

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

ERNST & YOUNG Audit
Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche
92037 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2010

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

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

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

II. Justification des appréciations

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

- Comme précisé dans la note 7.2 « Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs » de l'annexe des comptes consolidés, le groupe a recours à certaines estimations concernant l'évaluation des écarts d'acquisition, de la marque et des actifs d'impôts différés. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe ou des experts indépendants, le cas échéant.
- Comme précisé dans la note 7.13 « Actifs et passifs financiers » de l'annexe des comptes consolidés, les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 13.12 « Instruments financiers et risques de marché », était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.
- Comme précisé dans la note 7.19 « Chiffre d'affaires et charges associées » au paragraphe a) « Marge immobilière » de l'annexe des comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre groupe. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe.

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

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

III. Vérification spécifique

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

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



Patrick Ughetto

ERNST & YOUNG Audit



Jean-Roch Varon

ALTAREIT

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

SOMMAIRE

1.	Bilan	4
2.	Compte de résultat	6
3.	Tableau des flux de trésorerie	7
4.	Tableau de variation des capitaux propres	8
5.	Comptes de résultat analytiques	9
6.	Informations relatives à la Société	11
7.	Principes et méthodes comptables	11
7.1.	Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société	11
7.2.	Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs	11
7.3.	Participation dans une co-entreprise	12
7.4.	Participation dans des entreprises associées	12
7.5.	Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant	12
7.6.	Regroupements d'entreprise et écarts d'acquisition	13
7.7.	Immobilisations incorporelles	13
7.8.	Immobilisations corporelles	13
7.9.	Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées	14
7.10.	Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers) et pertes de valeur	14
7.11.	Stocks	14
7.12.	Créances clients et autres créances	15
7.13.	Instruments financiers	15
7.14.	Capitaux propres	16
7.15.	Paievements en actions	16
7.16.	Avantages au personnel	16
7.17.	Provisions et passifs éventuels	17
7.18.	Impôts	17
7.19.	Chiffres d'affaires et charges associées	17
7.20.	Contrats de location	18
7.21.	Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts	18
7.22.	Effet de l'actualisation des créances et des dettes	18
7.23.	Tableau des flux de trésorerie	19
7.24.	Segments opérationnels (IFRS 8)	19
8.	Faits significatifs de l'exercice	19
8.1.	Exercice 2010	19
8.2.	Exercice 2009	20
9.	Segments opérationnels	20
9.1.	Eléments de résultat par segment opérationnel	20
9.2.	Eléments du Bilan par segment opérationnel	22
10.	Périmètre de consolidation	23
10.1.	Liste des sociétés consolidées	23
10.2.	Evolution du périmètre de consolidation	29
10.2.1.	Evolution du périmètre de consolidation en 2010	29
10.2.2.	Evolution du périmètre de consolidation en 2009	29
11.	Regroupements d'entreprises	29
12.	Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36	30
12.1.	Ecart d'acquisition Cogedim	30
12.2.	Marque	31
12.3.	Relations clientèles	31

13. Bilan	32
13.1. Immobilisations incorporelles	32
13.2. Immobilisations corporelles	33
13.3. Actifs destinés à la vente	33
13.4. Participation dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	34
13.4.1. Participation dans les entreprises associées	34
13.4.2. Autres titres immobilisés	35
13.5. Participations dans les co-entreprises	35
13.6. Créances et autres actifs financiers non courants et courants	36
13.7. Besoins en fonds de roulement	37
13.7.1. Stocks et en cours	38
13.7.2. Créances clients et Autres créances	38
13.7.3. Dettes fournisseurs et autres dettes	39
13.8. Capital, paiement en actions et actions propres	40
13.9. Passifs financiers	42
13.10. Engagements de retraites	45
13.11. Autres provisions	46
13.12. Instruments financiers et risques de marché	47
14. Compte de résultat	51
14.1. Marge immobilière	51
14.2. Frais de structure nets	51
14.3. Autres éléments du résultat opérationnel	51
14.4. Coût de l'endettement net	52
14.5. Autres éléments du résultat avant impôt	52
15. Impôt sur les sociétés	53
16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie	55
17. Autres informations	56
17.1. Résultat par action	56
17.2. Dividendes versés et proposés	57
17.3. Parties liées	57
17.4. Engagements de location – preneur	59
17.5. Autres engagements du Groupe	60
17.6. Effectif du groupe à la date de clôture	61
17.7. Litiges ou sinistres	61
17.8. Evénements postérieurs à la date clôture	61

1. Bilan

ACTIF

en milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009
ACTIFS NON COURANTS		313 551	335 704
Immobilisations incorporelles	13.1	183 431	200 231
<i>dont écarts d'acquisition</i>		<i>113 028</i>	<i>113 028</i>
<i>dont marques</i>		<i>66 600</i>	<i>66 600</i>
<i>dont relations clientèles</i>		-	<i>16 161</i>
<i>dont autres immobilisations incorporelles</i>		<i>3 803</i>	<i>4 442</i>
Immobilisations corporelles	13.2	10 394	13 016
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	13.4	58 633	51 060
Créances et autres actifs financiers non courants	13.6	12 177	13 910
Impôt différé actif	15.	48 916	57 486
ACTIFS COURANTS		1 082 879	780 025
Actifs destinés à la vente	13.3	-	46 275
Stocks et en-cours	13.7.1	633 153	353 171
Clients et autres créances	13.7.2	243 642	225 507
Créance d'impôt sur les sociétés	15.	42	949
Créances et autres actifs financiers courants	13.6	22 068	2 256
Instruments financiers dérivés	13.12	65	129
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16.	183 910	151 739
TOTAL ACTIF		1 396 431	1 115 729

PASSIF

en milliers d'euros

Note 31/12/2010 31/12/2009

CAPITAUX PROPRES		195 254	193 681
<u>CAPITAUX PROPRES - PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE</u>		<u>194 341</u>	<u>191 333</u>
Capital	13.8	2 627	2 627
Primes liées au capital		76 249	76 249
Réserves		110 809	127 276
Résultat, part des propriétaires de la société mère		4 656	(14 819)
<u>CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE</u>		<u>914</u>	<u>2 348</u>
PASSIFS NON COURANTS		464 429	400 645
Emprunts et dettes financières	13.9	448 277	383 778
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>		448 161	383 613
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		116	165
Provisions pour engagement de retraite	13.10	3 943	2 974
Autres provisions non courantes	13.11	11 569	12 862
Dépôts et cautionnements reçus		111	103
Impôt différé passif	15.	529	929
PASSIFS COURANTS		736 747	521 403
Emprunts et dettes financières	13.9	46 271	110 267
<i>dont Dettes financières garanties par les actionnaires</i>		-	10 697
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		37 534	69 759
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		157	1 006
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		8 580	28 805
Instruments financiers dérivés	13.12	28 519	22 351
Provisions courantes	13.11	-	205
Dettes fournisseurs et autres dettes	13.7.3	659 638	386 335
Dettes d'impôt exigible	15.	2 319	2 246
TOTAL PASSIF		1 396 431	1 115 729

2. Compte de résultat

en milliers d'euros		31/12/2010	31/12/2009
Chiffre d'affaires		649 631	698 605
Coûts des ventes		(567 694)	(617 478)
Charges commerciales		(15 052)	(12 406)
Dotations nettes aux provisions		310	(344)
Amortissement des relations clientèle		(3 317)	(7 760)
MARGE IMMOBILIERE	14.1	63 879	60 617
Prestations de services externes		14 304	16 553
Production immobilisée et stockée		69 022	44 604
Charges de personnel		(63 978)	(50 967)
Autres charges de structure		(27 584)	(20 795)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(2 498)	(2 317)
Amortissement des relations clientèles		(4 864)	(5 586)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	14.2	(15 598)	(18 508)
Autres produits		19 370	12 339
Autres charges		(21 427)	(19 875)
Dotations aux amortissements		(1 050)	(789)
AUTRES	14.3	(3 106)	(8 325)
Produits de cessions d'actifs immobilisés		990	-
Valeur comptable des actifs cédés		(718)	-
RESULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILISES	14.3	272	-
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	14.3	-	4
Dotations nettes aux provisions	14.3	917	(210)
Dépréciation des relations clientèles	14.3	(7 980)	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	14.3	(676)	(4 805)
RESULTAT OPERATIONNEL		37 708	28 773
Coût de l'endettement net	14.4	(16 914)	(19 930)
> dont Charges financières		(19 112)	(22 951)
> dont Produits financiers		2 198	3 021
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	14.5	(10 700)	(17 974)
Résultat de cessions de participation	14.5	(56)	(722)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	14.5	4 235	1 164
Dividendes	14.5	32	32
Actualisation des dettes et créances	14.5	-	(48)
RESULTAT AVANT IMPÔT		14 305	(8 705)
Impôt sur les sociétés	15	(9 028)	(4 887)
RESULTAT NET		5 277	(13 592)
dont Résultat Part des propriétaires de la société mère		4 656	(14 820)
dont Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		620	1 228
Résultat net Part des propriétaires de la société mère par action (en €)	17.1	2,66	(10,65)
Résultat net Part des propriétaires de la société mère dilué par action (en €)	17.1	2,66	(10,65)

Autres éléments du résultat global :

en milliers d'euros		31/12/2010	31/12/2009
RESULTAT NET		5 277	(13 592)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		-	-
RESULTAT NET GLOBAL		5 277	(13 592)
dont Résultat net global des propriétaires de la société mère		4 656	(14 820)
dont Résultat net global des participations ne donnant pas le contrôle		620	1 228

3. Tableau des flux de trésorerie

en milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		5 277	(13 592)
Élim. de la charge (produit) d'impôt		9 028	4 887
Élim. des charges (produits) d'intérêt nettes		16 913	19 937
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		31 218	11 232
Élim. des amortissements et provisions		20 430	17 585
Élim. des variations de juste valeur	16.	10 700	18 267
Élim. des résultats de cessions d'actifs		51	-480
Élim. des résultats des entreprises associées	13.4.1	(4 235)	(1 164)
Élim. autres prod. et chges sans incidence trésorerie (dont charge brute sur paiements en action)	13.8	(2 409)	996
Élim. des produits de dividendes		(32)	(32)
Marge brute d'autofinancement		55 722	47 365
Impôts payés		(1 568)	3 303
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	13.7	(21 368)	76 732
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS		32 786	127 400
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisition d'actifs	16.	(1 667)	(12 600)
Acq. de stés consolidées, trésorerie acquise déduite	16.	(5 889)	(616)
Augmentation des prêts et créances financières	13.6	(23 238)	(6 508)
Cession d'actifs	16.	47 280	32
Réduction des prêts et autres immos financières	13.6	5 081	3 624
Cession de stés consolidées, ss déduct. de la trésor. cédée		(174)	(36)
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(4 285)	(12 620)
Dividendes reçus		779	1 957
Intérêts encaissés		2 199	4 263
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE D'INVESTISSEMENT		20 086	(22 504)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation/réduction de capital de la société mère net de frais		-	(456)
Dividendes payés aux participations ne donnant pas le contrôle		(2 053)	(2 045)
Émissions d'emprunts et d'autres dettes financières	13.9	101 393	97 039
Remboursement d'emprunts et d'autres dettes financières	13.9	(101 747)	(170 464)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(65)	(23)
Variation nette des dépôts et cautionnements reçus		-	73
Intérêts versés		(17 380)	(26 084)
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE DE FINANCEMENT		(19 852)	(101 960)
Effet change et changements de méthode		-	-
VARIATION DE TRESORERIE		33 020	2 936
Trésorerie d'ouverture		150 733	147 797
Trésorerie de clôture		183 753	150 733
		33 020	2 936
Trésorerie d'ouverture	16.		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		151 739	149 181
Découvert bancaire :		(1 006)	(1 384)
Trésorerie de clôture	16.		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		183 910	151 739
Découvert bancaire :		(157)	(1 006)

4. Tableau de variation des capitaux propres

en milliers d'euros	Capital	Prime liées au capital	Élimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux Propres des propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
Au 01 janvier 2009	1 645	671		126 563	128 879	3 176	132 055
Résultat				(14 820)	(14 820)	1 228	(13 592)
Écart de conversion				-	-	-	-
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période				(14 820)	(14 820)	1 228	(13 592)
Distributions de dividendes				-	-	(2 045)	(2 045)
Augmentation de capital	982	76 033		-	77 015	-	77 015
Frais sur opérations en capital		(455)		4	(451)	-	(451)
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites (1)				2 145	2 445	-	2 445
Impact du rachat des actions de la société Altarea Sea à livrer aux salariés (2)				(1 792)	(1 792)	-	(1 792)
Élimination des actions propres			(14)	(6)	(20)	-	(20)
Opérations sur les participations ne donnant pas le contrôle				2	2	-	2
Variations de périmètre				-	-	(12)	(12)
Autres variations				75	75	-	76
Au 31 décembre 2009	2 627	76 249	(14)	112 471	191 333	2 348	193 681
Résultat				4 656	4 656	620	5 276
Écart de conversion				-	-	-	-
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période				4 656	4 656	620	5 276
Distributions de dividendes				-	-	(2 053)	(2 053)
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites (1)				2 893	2 893	-	2 893
Impact du rachat des actions de la société Altarea Sea à livrer aux salariés (2)				(4 473)	(4 473)	-	(4 473)
Élimination des actions propres			(63)	(1)	(64)	-	(64)
Variations de périmètre				-	-	(2)	(2)
Autres variations				(4)	(4)	-	(4)
Au 31 décembre 2010	2 627	76 249	(77)	115 542	194 341	914	195 255

(1) Comptabilisation en application de IFRIC 11 de l'octroi d'attribution gratuite d'actions de la société Altarea SCA, qui détient 99,74% du capital de la société Altareit

(2) Comptabilisation des dépenses sur achats de titres effectués pour servir les plans arrivés à échéance

5. Comptes de résultat analytiques

■ Compte de résultat analytique au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Diversification	Eléments récurrents	Eléments non récurrents	Total groupe
Chiffre d'affaires	649 631	-	649 631	-	649 631
Coûts des ventes	(567 694)	-	(567 694)	-	(567 694)
Charges commerciales	(15 052)	-	(15 052)	-	(15 052)
Dotation nette aux provisions	310	-	310	-	310
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(3 317)	(3 317)
MARGE IMMOBILIERE	67 196	-	67 196	(3 317)	63 879
Prestations de services externes	14 304	-	14 304	-	14 304
Production immobilisée et stockée	69 022	-	69 022	-	69 022
Charges de personnel	(61 785)	-	(61 785)	(2 192)	(63 978)
Autres charges de structure	(27 552)	-	(27 552)	(32)	(27 584)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(2 498)	-	(2 498)	-	(2 498)
Amortissement des relations clientèles	-	-	-	(4 864)	(4 864)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(8 510)	-	(8 510)	(7 088)	(15 598)
Autres produits	3 431	14 057	17 488	1 883	19 370
Autres charges	(6 291)	(14 993)	(21 284)	(143)	(21 427)
Dotations aux amortissements	(4)	(1 046)	(1 050)	-	(1 050)
AUTRES	(2 865)	(1 982)	(4 846)	1 740	(3 106)
Produits de cessions d'actifs immobilisés	-	-	-	990	990
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	(718)	(718)
RESULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILISES	-	-	-	272	272
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	-	-	-
Dotation nette aux provisions	917	-	917	-	917
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	(7 980)	(7 980)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	(676)	(676)
RESULTAT OPERATIONNEL	56 738	(1 982)	54 757	(17 049)	37 708
Coût de l'endettement net	(14 979)	(1 935)	(16 914)	-	(16 914)
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	-	-	(10 700)	(10 700)
Résultat de cessions de participation	(3)	-	(3)	(53)	(56)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(483)	6 369	5 885	(1 651)	4 235
Dividendes	32	-	32	0	32
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-
RESULTAT AVANT IMPÔT	41 305	2 452	43 757	(29 452)	14 305
Impôt sur les sociétés	(75)	(25)	(100)	(8 928)	(9 128)
RESULTAT NET	41 230	2 427	43 657	(38 380)	5 277
dont Résultat Part des propriétaires de la société mère	40 609	2 427	43 037	(38 380)	4 656
dont Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	620	(0)	620	-	620
Nombre moyen d'actions pondéré			1 749 791		1 749 791
Résultat net Part des propriétaires de la société mère par action (en €)			24,60		2,66
Résultat net Part des propriétaires de la société mère dilué par action (en €)			24,60		2,66

■ Compte de résultat analytique au 31 décembre 2009

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Diversification	Eléments récurrents	Eléments non récurrents	Total groupe
Chiffre d'affaires	698 605	-	698 605	-	698 605
Coûts des ventes	(617 478)	-	(617 478)	-	(617 478)
Charges commerciales	(12 406)	-	(12 406)	-	(12 406)
Dotations nettes aux provisions	(344)	-	(344)	-	(344)
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(7 760)	(7 760)
MARGE IMMOBILIERE	68 377	-	68 377	(7 760)	60 617
Prestations de services externes	16 553	-	16 553	-	16 553
Production immobilisée et stockée	44 604	-	44 604	-	44 604
Charges de personnel	(49 546)	-	(49 546)	(1 422)	(50 967)
Autres charges de structure	(20 778)	-	(20 778)	(17)	(20 795)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(2 317)	-	(2 317)	-	(2 317)
Dotations nettes aux provisions	-	-	-	-	-
Amortissement des relations clientèles	-	-	-	(5 586)	(5 586)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(11 483)	-	(11 483)	(7 025)	(18 508)
Autres produits	3 213	9 124	12 337	2	12 339
Autres charges	(5 687)	(9 936)	(15 623)	(4 253)	(19 875)
Dotations aux amortissements	(4)	(785)	(789)	-	(789)
AUTRES	(2 478)	(1 597)	(4 074)	(4 250)	(8 325)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	(12)	-	(12)	16	4
Dotations nettes aux provisions	(536)	-	(536)	326	(210)
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	-	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	(4 805)	(4 805)
RESULTAT OPERATIONNEL	53 867	(1 597)	52 271	(23 498)	28 773
Coût de l'endettement net	(17 479)	(2 034)	(19 513)	(417)	(19 930)
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	-	-	(17 974)	(17 974)
Résultat de cessions de participation	-	-	-	(722)	(722)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(1 352)	5 904	4 552	(3 388)	1 164
Dividendes	32	0	32	0	32
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	(48)	(48)
RESULTAT AVANT IMPÔT	35 069	2 273	37 342	(46 046)	(8 705)
Impôt sur les sociétés	(1 540)	13	(1 527)	(3 360)	(4 887)
RESULTAT NET	33 529	2 285	35 814	(49 406)	(13 592)
dont Résultat Part des propriétaires de la société mère	32 301	2 285	34 585	(49 406)	(14 820)
dont Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	1 228	(0)	1 228	(0)	1 228
Nombre moyen d'actions pondéré			1 392 083		1 392 083
Résultat net Part des propriétaires de la société mère par action (en €)			24,84		(10,65)
Résultat net Part des propriétaires de la société mère dilué par action (en €)			24,84		(10,65)

6. Informations relatives à la Société

La Société est une Société en Commandite par Actions dénommée Altareit, dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A (Compartiment C). Son siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris.

Altareit est un acteur significatif du secteur de la promotion pour compte de tiers qui contrôle à 100% le promoteur Cogedim.

Altareit est détenue à 99,74% par le groupe Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A. (Compartiment A).

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

7. Principes et méthodes comptables

7.1. Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2010 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Ces principes comptables sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 : Aucune norme ou interprétation nouvellement en vigueur au 1^{er} janvier 2010 n'a impacté significativement les comptes consolidés de la Société.

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

- **IFRS 3 révisée** Regroupement d'entreprises
- Amendement d'**IAS 27** Etats financiers consolidés et individuels.
- **IFRIC 12** Accords de concession de services
- **IFRIC 15** Accords pour la construction d'un bien immobilier. Cette norme est appliquée par le groupe et n'a pas entraîné de modification significative des comptes consolidés de la Société.
- **Amendement IAS 39** Instruments financiers : comptabilisation et évaluation des éléments couverts éligibles
- **Améliorations des IFRS** (mai 2008 et avril 2009)

- **Amendements d'IFRS 2** Transactions de groupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglés en trésorerie
- **IFRIC 16** Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- **IFRIC 17** Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires
- **IFRIC 18** Transfert d'actifs provenant de clients

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

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

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

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

7.2. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

Depuis la crise économique et financière de l'année 2008, l'activité économique s'est maintenue en 2009 et 2010 grâce notamment à la faiblesse des taux d'intérêt ; le secteur de l'investissement résidentiel et locatif bénéficie des plans de relance du gouvernement (effet de la loi Scellier). La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances. Celles-ci constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments de produits et de charges et d'actif et de passif. Ces estimations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs d'actifs et de passifs. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement être différents des estimations retenues.

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

Valorisation des incorporels

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

Valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des relations clientèles (se référer aux notes 7.7. et 12.3.)
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 7.11.)
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer à la note 7.18. et 15.)
- l'évaluation des instruments financiers (se référer aux notes 7.13. et 13.12.) établie avec une courbe de taux d'intérêts futurs.

Estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et les prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 7.20.)

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 note 12.

7.3. Participation dans une co-entreprise

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

Le contrôle conjoint est présumé lorsqu'il est nécessaire d'obtenir un accord unanime des

associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. Le contrôle conjoint est démontré par un accord contractuel.

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

7.4. Participation dans des entreprises associées

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

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

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

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

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

- les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant,
- les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés en non courant et courant sauf les instruments de trading qui sont classés par nature en courant,
- les actifs et passifs dérivés sont classés en actifs ou passifs courants,
- les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants,

- les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en courant. Inversement la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant,
- les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

7.6. Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

Suivant IFRS 3 révisée, l'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, sont

désormais considérées comme des transactions entre actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

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

7.7. Immobilisations incorporelles

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

- les logiciels sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 3 ans.
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 12.2. et 13.1.) est à durée indéfinie et donc non amortissable
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de Cogedim sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Au 31 décembre 2010, elles sont totalement amorties ou dépréciées.

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

7.8. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

7.10. Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers) et pertes de valeur

Selon 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 tels 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 Gérance du groupe,
- le taux d'actualisation est déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital,
- la valeur terminale est calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

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

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

7.11. Stocks

Les stocks relèvent

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers ;
- 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 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). Ces dépenses sont capitalisées si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice. A la date de clôture des comptes, une revue des « opérations nouvelles » est effectuée et, si la probabilité de réalisation de l'opération est incertaine, ces frais sont passés en charge.

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

Les « opérations en cours de construction » sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sorti à l'avancement pour les opérations réalisées en « Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière » (Se référer également à la note 7.20.). Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les coûts de construction (V.R.D. inclus), les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes, honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation pour la vente des programmes immobiliers, les dépenses de publicité directement rattachables aux programmes ainsi que les dépenses annexes. La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au groupe est éliminée.

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

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

7.12. Créances clients et autres créances

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

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

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

7.13. Actifs et Passifs financiers (hors créances clients et autres créances)

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

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

a) Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en capitaux propres, les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.
- La Société ne possède pas d'actifs détenus jusqu'à échéance.
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM monétaire de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. La Société détient exclusivement des OPCVM euros. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du groupe.

b) Evaluation et comptabilisation des Passifs financiers

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

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

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur du prix payé 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 actuariaire. Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calculs fondées sur des théories financières reconnues.

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

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

7.14. Capitaux propres

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

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

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

7.15. 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 Altareit, tous les plans portent sur

le titre Altarea SCA et 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'Altareit ou des sociétés du Groupe sont comptabilisés dans les états financiers selon les modalités suivantes : la juste valeur de l'instrument de capitaux propres attribué est comptabilisée en charge de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres si le plan doit être réglé en instruments de capitaux propres, ou d'une dette si le plan doit être réglé en trésorerie.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus par les salariés) est évaluée par un cabinet d'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.

7.16. Avantages au personnel

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

a) Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

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

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002

Type de départ à la retraite retenu : départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans

Taux de progression des salaires 3 à 6%

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

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

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

b) Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

c) Autres avantages à long terme

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

d) Indemnités de rupture de contrat de travail

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

e) Avantages à court terme

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

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

7.17. 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 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 avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

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

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

7.18. Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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

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

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

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

7.19. 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) Marge immobilière

La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, les charges commerciales et les 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.

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

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

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

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

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

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

b) 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 les rémunérations des prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de promotion, 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.

c) 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.

7.20. 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.

La Société n'est pas liée par des contrats de location-financement de montant significatif, soit en tant que bailleur, soit en tant que preneur.

7.21. 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 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 Gérance peut estimer s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables au programme. La Gérance estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

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

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

7.23. Tableau des flux de trésorerie

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

7.24. 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 un segment opérationnel détaillé plus avant et est présenté selon deux axes d'analyse qui sont :

- les Eléments Récurrents
- les Eléments Non Récurrents

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 éléments récurrents

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

Ils correspondent aux segments opérationnels de la Promotion pour Compte de Tiers et de la Diversification classifié pour ce dernier dans les éléments de réconciliation avec les états financiers.

Le segment opérationnel de la Promotion pour comptes de tiers regroupe l'ensemble des activités de Promotion du Groupe dont les principales lignes de produits sont les programmes de construction en logement résidentiel et immobilier d'entreprise ainsi que les prestations de service effectuées dans ces mêmes domaines (sous la forme de contrats de maîtrise d'œuvre déléguée ou de promotion immobilière).

Le segment opérationnel dit de Diversification créé en 2009 à l'occasion de l'entrée en exploitation de cette activité regroupe :

- l'exploitation hôtelière (hôtel situé avenue de Wagram à Paris dont l'exploitation a été confiée à Marriott)
- la participation du groupe dans la Semmaris, société exploitante du Marché d'Intérêt National de Rungis.

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

Les indicateurs de suivi du segment de la Promotion pour Compte de Tiers sont la marge immobilière, le résultat opérationnel (y inclus les frais de structure nets tels que décrits au §7.19), le résultat net récurrent (y inclus le coût de l'endettement financier net et l'impôt sur les sociétés).

L'indicateur de suivi du segment dit de Diversification est le résultat net récurrent (y inclus le coût de l'endettement financier net et l'impôt sur les sociétés).

2. Les éléments non récurrents

Ils mesurent essentiellement les variations de valeur enregistrées par la Société durant la période. L'indicateur pertinent de suivi des variations de valeur est le Résultat net.

Ces éléments regroupent :

- l'ensemble des amortissements et pertes de valeur des actifs non courants, à savoir principalement les actifs incorporels reconnus lors de l'acquisition de Cogedim en 2007 dont les relations clientèle et des participations dans les entreprises associées,
- les variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers,
- l'effet de l'actualisation des créances et dettes,
- les effets d'impôt associés.

Outre ces éléments courants, il existe d'autres éléments non récurrents qui sont en 2010:

- les coûts de certains plans d'actions gratuites (dont celui du plan dit « de super bonus » mis en place au moment de l'acquisition de Cogedim au profit des salariés clés de Cogedim).
- les indemnités d'assurances reçues au titre du sinistre intervenu en 2005 dans le Théâtre de l'Empire,
- le résultat de cession de l'activité d'évènementiel de la Salle Wagram.

En 2009, outre les éléments courants, les frais et coûts de lancement du site de l'Avenue de Wagram ainsi que la commission d'arrangement encourue dans le cadre de la renégociation du crédit d'acquisition de Cogedim avaient été comptabilisés en réconciliation du résultat de la Société.

8. Faits significatifs de l'exercice

8.1. Exercice 2010

- Promotion pour compte de tiers

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

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

Au cours de l'exercice 2010, l'activité commerciale d'opérations d'immobilier d'entreprises a constaté une reprise dans un marché qui reste encore attentiste. Les placements d'immobilier d'entreprise représentent 332 millions d'euros, en augmentation de 162 millions

d'euros comparé à 2009. Altarea-Cogedim a par exemple signé deux contrats de promotion immobilière pour la transformation de l'ancien site historique de l'Hôtel Dieu à Marseille en un hôtel 5 étoiles d'une part et de l'ancien Palais de Justice de Nantes en un hôtel 4 étoiles d'autre part.

▪ Diversification

Le fonds de commerce d'exploitation de la Salle Wagram située 39-41 Avenue de Wagram à Paris a été cédé le 15 juin 2010 à Eurosites, exploitant historique de la salle. Le groupe conserve le fonds de commerce de l'hôtel situé à la même adresse dont l'exploitation est confiée à l'opérateur Marriott.

Par ailleurs, le groupe a participé le 18 juin à une augmentation de capital réservée lui permettant de prendre une participation significative de l'ordre de 41 % dans la société 8 minutes 33, société spécialisée dans le développement et l'exploitation de centrales photovoltaïques en toitures. Par cet accord, 8'33 devient le partenaire privilégié d'Altarea Cogedim dans

tous ses développements sur l'ensemble des produits : commerce, logements, hôtels et bureaux.

8.2. Exercice 2009

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

▪ 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.

▪ Augmentation de capital d'Altareit

Le 1er juillet 2009, la Société a attribué gratuitement à ses actionnaires 1 095 710 bons de souscription d'actions donnant le droit de souscrire à 3 actions nouvelles pour 5 bons de souscription au prix de 117,62 € par action. Pendant la période d'exercice des bons, 1 091 295 bons de souscription ont été exercés, permettant de souscrire à 654 777 actions nouvelles. Une augmentation a ainsi été réalisée le 17 juillet 2009, par compensation avec un compte courant, pour un montant total, net de frais, de 76,6 millions d'euros.

▪ Ouverture de l'ensemble immobilier (hôtel et salles de réception) de l'avenue de Wagram à Paris

L'exercice est également marqué par la mise en exploitation en mai 2009 de l'ensemble immobilier situé avenue de Wagram à Paris et constitué d'un hôtel quatre étoiles et de deux salles de spectacle. Les murs de cet ensemble immobilier sont détenus par le groupe Altarea, principal actionnaire du groupe Altareit. Altareit exploite ces immeubles par l'intermédiaire du groupe Marriott pour l'hôtel et de la société Eurosites pour les salles. Les conséquences financières du démarrage de ces activités sont identifiées dans la note relative à l'information segmentée en particulier au travers des colonnes dite d'Eléments de réconciliation, Diversification (se reporter à la note 9.)

9. Segments opérationnels

9.1. Eléments de résultat par segment opérationnel

■ Au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Eléments de réconciliation, Diversification (1)	Eléments récurrents	Eléments de réconciliation (1)	Eléments non récurrents	Total groupe
MARGE IMMOBILIERE	67 196	-	67 196	(3 317)	(3 317)	63 879
<i>Dont chiffre d'affaires</i>	649 631	-	649 631	-	-	649 631
<i>Dont dotation nette aux provisions</i>	310	-	310	-	-	310
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	-	(3 317)	(3 317)	(3 317)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(8 510)	-	(8 510)	(7 088)	(7 088)	(15 598)
<i>Dont prestations de services</i>	14 304	-	14 304	-	-	14 304
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	-	(4 864)	(4 864)	(4 864)
<i>Dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation</i>	(2 498)	-	(2 498)	-	-	(2 498)
AUTRES	(2 865)	(1 982)	(4 846)	1 740	1 740	(3 106)
<i>Dont dotation aux amortissements</i>	(4)	(1 046)	(1 050)	-	-	(1 050)
Produits de cessions d'actifs immobilisés	-	-	-	990	990	990
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	(718)	(718)	(718)
RESULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILISES	-	-	-	272	272	272
Autres éléments du résultat opérationnel	917	-	917	(8 656)	(8 656)	(7 739)
<i>Dont pertes de valeur sur autres actifs immobilisés</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Dont dotation nette aux provisions</i>	917	-	917	-	-	917
<i>Dont pertes de valeurs des écarts d'acquisition</i>	-	-	-	(676)	(676)	(676)
<i>Dont dépréciation des relations clientèle</i>	-	-	-	(7 980)	(7 980)	(7 980)
RESULTAT OPERATIONNEL	56 738	(1 982)	54 757	(17 049)	(17 049)	37 708
Coût de l'endettement net	(14 979)	(1 935)	(16 914)	-	-	(16 914)
Autres éléments du résultat avant impôt	(454)	6 369	5 915	(12 403)	(12 403)	(6 488)
<i>Dont variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers</i>	-	-	-	(10 700)	(10 700)	(10 700)
<i>Dont résultat de cessions de participation</i>	(4)	-	(4)	(5)	(5)	(9)
<i>Dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	(483)	6 369	5 885	(1 651)	(1 651)	4 235
<i>Dont actualisation des dettes et créances</i>	-	-	-	-	-	-
RESULTAT AVANT IMPÔT	41 305	2 452	43 757	(29 452)	(29 452)	14 305
Impôt sur les sociétés	(75)	(25)	(100)	(8 928)	(8 928)	(9 028)
RESULTAT NET	41 230	2 427	43 657	(38 380)	(38 380)	5 277

(1): avec les états financiers

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 (défini comme la somme du chiffre d'affaires en marge immobilière et des prestations de services externes) de la Société.

Le chiffre d'affaires du Groupe au 31 décembre 2010 s'établit à 663,9 M€ contre 715,2 M€ au 31 décembre 2009, soit une diminution de 51,3 M€ marquant un recul de 7% du fait de l'attentisme en matière d'opérations de bureaux.

■ Au 31 décembre 2009

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Eléments de réconciliation, Diversification (1)	Eléments récurrents	Eléments de réconciliation (1)	Eléments non récurrents	Total groupe
MARGE IMMOBILIERE	68 377	-	68 377	(7 760)	(7 760)	60 617
<i>Dont chiffre d'affaires</i>	698 605	-	698 605	-	-	698 605
<i>Dont dotation nette aux provisions</i>	(344)	-	(344)	-	-	(344)
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	-	(7 760)	(7 760)	(7 760)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(11 483)	(0)	(11 483)	(7 025)	(7 025)	(18 508)
<i>Dont prestations de services</i>	16 553	-	16 553	-	-	16 553
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	-	(5 586)	(5 586)	(5 586)
<i>Dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation</i>	(2 317)	-	(2 317)	-	-	(2 317)
<i>Dont dotation aux provisions</i>	-	-	-	-	-	-
AUTRES	(2 478)	(1 597)	(4 074)	(4 250) (2)	(4 250)	(8 325)
<i>Dont dotation aux amortissements</i>	(4)	(785)	(789)	-	-	(789)
Autres éléments du résultat opérationnel	(548)	-	(548)	(4 463)	(4 463)	(5 011)
<i>Dont pertes de valeur sur autres actifs immobilisés</i>	(12)	-	(12)	16	16	4
<i>Dont dotation nette aux provisions</i>	(536)	-	(536)	326	326	(210)
<i>Dont pertes de valeurs des écarts d'acquisition</i>	-	-	-	(4 805)	(4 805)	(4 805)
<i>Dont dépréciation des relations clientèle</i>	-	-	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL	53 867	(1 597)	52 270	(23 498)	(23 498)	28 773
Coût de l'endettement net	(17 479)	(2 034)	(19 513)	(417)	(417)	(19 930)
Autres éléments du résultat avant impôt	(1 320)	5 904	4 584	(22 131)	(22 131)	(17 548)
<i>Dont variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers</i>	-	-	-	(17 974)	(17 974)	(17 974)
<i>Dont résultat de cessions de participation</i>	-	-	-	(722)	(722)	(722)
<i>Dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	(1 352)	5 904	4 552	(3 888)	(3 888)	1 164
<i>Dont actualisation des dettes et créances</i>	-	-	-	(48)	(48)	(48)
RESULTAT AVANT IMPÔT	35 069	2 273	37 342	(46 046)	(46 046)	(8 705)
Impôt sur les sociétés	(1 540)	13	(1 527)	(3 360)	(3 360)	(4 887)
RESULTAT NET	33 529	2 286	35 815	(49 406)	(49 406)	(13 592)

(1): avec les états financiers

(2): dont commission d'arrangement encourue au titre de la renégociation du crédit d'acquisition de Cogedim pour (3,2) millions d'euros,
dont coûts de lancement des activités d'hôtellerie et d'événementiel de salles pour (1,0) million d'euros.
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 (défini comme la somme du chiffre d'affaires en marge immobilière et des prestations de services externes) du Groupe.

9.2. Eléments du Bilan par segment opérationnel

■ Au 31 décembre 2010

<i>en milliers d'euros</i>	Promotion pour comptes de tiers	Diversification (éléments de réconciliation)	Total groupe
ELEMENTS DE L'ACTIF			
Immobilisations incorporelles	183 431		183 431
<i>dont écarts d'acquisition</i>	<i>113 028</i>		<i>113 028</i>
<i>dont marques</i>	<i>66 600</i>		<i>66 600</i>
<i>dont relations clientèles</i>	-		-
<i>dont autres immobilisations incorporelles</i>	<i>3 803</i>		<i>3 803</i>
Immobilisations corporelles	5 946	4 448	10 394
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	420	58 213	58 633
Total actif opérationnel	189 797	62 661	252 458
Immobilisations corporelles	587	4	591
Augmentations de la période	587	4	591

L'écart d'acquisition et la marque concernent la prise de contrôle de Cogedim

■ Au 31 décembre 2009

<i>en milliers d'euros</i>	Promotion pour comptes de tiers	Diversification (éléments de réconciliation)	Total groupe
ELEMENTS DE L'ACTIF			
Immobilisations incorporelles	200 231		200 231
<i>dont écarts d'acquisition</i>	<i>113 028</i>		<i>113 028</i>
<i>dont marques</i>	<i>66 600</i>		<i>66 600</i>
<i>dont relations clientèles</i>	<i>16 161</i>		<i>16 161</i>
<i>dont autres immobilisations incorporelles</i>	<i>4 442</i>		<i>4 442</i>
Immobilisations corporelles	6 735	6 281	13 016
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	463	50 597	51 060
Total actif opérationnel	207 428	56 878	264 307
Immobilisations corporelles	514	5 437	5 951
Augmentations de la période	514	5 437	5 951

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

10. Périmètre de consolidation

10.1. Liste des sociétés consolidées

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Atareit sca	552091050	France	IG	100,0	100,0	NC	100,0	100,0
- Diversification								
8'33 - future energie sa	492498944	France	ME	41,4	45,7	-	0,0	0,0
L'empire sas	428133276	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta faubourg sas	444560874	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Gerland 1 snc	503964629	France	IP	50,0	50,0	-	0,0	0,0
Gerland 2 snc	503964702	France	IP	50,0	50,0	-	0,0	0,0
Holding lumiere sas	419446216	France	ME	34,0	34,0	ME	34,0	34,0
Alta penthièvre sas	518991476	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta rungis sas	500539150	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Salle wagram (ex theatre de l'empire)	424007425	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Semmaris	662012491	France	ME	33,3	33,3	ME	33,4	33,3
- Promotion pour compte de tiers								
Snc cogedim patrimoine	420810475	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sas mb transactions	425039138	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sas claire aulagnier	493108492	France	IG	100,00	95,0	IG	100,00	95,0
Snc garage helios	552138992	France	IG	100,00	100,0	NI	0,00	0,0
Snc cogedim gestion	380375097	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim vente	309021277	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim residence	319293916	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc coresi	380373035	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim tradition	315105452	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim developpement	318301439	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim citalis	450722483	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim entreprise	424932903	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sarl asnieres aulagnier	487631996	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Snc cogedim grand lyon (ex snc cogedim ric)	300795358	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sas brun holding	394648984	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Cogedim residences services (ex : guy brun promotic	394648455	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sarl financiere bonnel	400570743	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim mediterranee	312347784	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim provence	442739413	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim valorisation	444660393	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Cogedim midi-pyrenees (ex snc cogedim paul matcu)	447553207	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim grenoble (ex snc cogedim rci)	418868584	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Cogedim savoies-leman snc (ex cogedim jlc)	348145541	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim cfprom	388620015	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc cogedim atlantique	501734669	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sas arbitrages et investissements	444533152	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sas aire	444515670	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sas neuilly edouard nortier	450755277	France	IP	50,00	100,0	IP	50,00	100,0
Sas paris 8e 35 rue de pontthieu	477630057	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Snc marseille 275/283 prado	479898496	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc paris 11e passage saint ambroise	479985632	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sas germain roule	482598836	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sas arbitrages et investissement 2	479815847	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Cogedim office partners sas	491380101	France	ME	10,00	10,0	ME	10,00	10,0
Sas cop bagnoux	491969952	France	ME	10,00	100,0	ME	10,00	100,0
Sci cop bagnoux	492452982	France	ME	10,00	100,0	ME	10,00	100,0
Sas cop meridia	493279285	France	ME	10,00	100,0	ME	10,00	100,0
Sci cop meridia	493367429	France	ME	10,00	100,0	ME	10,00	100,0
Cop pajol sas	493279269	France	ME	10,00	100,0	ME	10,00	100,0
Cop pajol sci	493367171	France	ME	10,00	100,0	ME	10,00	100,0

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Sas cop newco 2	507633790	France	ME	10,00	100,0	ME	10,00	100,0
Sci cop newco 2	507693182	France	ME	10,00	100,0	ME	10,00	100,0
Cogedim sas (ex cie altarea habitation sas)	54500814	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Altarea investissement snc	352320808	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Altarea habitation snc	479108805	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
A.g. investissement snc	342912094	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
La buffa snc	394940183	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Alta richelieu sas (ex alx02)	419671011	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci les fontaines de benesse	479489817	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci les hauts de fortune	483855524	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci lehena	487506529	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci le domaine de peyhaute	491112801	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci le bois sacre	492998117	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sccv merignac churchill	498686856	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv pessac madran	443702790	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv villenave coin	501017008	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv haillan meycat	501411995	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv bruges grand darnal	511302002	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv anglet belay	512392325	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv la teste verdun	521333666	France	IG	100,00	70,0	NI	0,00	0,0
Sccv arcachon lamarque	527725246	France	IG	100,00	100,0	NI	0,00	0,0
Snc alta crp mantes le jolie	490886322	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv la mole village 1	488424250	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv la mole village 2	488423724	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv la mole village 3	488424185	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv la mole village 4	488423807	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv la mole village 5	488423310	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv la mole village 6	488423260	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv nice gounod	499315448	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sas rouret investissement	441581030	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc coeur d' orly promotion	504160078	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci les romanesques	498640689	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci colombes etienne d'orves	479534885	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci nanterre-st maurice	481091288	France	IG	100,00	71,5	IG	100,00	71,5
Sci asnières aulagnier ilots e, f et h1	483537866	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci argenteuil foch-diane	484064134	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci colombes charles de gaulle	489927996	France	IP	45,00	45,0	IP	45,00	45,0
Sccv saint-ouen arago	493291843	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sccv baignolet malmaison	517439402	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci chausson a/b	517868192	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sccv houilles severine	522144609	France	IP	50,00	50,0	NI	0,00	0,0
Sccv antony grand parc habitat 1	524010485	France	IP	50,00	50,0	NI	0,00	0,0
Snc garches le cottage	562105569	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc 46 jemmapes	CI ¹ CO029	France	IG	100,00	100,0	NI	0,00	0,0
Snc soisy avenue kellermann	497809541	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Snc issy 25 camille desmoulins	390030542	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci levallois ilot 4.1	409853165	France	IG	100,00	50,0	IG	100,00	50,0
Sci levallois anatole france front de seine	343926242	France	IG	100,00	85,0	IG	100,00	85,0
Snc forum 11	434070066	France	IP	33,33	33,3	IP	33,33	33,3
Snc du parc industriel de saint-priest	443204714	France	IG	100,00	80,0	IG	100,00	80,0
Sci axe europe lille	451016745	France	IP	45,00	45,0	IP	45,00	45,0
Snc issy 11.3 gallieni	492450168	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Sccv lyon 3 - labuire	491187019	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc eutomed center	504704248	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Snc issy forum 10	434108767	France	IP	33.33	33,3	IP	33.33	33,3
Sci clichy europe	434060133	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci clichy europe 3	435402755	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sarl clichy europe 4	442736963	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci issy forum 13	481212357	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci lilas g	485122402	France	IP	40.00	40,0	IP	40.00	40,0
Snc saint-denis landy 3	494342827	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sccv asnières alpha	IN COURS	France	NI	25.00	25,0	NI	0.00	0,0
Sci parc du fort	450909148	France	NI	0.00	0,0	IP	50.00	50,0
Sci domaine de medicis	450964465	France	IG	100.00	51,0	IG	100.00	51,0
Sci le frederic	481199941	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci jardins des poetes	481918969	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sarl les jardins de claudet	444326797	France	IP	37.50	37,5	IP	37.50	37,5
Sci le clos melusine	487956591	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci le hameau des treilles	487955965	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci l'atrium	488802604	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc voreppe - av. stalingrad	490461423	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sccv - espace st martin	493348007	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Snc wagram	500795034	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc vauban	501548952	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc claudel	504308099	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc hebert	504145004	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci square et jardin	450680384	France	NI	0.00	0,0	ME	25.00	25,0
Sci villa dauphine	483192126	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci residence le recital	498594571	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sas seine aulagnier	504687013	France	IP	33.33	33,3	IP	33.33	33,3
Sas life international cogedim	518333448	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci penitentes	379799745	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci place sebastopol	395276512	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci le clos des lavandieres	483286191	France	IG	100.00	79,8	IG	100.00	79,8
Sci les celestines	481888196	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sccv clef de sol	491131819	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc les aquarelles	492952635	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc baud mont - baud rivage	501222038	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sccv art chantant	501225387	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc verco	504664798	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sccv thonon - clos albert bordeaux	512308404	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sccv douvaine - les fascines	514276369	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc d'albigny	528661721	France	IG	100.00	100,0	NI	0.00	0,0
Sci les harmonies	444616650	France	NI	0.00	0,0	ME	33.00	33,0
Sci les hauts du chene	483443586	France	NI	0.00	0,0	ME	20.00	20,0
Snc benoit crepu lyon	378935050	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci pierre dupont n°16 lyon	428092118	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci les opalines	413093170	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci villa hadriana	352948301	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci 123 av. ch. de gaulle	420990889	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc du bois des cotes	420980294	France	NI	0.00	0,0	IG	100.00	100,0
Sci 85bis a 89bis rue du dauphine	429641434	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc carnot	433906120	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci verre dardilly	394636831	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Snc lyon 6 -145 rue de crequi	442179826	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci villeurbanne - 84/90 bis e.vaillant	443001763	France	NI	0.00	0,0	IP	50.00	50,0
Snc republique	443802392	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc villeurbanne 8 rue louis braille	449910371	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci abondance 41/43 - lyon 3	450531256	France	NI	0.00	0,0	IG	100.00	100,0
Sci parc du centre 2/4 - villeurbanne	451260798	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci 65 lacassagne - lyon 3	451783732	France	IG	100.00	71,5	IG	100.00	71,5
Secv tuileries - lyon 9	452819725	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci zola 276 - villeurbanne	453440695	France	IG	100.00	75,0	IG	100.00	75,0
Sci leon blum - villeurbanne	479544876	France	NI	0.00	0,0	IG	100.00	100,0
Snc novel geneve - lyon 6	481997609	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Snc danube	483158382	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci caluire - 49 margnolles	483674891	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci francheville-bochu	488154329	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Secv rue jean novel - lyon 6	490160785	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Secv saint etienne - ilot gruner	493509723	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc d'alsace	493674196	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Secv hanoi guerin	499516151	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Secv tassins constellation	499796159	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Snc du maine	502513013	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc villeurbanne cambon colin	508138740	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Secv lyon 7 - girondins	509685996	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc villeurbanne la clef des pins	961505641	France	IG	100.00	100,0	NI	0.00	0,0
Snc coriffal	306094079	France	IG	100.00	100,0	NI	0.00	0,0
Sci le clos pascal a villeurbanne 69	500649207	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci les celestins a oullins 69	500797121	France	ME	40.00	40,0	ME	40.00	40,0
Snc gerland 1	503964629	France	NI	0.00	0,0	IP	50.00	50,0
Snc gerland 2	503964702	France	NI	0.00	0,0	IP	50.00	50,0
Sci cannes 152/156 boulevard gazagnaire	419700786	France	IP	49.00	49,0	IP	49.00	49,0
Sci victoria cimiez	420745820	France	IG	100.00	50,0	IG	100.00	50,0
Snc prestige	439921198	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc vaugrenier1214 v.loubet	434342648	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci du rio d'auron	443924774	France	IG	100.00	60,0	IG	100.00	60,0
Snc mougins les bastides du golf	381440916	France	NI	0.00	0,0	IG	100.00	50,0
Snc antibes 38 albert 1er	440521995	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc du golf	448867473	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci mimosas	451063499	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci cannes 2 av st nicolas	482524758	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci phoceens	483115404	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc riviera - villa solana	483334405	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Secv phoenix	487776551	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Secv l'esterel	489868125	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Secv coeur de la bouverie	490874021	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc pluton / nice pastorelli	494925662	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Secv sainte marguerite	501662233	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Snc robini	501765382	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Secv terra mediterrance	503423782	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc les roses de carros	524599388	France	IP	50.00	50,0	NI	0.00	0,0
Sci kelly d'azur	505078527	France	IG	100.00	100,0	NI	0.00	0,0
Secv saint herblain plaisance	498619444	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc nantes cadeniens	500650981	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Secv nantes noire	501030209	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Secv nantes russeil	514480557	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci cote parc	447789595	France	IG	100,00	58,0	IG	100,00	58,0
Snc aix la visitation	452701824	France	IG	100,00	80,0	IG	100,00	80,0
Sci cogimmo	480601509	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci marseille 514 madrague ville	482119567	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci marseille 2 eme eveche schumann	482568235	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	75,0
Secv riou	490579224	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Secv frioul / st musse	493464440	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Secv rives d'allauch	494440464	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci salon de provence - pilon blanc	488793381	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci le château	440258234	France	IG	100,00	99,0	IG	100,00	99,0
Snc provence l'etoile	501552947	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Secv provence borelly	503396582	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Secv marseille la pommeraie	502223522	France	IG	100,00	80,0	IG	100,00	80,0
Secv l'ile verte	509642005	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc dulac - roumanille	513406942	France	IG	100,00	99,0	IG	100,00	99,0
Snc provence luberon	520030206	France	IG	100,00	100,0	NI	0,00	0,0
Secv marseille serre	528065618	France	IG	100,00	100,0	NI	0,00	0,0
Sci rimbaud	493564660	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Snc cherche midi 118 paris 6e	423192962	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci chatenay hanovre 1	424831717	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci villa haussmann rive sud	437674955	France	IG	100,00	60,0	IG	100,00	60,0
Sci ilot 6bd gallieni forum seine	433735479	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Snc 36 rue rivay levallois	343760385	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snc 12 rue oudinot paris 7e	378484653	France	IG	100,00	51,0	IG	100,00	51,0
Sci vaugirard meudon	441990926	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci serris quartier du parc	444639926	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci st-cloud 9/11 rue de garches	444734669	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci maisons alfort villa mansart	443937040	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci courbevoie st denis ferry	479626475	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Snc garches 82 grande rue	481785814	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci courbevoie - hudri	483107819	France	IG	100,00	80,0	IG	100,00	80,0
Sci le chesnay la ferme	485387286	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci brillat savarin 86 paris xiii	487504300	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Secv bourdon chauveau neuilly	489104125	France	IG	100,00	70,0	IG	100,00	70,0
Sci vanves marcheron	484740295	France	IP	37,50	37,5	IP	37,50	37,5
Secv jean moulin 23 les lilas	490158839	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Secv bourdon 74 neuilly	492900741	France	IG	100,00	70,0	IG	100,00	70,0
Snc murat varize	492650288	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Secv 121-125 rue henri barbusse	494577455	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Secv levallois marceau	501580583	France	IG	100,00	80,0	IG	100,00	80,0
Secv massy colcoge	504685884	France	IG	100,00	80,0	IG	100,00	80,0
Secv suresnes 111 verdun	507385003	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Secv 66 chauveau neuilly	507552040	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Secv vanves bleuzen	513178830	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Secv malakoff l'arousse	514145119	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Secv massy cogfin	515231215	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Snc charenton gabriel peri	518408188	France	IG	100,00	60,0	IG	100,00	60,0
Snc riviere seine	502436140	France	IG	100,00	100,0	NI	0,00	0,0
Secv massy pqf	521333930	France	IG	100,00	75,0	NI	0,00	0,0
Secv massy inn	521333476	France	IP	50,00	50,0	NI	0,00	0,0
Secv les puits de la fontaine wallace	523510311	France	IG	100,00	80,0	NI	0,00	0,0

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Scv colombes autrement	528287642	France	IG	100.00	52,0	NI	0.00	0,0
Scv saint mande mouchotte	12N COURS	France	IP	50.00	50,0	NI	0.00	0,0
Sas quartier anatole france	428711709	France	IP	33.33	33,3	IP	33.33	33,3
Sci rotonde de puteaux	429674021	France	IP	33.33	33,3	IP	33.33	33,3
Sci boussingault 28/30	452167554	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Snc issy corentin celton	452369705	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci bagatelle 5 neuilly	479223356	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Snc neuilly residence	479120180	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Snc ruil charles floquet	481339224	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci le chesnay 3/9 rue caruel	483129821	France	IP	30.00	30,0	IP	30.00	30,0
Snc carles vermet sevres	485288450	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci plessis robinson	490892627	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Sci paris xiii champ de l'alouette	484883160	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Scv meudon hetzel cerf	518934690	France	IP	50.00	50,0	NI	0.00	0,0
Sci job garonne	445378672	France	NI	0.00	0,0	IG	100.00	200,0
Sci albi gare	445377740	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci marengo periole	445378847	France	NI	0.00	0,0	IG	100.00	100,0
Sci castelginest centre	445378052	France	NI	0.00	0,0	IG	100.00	100,0
Sci pamiers lestrade	445378532	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc leguevin lengel	445378110	France	NI	0.00	0,0	IG	100.00	100,0
Sci saint jean pyrenes	445378094	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci les hauts de ramonville	445378078	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci muret centre	445378730	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci les hauts de baziege	447481375	France	NI	0.00	0,0	IG	100.00	100,0
Snc rodez saint-felix	445377625	France	NI	0.00	0,0	IG	100.00	100,0
Sci bon repos aussonnelle	447480765	France	NI	0.00	0,0	IG	100.00	100,0
Snc roseraie luchet	484639919	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc 136 route d'albi	484643150	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc tournefeuille hautes rives	484639471	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc marengo libre echange	484664818	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc fontaines d'arenes	484663349	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv brunhes magnolia	490050176	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv labege malepere	490050523	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Snc toulouse bertillon	494423312	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv sainte anne	499514420	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv blagnac galilee	501180160	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv toulouse haraucourt	501635437	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv toulouse bourrassol wagner	503431116	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv toulouse carre saint michel	501982763	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv toulouse busca	511512071	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv toulouse guilhemery	512568007	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv toulouse les argoulets	513822601	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv saint orens le clos	515347953	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Sci bruges ausone	484149802	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv gujan republique	489346106	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv cauderan leclerc	490049970	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Scv 236 avenue thiers	493589550	France	IG	100.00	55,0	IG	100.00	55,0
Sci le parc de borderouge	442379244	France	IP	40.00	40,0	IP	40.00	40,0
Scv toulouse grand sud	499468510	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Scv toulouse heredia	507489375	France	IP	50.00	50,0	IP	50.00	50,0
Scv balma entreprise	524105848	France	IP	50.00	50,0	NI	0.00	0,0
Snc laennec rive gauche	449666114	France	IG	100.00	100,0	NI	0.00	0,0

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Sas levallois 41-43 camille pelletan	489473249	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Foncière îles d'or snc	499385094	France	IG	100.00	100,0	IG	100.00	100,0
Foncière seaview sas	493297642	France	MI	20.00	20,0	MI	20.00	20,0
Foncière glatz sas	498493576	France	MI	20.00	20,0	MI	20.00	20,0
Foncière saone gillet sas	499854510	France	MI	20.00	20,0	MI	20.00	20,0

10.2. Evolution du périmètre de consolidation

10.2.1. Evolution du périmètre de consolidation en 2010

Le périmètre de consolidation comprend 298 sociétés au 31 décembre 2010 contre 290 sociétés au 31 décembre 2009, dont 287 dans le pôle « Promotion pour compte de tiers » et 11 dans le pôle « diversification ».

24 sociétés sont entrées dans le périmètre, 16 par voie de création et 8 par voie d'acquisition : prise de participation dans la société 8'33 spécialisée dans le développement et l'exploitation d'installations d'énergie solaire permettant de consolider à hauteur de 45,69% dans le pôle diversification, et dans le pôle promotion pour compte de tiers, acquisition des sociétés Laennec Rive Gauche, Rivière Seine, SNC Villeurbanne la clef des pins, SNC 46 Jemmapes, SCI Kelly d'azur et Corifial-jardin de Sakura.

Les prises de participation effectuées dans le pôle promotion pour compte de tiers (notamment la société Laennec Rive gauche, porteuse d'un projet immobilier mixte sur le site de l'hôpital Laennec à Paris) ont été comptabilisées comme achats stockés de terrains et travaux en cours.

16 sociétés sont sorties du périmètre, dont 6 par voie de dissolution, 7 par voie d'absorption et 3 par voie de déconsolidation.

10.2.2. Evolution du périmètre de consolidation en 2009

Le périmètre de consolidation comprend 290 sociétés au 31 décembre 2009 contre 307 sociétés au 31 décembre 2008, dont 282 dans le pôle « Promotion pour compte de tiers » et 7 dans le pôle « diversification ».

22 sociétés sont entrées dans le périmètre en 2009, dont 19 dans le pôle « Promotion pour compte de tiers » (en particulier la société « Débat Thérapeutique » dont le principal actif est un terrain), et 3 dans le pôle « diversification » (Sas Salle Wagram et Sas Empire dont les activités ont démarré au cours du premier semestre, et Sas Alta Penthievre créée au second semestre).

39 sociétés sont sorties du périmètre, dont 4 sociétés cédées, 19 sociétés absorbées et 16 sociétés dissoutes.

11. Regroupements d'entreprises

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

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

12.1. Ecart d'acquisition Cogedim

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

Après une progression des ventes (Réservations nettes de désistements en M€ TTC en quote-part) de logements en 2009: +59% comparé à fin 2008 et surtout +33% comparé à fin 2007, l'année 2010 confirme cette reprise: +40% comparée à fin 2010 et +86% comparé à fin 2007. Le marché d'immobilier d'entreprise reste toujours atone.

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

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

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

- Le taux d'actualisation retenu est égal à 11,4%.
- Les cash flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de

taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement.

- La valeur terminale de Cogedim a été déterminée avec un taux de croissance retenu à partir de 2015 qui est égal à 1,5% et un taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 14,4% et 18,4%.

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

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

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

L'année 2009 est marquée par un fort rebond des ventes de programmes de logements. Les ventes de programmes de logements (réservations nettes de désistements) ont fortement augmenté en 2009: +59% comparé à fin 2008 et surtout +33% comparé à fin 2007. Cette progression résulte notamment des mesures de soutien de l'investissement locatif et destinées aux primo-accédants. 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 (« UGTs ») que sont les programmes du segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers ». 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 113 millions d'euros.

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).

12.3. Relations clientèles

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

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

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

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

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

13. Bilan

13.1. Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en milliers d'euros	Écarts	Marque	Relations	Autres immobilisations incorporelles				Total
	d'acquisition			Clientèles	Logiciels	Droit au bail	Autres	
Au 01 janvier 2009	351 278	66 600	181 570	5 454	2 361	152	7 968	607 416
Acquisitions	-	-	-	819	-	-	819	819
Transferts	-	-	-	257	-	-	257	257
Variations de périmètre	4 805	-	-	14	-	-	14	4 819
Au 31 décembre 2009	356 083	66 600	181 570	6 545	2 361	152	9 058	613 311
Acquisitions	-	-	-	684	-	-	684	684
Cessions	-	-	-	(133)	(105)	-	(237)	(237)
Transferts	-	-	-	17	-	-	17	17
Variations de périmètre	676	-	-	-	-	-	-	676
Au 31 décembre 2010	356 759	66 600	181 570	7 113	2 237	152	9 522	614 451

Dépréciations en milliers d'euros	Écarts	Marque	Relations	Autres immobilisations incorporelles				Total
	d'acquisition			Clientèles	Logiciels	Droit au bail	Autres	
Au 01 janvier 2009	(238 250)	-	(152 063)	(3 059)	(405)	(13)	(3 477)	(393 789)
Dotations aux amortissements	(4 805)	-	(13 346)	(888)	(258)	-	(1 145)	(19 296)
Transfert	-	-	-	-	(12)	-	(12)	(12)
Variations de périmètre	-	-	-	-	19	-	19	19
Au 31 décembre 2009	(243 055)	-	(165 409)	(3 946)	(656)	(13)	(4 615)	(413 078)
Dotations aux amortissements	(676)	-	(16 161)	(929)	(248)	-	(1 176)	(18 013)
Reprise	-	-	-	39	35	-	74	74
Au 31 décembre 2010	(243 731)	-	(181 570)	(4 836)	(869)	(13)	(5 717)	(431 018)

	Écarts	Marque	Relations	Autres immobilisations incorporelles				Total
	d'acquisition			Clientèles	Logiciels	Droit au bail	Autres	
Valeurs nettes au 01 janvier 2009	113 028	66 600	29 507	2 396	1 956	140	4 492	213 627
Valeurs nettes au 31 décembre 2009	113 028	66 600	16 161	2 598	1 705	140	4 443	200 232
Valeurs nettes au 31 décembre 2010	113 028	66 600	-	2 277	1 388	140	3 804	183 432

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

Au 31 décembre 2009, le mouvement de périmètre sur les écarts d'acquisition pour un montant de 4,8 millions d'euros concerne la SAS L'Empire (ce montant était précédemment comptabilisé dans la juste valeur des titres de participation non consolidés). La SAS Empire porte le contrat d'exploitation conclut avec la société Marriott pour l'exploitation, depuis le deuxième semestre 2009, d'un hôtel situé avenue de Wagram à Paris. Cet écart d'acquisition de 4,8 millions a fait l'objet d'un test d'impairment dans l'exercice ayant abouti à la constatation d'une dépréciation de la totalité du montant.

Le poste « marque » représente la marque Cogedim comptabilisée lors de l'acquisition du promoteur le 17 juillet 2007 (se référer à la note 12.2.).

13.2. Immobilisations corporelles

	Terrain	Construction	Autres immobilisations	Total Brut	Amortissements	Net
Au 01 janvier 2009	61	111	10 027	10 199	(2 956)	7 243
Acquisitions / Dotations	-	-	5 951	5 951	(1 929)	4 023
Cessions / Reprises	-	-	(93)	(93)	64	(30)
Transferts	-	-	(257)	(257)	431	174
Variations de périmètre	-	-	1 606	1 606	-	1 606
Au 31 décembre 2009	61	111	17 234	17 406	(4 390)	13 016
Acquisitions / Dotations	-	-	591	591	(2 372)	(1 781)
Cessions / Reprises	-	-	(1 031)	(1 031)	207	(824)
Transferts	-	-	(21)	(21)	4	(17)
Au 31 décembre 2010	61	111	16 773	16 945	(6 551)	10 394

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

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

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

13.3. Actifs destinés à la vente

	Actifs destinés à la vente
Au 01 janvier 2009	50 738
Variation de la juste valeur	(4 463)
Variation de périmètre	-
Au 31 décembre 2009	46 275
Cessions	(46 275)
Au 31 décembre 2010	-

En 2009, l'actif destiné à la vente concernait les titres de la société Altarea France.

Ces titres ont été cédés le 15 janvier 2010 pour 46,3 millions d'euros.

Leur juste valeur avait été déterminée en fonction de l'évaluation faite par un expert indépendant (le cabinet Accuracy) en décembre 2009.

13.4. Participation dans les entreprises associées et autres titres immobilisés

13.4.1. Participation dans les entreprises associées

■ Variation de la valeur nette des titres mis en équivalence

en milliers d'euros	Titres mis en équivalence
Au 01 janvier 2009	48 441
Dividendes	(1 925)
Quote-part de résultat net	1 164
Reclassements	1 576
Variation de périmètre	(6)
Au 31 décembre 2009	49 249
Dividendes	(747)
Quote-part de résultat net	4 235
Reclassements	114
Variation de périmètre	4 188
Au 31 décembre 2010	57 040

Au cours de l'année 2010, des dividendes pour un montant de 747 milliers d'euros ont été versés principalement par la société Semmaris

La participation dans la Semmaris valorisée à la juste valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition a fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant (Accuracy) établie en janvier 2011. L'évaluation a été réalisée sur la base

d'un atterrissage des comptes de l'année 2010, du budget de l'année 2011 et d'un plan d'affaires établi par le management sur la période 2012 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 6,5% à 5,5%. Une perte de valeur de 1,4 million d'euros a été constatée sur la base d'une comparaison à la fourchette des valeurs ainsi déterminées.

Au cours de l'année 2009, des dividendes pour un montant de 1 925 milliers d'euros ont été versés principalement par les sociétés Garibaldi et Semmaris.

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.

■ Principaux titres mis en équivalence

	Pourcentage de détention		Valeur nette des sociétés mises en équivalence	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Semmaris	33,3%	33,3%	52 647	48 894
8 minutes 33	45,7%		3 953	
Holding Lumières	34,0%	34,0%	-	-
<i>Participations dans les entreprises associées de cogedim :</i>				
cogedim office partners	10,0%	10,0%	250	250
foncière gatz	20,0%	20,0%	173	56
antibes seaview	20,0%	20,0%	8	8
SAS Foncière Saône Giller	20,0%	20,0%	8	8
Isle d'Albeau - les hauts du chene		20,0%		8
SCI les celestins a oullins 69	40,0%	40,0%	1	1
SCI les harmonies		33,0%		1
SCI Square et côté jardin		25,0%		23
TOTAL			57 040	49 249

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

	31/12/2010	31/12/2009		31/12/2010	31/12/2009
Actif non courant	66 147	59 048	Revenus locatifs	29 916	29 218
Actif courant	43 333	38 856	Chiffre d'affaires promotion	7 001	3 995
Total actif	109 480	97 904	Prestations de services	2 142	1 827
Capitaux propres	34 239	28 991			
Passif non courant	33 417	25 330	Chiffre d'affaires	39 059	35 040
Passif courant	41 824	43 583			
Total passif	109 480	97 904	Résultat net	4 234	1 163

13.4.2. Autres titres immobilisés

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Opec	969	1 209
Alta Ciné Investissement	470	451
Autres	154	150
VALEURS NETTES	1 593	1 811

13.5. Participations dans les co-entreprises

Les participations dans les co-entreprises correspondent à des opérations dans lesquelles Cogedim est associé au côté d'autres promoteurs immobiliers.

Quote-part au bilan des co-entreprises	31/12/2010	31/12/2009	Quote-part au compte de résultat des co-entreprises	31/12/2010	31/12/2009
Actif non courant	342	27	Marge immobilière	9 308	17 985
Actif courant	115 685	107 803	Autres produits et charges	(295)	62
Total actif	116 027	107 830	Dotation aux provisions pour risques	(12)	257
Capitaux propres	27 171	48 829	Résultat opérationnel	9 001	18 304
Passif non courant	21 246	17 709	Coût de l'endettement net	(13)	54
Passif courant	67 610	41 292	Résultat avant impôt	8 988	18 358
Total passif	116 027	107 830	Impôt	(88)	2 962
			Résultat net	8 900	21 320

13.6. Créances et autres actifs financiers non courants et courants

■ Variation des créances et autres actifs financiers

en milliers d'euros	Créances rattachées aux participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	S/ Total prêts et avances	Autres actifs financiers	Total Créances et autres actifs bruts	Dépréciation	Net
Au 01 janvier 2009	8 175	4 775	682	13 632	8	13 640	(829)	12 811
Augmentations / Dotations	3 775	118	2 614	6 508	5	6 512	-	6 512
Diminutions / Reprises	(276)	(3 298)	(50)	(3 624)	-	(3 624)	(12)	(3 636)
Transferts/ Reclassement	(504)	(2)	2	(504)	-	(504)	-	(504)
Variations de périmètre	985	-	(0)	984	(2)	982	-	982
Au 31 décembre 2009	12 155	1 593	3 248	16 996	11	17 007	(841)	16 166
Augmentations / Dotations	21 034	72	2 132	23 238	-	23 238	-	23 238
Diminutions / Reprises	(2 174)	(270)	(2 637)	(5 081)	-	(5 081)	-	(5 081)
Transferts/ Reclassement	(3)	-	-	(3)	-	(3)	-	(3)
Variations de périmètre	(76)	-	-	(76)	-	(76)	-	(76)
Au 31 décembre 2010	30 936	1 395	2 743	35 075	11	35 086	(841)	34 245
<i>dont non courants 31/12/09</i>	<i>9 899</i>	<i>1 593</i>	<i>3 248</i>	<i>14 741</i>	<i>11</i>	<i>14 752</i>	<i>(841)</i>	<i>13 910</i>
<i>dont courant 31/12/09</i>	<i>2 256</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 256</i>	<i>-</i>	<i>2 256</i>	<i>-</i>	<i>2 256</i>
<i>dont non courants 31/12/10</i>	<i>8 869</i>	<i>1 395</i>	<i>2 743</i>	<i>13 007</i>	<i>11</i>	<i>13 018</i>	<i>(841)</i>	<i>12 177</i>
<i>dont courant 31/12/10</i>	<i>22 068</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>22 068</i>	<i>-</i>	<i>22 068</i>	<i>-</i>	<i>22 068</i>

■ Créances rattachées à des participations

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. L'augmentation de la période est liée à une avance en compte courant de la société Altareit.

■ Prêts

Les prêts concernent essentiellement des avances à des sociétés non consolidées, des prêts aux organismes 1% construction et des prêts octroyés aux salariés.

■ Dépôts et cautionnements

Les dépôts et cautionnements concernent essentiellement les dépôts de garantie versés par la société l'Empire aux propriétaires des murs de l'hôtel situé avenue de Wagram à Paris.

13.7. Besoins en fonds de roulement

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

en milliers d'euros	Stocks et encours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes (1)	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation (1)	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
Au 01 janvier 2009	390 959	123 131	122 191	245 322	(199 241)	(165 233)	(364 474)	271 807
Variations	(39 723)	(32 852)	13 316	(19 536)	12 511	(33 048)	(20 538)	(79 797)
Perte de valeur nettes	2 861	(157)	360	204	-	-	-	3 065
Actualisation	-	-	(191)	(191)	(71)	-	(71)	(261)
Transferts	(156)	1	526	527	79	(351)	(273)	98
Variations de périmètre	(771)	(310)	(517)	(827)	283	226	509	(1 089)
Au 31 décembre 2009	353 171	89 813	135 686	225 490	(186 439)	(198 406)	(384 845)	193 824
Variations	278 561	(20 584)	37 064	16 481	(123 321)	(153 520)	(276 841)	18 200
Perte de valeur nettes	2 087	178	904	1 082	-	-	-	3 168
Actualisation	-	-	143	143	(143)	-	(143)	-
Transferts	(500)	-	600	600	11 109	(9 317)	1 792	1 892
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	(165)	3	(168)	(166)	359	139	498	167
Au 31 décembre 2010	633 153	69 410	174 228	243 638	(298 434)	(361 105)	(659 539)	217 252
variation BFR 31/12/2009	36 862	33 008	(13 677)	19 332	12 511	(33 048)	(20 538)	76 732
variation BFR 31/12/2010	(280 647)	20 406	(37 968)	(17 562)	(123 321)	(153 520)	(276 841)	(21 368)

(1) hors créances / dettes sur cessions / acquisitions d'actifs immobilisés

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

en milliers d'euros	créances sur cessions d'immobilisa- tions	dettes sur acquisitions d'immobilisa- tions	BFR investissement	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR Fiscal	Charge d'impôt exigible de la période	Impôt payé
Au 01 janvier 2009	4	(7 498)	(7 494)	4 120	(736)	3 384	-	-
Variations	-	6 222	6 222	(3 502)	(1 526)	(5 027)	(1 724)	(3 303)
Perte de valeur nettes	-	-	-	-	-	-	-	-
Actualisation	-	(48)	(48)	-	-	-	-	-
Transferts	4	-	4	-	16	16	-	16
Variations de périmètre	-	(165)	(165)	330	-	330	-	330
Au 31 décembre 2009	8	(1 490)	(1 481)	949	(2 246)	(1 297)	-	-
Variations	-	1 392	1 392	(923)	2 411	1 489	(82)	1 571
Perte de valeur nettes	-	-	-	-	-	-	-	-
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	(4)	-	(4)	16	(2 485)	(2 469)	-	(2 469)
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2010	4	(98)	(94)	42	(2 319)	(2 277)	-	-
variation BFR 31/12/2009	-	(6 222)	(6 222)	3 502	1 526	5 027	1 724	3 303
variation BFR 31/12/2010	-	(1 392)	(1 392)	923	(2 411)	(1 489)	82	(1 571)

13.7.1. Stocks et en cours

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

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

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

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

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

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

■ Répartition des stocks nets par stade d'avancement

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Opérations nouvelles	11 514	16 871
Opérations au stade terrain	209 980	64 001
Opérations en cours	375 497	262 892
Opérations achevées	10 433	3 081
Opérations marchand de biens et aménagements	25 729	6 326
Total	633 154	353 171

13.7.2. Créances clients et Autres créances

	31/12/2010	31/12/2009
Clients promotion immobilière	69 426	88 730
Autres clients	300	1 582
Créances clients et comptes rattachés bruts	69 726	90 313
Perte de valeur au 31/12/2009	(499)	(282)
Dotations	(17)	(217)
Reclassement		60
Reprises	201	(61)
Perte de valeur au 31/12/2010	(316)	(499)
Créances clients nettes	69 410	89 813
Avances et acomptes versés	15 385	13 857
Créances de TVA	84 415	66 046
Débiteurs divers	52 174	44 207
Charges constatées d'avance	22 313	11 854
Total autres créances d'exploitation brutes	174 287	135 964
Perte de valeur à l'ouverture	(278)	(554)
Dotations	(11)	-
Reprises	915	360
Reclassement	(684)	(85)
Perte de valeur à la clôture	(59)	(278)
Créances d'exploitation nettes	174 228	135 686
Créances clients et autres créances d'exploitation	243 638	225 499
Créances sur acquisition d'immobilisations	4	8
Créances clients et autres créances d'exploitation	243 642	225 507

■ Créances clients

Les créances au titre des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

La diminution des créances clients de la promotion immobilière est essentiellement liée à la livraison d'une opération de bureau à Lyon et d'une opération de logements à Chambéry.

en milliers d'euros	31/12/2010
Total brut Créances clients	69 726
Dépréciations sur créances clients	(316)
Total net Créances clients	69 410
Clients factures à établir	(260)
Décalage clients à l'avancement	17 492
Clients et comptes rattachés exigibles	86 642

- **Créances clients exigibles**

en milliers d'euros	Total	dans les délais	à 30 jours	à 60 jours	à 90 jours	au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	86 642	57 733	659	11 733	4 512	12 005

- **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'opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée.

13.7.3. Dettes fournisseurs et autres dettes

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	298 439	186 439
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	298 439	186 439
Clients à l'avancement-avances	262 739	132 367
TVA collectée	32 086	33 746
Autres dettes fiscales et sociales	22 920	16 372
Avances et acomptes reçus	162	121
Autres dettes	43 193	15 800
Autres dettes d'exploitation	361 100	198 406
Dettes sur immobilisations	98	1 490
Dettes fournisseurs et autres dettes	659 638	386 335

- **Clients à l'avancement – avances**

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

13.8. Capital, paiement en actions et actions propres

■ Capital (en €)

<i>en nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Nombre de parts	Nominal	Capital social
Nombre d'actions autorisées, émises et en circulation au 01 janvier 2009	109 571	15,00	10	100,00	1 644 565
division du titre par 10 (1)	986 139				-
augmentation de capital (2)	654 777				982 166
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2009	1 750 487	1,50	10	100,00	2 626 731
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2010	1 750 487	1,50	10	100,00	2 626 731

(1) : division du titre par 10 selon décision de l'AGF du 26/06/2009
 (2) : augmentation de capital selon décision de l'AGF du 26/06/2009

■ Gestion du capital

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

■ Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société Altarea SCA, société cotée qui contrôle la société Altareit ; le règlement peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie, toutefois les plans portant sur le titre Altarea SCA seront réglés exclusivement en actions.

Quatre 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 (4,4) millions d'euros au titre de l'année 2010 contre (3,7)

millions d'euros au titre de l'année 2009.

■ Hypothèses de valorisation des plans

	2010	2009
Taux de dividendes attendu	5,33%	2%
Taux d'intérêt sans risque	1,5% à 4,9%	1,7% à 4,9%
Modèle utilisé	modèle binomial de Cox Ross Rubinstein	

■ Attribution d'actions gratuites

Attribution gratuite d'actions	Nombre de droits attribués (***)	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2009	Attribution	Droits exercés	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2010
Plans d'attribution sur titres Altarea							
23 juillet 2007	62 500	(*) 31 mars 2010	23 719		(23 395)	(324)	0
22 juillet 2008	6 265	22 juillet 2010	5 883		(5 188)	(695)	0
22 juillet 2008	7 900	(*) 22 juillet 2010	2 760		(1 960)	(800)	0
26 septembre 2008	14 128	(**) 26 septembre 2010	14 128		(14 128)	-	0
18 décembre 2008	12 932	18 décembre 2010	12 252		(11 370)	(882)	0
31 décembre 2008	2 500	30 septembre 2011	2 500			-	2 500
17 juillet 2009	11 565	17 juillet 2011	11 196			(1 261)	9 935
5 mars 2010	6 450	31 mars 2012		6 450		(500)	5 950
5 mars 2010	35 800	20 décembre 2012		35 800		(1 500)	34 300
5 mars 2010	15 700	5 mars 2012		15 700		-	15 700
16 décembre 2010	10 700	30 juin 2013		10 700			10 700
Total	175 740		72 438	68 650	-56 041	-5 962	79 085

(*) : l'attribution des droits est conditionnée par le respect de conditions de performance hors marché supposées remplies

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

(***) : les données indiquées portent sur les effectifs du Groupe Altarea. Certains plans d'actions gratuites décrits rémunèrent également des collaborateurs du Groupe Altarea appartenant à d'autres filiales qu'Altarea.

■ Bons de souscription d'actions

BSA (*)	Nombre d'options initialement attribuées	Prix d'exercice d'une option (en Euro)	Dates d'exercice	Bons en circulation au 31/12/2009	Bons en circulation au 31/12/2010
24 décembre 2007	65 000	(**) 275,00	01/01/2011 - 31/01/2011	65 000	65 000
Total	65 000			65 000	65 000

(*) : Bons de Souscription d'Actions d'Altarea SCA

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

■ Actions propres

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 78 milliers d'euros pour 1 240 titres au 31 décembre 2010, contre 14 milliers d'euros pour 197 titres au 31 décembre 2009.

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

En outre, une perte nette sur cession des actions propres a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant de 1,8 millier d'euros au 31 décembre 2010 (1,2 millier d'euros net d'impôt), contre 9,2 milliers d'euros au 31 décembre 2009 (6,2 milliers d'euros net d'impôt).

13.9. Passifs financiers

■ Emprunts et dettes financières courants et non courants

en milliers d'euros	Dettes envers les actionnaires	Emprunts envers des établissements de crédit	Dettes de location financées	Emprunts auprès des établissements de crédit	Concours bancaires (dettes)	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	Emprunts et dettes bancaires adossés à des crédits de TVA	Comptes courants	Autres dettes financières	Total Emprunts et dettes financières hors intérêts et découvert (2)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur dettes sur établissements de crédit	Intérêts courus sur autres dettes de crédit	Total Emprunts et dettes financières
Au 01 janvier 2009	85 498	409 266	-	409 266	135 780	548 055	-	15 108	81	645 742	1 184	7 493	-	654 619
Augmentation	2 125	-	124	124	74 287	74 411	-	20 450	13	97 039	-	88	-	97 847
Diminution	-	(50 000)	(231)	(50 231)	(119 482)	(169 713)	-	(751)	-	(170 464)	(320)	(5 517)	-	(176 310)
Reclassements	(76 926)	(4 605)	407	(3 999)	4 418	420	-	(627)	-	(77 134)	-	-	-	(77 134)
Étalement des frais d'émission	-	377	-	377	-	377	-	-	-	377	-	-	-	377
Variation de périmètre	-	38	-	38	-	38	-	(5 344)	-	(5 307)	(40)	0	-	(5 355)
Au 31 décembre 2009	10 697	355 075	201	355 576	95 012	450 397	-	28 845	124	490 253	1 006	2 785	-	494 044
Augmentation	-	18 300	-	18 300	75 447	93 747	-	7 557	88	101 393	-	2 106	-	103 498
Actualisation/Désactualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	(10 697)	-	(243)	(243)	(62 873)	(63 115)	-	(27 811)	(124)	(101 747)	(650)	(808)	-	(103 405)
Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)	-	-	-	(3)
Étalement des frais d'émission	-	395	-	395	-	395	-	-	-	395	-	-	-	395
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	19	-	19	-	(0)	-	19
Au 31 décembre 2010	-	373 769	257	374 026	107 587	481 614	-	8 607	88	490 309	157	4 082	-	494 548
<i>dont non courants au 31 décembre 2009</i>	-	148 250	257	148 507	35 106	183 613	-	41	124	183 778	-	-	-	183 778
<i>dont courant au 31 décembre 2009</i>	10 697	6 825	243	7 068	59 906	66 974	-	28 805	-	106 476	1 006	2 785	-	110 267
<i>dont non courant au 31 décembre 2010</i>	-	373 769	14	373 783	74 378	448 161	-	27	88	448 277	-	-	-	448 277
<i>dont courant au 31 décembre 2010</i>	-	-	243	243	33 209	33 452	-	8 580	-	42 032	157	4 082	-	46 271

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

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

■ Emprunts auprès des établissements de crédit

Au cours de l'exercice 2010, le montant des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit est en augmentation de 18,7 millions d'euros. Cette augmentation résulte essentiellement de la souscription le 4 novembre 2010 par Cogedim gestion d'un emprunt de 18 millions d'euros remboursable le 31 octobre 2012, affecté au financement d'un programme de bureaux à Suresnes.

Au cours de l'exercice 2009, l'évolution des emprunts est marquée principalement par le remboursement partiel du crédit d'acquisition Cogedim : 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.

■ 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 2010, le poste est en augmentation nette de 12,6 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2009, la diminution nette de ce poste à concurrence de 40,8 millions d'euros s'explique par le dénouement d'opérations de promotion pour compte de tiers importantes (principalement, Lyon Labuire, Bagneux porte sud et Londes les Maures).

■ Dettes financières envers les actionnaires

La dette en compte courant contractée par la société Altareit envers Altarea SCA, pour un montant de 10,7 millions d'euros

au 31 décembre 2009, a été remboursée en 2010.

■ Comptes courants

Une dette en compte courant de 23,8 millions d'euros vis-à-vis de la société Altarea France a été remboursée en totalité en même temps que la cession des titres

Altarea France à la société Foncière Altarea.

À la clôture, ce poste est constitué principalement par des apports versés par des co-promoteurs dans des sociétés consolidées par intégration globale et non éliminés.

■ Endettement financier net

en milliers d'euros	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	Intérêts courus sur dettes auprès des établissements de crédit	Endettement bancaire hors trésorerie passive	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Comptes bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement net bancaire	Dettes financières envers les actionnaires	Comptes courants	Autres dettes financières	Endettement financier net
Actifs de trésorerie			-	(151 739)		(151 739)	(151 739)				(151 739)
Passifs financiers non courants	383 613		383 613			383 613	383 613		41	124	383 778
Passifs financiers courants	66 974	2 785	69 759		1 006	1 006	70 765	10 697	28 805		110 267
Au 31 décembre 2009	450 587	2 785	453 372	(151 739)	1 006	(150 733)	302 639	10 697	28 845	124	342 305
Actifs de trésorerie			-	(183 910)		(183 910)	(183 910)				(183 910)
Passifs financiers non courants	448 161		448 161				448 161		27	88	448 277
Passifs financiers courants	33 452	4 082	37 534		157	157	37 691		8 580		46 271
Au 31 décembre 2010	481 614	4 082	485 696	(183 910)	157	(183 753)	301 943	-	8 607	88	310 639

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

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

Les emprunts et dettes auprès des établissements analysés ci-après correspondent à l'endettement bancaire brut présenté dans le tableau ci-dessus et comprennent à ce titre la trésorerie passive.

■ Au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans	Plus de 5 ans	IAS 32 39	31/12/2010
Endettement bancaire brut	28 329	206	6 507	2 650	119 182	40 335	190 000	-	100 000	(1 356)	485 852

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

■ Au 31 décembre 2009

en milliers d'euros	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans	Plus de 5 ans	IAS 32 39	31/12/2009
Endettement bancaire brut	11 999	9 509	11 171	38 086	26 091	33 678	35 595	190 000	100 000	(1 750)	454 378

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

■ Au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilège du prêteur de denier	Nantissement sans sûretés réelles	Caution solidaire d'Altarea sca	Non garanties	Total
Endettement bancaire brut	2 637	107 475	4 600	269 251	100 000	1 889	485 852

Les nantissements sans sûretés réelles sont constitués d'un nantissement de titres Cogedim affecté en garantie de l'emprunt d'acquisition Cogedim, et d'un nantissement de créances affecté en garantie de l'emprunt contracté pour le financement d'un programme de bureaux à Suresnes.

■ **Au 31 décembre 2009**

en milliers d'euros	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilège du prêteur de denier	Nantissement sans sûretés réelles	Cautions solidaire d'Alfarea s.c.a	Non garanties	Total
Endettement bancaire brut	5 274	92 062	4 500	250 000	100 000	2 541	454 377

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

■ **Au 31 décembre 2010**

en milliers d'euros	Taux variable	Taux fixe	Total
Endettement bancaire brut	485 852	-	485 852

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

■ **Au 31 décembre 2009**

en milliers d'euros	Taux variable	Taux fixe	Total
Endettement bancaire brut	454 378	-	454 378

■ **Echéancier des intérêts à payer dans le futur**

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

■ **Au 31 décembre 2010**

en milliers d'euros	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans
Charges futures d'intérêts	4 581	4 595	4 555	4 526	20 393	16 095	8 931	3 230

■ **Au 31 décembre 2009**

en milliers d'euros	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans
Charges futures d'intérêts	4 587	4 595	4 572	4 325	15 782	15 819	13 773	7 342

13.10. Engagements de retraites

Au 31 décembre 2010 comme au 31 décembre 2009, 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

	2010	2009
Age de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein	
Taux d'actualisation	4,50%	4,85%
Taux de rendement attendu des placements	4,00%	4,24%
Taux d'augmentation moyen des salaires	3,00%	3,00%
Taux d'inflation	2,00%	2,15%
Turnover	3,81%	3,17%

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux iboxx (taux de rendement des obligations des corporates de notation AA - zone Euro, pour une durée résiduelle d'activité supérieure à 10 ans).

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

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

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

■ Evolution de l'engagement

	2010	2009
Engagement brut en début d'exercice	4 377	4 685
Droits acquis au cours de l'exercice	291	271
Charges d'intérêts	187	222
Palements de prestations	(565)	(933)
Transfert	-	-
Écarts actuariels d'expérience	150	(128)
Écarts actuariels d'hypothèse	423	259
Écarts actuariels	573	131
Engagement brut à la clôture de l'exercice (1)	4 863	4 377
Actifs de couverture en début d'exercice	1 402	2 316
Contributions de l'employeur	-	-
Retraits de fonds à fins de versements	(524)	(1 012)
Rendement des actifs	35	88
Écarts actuariels	6	11
Actifs de couverture en fin d'exercice (2)	920	1 402
Provision nette en début d'exercice	2 975	2 369
Provision nette en fin d'exercice (1)-(2)	3 944	2 975
(charges) produits de la période	(969)	(606)

■ Décomposition de la provision

	2010	2009
Valeur actuelle des engagements non couverts par des actifs	22	3
Valeur actuelle des engagements couverts par des actifs	4 842	4 374
Valeur de marché des actifs investis	(920)	(1 402)
Déficit	3 944	2 975
Coûts des services passés non reconnus	-	-
Provisions constituées en fin d'exercice	3 944	2 975

■ Historique de l'engagement

	2010	2009	2008
Engagement	4 863	4 377	4 685
Actifs financiers	(920)	(1 402)	(2 316)
Couverture financière	3 944	2 975	2 369
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement	573	131	(1 112)
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs	(6)	(11)	-

■ Détail des actifs investis

	2010	2009
Liquidités	1	5
Actions	129	87
Obligations d'état	392	701
Obligations d'entreprise	334	24
Produits de couverture	9	
Immobilier	55	62
Contrats d'assurance		523
Détail des actifs investis	920	1 402

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

Décaissements prévisionnels futurs

2011	2012	2013	2014	2015	Au delà	Total
0	344	229	63	509	4 076	5 221

13.11. Autres provisions

Ventilation par catégorie en milliers d'euros	Provisions pour impôts	Autres provisions	Total
Au 01 janvier 2009	191	15 709	15 900
Dotations	-	2 639	2 639
Reprises utilisées	(18)	(6 466)	(6 483)
Reprises non utilisées	-	(400)	(400)
Virements à une autre rubrique	-	1 454	1 454
Variation de périmètre	(24)	(19)	(42)
Au 31 décembre 2009	150	12 917	13 067
Dotations	-	1 053	1 053
Reprises utilisées	-	(940)	(940)
Reprises non utilisées	-	(1 037)	(1 037)
Virements à une autre rubrique	-	(479)	(479)
Variation de périmètre	-	(95)	(95)
Au 31 décembre 2010	150	11 419	11 569
dont non courant au 31 décembre 2009	150	12 712	12 862
dont courant au 31 décembre 2009	-	205	205
dont non courant au 31 décembre 2010	150	11 419	11 569
dont courant au 31 décembre 2010	-	-	-

Les provisions couvrent principalement les litiges avec les clients ou les fournisseurs, ainsi que les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs. Ces provisions tiennent également comptes des situations nettes négatives des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence reclassés au passif.

Les virements à une autre rubrique correspondent essentiellement à des reclassements vers des postes de dépréciations d'actifs.

13.12. 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, Altareit fait appel à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur.

■ Instruments financiers par catégorie

■ Au 31 décembre 2010

	Valeur totale au bilan	Autres passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prête- Créances
<i>en milliers d'euros</i>					
ACTIFS NON COURANTS					
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	58 633	-	58 633	-	-
Créances et autres actifs financiers non courants	12 177	-	-	-	12 177
ACTIFS COURANTS					
Clients et autres créances	243 642	-	-	-	243 642
Créances et autres actifs financiers courants	22 068	-	-	-	22 068
Instruments financiers dérivés	65	-	-	65	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	183 910	-	-	130 205	53 705
PASSIFS NON COURANTS					
Emprunts et dettes financières	448 277	448 277	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	448 161	448 161	-	-	-
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	116	116	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	111	111	-	-	-
PASSIFS COURANTS					
Emprunts et dettes financières	46 271	46 271	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	37 534	37 534	-	-	-
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	157	157	-	-	-
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	8 580	8 580	-	-	-
Instruments financiers dérivés	28 519	-	-	28 519	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	659 638	659 638	-	-	-

■ Au 31 décembre 2009

	Valeur totale au bilan	Autres passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prête- Créances
<i>en milliers d'euros</i>					
ACTIFS NON COURANTS					
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	51 060	-	51 060	-	-
Créances et autres actifs financiers non courants	13 910	-	-	-	13 910
ACTIFS COURANTS					
Clients et autres créances	225 507	-	-	-	225 507
Créances et autres actifs financiers courants	2 256	-	-	-	2 256
Instruments financiers dérivés	129	-	-	129	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	151 739	-	-	105 901	45 838
PASSIFS NON COURANTS					
Emprunts et dettes financières	383 778	383 778	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	383 613	383 613	-	-	-
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	165	165	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	103	103	-	-	-
PASSIFS COURANTS					
Emprunts et dettes financières	110 267	110 267	-	-	-
<i>dont Dettes financières garanties par les actionnaires</i>	10 697	10 697	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	69 759	69 759	-	-	-
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	1 006	1 006	-	-	-
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	28 805	28 805	-	-	-
Instruments financiers dérivés	22 351	-	-	22 351	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	386 335	386 335	-	-	-

■ Mise à la juste valeur des emprunts et dettes financières

(en K€)	Valeur comptable		Juste valeur	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Actifs financiers				
Créances et autres actifs financiers courants	22 068	2 256	22 068	2 256
Instruments financiers dérivés	65	129	65	129
Trésorerie et équivalents de trésorerie	183 910	151 739	183 910	151 739
Passifs financiers				
Dettes financières garanties par les actionnaires	0	10 697	0	10 697
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	485 852	454 378	487 208	456 128
dont emprunts à taux fixe				
dont emprunts à taux variable	485 852	454 378	487 208	456 128
Autres emprunts et dettes financières	8 696	28 969	8 696	28 969
Instruments financiers dérivés	28 519	22 351	28 519	22 351

■ Situation comptable des instruments financiers dérivés

en milliers d'euros	Au 31 décembre 2010		Au 31 décembre 2009	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Swaps de taux d'intérêts	-	25 533	-	19 260
Collars de taux d'intérêts	-	2 985	-	3 091
Caps de taux d'intérêts	65	-	129	-
Total	65	28 519	129	22 351

■ Echéance des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

■ Au 31 décembre 2010

	déc-2010	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014	déc-2015
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	150 000	255 313	335 625	310 313	150 000	150 000
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	99 446	47 704	45 560	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	300 000	194 687	-	-	-	-
Total	549 446	497 704	381 185	310 313	150 000	150 000
Taux moyen de couverture	3,20%	3,53%	4,51%	4,32%	3,90%	3,90%

Au 31 décembre 2010, le montant notionnel des couvertures de taux d'intérêt actives s'élève à 549 millions d'euros ; en outre, Altareit détient des couvertures à départ différé pour un nominal total de 50 millions d'euros.

■ **Au 31 décembre 2009**

	déc-2009	déc-2010	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	150 000	259 688	355 313	335 625	310 313	150 000
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	51 054	99 446	47 704	45 560	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	350 000	190 313	44 687	-	-	-
Total	551 054	549 447	447 704	381 185	310 313	150 000
Taux moyen de couverture	3,73%	3,40%	3,59%	4,51%	4,32%	3,90%

Au 31 décembre 2009, le montant notionnel des couvertures de taux d'intérêt actives s'élève à 551 millions d'euros ; en outre, Altareit détient des couvertures à départ différé pour un nominal total de 213 millions d'euros.

■ **Risque de taux**

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

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

Position de gestion :

■ **Au 31 décembre 2010**

	déc-2010	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014	déc-2015
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(485 852)	(448 161)	(328 979)	(288 644)	(98 644)	(98 644)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	183 910					
Position nette avant gestion	(301 943)	(448 161)	(328 979)	(288 644)	(98 644)	(98 644)
Swap	150 000	255 313	335 625	310 313	150 000	150 000
Collar	99 446	47 704	45 560	-	-	-
Cap	300 000	194 687	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	549 446	497 704	381 185	310 313	150 000	150 000
Position nette après gestion	247 503	49 542	52 206	21 668	51 356	51 356

■ **Au 31 décembre 2009**

	déc-2009	déc-2010	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(454 378)	(383 613)	(357 522)	(323 845)	(288 250)	(98 250)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	151 739					
Position nette avant gestion	(302 639)	(383 613)	(357 522)	(323 845)	(288 250)	(98 250)
Swap	150 000	259 688	355 313	335 625	310 313	150 000
Collar	51 054	99 446	47 704	45 560	-	-
Cap	350 000	190 313	44 687	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	551 054	549 447	447 704	381 185	310 313	150 000
Position nette après gestion	248 415	165 834	90 182	57 340	22 063	51 750

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

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

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt
31/12/2010	+50	-1,17 millions d'euros
	-50	+0,92 millions d'euros
31/12/2009	+50	-0,39 millions d'euros
	-50	+0,26 millions d'euros

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

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2010	+50	+7,9 millions d'euros
	-50	-8,1 millions d'euros
31/12/2009	+50	+9,5 millions d'euros
	-50	-9,8 millions d'euros

■ Risque de liquidité

Trésorerie :

Altarea dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 183,9 millions d'euros qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

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

Covenants bancaires :

Les principaux covenants financiers à respecter concernent le crédit d'acquisition de Cogedim.

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

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :

(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) $\leq 65\%$ (53,2% au 31 décembre 2010)
- EBITDA du secteur récurrent/Frais financiers nets récurrents de la Société Altarea ≥ 2 (ICR consolidé Altarea) (2,7 au 31 décembre 2010)

Principaux covenants au niveau de Cogedim :

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales $\leq 5,75$ (3,2 au 31 décembre 2010) Dans le cadre de la renégociation des covenants, jusqu'au 30 décembre 2011, le non respect de ce covenant n'entraîne que l'application d'une marge supplémentaire et non plus un amortissement obligatoire du crédit.
- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales ≥ 2 (6,72 au 31 décembre 2010) Dans le cadre de la renégociation des covenants, jusqu'au 30 décembre 2011, le niveau du covenant d'ICR est abaissé à 1,3 au lieu de 2.
- DSCR : EBITDA / Service de la dette de Cogedim et ses filiales $\geq 1,1$ (6,72 au 31 décembre 2010) Dans le cadre de la renégociation des covenants, jusqu'au 30 décembre 2011, le niveau de ce covenant est inchangé.

Au 31 décembre 2010, la société respecte l'ensemble de ses covenants.

■ Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie.

Afin de limiter ce risque, le groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières

■ Risque de change

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

14. Compte de résultat

14.1. Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 63,9 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 60,6 millions d'euros au 31 décembre 2009. La marge immobilière des activités récurrentes connaît un léger recul du fait du ralentissement du marché de l'immobilier d'entreprises qui est presque entièrement compensé par la forte reprise de la promotion logement.

14.2. Frais de structure nets

Les frais de structure s'élèvent au 31 décembre 2010 à (15,6) millions d'euros contre (18,5) millions d'euros au 31 décembre 2009.

Avant amortissement des relations clientèle reconnues lors de l'acquisition de Cogedim, les frais de structure nets s'élèvent au 31 décembre 2010 à (10,7) millions d'euros contre (12,9) millions d'euros au 31 décembre 2009. Les revenus progressent de manière plus rapide que les charges de structure (charges de personnel et autres charges) démontrant ainsi une forte activité opérationnelle.

14.3. Autres éléments du résultat opérationnel

- Autres produits, autres charges et dotations aux amortissements

Ce poste présente un solde de (3,1) millions d'euros au 31 décembre 2010 contre un solde de (8,3) millions d'euros au 31 décembre 2009.

Cette amélioration résulte, d'une part, de l'enregistrement en 2010 d'indemnités d'assurances au titre du sinistre intervenu en 2005 dans le Théâtre de l'Empire pour un montant de 1,8 millions d'euros alors que, d'autre part, des charges exceptionnelles avaient été enregistrées en 2009 (commission d'arrangement supportée par Cogedim au titre de

l'avenant à son crédit d'acquisition et démarrage des activités de diversification - hôtellerie et événementiel de salles - de l'ensemble immobilier Wagram).

Outre ces éléments exceptionnels ou nouveaux, le poste Autres est principalement constitué d'honoraires (avocats, commissaires aux comptes, frais d'actes et de contentieux, etc), de primes d'assurances et de frais généraux relatifs aux opérations de promotion ainsi que des revenus annexes (revenus locatifs temporaires ou améliorations de prix de revient sur d'anciennes opérations) encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

- Résultat de cessions d'actifs immobilisés

Le résultat constaté en 2010 pour un montant de (0,3) million d'euros porte intégralement sur la cession du fonds de commerce d'exploitation de la Salle Wagram à Paris.

- Dotations nettes aux provisions

La dotation nette aux provisions de la période constitue une reprise de 0,9 million d'euros contre (0,2) millions d'euros en 2009. Ce solde inclut notamment des reprises sur d'anciens contentieux.

- Pertes de valeur des écarts d'acquisition

La perte de valeur des écarts d'acquisition comptabilisée pour (0,7) millions d'euros correspond à la dépréciation d'un complément de prix sur les titres d'une filiale de Cogedim.

En 2009, l'écart d'acquisition porté par la société l'Empire SAS avait été intégralement déprécié pour (4,8) millions d'euros.

- Dépréciation des relations clientèle

Les relations clientèle ont été dépréciées en 2010 à hauteur de (8,0) suite à la

redéfinition de certaines opérations.

14.4. Coût de l'endettement net

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts auprès des établissements de crédit	(13 275)	(15 973)
Autres intérêts bancaires	(880)	(1 700)
Intérêts sur avances des associés	(663)	(3 474)
Intérêts sur instruments de couverture	(6 597)	(5 436)
Autres charges financières	(1 965)	(1 953)
Frais financiers capitalisés	4 269	5 585
Charges financières	(19 112)	(22 951)
Produits nets sur cession de VMP	244	787
Intérêts sur avances des associés	1 932	2 159
Intérêts sur instruments de couverture	-	59
Autres produits d'intérêts	21	17
Produits financiers	2 193	3 021
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(16 914)	(19 930)

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

Au 31 décembre 2010, le coût de l'endettement net du secteur des activités récurrentes s'élève à (16,9) millions d'euros contre (19,5) millions d'euros au 31 décembre 2009 du fait de la baisse des taux d'intérêts.

Au 31 décembre 2010, le coût de l'endettement net des activités non récurrentes est nul contre (0,4) million d'euros en 2009.

Les frais financiers capitalisés en vertu de la norme IAS 23 concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (activités de promotion pour compte de tiers) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

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

14.5. Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (10,7) millions d'euros au 31 décembre 2010 contre (18,0) millions d'euros au 31 décembre 2009. Ils correspondent essentiellement à la somme des variations de valeur sur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe pour (6,2) millions d'euros et des soultes et primes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture pour un montant de (4,3) millions d'euros. En 2009, les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers correspondaient principalement aux soultes et primes pour

(12,6) millions d'euros, à la variation de valeur des actifs destinés à la vente pour (4,5) millions d'euros et aux variations de valeur sur instruments de couverture pour (1,3) millions d'euros.

Le résultat de cessions de participation s'élève à (0,1) million d'euros au 31 décembre 2010 contre (0,7) millions d'euros au 31 décembre 2009.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre un produit de 1,2 millions d'euros au 31 décembre 2009.

15. Impôt sur les sociétés

Un groupe d'intégration fiscale a été constitué le 1^{er} janvier 2009. La société Altareit est la société tête de ce groupe d'intégration.

La société Altareit a acquis, fin décembre 2008, 100 % des titres de la société Alta Faubourg, société tête d'un groupe d'intégration fiscale. Le déficit d'ensemble de cette ancienne intégration fiscale est conservé en application des articles 223 I et S du CGI (imputation des déficits sur une base élargie). Aucun impôt différé n'est activé sur ce déficit au 31 décembre 2009 en l'absence de plan de retournement fiscal.

■ Dette d'impôt exigible

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Dettes d'impôt exigible	2 319	2 246
DETTE D'IMPOT EXIGIBLE NETTE	2 319	2 246

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

■ Créance d'impôt exigible

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Créances d'impôt exigible	42	949
CREANCE D'IMPOT EXIGIBLE NETTE	42	949

■ Analyse de la charge d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	Total	
	31/12/10	31/12/09
Impôt courant	(79)	(1 724)
Activation de déficits et/ou limitation d'impôts différés	6 667	(18 104)
Écarts d'évaluation	5 564	4 595
Juste valeur des instruments financiers	2 215	1 928
autres différences temporelles	(23 395)	8 419
Impôt différés	(8 949)	(3 163)
Total produit (charge) d'impôt	(9 028)	(4 887)

La charge d'impôt différé relatif aux écarts d'évaluation correspond principalement à l'amortissement des relations clientèles constatées sur l'acquisition de Cogedim en 2007.

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

■ Taux effectif d'impôt

	31/12/2010	31/12/2009
	Total	Total
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	10 070	(9 868)
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
Impôt théorique au taux normal	(3 467)	3 398
Différences permanentes	(2 354)	(724)
Déficits activés sur pertes fiscales hors résultat de l'exercice	-	-
Déficits et autres différences temporelles non activés	(3 252)	(8 210)
Imputation de déficits antérieurs non activés	20	-
Résultats taxables à un taux différent du taux normal	-	-
Autres impôts	25	650
Impôt effectif au taux normal d'imposition	(9 028)	(4 887)
Impôt effectif au taux réduit	-	-
Economie (Charge) d'impôts du groupe	(9 028)	(4 887)
Taux effectif d'impôt	89,7%	-49,5%

Les déficits et autres différences temporelles non activés sont constitués d'une part des déficits générés dans le groupe fiscal Altareit et sur des filiales fiscalement indépendantes et non activés en tout ou partie, et d'autre part de limitations d'impôt différé actif ou passif sur sociétés en déficit.

■ Actifs et passifs d'impôts différés

	Activation de déficits et/ou limitation d'impôts différés	Écarts d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Autres différences temporelles	Total
Au 01 janvier 2009	95 705	(33 090)	6 781	(9 343)	60 053
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	(18 104)	+ 595	1 928	8 419	(3 163)
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	(340)	(340)
Autres variations	-	-	-	7	7
Au 31 décembre 2009	77 600	(28 495)	8 709	(1 256)	56 558
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	6 667	5 564	2 215	(23 395)	(8 949)
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	830	830
Autres variations	1	0	0	(53)	(52)
Au 31 décembre 2010	84 268	(22 930)	10 924	(23 875)	48 387

	Impôt différé actif	Impôt différé passif
Au 31 décembre 2009	57 486	929
Au 31 décembre 2010	48 916	529

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans d'actions gratuites de la société Altarea SCA qui détient 99,74% du capital de la société Altareit (constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 et de l'interprétation IFRIC 11), 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 la marque et aux relations clientèle constatées sur l'acquisition en 2007 de Cogedim.

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

16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie

■ Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalent de trésorerie
<i>en milliers d'euros</i>					
Au 01 janvier 2009	37 222	111 959	149 181	(1 384)	147 797
Variation de la période	8 265	(6 058)	2 207	378	2 584
Variation de périmètre (trésorerie acquise moins trésorerie cédée)	352	-	352	-	352
Au 31 décembre 2009	45 839	105 901	151 739	(1 006)	150 733
Variation de la période	7 933	24 414	32 348	850	33 197
Trésorerie des sociétés acquises	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés cédées	(66)	(110)	(177)	-	(177)
Au 31 décembre 2010	53 705	130 205	183 910	(157)	183 753
Variation nette 31 décembre 2009	8 617	(6 058)	2 558	378	2 936
Variation nette 31 décembre 2010	7 867	24 394	32 271	850	33 020

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

■ Détail des variations de juste valeur

	<i>en milliers d'euros</i>	
	31/12/2010	31/12/2009
Élim. des variations de juste valeur relatif aux actifs destinés à la vente	-	4 463
Élim. des variations de juste valeur relatif aux instruments financiers (hors VMP)	10 681	13 757
Élim. des variations de juste valeur relatif à l'actualisation	19	48
Élimination des variations de juste valeur	10 700	18 267

■ Acquisitions d'actifs nettes de dettes

	<i>en milliers d'euros</i>	
	31/12/2010	31/12/2009
Acquisition d'immos incorporelles (net de la var. des dettes)	(684)	(819)
Acquisition d'immos corporelles (net de la var. des dettes)	(983)	(5 627)
Acquisition d'immos financières hors titres de participation (net de la var. des dettes)	(0)	(6 154)
Acquisitions d'immobilisations	(1 667)	(12 600)

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisation financières (hors titres de participation consolidés)	Total acquisition d'immobilisations (hors titres de participation consolidés)
<i>en milliers d'euros</i>				
Augmentation de la période	(684)	(591)	(0)	(1 275)
Remboursement d'acomptes versés sur les programmes	-	-	-	-
Variation des dettes sur immobilisations	-	(392)	-	(392)
Acquisition d'immobilisations nettes	(684)	(983)	(0)	(1 667)

La variation des dettes sur immobilisation concerne essentiellement le règlement sur la période de dettes sur titres de participation non consolidés.

■ Acquisitions des sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Investissements en titres consolidés	(4 889)	(472)
Dettes sur acquisition de titres de participation consolidés	(1 000)	(1 501)
Trésorerie des sociétés acquises	-	352
Impact des changements de méthode de consolidation		1 005
Acquisitions de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	(5 889)	(616)

En 2010, les investissements en titres consolidés correspondent essentiellement à la prise de participation du groupe dans la société 8 minutes 33.

En 2009, Cogedim a versé 1 501 milliers d'euros pour le paiement de sa participation dans 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.

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

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	(392)	324
Immobilisation financières (hors titres de participation)	-	(5 046)
Sous total immobilisations (hors titres de participation)	(392)	(4 721)
Immobilisation financières (titres de participation)	(1 000)	(1 501)
Variation des dettes sur acquisition d'immobilisations	(1 392)	(6 222)

■ Cessions d'actifs

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Cessions d'immos incorp. (net de la var. des créances)	282	-
Cessions d'immos corp. (net de la var. des créances)	721	29
Cessions d'immos fin. (net de la var. des créances)	46 277	3
Cession d'actifs	47 280	32

Les cessions d'actifs financiers pour un montant de 46,3 millions d'euros correspondent à la cession des titres de participation de la société Altarea France, précédemment classés en actifs destinés à la vente selon IFRS 5.

17. Autres informations

17.1. Résultat par action

■ Résultat par action de base (en €)

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

■ Résultat par action dilué (en €)

Le résultat dilué par actions est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou options, sont supposés être affectés en priorité au rachat

d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Altareit pondérée des volumes échangés.

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

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

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

	31/12/2010	31/12/2009
Numérateur		
Résultat net Part des propriétaires de la société mère (en K€)	4 656	(14 820)
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	1 749 791	1 392 083
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Options de souscription d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites</i>		
Effet dilutif potentiel total		
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	1 749 791	1 392 083
Résultat net non dilué par action (en €)	2,66	(10,65)
Résultat net dilué par action (en €)	2,66	(10,65)

17.2. Dividendes versés et proposés

Aucun dividende n'a été payé au cours de l'exercice 2010.

Aucun versement de dividende ne devrait être proposé au vote de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

17.3. Parties liées

■ Actionnariat d'Altareit

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

<i>en pourcentage</i>	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,70	99,63	99,64
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
<i>Contrôle Groupe Altarea</i>	<i>99,74</i>	<i>99,81</i>	<i>99,74</i>	<i>99,75</i>
Auto-contrôle	0,07	0,00	0,01	0,00
Public	0,19	0,19	0,25	0,25
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

■ 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.

Il s'agit des sociétés holdings de contrôle du groupe Altareit et les sociétés filiales de celles-ci. La holding de contrôle du groupe Altareit est Altarea qui elle-même est contrôlée par les sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine et JN Holding. Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par Altarea, détient 0,11% d'Altareit.

Les transactions avec ces parties liées relèvent, soit de prestations de service fournies par Altareit aux parties liées ou inversement, soit d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Par ailleurs, Altarea porte une caution solidaire de 250 millions d'euros pour le compte de Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) en faveur du pool bancaire dont Natixis est l'arrangeur et l'agent au titre de l'emprunt contracté en juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition

de Cogedim et une caution de 100 millions d'euros pour le compte d'Alta Faubourg en faveur de la Deutsche Bank au titre de l'emprunt souscrit en 2007 auprès de cette dernière

en milliers d'euros	Altafinance 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (5)	Autres sociétés filiales d'Altarea (6)	31/12/2010	31/12/2009
ACTIFS NON COURANTS	0	68	0	0	68	2 683
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés						15
Créances et autres actifs financiers non courants		68			68	2 668
ACTIFS COURANTS	53	21 660	1 914	11 786	34 813	18 040
Clients et autres créances	53	47	1 913	11 781 (1)	13 794	18 025
Créances et autres actifs financiers courants		21 014 (2)	0	5	21 019	15
TOTAL ACTIF	53	21 729	1 914	11 786	34 881	20 724

(1) opérations principalement relatives aux opérations de promotion de Carches, Cœur d'Orly et Mantes

(2) compte courant d'Altareit

en milliers d'euros	Altafinance 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (5)	Autres sociétés filiales d'Altarea (6)	31/12/2010	31/12/2009
PASSIFS COURANTS	1 678	13 510	2 994	0	18 182	17 528
Emprunts et dettes financières			6		6	10 698
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 678	13 510 (3)	2 988		18 176	6 830
TOTAL PASSIF	1 678	13 510	2 994	-	18 182	17 528

(3) Récupérations de plans d'AGI livrés et prestations de service

Compte de résultat

en milliers d'euros	Altafinance 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (5)	Autres sociétés filiales d'Altarea (6)	31/12/2010	31/12/2009
Chiffre d'affaires				7 043 (4)	7 043	13 823
Coûts des ventes				(6 879) (4)	(6 879)	(11 651)
MARGE IMMOBILIERE	-	-	-	164	164	2 171
Prestations de services externes			47		47	164
Production immobilisée et stockée						(38)
Charges de personnel		(2)	(394)		(396)	(297)
Autres charges de structure	(3 412) (5)	(4 281) (6)	1 719 (7)		(5 973)	(2 269)
Dotations aux amortissements et provisions						
PRAIS DE STRUCTURE NETS	(3 412)	(4 283)	1 372	-	(6 323)	(2 440)
Autres charges				(2 825) (8)	(2 825)	(3 625)
AUTRES	-	-	-	(2 825)	(2 825)	(3 625)
Valeur comptable des actifs cédés	(3)				(3)	
RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS DE PI	(3)	-	-	-	(3)	-
RESULTAT OPERATIONNEL	(3 412)	(4 283)	1 372	(2 661)	(8 987)	(3 893)
Coût de l'endettement net		(902) (9)	(41)		(943)	(3 317)
RESULTAT AVANT IMPOT	(3 412)	(5 185)	1 331	(2 661)	(9 930)	(7 211)
RESULTAT NET	(3 412)	(5 185)	1 331	(2 661)	(9 930)	(7 211)

(4) opérations de promotion Mantes et Cœur d'Orly

(5) Rémunération de la gérance pour (3 503) k€, refacturation de loyers pour 91 k€

(6) Management Fees

(7) dont principalement refacturations de loyers pour 3 384 k€ et prestations de service pour (1 387) k€

(8) loyers et charges locatives des activités d'hôtellerie et événementiel de salle sur le site de Wagram à Paris

(9) Produits d'intérêts sur compte courant pour 540 k€ et commissions sur cautions pour (1 442) k€

(6) Les sociétés prestataires de services filiales d'Altarea avec qui le Groupe Altareit réalise des transactions sont Altarea France, Altarea Management, Foncière Altarea et Alta Développement Italie

(8) Les autres sociétés filiales d'Altarea avec qui le Groupe Altareit réalise des transactions sont Alta Mantes Grandville, Cœur d'Orly Bureaux, Cœur d'Orly Commerces, Altarea 2 et Wagram 39/41 (vis 2 dernières sociétés étant propriétaires des murs dans lequel le Groupe Altareit opère ses activités d'hôtellerie et événementiel de salles à Paris)

■ Rémunération de la gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérance d'Altafinance 2 représentée par M. Alain Taravella. A ce titre, la société Altareit et ses filiales ont enregistré la charge suivante :

en milliers d'euros	Altafinance 2 Sas	
	31/12/2010	31/12/2009
Rémunération fixe de la gérance	402	200
Rémunération variable de la gérance	3 100	1 681
- dont assise sur la promotion logement	2 681	1 538
- dont assise sur l'immobilier d'entreprise	419	143
TOTAL	3 503	1 881

■ Rémunération des principaux dirigeants du groupe

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Salaires bruts*	1 966	2 478
Charges sociales	880	1 157
Paiements fondés sur des actions**	3 209	975
Nombre actions livrées au cours de la période	19 013	1 970
Avantages postérieurs à l'emploi***	37	55
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme****	14	19
Indemnités de fin de contrat*****	0	687
contribution patronale 10 ^{ème} s/ AGA	727	81
Prêts consentis	0	260
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	551	496

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

** Charge calculée selon la norme IFRS 2

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

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

***** Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	31/12/2010	31/12/2009
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	88 500	27 386
Bons de souscription d'actions Altarea	65 000	65 000
Stock-options sur actions Altarea	0	0

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

■ Jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance

Le montant global des jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance en 2010 au titre de l'exercice 2009 s'élève à 20 milliers d'euros.

17.4. Engagements de location – preneur

■ Loyers minimum à régler sur contrats de location simple

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

	31/12/2010	31/12/2009
A moins d'un an	8 623	4 513
Entre 1 et 5 ans	36 566	19 089
Plus de 5 ans	20 603	9 713
Loyers minimums à régler	65 792	33 315

Ces contrats concernent :

- les bureaux loués par le groupe dans le cadre de son exploitation propre

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

17.5. Autres engagements du Groupe

Les principaux engagements donnés par la Société sont des cautions, des nantisements de titres, des hypothèques ou promesses d'hypothèque, données en garantie d'emprunts ou de lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit. Ces engagements figurent dans la note 13.9 « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garanties ».

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

en milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2010	à moins d'un an	de un à cinq ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements liés au périmètre	-	17 500	5 500	11 000	1 000
Engagements liés aux activités opérationnelles	62 336	155 624	75 136	80 488	-
<i>Garanties de paiement reçues des clients</i>	62 336	155 624	75 136	80 488	-
Total	62 336	173 124	80 636	91 488	1 000
Engagements donnés					
Engagements liés au périmètre	1 000	78 811	75 811	3 000	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	274 637	381 298	71 127	301 828	8 344
<i>Garanties d'achèvement des travaux</i>	237 156	325 647	59 092	266 335	-
<i>Garanties sur paiements à terme d'actifs</i>	6 809	25 855	5 840	14 015	6 000
<i>Cautions d'indemnités d'annulation</i>	18 821	24 160	4 665	19 495	-
<i>Autres garanties liées aux activités opérationnelles</i>	11 831	5 637	1 530	1 763	2 344
Total	275 637	460 109	146 936	304 828	8 344
Promesses et autres engagements					
Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles	9 193	2 929	2 429	501	-
Total	9 193	2 929	2 429	501	-

■ Engagements reçus

• Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe a reçu des engagements de passif dans le cadre de l'acquisition de filiales et participations et bénéficie notamment d'engagements à première demande pour un montant de 16 500 milliers d'euros au titre de l'acquisition par Cogedim des titres de participation des sociétés Débat Thérapeutique, Filying et Helios.

• Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

- *Garanties de paiement reçues des clients*

Le groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues par le client.

Elles concernent essentiellement les opérations de bureaux de la promotion pour compte de tiers.

L'augmentation de la période est essentiellement liée à la signature, au premier semestre de Contrats de Promotion Immobilière à Marseille et à Nantes qui bénéficient de garanties de paiement des clients.

• **Autres engagements reçus (non chiffrés)**

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

■ Engagements donnés

• Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

En garantie des sommes restant à payer sur l'acquisition de titres de sociétés, les parts ont été nanties au profit des vendeurs jusqu'en janvier 2011.

• Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

- *Garantie d'achèvement des travaux*

Les garanties financières d'achèvement de 326 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.

- *Garanties sur paiement à terme d'actifs*

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrain.

- ***Cautions d'indemnités d'immobilisations***

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente 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). 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 garanties liées aux activités opérationnelles***

Les avals et cautions données couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

■ **Autres engagements**

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

Enfin, le groupe se constitue un portefeuille foncier, composé essentiellement de promesses unilatérales de vente (et de promesses synallagmatiques, le cas échéant).

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

17.6. Effectif du groupe à la date de clôture

	31/12/2010	31/12/2009
Cadres	339	316
Non cadres	124	108
EFFECTIF	463	424

La progression des effectifs résulte de la forte activité observée tout au long de l'année 2010 en matière de logement.

17.7. Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2010 autres que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée

17.8. Evénements postérieurs à la date clôture

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

En février 2011, ont été résiliées des couvertures de taux d'intérêts (swaps ou collar) pour un montant notionnel de près de 200 millions d'euros de notionnel.