶ le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa qui précède ;
- ▶ le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par période de 12 mois ainsi que le plafond fixé par les résolutions concernées sur lequel il s'impute.

La présente autorisation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Seizième résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, délègue à la Gérance, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale, dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées à la Gérance en vertu des 12^e, 13^e et/ou 14^e résolutions, sa compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre prévu dans l'émission initiale, en cas de demandes excédentaires, dans les conditions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce, dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions et pour durée prévue auxdites résolutions.

Dix-septième résolution

(Délégation de pouvoirs à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce :

- ▶ délègue à la Gérance les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder dans la limite de 10 % du capital actuel de la Société, à l'émission d'actions de la Société, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital, en rémunération des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- ▶ décide que les émissions d'actions réalisées en exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 20^e résolution ci-dessous ;
- ▶ prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation ni aux actions et autres titres de capital de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ;
- ▶ donne pouvoir à la Gérance pour mettre en œuvre la présente autorisation, approuver la valeur des apports, imputer les

frais des augmentations de capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et modifier les statuts en conséquence.

La présente délégation de pouvoirs est consentie pour une durée de (vingt-six) 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée.

La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Dix-huitième résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 à L. 225-129-6, L. 225-138, L. 228-91, L. 228-92 et L. 228-93 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription en France ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, sous les formes et conditions que la Gérance jugera convenables, réservée au profit des catégories d'actionnaires visées au 4. ;
2. fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
3. décide qu'en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ci-dessus est fixé à 20 millions d'euros, étant précisé :
 - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération,

- au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital, conformément à l'article L. 228-99 du Code de commerce,
 - en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 20 millions d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies,
 - les émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés aux tirets ;
4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières qui seront émises en application de la présente délégation et de réserver le droit de les souscrire aux catégories de personnes suivantes :
- actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société ALTAREA souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe ALTAREA, ou
 - personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ;
5. décide que le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ;
6. donne tous pouvoirs au Gérance pour mettre en œuvre la présente délégation, arrêter la liste des bénéficiaires au sein desdites catégories ci-dessus définies ainsi que le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux et imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
7. prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Dix-neuvième résolution

(Émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès au capital, destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraor-

dinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de décider et réaliser une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en vue de rémunérer, des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société, notamment :
 - de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ; de constater le nombre de titres apportés à l'échange ainsi que le nombre d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières à créer en rémunération,
 - de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société,
 - d'inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
2. fixe à 120 millions d'euros le montant maximum de l'augmentation de capital susceptible de résulter des émissions autorisées par la présente résolution ;
3. délègue tous pouvoirs à la Gérance aux fins d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et des droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour la dotation de la réserve légale et de procéder aux modifications corrélatives des statuts.

La délégation ainsi conférée à la Gérance est valable, à compter de la présente Assemblée Générale, pour une durée de 26 mois.

La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Vingtième résolution

(Fixation d'un plafond général des délégations de compétence et de pouvoirs)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, décide de fixer ainsi qu'il suit les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence et de pouvoirs à la Gérance résultant des résolutions précédentes :

- ▶ le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ne pourra être supérieur à 120 millions d'euros, majoré du montant nominal

des augmentations de capital à réaliser pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires de ces titres. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité desdites délégations de compétence, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce qu'était ce montant avant l'opération ;

- ▶ le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 120 millions d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Vingt et unième résolution

(Délégation de compétence consentie à la Gérance en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites ou d'élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
2. fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
3. fixe à 120 millions d'euros, le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation ;
4. donne tous pouvoirs à la Gérance pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, et notamment pour décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables, que les actions correspondantes seront vendues, et que le produit de la vente sera alloué aux titulaires des droits ;
5. prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Vingt-deuxième résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1, L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-1 et suivants du Code du travail et afin également de satisfaire aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet (i) d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservée aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (PEE) du Groupe et (ii) de procéder, le cas échéant, à des attributions d'actions de performance ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en substitution totale ou partielle de la décote visée au 3. ci-dessous dans les conditions et limites prévues par l'article L. 3332-21 du Code du travail, étant précisé en tant que de besoin que la Gérance pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;
2. décide que le nombre d'actions susceptibles de résulter de l'ensemble des actions émises en vertu de la présente délégation, y compris celles résultant des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital éventuellement attribuées gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail, ne devra pas excéder un montant nominal maximum de dix millions d'euros. À ce nombre s'ajoutera, le cas échéant, le nombre d'actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
3. décide que (i) le prix d'émission des actions nouvelles sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action ancienne sur l'Eurolist d'Euronext lors des vingt séances précédant le jour de la décision de la Gérance fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur de plus de 20 % à cette moyenne ; étant précisé que la Gérance pourra, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote maximale de 20 % l'attribution gratuite d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et que (ii) le prix

d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L. 3332-21 du Code du travail ; la décote pourra néanmoins atteindre 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 est supérieure ou égale à dix ans ;

4. décide de supprimer au profit des adhérents au(x) plan(s) d'épargne du Groupe le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital pouvant être attribuées gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
5. délègue tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet notamment de :
 - décider si les actions doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du Groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionariat Salarié (SICAVAS),
 - déterminer les sociétés dont les salariés pourront bénéficier de l'offre de souscription,
 - déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres,
 - fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du Groupe, en établir ou modifier le règlement,
 - fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres,
 - procéder, dans les limites fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions gratuites ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital,

- arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sur-souscription,
- imputer les frais des augmentations de capital social, et des émissions d'autres titres donnant accès au capital, sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

La présente délégation de compétence est consentie pour une durée de (vingt-six) 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée.

La présente délégation annule et remplace, le cas échéant, les délégations antérieurement consenties sur le même objet.

Vingt-troisième résolution

(Précisions à introduire dans les statuts – Mise à jour de l'article 24.1 relatif aux commandités suite au transfert du siège social du commandité)

L'Assemblée Générale prend acte du transfert du siège social de la Société ALTAFI 2, Associé Commandité de la Société au 8, avenue Delcassé à Paris (75008) et décide de modifier en conséquence l'adresse mentionnée dans l'article 13.2 des statuts.

Vingt-quatrième résolution

(Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

7 > *PROJET DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ANNUELLE DU 28 MAI 2010*

8

Table de concordance

8.1. ANNEXE I DU RÈGLEMENT CE N° 809/2004 DU 29/04/2004	296
8.2. ARTICLE 222-3 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (ARTICLE L. 451-1-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER)	299

8.1. ANNEXE I DU RÈGLEMENT CE N° 809/2004 DU 29/04/2004

Rubrique	Sections
1. Personnes responsables	
1.1. Personnes responsables des informations	4.1.1.
1.2. Déclaration des personnes responsables	4.1.2.
2. Contrôleurs légaux des comptes	
2.1. Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31 décembre 2009	4.1.3.1.
2.2. Expiration du mandat des commissaires aux comptes	4.1.3.2.
3. Informations financières sélectionnées	
3.1. Informations financières historiques	1 / 2.2.
3.2. Informations financières pour des périodes intermédiaires	N/A
4. Facteurs de risques	4.9.
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1. Histoire et évolution de la Société	4.2.1. / 2.1.1.
5.2. Investissements	1 / 2.1.
6. Aperçu des activités	
6.1. Principales activités	1 / 2.1
6.2. Principaux marchés	1 / 2.1
6.3. Evènements exceptionnels	2 / 3.2.8
6.4. Dépendance à l'égard de contrats	N/A
6.5. Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	4.8.
7. Organigramme	
7.1. Groupe dont l'émetteur ferait partie	N/A
7.2. Liste des filiales importantes	4.10.
8. Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1. Immobilisations corporelles importantes	1 / 2
8.2. Questions environnementales	1
9. Examen de la situation financière et du résultat	
9.1. Situation financière	2.3.
9.2. Résultat d'exploitation	2.1. / 2.2. / 3.2.14.
10. Trésorerie et capitaux	
10.1. Capitaux de l'émetteur	3.2.4.
10.2. Flux de trésorerie	3.2.3.
10.3. Structure et conditions de financements	2.3. / 3.2.13.13.
10.4. Restrictions à l'utilisation de capitaux	3.2.13.13.
10.5. Sources de financements nécessaires	3.2.13.7. / 3.2.13.13.

Rubrique	Sections
11. Recherche et développement	N/A
12. Informations sur les tendances	
12.1. Tendances depuis la fin de l'exercice 2009	2.1. / 3.2.17.8.
12.2. Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2010 en cours	4.9.
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
13.1. Déclaration sur les hypothèses de prévision	N/A
13.2. Rapport sur ces prévisions ou estimations	N/A
13.3. Comparaison avec les informations financières historiques	N/A
13.4. Validité de la prévision à la date du document	N/A
14. Organes d'administration et de direction	
14.1. Informations générales	5.1.
14.2. Conflits d'intérêts	5.3.
15. Rémunérations et avantages	
15.1. Montant des rémunérations et avantages en nature	5.2.
15.2. Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.2.13.10.
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1. Date d'expiration du mandat	5.1.1. / 5.1.2. / 6.2.2.2.
16.2. Contrats de service liant les membres	3.2.17.3.
16.3. Comité d'audit	6.2.2.8.
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	5.7.
17. Salariés	
17.1. Statistiques	1. / 3.2.17.6. / 4.6.2.
17.2. Participation, stock-options et actions gratuites	3.2.13.8.
17.3. Accords de participation dans le capital de l'émetteur	3.2.13.8. / 4.6.5.
18. Principaux actionnaires	
18.1. Détention et droits de vote	3.2.17.3. / 4.2.2. (h)
18.2. Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A
18.3. Contrôle et absence de contrôle abusif	5.4
18.3. Accords relatifs au changement de contrôle	N/A
19. Opérations avec des apparentés	3.1.5. / 3.2.17.3.
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1. Informations financières historiques	1 / 3.1.
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. États financiers	3.2.
20.4. Vérifications des contrôleurs	3.1.4. / 3.1.5. / 3.2.19 / 6.7.
20.5. Date des dernières informations financières	Couverture
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7. Politique de distribution des dividendes	4.4.
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.2.17.7.
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A



Rubrique	Sections
21. Informations complémentaires	
21.1. Capital social	
21.1.1. Montant et caractéristiques	4.2.2. (b)
21.1.2. Actions non représentatives du capital	N/A
21.1.3. Actions autodétenues	4.2.2. (d) / 3.2.13.8
21.1.4. Titres donnant accès au capital	4.2.2. (e) / 3.2.13.8
21.1.5. Droits ou obligations attachés au capital non libéré	N/A
21.1.6. Capital d'un membre du groupe faisant l'objet d'une option	N/A
21.1.7. Historique de l'évolution du capital	4.2.2. (g)
21.2. Actes constitutifs	
21.2.1. Objet social	4.2.1. (f)
21.2.2. Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	5.1.1 / 5.1.2. / 6.2.2.1.
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	4.2.1. (j) (l) / 4.2.2 (a)
21.2.4. Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	N/A
21.2.5. Convocation des assemblées et admission	4.2.1. (k)
21.2.6. Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A
21.2.7. Déclaration statutaire de franchissement de seuil	4.2.1. (n)
21.2.8. Conditions particulières de modification du capital	N/A
22. Contrats importants	3.2.13.13.
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	2.1.2.2.
24. Documents accessibles au public.	4.1.4.
25. Informations sur les participations	3.2.10.1.

8.2. ARTICLE 222-3 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (ARTICLE L. 451-1-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER)

Rubrique	Sections
1. Comptes annuels	3.1.1. à 3.1.3
2. Comptes consolidés	3.2.1. à 3.2.17
3. Rapport de gestion comportant les informations mentionnées par :	
Article L. 225-100 du Code de commerce	2.1. / 4.9.
Article L. 225-100-3 du Code de commerce	4.2. / 5.1. / 5.2.
Article L. 225-211 alinéa 2 du Code de commerce	4.2.2. (d) / 3.2.13.8.
Article L. 225-100-2 du Code de commerce	2 / 4.9
4. Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	4.1.2.
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes	
Rapport sur les comptes annuels	3.1.4.
Rapport sur les comptes consolidés.	3.2.19.
Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	3.1.5.
Rapport sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne	6.7.
6. Honoraires des Commissaires aux Comptes	3.2.18.



ALTAREA COGEDIM

8 avenue Delcassé

75008 Paris - France

Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00