



## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2008

ALTAREIT



En application de son Règlement général et notamment de son article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent Document de référence le 23 juin 2009 sous le numéro R.09-058. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce Document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article 621-8-1-I du code monétaire et financier a été effectué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié "si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes". Il n'implique pas l'authentification par l'Autorité des marchés financiers des éléments comptables et financiers présentés.

Le présent Document de référence constitue le rapport financier annuel relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, tel que visé à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (le "**Document de Référence**").

Des exemplaires du présent Document de Référence sont disponibles sans frais auprès d'Altareit, 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet d'Altarea ([www.altarea.com](http://www.altarea.com)).

## SOMMAIRE

1. Présentation institutionnelle	p 5
2. Rapport d'activité	p 9
3. Comptes	
3.1 Comptes sociaux	p 25
3.2 Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux	p 39
3.3 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	p 42
3.4 Comptes consolidés	p 45
3.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes	p 131
3.6 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	p 132
4. Informations générales	p 137
5. Gouvernement d'entreprise	p 159
6. Rapport sur le contrôle interne	
6.1 Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne	p 169
6.2 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les procédures de contrôle interne	p 183
7. Résolutions à l'assemblée	p 186
8. Table de concordance	p 200

## GLOSSAIRE - ABREVIATIONS UTILISEES DANS LE DOCUMENT DE REFERENCE

**Avancement technique** : pourcentage correspondant au prix de revient engagé et stocké de chaque programme immobilier hors terrain par rapport au prix de revient total budgété hors terrain ;

**Carnet de commande (backlog)** : le carnet de commandes correspond au chiffre d'affaires hors taxes sur les ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, au placement non encore régularisés par actes notariés et aux honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés ;

**Chiffres d'affaires** : il est exprimé hors taxes. Il correspond au montant total des recettes des ventes signées devant notaire à la date de clôture de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement technique ;

**Contrat de Promotion Immobilière (CPI)** : une opération réalisée sur un foncier appartenant au maître d'ouvrage. Dans le cadre d'un CPI, le maître d'œuvre achète la prestation globale de réalisation. Le promoteur prend le risque technique et financier de l'opération ;

**Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC)** ;

**Haute Qualité Environnementale (HQE)** : La démarche HQE, promue par l'Association HQE, n'est ni un label ni une norme mais une démarche volontaire de management de la qualité environnementale des opérations de construction ou de réhabilitation des bâtiments. La Haute Qualité Environnementale est définie en fonction du « coût global » comprenant le bilan énergétique, les cycles d'entretien et de renouvellement ;

**IAS/IFRS** : International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards – il s'agit des normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne ;

**Livraison** : correspond à la délivrance au sens du Code civil, c'est-à-dire, s'agissant d'immeubles bâtis, à la remise des clés à l'acquéreur ;

**Lot** : correspond à une unité d'habitation ;

**Maître d'Ouvrage (MO)** : propriétaire d'un terrain qui commande la réalisation de travaux de construction d'un immeuble ;

**Maitrise d'Ouvrage Déléguée (MOD)** : La maîtrise d'ouvrage déléguée est chargée de faire l'interface entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage afin d'aider le maître d'ouvrage à définir clairement ses besoins et de vérifier auprès du maître d'œuvre si l'objectif est techniquement réalisable. La maîtrise d'ouvrage déléguée ne se substitue pas pour autant à la maîtrise d'ouvrage et n'a donc pas de responsabilité directe avec le maître d'œuvre ;

**Plan d'occupation des sols (POS)** : correspond au document réglementaire établi par une commune déterminant les règles générales d'utilisation des sols ;

**Plan local d'urbanisme (PLU)** : règle d'utilisation des sols appelée à remplacer les plans d'occupation des sols en vertu de la loi SRU ;

**Pré-commercialisation** : période d'approche commerciale qui consiste à recueillir le maximum d'informations auprès de la clientèle quant à leurs besoins. Cette période permet de tester le produit, son prix et l'offre en général alors que même que la Société n'est pas encore en mesure de proposer des contrats de réservation ;

**Réservations** : correspond à des promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients du Groupe pour lesquelles un dépôt de garantie a été, en principe, encaissé et le délai de rétractation est expiré ;

**Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)** : Surface d'une construction égale à la surface de plancher hors oeuvre brute (surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) après déduction des surfaces de plancher de certaines parties des constructions et notamment des combles et sous-sols non aménageables, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

**SRU** : désigne la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

**Très Haute Performance Energétique (THPE)** : L'article R.111-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) fixe les caractéristiques thermiques minimales devant être respectées pour la construction de bâtiments nouveaux et de parties nouvelles des bâtiments. Le label THPE récompense les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 20% par rapport à la consommation de référence RT 2005 et pour l'habitat moins 20% par rapport à la consommation maximale autorisée.

**Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)** : vente en état futur d'achèvement ayant pour objet un lot restant à construire par le vendeur. L'opération est réalisée en totalité par un le promoteur et le foncier fait partie intégrante de l'objet vendu.

## **1 – PRESENTATION INSTITUTIONNELLE**

### **Historique**

Depuis la fin du premier trimestre 2008, Altareit est une filiale directe d'Altaréa, opérateur immobilier multi-produit et foncière spécialisée dans les centres commerciaux cotée sur le Compartiment A de l'Eurolist de NYSE Euronext Paris.

Anciennement dénommée Fromageries F Paul Renard, la Société Altareit était jusqu'alors une filiale du Groupe Bongrain. Cette activité a été transférée en totalité à une autre société de ce groupe à la fin de l'année 2007. Au début de l'année 2008, la Société était devenue en conséquence un véhicule coté.

Suite à sa prise de contrôle, Altaréa a déposé une offre publique d'achat simplifiée valant offre publique de retrait aux minoritaires, compte tenu des modifications projetées. A cette occasion Fromageries F Paul Renard a pris pour dénomination sociale Altareit, a été transformée en société en commandite par actions, a modifié son objet social et a transféré son siège social à Paris.

Lors de la prise de contrôle d'Altareit, l'intention déclarée par l'initiateur était d'utiliser ce véhicule coté afin de diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers d'Altaréa dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrirait des perspectives intéressantes.

Les 23 et 24 décembre 2008, conformément à ces déclarations, Altaréa a cédé à Altareit la totalité des actions composant le capital des deux entités du Groupe Altaréa extérieures à son métier de base de foncière en immobilier commercial. Altareit est ainsi devenue la société mère de Cogedim, acteur historique de la promotion en France, qui regroupe, depuis une restructuration juridique, financière et opérationnelle intervenue au cours du dernier trimestre 2008, toute l'activité de promotion pour compte tiers du Groupe Altaréa. Par ailleurs, Altareit détient désormais Alta Faubourg qui loge, aux termes d'une restructuration intervenue également préalablement à cette cession, l'ensemble des activités de diversification du Groupe Altaréa comprenant notamment la participation de 33,34% dans le Marché d'Intérêt National de Rungis ainsi que plusieurs autres sociétés actives dans des métiers connexes à l'immobilier (gestion hôtelière, exploitation de cinémas etc.). Ces opérations sont détaillées dans les parties suivantes du présent document de référence.

Désormais, Altareit exerce deux activités :

**La promotion pour compte de tiers** autour de Cogedim

**Les activités de diversification** sous Alta Faubourg.

### **Le Business Model**

Il s'applique principalement dans les activités de promotion pour compte de tiers ou d'hôtellerie.

La plus forte création de valeur se fait en amont de la chaîne immobilière.

Grâce à leur expertise, les équipes d'Altareit peuvent identifier les opportunités foncières, anticiper les attentes pour concevoir le produit le mieux adapté à son utilisateur final, tout en maîtrisant sa réalisation. Avec une expérience avérée sur les marchés de l'immobilier commercial, tertiaire et résidentiel, le Groupe propose aux collectivités locales et aux investisseurs privés des solutions globales et innovantes d'aménagement urbain. La conjugaison de ces savoir-faire s'illustre particulièrement dans les grands projets urbains mixtes en cours de développement.

## Le positionnement

### **Ecouter la société pour développer l'immobilier et investir dans des projets diversifiés**

En observant les modes de vie contemporains, en étant attentif à leur évolution, en décelant les tendances nouvelles, le Groupe Altareit replace l'utilisateur au cœur du projet urbain. Cette démarche, faite d'écoute de la société, permet la traduction d'aspirations sociales en objets urbains durables.

Les réalisations et les projets du Groupe Altareit conçues au plus près de la demande, créent ainsi de nouvelles proximités.

#### **Aspirations sociales**

#### **Traduction immobilière**

1. Mixité urbaine	Projets mixte et nouveaux quartiers
2. Souci de l'environnement	Constructions HQE, développement durable
3. Nouvelles solidarités	Revitalisation urbaine, logement social, résidences senior
4. Temps libre, loisirs	Salle de conférence et de spectacle, cinéma, hôtellerie
5. Authenticité	Modernisation des usages, restructuration de lieux de mémoire
6. Personnalisation	Création sur-mesure, souci du détail et des matériaux

## 2008 Résidentiel

Dans le domaine de la promotion de logements, le Groupe, à travers sa filiale Cogedim, couvre une large gamme :

COGEDIM est la référence française pour l'immobilier haut de gamme.

Le milieu de gamme, vendu sous la marque Citalis est conçu pour répondre aux attentes d'une clientèle de nouveaux acquéreurs et d'investisseurs.

Le Groupe développe également des maisons individuelles en village, particulièrement dans le Sud de la France.

*PERSONNALISATION, SOUCI DU DETAIL, QUALITE DES MATERIAUX*

### **L'Arboretum à Garches**

70 appartements livrés en avril 2008

### **La Môle (Var)**

Greffé de village avec des mas, des logements collectifs et un équipement public

### **Oxygène à Saint-Cloud (projet)**

19 appartements et 2 maisons de ville dessinés par Jean-Jacques Ory, lancés en mars 2008

## **2008 Tertiaire**

A travers sa filiale Cogedim Entreprise, le Groupe Altareit exerce trois métiers en immobilier d'entreprise : promotion immobilière et maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de tiers et aménagement. Chaque immeuble, chaque projet conçu par les équipes de Cogedim Entreprise conjugue inventivité et attente des utilisateurs. L'année 2008 a ainsi été marquée par les livraisons du siège social de Philips à Suresnes et de la deuxième tranche des bureaux de l'Assemblée nationale.

### **Korus à Suresnes**

#### *PERSONNALISATION*

Livraison fin mai 2008 du nouveau siège social de Philips à Suresnes, soit 24.000 m<sup>2</sup> et 572 places de parking, entièrement meublé et équipé. Cet immeuble avait été vendu en état futur d'achèvement à Vendôme Croidor (Groupe AXA)

### **Assemblée Nationale à Paris**

#### *AUTHENTICITE, MODERNISATION DES USAGES*

Livraison en juillet 2008 de la deuxième phase des bureaux, restaurants et auditorium de l'Assemblée Nationale.

### **Cinetic à Paris XXe**

#### *SOUCI DE L'ENVIRONNEMENT, HQE, MIXITE URBAINE*

La location des 17.300m<sup>2</sup> et 250 places de parking de cet immeuble certifié HQE situé à la Porte des Lilas est intervenue en septembre 2008. Cinetic, réalisé par COGEDIM Entreprise avait été vendu en état futur d'achèvement à la Caisse des Dépôts et PREDICA. L'immeuble comprend 3.500 m<sup>2</sup> de commerces, la livraison est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

### **Siège social des Laboratoires SERVIER à Suresnes**

#### *PERSONNALISATION*

En mars 2008 est intervenue la vente en état futur d'achèvement de 52.800 m<sup>2</sup> de bureaux et 115 places de parking aux Laboratoires Servier pour le compte d'AXA. Un premier immeuble de 16.500 m<sup>2</sup> a été livré fin avril. La deuxième tranche sera livrée fin 2010.

### **Aerospace Campus à Toulouse**

#### *MIXITE SOCIALE, NOUVEAUX QUARTIERS*

En mars 2008, COGEDIM Entreprise a remporté le concours d'Aerospace Campus à Toulouse. Ce projet prévoit la réalisation de 150.000 m<sup>2</sup> de bureaux, locaux de recherche et commerces sur le site de Montaudran.

## **2008 Diversification**

### **Hôtel \*\*\*\* Renaissance**

#### *ESTHETIQUE, INTEGRATION DANS LE CADRE*

L'Hôtel Renaissance dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc et qui ouvre ses portes en mai 2009 comprend 118 chambres et accueille par ailleurs trois boutiques d'ameublement en rez-de-chaussée.

### **Salle Wagram**

#### *RESPECT DE L'HISTOIRE*

Cette salle emblématique retrouve son lustre d'antan.

## **Développement durable**

Dans la culture du développement durable, l'entreprise doit veiller autant à sa rentabilité et à sa croissance qu'aux impacts sociaux et environnementaux de son activité. A travers des actions volontaires, le groupe Altareit inscrit la Responsabilité Sociale et Environnementale au cœur de sa stratégie de développement, comme un vecteur de différenciation et une garantie de pérennité.

### *L'engagement du Groupe Altareit pour une éco-construction responsable*

A brève échéance, les immeubles de conception environnementale seront différenciés dans les actifs immobiliers et seront mieux valorisés financièrement. Conscient des enjeux, le groupe Altareit s'engage résolument dans le défi posé par le réchauffement climatique : diviser par quatre les émissions de gaz naturel à effet de serre sur les quarante prochaines années.

Pionnier dans la démarche de certification, le Groupe Altareit a pour objectif d'obtenir la certification de toutes ses opérations.

En ce qui concerne l'immobilier résidentiel, lors des 6<sup>èmes</sup> Assises de l'Association HQE\*, Cerqual, organisme certificateur du groupe Qualitel, a remis officiellement à Cogedim Résidence le Certificat du droit d'usage de la marque NF Logement Démarche HQE.

Cette certification concrétise l'engagement de Cogedim Résidence dans une démarche environnementale volontaire. Elle est aussi emblématique de la conception responsable que Cogedim Résidence défend, de son métier de créateur immobilier.

Ainsi, les projets en développement feront ici aussi l'objet d'une démarche systématique de certification. D'ores et déjà, le projet « Dolce Villa » à Paris (XIX<sup>e</sup> arrondissement) s'inscrit dans cet engagement. Ce projet, conçu par l'architecte C. Girat, affiche en outre une ambition toute particulière en matière de performance énergétique en répondant aux normes THPE EnR 2005. Sélection des matériaux en fonction de leur fiabilité et recyclabilité, gestion des déchets, économies d'énergie substantielles caractérisent ce projet. Ainsi la production d'eau chaude sanitaire est assurée par la CPCU et à plus de 50% par des panneaux solaires placés sur le toit de la résidence, tandis qu'une combinaison d'isolation intérieure et extérieure permet une meilleure régulation du chauffage. Cette gestion optimale de l'énergie permettra notamment aux futurs occupants de consommer deux fois moins d'énergie que dans un immeuble des années 1980.

Enfin, dans le domaine de l'immobilier tertiaire, Cogedim livrera début 2011 un hôtel 3\* certifié HQE, sous enseigne Kyriad Prestige, dans la ZAC du Parc Technologique de Saint-Priest en bordure sud-est de Lyon. Sa particularité : une conception à haute teneur de développement durable visant une réduction significative des émissions de gaz à effet de serre.

### *L'engagement d'Altareit pour une ville plus solidaire*

La ville durable est la ville qui n'exclut pas, respecte les plus fragilisés et ne reproduit pas les ghettos sociaux.

Le Groupe Altaréa dont Altareit fait partie a signé un accord de partenariat social avec l'association « Habitat et Humanisme », pour marquer son engagement en faveur d'un logement d'insertion réhabilité.

Depuis deux ans, le Groupe Altaréa apporte son soutien à cette association qui produit une offre nouvelle de logements en centre-ville destinée à ceux qui n'ont pas accès au parc privé et au parc HLM. Le groupe finance deux postes salariés à plein temps en Ile-de-France pour la prospection foncière et la gestion locative et participe aux fonds propres de l'association pour la réalisation de deux pensions de famille dans l'agglomération lyonnaise.

## **Chapitre 2 : Rapport d'activité**

### **I Rapport d'activité**

**1. Principaux événements de l'année 2008**

**2. Promotion pour compte de tiers**

**3. Pôle diversifications**

### **II Résultats Consolidés**

### **III Ressources financières**

### **IV Communiqué relatif au chiffre d'affaires du premier trimestre 2009**

## I Rapport d'activité<sup>1</sup>

**Filiale à 99,6% du Groupe Altarea, ALTAREIT (ex Fromageries Paul Renard) regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du Groupe Altarea d'une part ainsi que les activités de diversification avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis d'autre part.**

### 1. Principaux événements de l'année 2008

#### 1.1 Changement de contrôle de Fromagerie Paul Renard (FPR)<sup>2</sup>

Jusqu'à présent contrôlée à 99,6% par le Groupe Bongrain, FPR a transféré début 2008 son activité fromagère à une autre entité du groupe Bongrain de telle sorte qu'elle ne détenait plus que de la trésorerie pour un montant de l'ordre de 13 M€ au moment de sa prise de contrôle par Altarea intervenue en mars 2008.

L'acquisition par Altarea du bloc de contrôle de FPR a été suivie par le dépôt d'une OPA simplifiée pour les actions non détenues. A cette occasion FPR a changé de dénomination sociale (Altareit) et de forme juridique (SCA). L'associé commandité est la SAS ALTAFI 3 contrôlée à 100% par ALTAFINANCE 2 qui est l'entité contrôlant également l'associé commandité d'Altarea SCA.

L'intention évoquée lors de la prise de contrôle d'Altareit était d'utiliser ce véhicule coté afin de diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers d'Altarea dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrait des perspectives intéressantes.

#### 1.2 Acquisition par Altareit de l'activité promotion pour compte de tiers du Groupe Altarea

Le 23 décembre 2008, Altareit SCA a acquis 100% de la SAS Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) auprès du Groupe ALTAREA pour un montant de 15 millions d'euros. La Compagnie Altarea Habitation exerçait depuis plusieurs années une activité de promotion résidentielle qui s'était notamment renforcée en Juillet 2007 lorsqu'elle avait pris le contrôle de Cogedim, acteur historique de la promotion en France. Préalablement à cette cession, la Compagnie Altarea Habitation a fait l'objet d'une restructuration juridique, financière et opérationnelle à l'issue de laquelle elle a pris le nom de Cogedim<sup>3</sup>. Désormais toute l'activité de promotion

pour compte tiers du Groupe Altarea est ainsi regroupée sous Altareit.

#### 1.3 Acquisition par Altareit de l'activité diversification du Groupe Altarea

Le 24 décembre 2008, Altareit SCA a acquis 100% de la SAS Alta Faubourg auprès du Groupe Altarea pour un montant de 44,3 M€. Alta Faubourg regroupe l'ensemble des activités de diversification du Groupe Altarea comprenant notamment la participation de 33,34% dans le Marché d'Intérêt National de Rungis ainsi que plusieurs autres sociétés actives dans des métiers connexes à l'immobilier (gestion hôtelière, exploitation de cinémas etc.).

Ces opérations, ont été mises en œuvre afin d'améliorer la lisibilité opérationnelle du Groupe Altarea en distinguant d'une part les activités de Foncière de Centres Commerciaux conservées directement sous Altarea et d'autre part les activités de Promotion pour compte de tiers (autour de Cogedim) et de diversification qui ont été regroupées sous Altareit. L'ensemble de ces opérations ont donné lieu à l'émission de plusieurs rapports d'évaluation de la part du cabinet Detroyat qui ont confirmé le caractère équitable de ces transactions.

<sup>1</sup> Remarque : toutes les données chiffrées présentées en partie I concernent les filiales d'Altareit en année pleine (2008 et 2007).

<sup>2</sup> Cette opération a fait l'objet d'une note d'information visée par l'AMF et enregistrée sous le numéro 208C0951

<sup>3</sup> Cf. communiqué de presse du 2 décembre 2008

## 2. Promotion pour compte de tiers

### 2.1 Introduction

Regroupé sous la marque Cogedim, le pôle promotion pour compte de tiers couvre une large gamme :

En termes de produits :

- L'immobilier d'entreprise
- Les grands projets urbains mixtes
- Le résidentiel

En termes de métiers :

- Aménageur-développeur
- Promoteur
- Prestataire de services (MOD, commercialisation)

#### 2.1.1 Implantation géographique

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

- Région PACA : Nice, Marseille
- Rhône Alpes : Lyon, Grenoble, Genevois français
- Grand Ouest : Toulouse, Bordeaux et le pays Basque, Nantes

Chacune des huit filiales est active en promotion de logements neufs, et six d'entre elles développent également des opérations de promotion de bureaux et d'hôtels, avec l'appui d'une équipe centrale d'immobilier d'entreprise dédiée aux régions.

Tandis qu'en Île-de-France, l'importance des marchés respectifs justifie le maintien de deux filiales distinctes, respectivement pour le logement neuf et pour l'immobilier d'entreprise.

#### 2.1.2 Politique d'engagement

En matière de bureaux, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble, l'engagement d'une opération est conditionné à sa vente préalable ou à la signature d'un contrat assurant le financement de l'opération de construction. Lorsqu'il intervient en tant que prestataire (MOD), le Groupe assure pour le compte d'un propriétaire les missions d'un promoteur en contrepartie d'honoraires. En 2008, la prestation de services a représenté près de 80% du volume d'activité réalisé en immobilier d'entreprise.

En matière d'immobilier résidentiel, le Groupe a adapté sa politique d'engagement à la situation économique actuelle en renforçant les critères prudentiels mis en place au début de l'année. Ces critères visent principalement à privilégier des

signatures de foncier sous promesse unilatérale plutôt que synallagmatique, à conditionner l'acquisition du foncier et le démarrage des travaux à une forte pré-commercialisation et à abandonner les opérations qui ne seraient pas assez rentables ou dont la commercialisation serait décevante.

La gestion de l'offre à la vente a été particulièrement efficace et a permis de maîtriser le stock de produits invendus qui ne représente que 5M€<sup>4</sup> au 31 décembre 2008.

### 2.2 Chiffre d'affaires pro-forma

À périmètre comparable, l'activité du pôle promotion pour compte de tiers est restée soutenue en 2008 avec une croissance du chiffre d'affaires de +29%.

(en M€)	31-déc-08	31-déc-07
	p. comparable (1)	p. comparable (1)
<b>Chiffre d'affaires immobilier</b>	<b>741,8</b>	<b>577,0</b>
<i>dont Immobilier d'Entreprise</i>	150,1	70,2
<i>dont Logements</i>	591,7	506,8
<b>Prestations de service externe</b>	<b>29,5</b>	<b>18,9</b>
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>771,3</b>	<b>595,9</b>

(1) Comprendant un an de contribution de Cogedim

La croissance de l'activité provient d'une part de la qualité du backlog du début de l'année 2008 mais aussi de la très forte progression de la prestation de services pour compte de tiers.

### 2.3 Résultat opérationnel récurrent pro-forma

Les effets de la crise sont néanmoins visibles au niveau du résultat opérationnel en diminution de -19% (baisse de la grille de vente et ajustement moins rapide du prix de revient des projets).

(en M€)	31-déc-08	31-déc-07
	p. comparable (1)	p. comparable (1)
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>771,3</b>	<b>595,9</b>
Coût des ventes	(665,5)	(486,5)
Frais de structure	(42,9)	(34,8)
Autres	(3,5)	(0,9)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT</b>	<b>59,4</b>	<b>73,7</b>
% du CA	7,7%	12,4%

(1) Comprendant un an de contribution de Cogedim

### 2.4 Revue opérationnelle par ligne de produits

#### 2.4.1 Immobilier d'entreprise

Au 31 décembre 2008, le Groupe maîtrise 32 projets d'immobilier d'entreprise représentant un total de 612 400 m<sup>2</sup> SHON essentiellement composés de bureaux (26 projets) mais comportant également 6 hôtels.

<sup>4</sup> Stocks de produits achevés nets des réservations. À comparer aux 557M€ de réservations nettes en 2008, données en QP de détention

(en milliers de m <sup>2</sup> SHON à 100%)	MOD	Promotion	Total
Bureaux	214	305	519
Hôtels	39	38	76
Autres (Centres de recherche, médiathèques, etc.)	-	17	17
<b>Total maîtrisé</b>	<b>253</b>	<b>359</b>	<b>612</b>

## La conjoncture en 2008

### Investissement en immobilier d'entreprise<sup>5</sup> :

Avec 12,5 milliards d'euros échangés sur l'année 2008, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise baisse de 55% en un an et retrouve le niveau de 2004. Cette évolution s'explique à la fois par les difficultés de financements rencontrées par les investisseurs, et par la dégradation de l'environnement économique.

La hausse des taux de capitalisation a touché l'essentiel des secteurs et des produits, avec une augmentation comprise entre 100 bp et 150 bp. (Exemple : Paris QCA passage de 4,5% à 6,0% / Province passage de 6,3% à 7,5%)

### Placements en immobilier d'entreprise

Malgré la dégradation de la conjoncture, la demande placée de bureaux s'est maintenue en 2008 avec un volume de 2,4 millions de m<sup>2</sup> (-14 % par rapport à 2007. Motivés par la recherche d'économies, les utilisateurs ont privilégié les surfaces neuves qui représentent 44% du volume placé.

Parallèlement, l'offre disponible immédiatement enregistre une hausse sensible de 13% à 2,7 millions de m<sup>2</sup>.

## Transactions de l'année 2008

Au cours de l'année 2008, le Groupe a réalisé 4 transactions majeures.

- TOULOUSE – Bordelongue (Porte Sud) : Réalisé en co-promotion avec Vinci, cet ensemble de 3 immeubles de bureaux de 21 200 m<sup>2</sup>, situé à proximité du futur Cancéropôle, a été vendu à la société Crédit Suisse Asset Management pour un montant de 56 M€. Livraison début 2010.
- KORUS, Tranche 2 à Suresnes : (56 000 m<sup>2</sup>) Opération réalisée par Cogedim en tant que maître d'ouvrage délégué pour le compte d'AXA REIM et vendue au laboratoire SERVIER en VEFA. Les travaux viennent de débuter pour une livraison mi 2011.
- COLOMBES – Perspectives Défenses (28 000 m<sup>2</sup>): Cette

opération, réalisée en tant que maître d'ouvrage délégué pour le compte d'AXA REIM, livrée en 2007 et louée en totalité à AREVA, a été vendue à un fonds allemand géré par AXA en 2008.

- NICE MERIDIA – Première Tranche (10 200 m<sup>2</sup>) : Réalisée en co-promotion avec ICADE TERTIAL, cette première tranche de bureaux de 10 200 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'un CPI pour le compte du fonds Cogedim Office Partners pour un montant de 22,8 M€ HT. Les travaux ont démarré au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 pour une livraison au 1<sup>er</sup> trimestre 2010

## Livraisons 2008

3 opérations ont été livrées sur 2008 :

- Korus Tranche 1 à Suresnes : Développé en MOD, cet immeuble de 43 000 m<sup>2</sup> loué par Philips France a été livré fin juin à Axa Reim France.
- Wissous Logistique : 10 000 m<sup>2</sup> de logistique en MOD pour le compte d'Axa Reim France.
- Assemblée Nationale : (25 000 m<sup>2</sup>, rue de l'Université, Paris 7<sup>ème</sup>). Restructuration lourde des bureaux des députés pour le compte de l'Assemblée Nationale en tant que Maître d'Ouvrage Délégué. La livraison a été effectuée en juillet 2008.

## Chiffre d'affaires et honoraires

(en M€)	31-déc-08		31-déc-07
	p.comparable (1)		p.comparable (1)
Chiffre d'affaires	150,1		70,2
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>12,7</b>	+15%	<b>11,0</b>
% du CA	8,4%		15,7%
<b>PRESTATION DE SERVICES EXTERNES</b>	<b>26,2</b>	+122%	<b>11,8</b>

(1) Comprenant un an de contribution de Cogedim

## Backlog<sup>6</sup> VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 141,9 M€ à fin 2008 comparé à 240,3 M€ fin 2007. Par ailleurs, le Groupe dispose à fin décembre 2008 d'un backlog d'honoraires de MOD acquis représentant 19,8M€.

### 2.4.2 Logement

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

- Le **Haut de Gamme**, vendu sous la marque Cogedim, se définit par son positionnement en termes d'esthétique, de qualité et de localisation.

<sup>6</sup> Chiffre d'affaires HT sur les ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, placements non encore régularisés par acte notarié et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

<sup>5</sup> Données CBRE pour l'année 2008.

Sur ce segment, Cogedim affiche une position de leader incontestable en France. La fourchette de prix est comprise entre 4 700 et 11 000 € le m<sup>2</sup> en Ile de France et entre 3 000 et 8 100 € le m<sup>2</sup> en Régions. Le Haut de Gamme a représenté 281 M€ de réservations en 2008 (50% du total des réservations).

- Le **Milieu de Gamme**, vendu sous la marque Cogedim Citalis, est conçu pour répondre aux attentes d'une clientèle de nouveaux acquéreurs et d'investisseurs. Pour cette gamme, les sites à fort potentiel sont privilégiés pour réaliser des programmes de qualité. La fourchette de prix des programmes de cette gamme est comprise entre 2 400 € et 4 400 € le m<sup>2</sup>. Le milieu de gamme a représenté 276 M€ de réservations en 2008 (50% du total des réservations).
- Les **maisons individuelles en Village**. Particulièrement bien implanté dans le sud de la France, le Groupe développe sur ce segment des programmes de maisons individuelles et de bastides provençales qui s'adressent à une clientèle haut de gamme en quête d'un environnement à la fois convivial et extrêmement qualitatif pour un montant unitaire moyen compris entre 500 000 € et 600 000 €.
- Les **Résidences Services** (seniors, affaires, étudiants, loisirs) ont été lancées au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2008 avec un premier programme de Résidence Etudiants à Lyon. Cette gamme, qui bénéficie de la forte notoriété de Cogedim avec sa marque Hespérides, devrait se développer notamment en Régions à partir de 2009.

### La conjoncture en 2008

L'année 2008 a connu un ralentissement progressif des ventes au cours du premier semestre puis, à partir de septembre, une rupture d'une amplitude inédite. La crise financière sans précédent, le resserrement des conditions de crédit et le manque de confiance des accédants et des investisseurs ont provoqué un véritable coup d'arrêt. Tous les indicateurs se sont fortement dégradés : en 2008 les ventes de logements neufs ont baissé de 38%, le nombre de permis de construire de 17% et les mises en chantier de 18%<sup>7</sup>. Les désistements atteignent des taux extrêmement élevés (compris entre 35% et 50% selon la Fédération des Promoteurs Constructeurs) notamment du fait des refus de crédit des banques.

Malgré cette conjoncture défavorable, un certain nombre de facteurs pourrait permettre de donner un second souffle au marché de logements neufs. Le plan de relance du gouvernement prévoit l'acquisition par les bailleurs sociaux de 100.000

logements supplémentaires d'ici 2 ans, ainsi que le doublement du prêt à taux zéro (PTZ) pour les primo-accédants souhaitant acheter un logement neuf. Les mesures de défiscalisation des intérêts d'emprunt accompagnées de la nouvelle réduction d'impôt pour l'investissement locatif (réduction d'impôt étalée sur 9 ans de 25% du prix d'achat dans la limite de 300 000 €) adoptée dans la Loi de Finances pour 2009 devraient être un facteur positif pour le logement. De plus, les baisses de taux successives décidées par la Banque Centrale Européenne (passant de 4,25% à 1,5% en 6 mois) devraient permettre d'améliorer la solvabilité de la demande qui reste potentiellement forte, soutenue par des facteurs structurels (démographie, décohabitation, retraite...).

### Réservations

**En 2008, les réservations réalisées par le Groupe se sont élevées à 557 M€ TTC, comparé à 668 M€ à fin 2007, soit une diminution de -17% à comparer à une baisse du marché de -38%<sup>8</sup>.**

(en M€ TTC)	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Total	
IDF	123	79	202	36%
PACA	70	71	141	25%
Rhône-Alpes	75	56	132	24%
Grand Ouest	12	70	82	15%
<b>Total</b>	<b>281</b>	<b>276</b>	<b>557</b>	<b>100%</b>
	50%	50%		
<i>Rappel 31 décembre 2007</i>	51%	49%	668	

En ce qui concerne les seules ventes de logements neufs au détail, l'activité s'est répartie en 2008 à hauteur de 46% en Ile-de-France et 54% en Régions.

En 2008, 38ancements commerciaux ont été effectués pour une valeur totale de mises en vente de 569 M€ TTC. La politique mise en œuvre par le Groupe permet une maîtrise de l'offre dans une conjoncture incertaine et limite fortement le risque de stock à la livraison des programmes.

L'environnement incertain a conduit le Groupe à abandonner 13 opérations lancées dont la commercialisation n'était pas avérée, et à titre prudentiel, à abandonner ou reporter 46 opérations du portefeuille dont la rentabilité paraissait incertaine. Cette dégradation commerciale s'est concentrée quasiment intégralement sur le dernier trimestre de l'année.

### Réservations nettes en M€

(en M€ TTC)	2008	2007	Ecart
Réservations brutes	810	796	2%
Désistements (décision des clients)	-222	-120	84%
<b>Réservations nettes hors abandons</b>	<b>588</b>	<b>676</b>	<b>-13%</b>
Abandons (décision de l'entreprise)	-32	-8	
<b>Réservations nettes</b>	<b>557</b>	<b>668</b>	<b>-17%</b>

<sup>8</sup> Source : Ministère de l'Écologie

<sup>7</sup> Source : Ministère de l'Écologie

Le prix moyen des lots vendus en 2008 s'établit à 254 K€, comparé à 279 K€ en 2007. Cette évolution est à mettre en relation avec :

- une proportion plus forte des ventes en bloc qui représentent 36% des réservations en 2008 comparée à 23% en 2007. Les ventes en bloc représentent 202 M€ en 2008, dont 22 M€ dans le cadre du plan de relance du gouvernement ;
- la part des Régions qui représentent 64% des réservations en 2008 comparé à 54% en 2007 ;
- la baisse générale des prix réels après négociation. Cette baisse est faible en Ile de France et plus forte en régions.

### Signatures notariées

(en M€ TTC)	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Total	
IDF	98	116	215	40%
PACA	39	58	97	18%
Rhône-Alpes	103	50	153	28%
Grand Ouest	7	65	72	13%
<b>Total</b>	<b>247</b>	<b>289</b>	<b>536</b>	<b>100%</b>
	46%	54%		

Rappel 31 décembre 2007 54% 46% 771

La diminution des ventes notariées entre 2007 et 2008 est due à la baisse des réservations nettes au cours de l'année ainsi qu'à la mise en place des critères prudentiels qui visent à s'assurer d'une forte pré-commercialisation avant l'acquisition des terrains, décalant de ce fait les dates de première signature d'acte notarié.

Le stock de réservations non actées régularisables à fin décembre 2008, supérieur au délai de 3 mois entre la date de réservation et la date de l'acte notarié, a été réduit de 63% (27 M€ à fin 2008 comparé à 74 M€ à fin 2007). Ce résultat a été possible notamment grâce aux mesures mises en place au cours de l'année (suivi systématique des éventuelles sources de retard afin d'anticiper les risques de décalage, meilleure organisation du service de régularisations...).

### Chiffre d'affaires<sup>9</sup> et marge immobilière pro-forma

#### Chiffre d'affaires 2008

<sup>9</sup> Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier. Sauf précision, il s'agit de données annuelles.

(en M€ HT)	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Total	
IDF	178	95	273	46%
PACA	58	87	145	24%
Rhône-Alpes	64	27	91	15%
Grand Ouest	18	65	83	14%
<b>Total</b>	<b>318</b>	<b>274</b>	<b>592</b>	<b>100%</b>
	54%	46%		
Rappel 31 décembre 2007	70%	30%	507	
Progression 2008 vs 2007			+17%	

### Marge immobilière

(en M€)	31-déc-08 p.comparable (1)	31-déc-07 p.comparable (1)
Chiffre d'affaires	591,7	506,8
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>63,6</b> -19,9%	<b>79,5</b>
% du CA	10,8%	15,7%
<b>HONORAIRES</b>	<b>3,6</b> -49,7%	<b>7,1</b>

(1) Comprenant un an de contribution de Cogedim

La baisse de la marge immobilière est principalement due à des baisses de prix de vente et à une proportion plus importante de ventes en bloc dont les taux de marge sont inférieurs.

### Backlog<sup>10</sup>

À fin 2008, le backlog logements s'établit à 623 M€, soit 13 mois d'activité, comparé à 727 M€ (17 mois d'activité) à fin 2007

(en M€ HT)	CA acté non avancé	CA réservé non acté	Total	
IDF	175	87	261	42%
PACA	61	72	133	21%
Rhône-Alpes	117	37	154	25%
Grand Ouest	37	38	75	12%
<b>Total</b>	<b>389</b>	<b>234</b>	<b>623</b>	<b>100%</b>
	62%	38%		

Rappel 2007 727

Le backlog se décompose de :

- 389 M€ de ventes notariées dont le chiffre d'affaires reste à appréhender à l'avancement de la construction, dont 290 M€ sont prévus en 2009 ;
- 234 M€ de réservations de ventes à régulariser chez notaire qui devraient contribuer au chiffre d'affaires 2009 pour 121 M€ dont 80 M€ sur des programmes en cours de construction à fin décembre 2008.

<sup>10</sup> Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez notaires.

## Analyse de l'offre à la vente

**Au 31 décembre 2008, l'offre à la vente est en baisse de 27% par rapport à fin 2007 (quote-part Groupe). Le stock de logements achevés est quasi-nul.**

*Décomposition de l'offre à la vente (443M€ TTC) au 31 décembre 2008 en fonction du stade d'avancement opérationnel*

Phases opérationnelles	Risque			Logements achevés en stock
	Montage (foncier non acquis)	Foncier acquis/chantier non lancé	Foncier acquis/chantier en cours	
Dépenses engagées (en M€HT)	25	7		
Prix de revient de l'offre à la vente (en M€HT)			203	4
<b>Offre à la vente (443 M€TTC)</b>	<b>174</b>	<b>28</b>	<b>235</b>	<b>5</b>
en %	39%	6%	54%	1%
		dont livrés en 2009 :	84M€	
		dont livrés en 2010 :	139M€	
		dont livrés en 2011 :	12M€	

**Rappel : offre à la vente au 31 décembre 2007**

<b>Offre à la vente (605 M€TTC)</b>	<b>114</b>	<b>173</b>	<b>314</b>	<b>4</b>
en %	19%	29%	52%	1%
		dont livrés en 2008 :	83M€	
		dont livrés en 2009 :	155M€	
		dont livrés en 2010 :	76M€	

### Analyse de l'offre à la vente : 443M€TTC

- 45% de l'offre à la vente concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études et d'indemnités d'immobilisations (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier avec possibilité de rétractation. Cette proportion est globalement stable comparé à fin 2007.
- Dans l'offre actuellement en cours de construction, seuls 84 M€ correspondent à des lots à livrer dans moins d'un an.
- Une quasi-absence de produits finis invendus (5M€).

La répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet du renforcement des critères prudentiels mis en place au début de l'année. Ces critères sont principalement orientés de la façon suivante :

- privilégier la signature de foncier sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques qui sont réservées à des opérations à très forte rentabilité ;

- une forte pré-commercialisation est également requise lors de l'acquisition du foncier et au moment de la mise en chantier ;
- un élargissement de la mission du Comité des Engagements dont l'accord est requis à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, lancement de la commercialisation, acquisition du foncier et lancement des travaux ;
- l'abandon des opérations qui ne seraient pas assez rentables ou dont la commercialisation serait décevante.

### 3. Pôle diversifications<sup>11</sup>

#### 3.1 MIN de Rungis

Depuis Novembre 2007, Altarea détient 33,34% de la Semmaris, société titulaire de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis.

#### Le marché de Rungis

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 232ha et presque 900 000 m<sup>2</sup> de surfaces louables. Les 1300 opérateurs du marché emploient plus de 12 000 personnes et ont généré

<sup>11</sup> Le Pôle diversifications porte des activités qui en 2008 n'ont eu essentiellement que des impacts bilanciaux.

en 2008 un chiffre d'affaires de 7,9Md€, en hausse de 4,2% par rapport à 2007<sup>12</sup>.

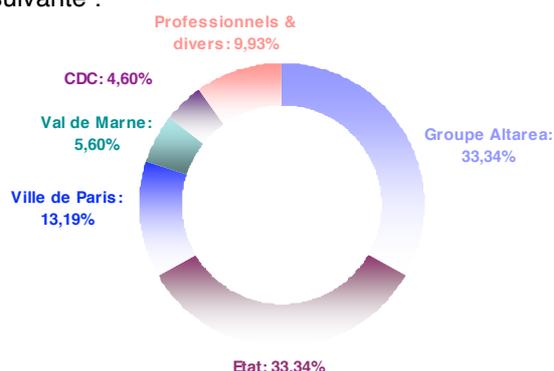
### La conjoncture en 2008

Alors que les prix des produits agricoles ont été orientés à la baisse pour retrouver les niveaux de 2006, le secteur agroalimentaire a été moins affecté par la crise actuelle que d'autres secteurs économiques. Le nombre d'entrées d'acheteurs sur le MIN s'est élevé à 1 227 045, en hausse de 0,8% par rapport à 2007.

### La Semmaris

La Société d'Exploitation du Marché International de Rungis a été créée par décret en 1965 à l'occasion du transfert du marché de gros de la région parisienne depuis son site historique des Halles au cœur de Paris. Sa mission est d'aménager, d'exploiter et de gérer les installations du MIN qu'elle loue aux entreprises en contrepartie de redevances facturées aux grossistes et aux utilisateurs du marché. Elle est titulaire de la concession du MIN de Rungis jusqu'en 2034.

La détention du capital de la Semmaris est la suivante :



Dans le cadre des accords passés avec l'État à l'occasion de sa prise de participation en novembre 2007, le Groupe Altarea s'est vu attribuer certains droits en matière de gouvernance, notamment en ce qui concerne la politique d'investissements.

### Chiffre d'affaires de la Semmaris (chiffres à 100%)<sup>13</sup>

Le Chiffre d'affaires de la Semmaris s'élève à 83,4M€ au 31 décembre 2008 en hausse de 3,4% par rapport à 2007.

(en M€)	31-déc-08	31-déc-07
Redevances indexées	12,3	11,5
Redevances homologuées	33,3	32,4
Autres redevances (tonnage, etc.)	1,8	1,9
Péages	10,2	9,7
Autres	4,9	5,2
<b>Sous-total redevances et autres revenus</b>	<b>62,5</b>	<b>60,6</b>
Charges récupérées	20,9	20,1
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>83,4</b>	<b>80,6</b>

Les revenus de la Semmaris sont constitués de :

- **Redevances indexées** : Les tarifs sont indexés tous les ans en fonction de l'Indice du Coût de la Construction. En 2008, les redevances indexées sont en hausse de 6,7% par rapport à 2007 en ligne avec l'ICC.

- **Redevances homologuées** : Les tarifs sont fixés annuellement par le conseil d'administration de la Semmaris et sont ensuite homologués par arrêté préfectoral. En 2008, le montant est en hausse de 2,9% par rapport à 2007. Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation des surfaces louables s'élève à 95,3% contre 93,7% en 2007.

- **Péages** : Péages des entrées acquittés par les véhicules accédant au MIN. En 2008, les recettes sont en hausse de 5,1% par rapport à 2007, conséquence de l'ajustement tarifaire décidé fin 2007.

### Résultat 2008

(en M€)	31-déc-08	31-déc-07
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>83,4</b>	<b>80,6</b>
A achats et services extérieurs	(39,8)	(38,5)
Charges de personnel	(14,5)	(14,2)
Dotations aux amortissements et provisions	(21,5)	(21,0)
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>7,6</b>	<b>7,0</b>
Résultat financier	2,0	0,7
Résultat sur opérations exceptionnelles	1,5	3,9
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>11,1</b>	<b>11,6</b>
Impôt	(4,0)	(4,5)
<b>Résultat net</b>	<b>7,0</b>	<b>7,1</b>

### 3.2 Activité d'hôtellerie

Le Groupe Altarea, à travers ses filiales, la SAS l'Empire et la SAS Salle Wagram détient les fonds de commerce de l'Hôtel\*\*\*\* Renaissance et de la salle Wagram au 39-41 avenue Wagram à Paris.

L'Hôtel Renaissance dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc et qui ouvrira ses portes en mai 2009 comprend 118 chambres et accueille par ailleurs trois boutiques d'ameublement en rez-de-chaussée. Un contrat de gestion a été signé avec le Groupe Marriott jusqu'au 31 mai 2029.

Par ailleurs, un mandat de gestion a été signé avec la SAS Eurosites pour l'exploitation de l'ancienne salle de bal Wagram, construite en 1867 par

<sup>12</sup> Estimation Semmaris.

<sup>13</sup> Comptes individuels.

l'architecte Adrien Fleuret et inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques. Cette

activité ne générera de chiffre d'affaires qu'à partir de 2009.

## II Résultats consolidés<sup>14</sup>

Au 31 décembre 2008, le résultat net récurrent part du Groupe s'élève à 34,4M-€ (+67%). Cette progression est issue essentiellement à la contribution de Cogedim consolidée sur toute l'année en 2008 contre six mois en 2007.

(en M€)	31-déc-08			31-déc-07		
	Récurrent	Non Récurrent	Total	Récurrent	Non Récurrent	Total
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	59,4 +45%	(303,8)	<b>(244,3)</b>	41,1	-114,0	<b>-72,9</b>
Coût de l'endettement net	(22,4)	(5,8)	<b>(28,2)</b>	(6,7)	(3,5)	<b>(10,2)</b>
Variations de valeur des instruments financiers	-	(14,1)	<b>(14,1)</b>	-	(4,0)	<b>(4,0)</b>
Sociétés mises en équivalence	0,6	-	<b>0,6</b>	0,9	-	<b>0,9</b>
Actualisation des dettes et créances	-	(4,0)	<b>(4,0)</b>	-	(5,7)	<b>(5,7)</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	37,6 +7%	(327,8)	<b>(290,2)</b>	35,3	-127,2	<b>(91,9)</b>
Impôts	(1,3)	156,8	<b>155,5</b>	(13,9)	12,8	<b>(1,1)</b>
<b>RESULTAT NET</b>	36,3	(171,0)	<b>(134,7)</b>	21,4	-114,5	<b>(93,0)</b>
<b>RESULTAT APRES IMPOT, PART DU GROUPE</b>	34,4 +67%	(171,0)	<b>(136,6)</b>	20,6	(114,4)	<b>(93,8)</b>

<sup>14</sup> Juridiquement l'acquisition de Cogedim est intervenue fin décembre 2008 ; comptablement, cette acquisition a été traitée comme étant intervenue en juillet 2007, date à laquelle cette société avait été acquise par Altarea, avant d'être cédée par Altarea à Altareit en décembre 2008. Ce point étant expliqué en note 7.3 des états financiers.

## 1. Résultat net récurrent

### 1.1 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel récurrent comprend l'activité de promotion. La progression (+67%) provient de l'intégration de Cogedim sur une année pleine contre 6 mois en 2007.

### 1.2 Coût de l'endettement net

La progression du coût de l'endettement net provient principalement de la rémunération sur une année pleine du crédit d'acquisition de Cogedim.

## 2. Résultat net non récurrent

Ce poste regroupe l'ensemble des ajustements de la valeur de Cogedim. Par nature, les principaux ajustements sont les suivants :

- Incorporels promotion

Goodwill et Relations Clientèle	-277M€
Impôt	141M€
<i>Total net</i>	-136M€

Par ailleurs, le résultat net non récurrent est impacté par une provision opérationnelle sur Cogedim d'un montant de -18M€ après impôts (provisions pour restructuration et provision sur stocks).

- Variation de la valeur des instruments financiers

Le résultat non récurrent comprend également l'impact de la mise à juste valeur des instruments de couverture pour -14M€. La baisse des taux intervenue sur le deuxième semestre 2008 a eu pour conséquence de diminuer la valeur des instruments de couverture souscrits par le Groupe et comptabilisés selon IAS 32 et 39.

## III Ressources financières

**L'endettement financier net ressort à 505,5 M€.**

L'endettement bancaire net du Groupe s'élève à 404,8M€ au 31 décembre 2008, dont 400 M€ garantis par Altarea.

Les dettes financières non bancaires sont constituées principalement du compte courant avec Altarea, principal actionnaire de la Société, à hauteur de 85,5 M€. Le solde est constitué par les comptes courant à hauteur de 10,1 M€ avec les sociétés non consolidées, d'une part et d'autre part, des comptes courant à hauteur de 5 M€ qui correspondent aux

apports versés par des co-promoteurs dans des sociétés consolidées par intégration globale.

## Bilan au 31 décembre 2008

### Actif

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>327 012</b>	<b>348 015</b>
Ecarts d'acquisition	113 028	262 222
Marques	66 600	66 600
Autres immobilisations incorporelles	4 490	4 623
Immobilisations corporelles	7 243	5 886
Participation dans les entreprises associées	48 441	1 232
Titres de participation non consolidés	13 629	216
Autres actifs financiers non courants	11 499	6 660
Impôt différé actif	62 081	577
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>872 397</b>	<b>918 456</b>
Actifs destinés à la vente	50 738	-
Relations clientèles	29 507	156 943
Stocks et en-cours	390 959	482 116
Clients et comptes rattachés	123 131	68 587
Autres créances à moins d'un an	104 038	109 297
Avances et acomptes versés	19 469	19 407
Créance d'impôt sur les sociétés	4 120	3 856
Instruments financiers dérivés	1 254	2 047
Trésorerie et équivalents de trésorerie	149 181	76 203
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 199 408</b>	<b>1 266 471</b>

## Passif

	31/12/2008	31/12/2007
en milliers d'euros		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>132 055</b>	<b>(73 839)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE</b>	<b>128 879</b>	<b>(75 538)</b>
Capital	1 645	
Primes liées au capital	671	
Réserves groupe	263 214	18 253
Résultat de l'exercice groupe	(136 650)	(93 791)
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 176</b>	<b>1 699</b>
Intérêts minoritaires / fonds propres	1 240	932
Intérêts minoritaires / résultat	1 936	767
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>558 685</b>	<b>693 166</b>
Emprunts et dettes financières	543 139	583 734
<i>dont Dettes financières envers les actionnaires (1)</i>	<i>85 498</i>	<i>49 954</i>
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	<i>446 766</i>	<i>418 327</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	<i>10 874</i>	<i>115 453</i>
Provisions pour engagement de retraite	2 369	3 123
Autres provisions non courantes	10 682	10 836
Dépôts et cautionnements reçus	30	2
Autres dettes non courantes	438	191
Impôt différé passif	2 028	95 280
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>508 668</b>	<b>647 144</b>
Emprunts et dettes financières	111 510	279 255
<i>dont Dettes financières garanties par les actionnaires</i>	<i>-</i>	<i>182 076</i>
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	<i>107 166</i>	<i>94 532</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	<i>4 344</i>	<i>2 648</i>
Instruments financiers dérivés	19 700	3 192
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	371 505	363 479
Dettes d'impôt exigible	736	827
Provisions courantes	5 218	391
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 199 408</b>	<b>1 266 471</b>

## Compte de résultat analytique au 31 décembre 2008

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Activités non récurrentes	Total groupe
Chiffre d'affaires	741 760	-	741 760
Coûts des ventes	(640 678)	-	(640 678)
Charges commerciales	(14 027)	-	(14 027)
Dotation nette aux provisions	(10 755)	(21 771)	(32 526)
Amortissement des relations clientèle	-	(21 298)	(21 298)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>76 300</b>	<b>(43 069)</b>	<b>33 230</b>
Prestations de services externes	29 534	-	29 534
Production immobilisée et stockée	-	-	-
Charges de personnel	(29 010)	(124)	(29 134)
Autres charges de structure	(11 730)	(0)	(11 730)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(2 143)	-	(2 143)
Dotations aux provisions	-	-	-
Amortissement des relations clientèle	-	(14 593)	(14 593)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(13 349)</b>	<b>(14 716)</b>	<b>(28 065)</b>
Autres produits	3 268	-	3 268
Autres charges	(6 899)	(126)	(7 025)
Dotations aux amortissements	(4)	-	(4)
<b>AUTRES</b>	<b>(3 635)</b>	<b>(126)</b>	<b>(3 760)</b>
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(12)	(12)
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	96	(5 105)	(5 009)
Dépréciation des relations clientèle	-	(91 545)	(91 545)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	(149 194)	(149 194)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>59 412</b>	<b>(303 768)</b>	<b>(244 356)</b>
Coût de l'endettement net	(22 405)	(5 819)	(28 224)
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	-	(14 112)	(14 112)
Résultat de cession de participation	-	(140)	(140)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	613	-	613
Dividendes	-	-	-
Actualisation des dettes et créances	-	(3 982)	(3 982)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>37 620</b>	<b>(327 820)</b>	<b>(290 200)</b>
Impôt	(1 334)	156 819	155 485
<b>RESULTAT NET</b>	<b>36 287</b>	<b>(171 001)</b>	<b>(134 714)</b>
dont Résultat Part du Groupe	34 351	(171 001)	(136 650)
dont Résultat attribuable aux minoritaires	1 936	-	1 936

## Tableau de flux de trésorerie

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Capacité d'autofinancement (après neutralisation impôts et cout EFN)	38 247	40 654
Impôts payés	(716)	(14 260)
Incidence de la variation du BFR	74 788	(28 328)
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS</b>	<b>112 319</b>	<b>(1 934)</b>
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(11 481)</b>	<b>(338 493)</b>
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE DE FINANCEMENT</b>	<b>(26 854)</b>	<b>411 124</b>
Autres variations	-	-
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>73 985</b>	<b>70 696</b>
Trésorerie d'ouverture	73 811	3 115
Trésorerie de clôture	147 797	73 811

## IV Communiqué relatif au chiffre d'affaires du premier trimestre 2009

### Chiffre d'affaires du 1er trimestre 2009

En milliers d'euro	2009	2008	Variation
<b>Altareit consolidé</b>	<b>1T2009</b>	<b>1T2008</b>	<b>Variation 2008 / 2009</b>
<i>Activité Promotion pour compte de tiers</i>			
Chiffre d'affaires	166 297	164 214	1,3%
Prestations de services externes	4 442	15 606	-71,5%
<b>Activité Promotion pour compte de tiers</b>	<b>170 739</b>	<b>179 820</b>	<b>-5,0%</b>
<i>Dont Promotion logement</i>			
Chiffre d'affaires	122 349	139 621	-12,4%
Prestations de services externes	751	1 024	-26,7%
<b>Promotion logement</b>	<b>123 100</b>	<b>140 645</b>	<b>-12,5%</b>
<i>Dont Immobilier d'Entreprises</i>			
Chiffre d'affaires	43 948	24 593	78,7%
Prestations de services externes	3 692	14 582	-74,7%
<b>Immobilier d'Entreprises</b>	<b>47 640</b>	<b>39 175</b>	<b>21,6%</b>

La société mère ne réalise aucun chiffre d'affaires.

### **I. Promotion : gain de parts de marché**

Le chiffre d'affaires comptable de la Promotion atteint 171 M€ contre 180 M€, soit un retrait de 5%, conséquence de la baisse des ventes de logements intervenue au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2008.

Sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2009, Cogedim enregistre des gains de part de marché de son activité Promotion Logement grâce à la qualité de ses produits et de ses emplacements ainsi qu'à l'attrait de sa marque.

En effet, les ventes de logements s'élèvent à 204 M€ (943 lots vendus), en hausse de +78% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2008. Les ventes au détail qui s'élèvent à 138 M€, sont en hausse de 29%, tirées notamment par les effets de la loi Scellier et de la baisse des taux d'intérêt. Les ventes en bloc, particulièrement dynamiques, ont bénéficié du plan de relance gouvernemental et s'élèvent à 66 M€.

Dans un contexte marqué par de fortes incertitudes sur la valeur des actifs financiers, un retour à l'investissement dans la pierre semble se dessiner.

L'immobilier d'entreprise enregistre un niveau d'activité élevé. Pour autant, la reconstitution du portefeuille d'opérations en développement reste lente et témoigne d'un marché extrêmement attentiste.

Le backlog de Promotion est en progression par rapport au 31 décembre 2008 à 796,5 M€ contre 764,7 M€.

### **II. Situation financière du Groupe**

L'endettement net bancaire au 31 mars 2009 s'élève à 404,8 M€ contre 508,4 M€ au 31 décembre 2008<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> ERRATUM : suite à une inversion, lire "L'endettement net bancaire au 31 mars 2009 s'élève à 508,4 M€ contre 404,8 M€ au 31 décembre 2008".

**Chapitre 3 : Comptes de la Société**



**ALTAREIT**

**EXERCICE 2008**



***COMPTES ANNUELS***



**Clôture :**

**31/12/2008**



## BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2008	31/12/2007
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Autres participations	59 294		59 294	12 736
Créances rattachées à des participations	100 229		100 229	
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>159 523</b>		<b>159 523</b>	<b>12 736</b>
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	16		16	
Disponibilités	32		32	
Charges constatées d'avance				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>48</b>		<b>48</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>159 572</b>		<b>159 572</b>	<b>12 736</b>

## BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2008	31/12/2007
Capital social ou individuel	1 645	1 644
Primes d'émission, de fusion, d'apport	671	671
Ecart de réévaluation	58	58
Réserve légale	167	167
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	27	27
Autres réserves	4 779	4 779
Report à nouveau	5 390	10 261
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>265</b>	<b>(4 871)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>13 002</b>	<b>12 736</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts et dettes financières divers	146 378	
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	56	
Dettes fiscales et sociales	133	
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Autres dettes	3	
<b>DETTES</b>	<b>146 569</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>159 572</b>	<b>12 736</b>

# COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	31/12/2008	31/12/2007
Ventes de marchandises		216
Production vendue de biens		53 014
Production vendue de services		467
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>		<b>53 697</b>
Production stockée		(29)
Reprises sur amortissements et provisions, transferts charges		1 115
Autres produits		5
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>54 787</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		149
Achats matières premières et autres approvisionnements		34 253
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		(50)
Autres achats et charges externes	94	11 501
Impôts, taxes et versements assimilés	21	689
Salaires et traitements		4 229
Charges sociales		1 387
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		1 261
Sur actif circulant : dotations aux provisions		42
Pour risques et charges : dotations aux provisions		98
Autres charges		(58)
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>115</b>	<b>53 501</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(115)</b>	<b>1 287</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participations		48
Autres intérêts et produits assimilés	583	545
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>583</b>	<b>592</b>
Intérêts et charges assimilées	70	29
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>70</b>	<b>29</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>513</b>	<b>564</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>398</b>	<b>1 850</b>

## Compte de résultat (suite)

Rubriques	31/12/2008	31/12/2007
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 736	10
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 374
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>12 736</b>	<b>3 383</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	12 736	10 108
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		6
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>12 736</b>	<b>10 113</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>(6 730)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	133	(8)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>13 318</b>	<b>58 763</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>13 053</b>	<b>63 634</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>265</b>	<b>(4 871)</b>

# ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS

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

Annexe au bilan et au compte de résultat de la société ALTAREIT SCA qui se caractérise par les données suivantes au 31 décembre 2008 (en euros) :

- Total bilan	159 571 601 €
- Chiffre d'affaires	0 €
- Résultat net comptable	265 387 €

Filiale à 99,6% du groupe Altarea, ALTAREIT SCA (ex. Fromagerie Paul Renard) regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du Groupe Altarea d'une part ainsi que ses activités de diversification –avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis d'autre part. Elle a été acquise par Altarea SCA en mars 2008.

ALTAREIT SCA est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris SA. Des comptes consolidés sont établis pour la première fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

## ①

### **FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

#### 1.1. Changement de contrôle de Fromagerie Paul Renard (FPR)

Jusqu'à présent contrôlée à 99,6% par le Groupe Bongrain, FPR a cédé début 2008 l'ensemble de son activité industrielle et commerciale de fromagerie, qu'elle avait précédemment filialisée fin 2007, à une autre entité du groupe Bongrain de telle sorte qu'elle ne détenait plus que de la trésorerie pour un montant de l'ordre de 13 M€ au moment de sa prise de contrôle par Altarea SCA intervenue en mars 2008.

L'acquisition par Altarea SCA du bloc de contrôle de FPR a été suivie par le dépôt d'une OPA simplifiée pour les actions non détenues ; cette opération a fait l'objet d'une note d'information visée par l'AMF et enregistrée sous le numéro 208C0951. A cette occasion, FPR a changé de dénomination sociale (Altareit) et de forme juridique (SCA). L'associé commandité est la SAS ALTAFI 3, contrôlée à 100% par ALTAFINANCE 2, qui est l'entité contrôlant également l'associé commandité d'Altarea SCA.

L'intention évoquée lors de la prise de contrôle d'Altareit était d'utiliser ce véhicule coté afin de diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers d'Altarea dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrait des perspectives intéressantes.

#### 1.2 Acquisition par Altareit de l'activité promotion pour compte de tiers du groupe Altarea

Le 23 décembre 2008, Altareit SCA a acquis 100% des titres de la société Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) auprès du groupe Altarea pour un montant de 15 millions d'euros. La Compagnie

Altarea Habitation exerçait depuis plusieurs années une activité de promotion résidentielle qui s'était notoirement renforcée en juillet 2007 lorsqu'elle avait pris le contrôle de Cogedim, acteur historique de la promotion en France. Préalablement à la cession, la Compagnie Altarea Habitation a fait l'objet d'une restructuration juridique, financière et opérationnelle à l'issue de laquelle elle a pris le nom de Cogedim. Désormais toute l'activité de Promotion pour compte tiers du Groupe Altarea est ainsi regroupée sous Altareit.

### 1.3 Acquisition par Altareit de l'activité diversification du groupe Altarea

Le 24 décembre 2008, Altareit SCA a acquis 100% des titres de la société Alta Faubourg auprès du groupe Altarea (Altarea SCA et Foncière Altarea) pour un montant de 44,3 millions d'euros. Alta Faubourg regroupe l'ensemble des activités de diversification du groupe Altarea comprenant notamment la participation de 33,34% dans le Marché d'Intérêt National de Rungis ainsi que plusieurs autres sociétés actives dans des métiers connexes à l'immobilier (gestion hôtelière, exploitation de cinémas etc.).

Ces opérations, ont été mises en œuvre afin d'améliorer la lisibilité opérationnelle du groupe Altarea en distinguant d'une part les activités de Foncière de Centres Commerciaux conservées directement sous Altarea SCA et d'autre part les activités de Promotion pour compte de tiers (autour de Cogedim) et de Diversification (autour d'Alta Faubourg) qui ont été regroupées sous Altareit. L'ensemble de ces transactions a donné lieu à l'émission de plusieurs rapports d'évaluation de la part du cabinet Detroyat qui ont confirmé leur caractère équitable.

## ②

### **COMPARABILITE DES COMPTES**

Il est précisé que les comptes ne peuvent être comparés à ceux de l'exercice annuel 2007, compte tenu de l'apport partiel d'actifs intervenu en 2007. Les analyses des activités sur l'exercice 2007 sont disponibles dans les publications des états financiers sociaux de la société Fromagerie Paul Renard pour l'exercice 2007.

## ③

### **PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité d'exploitation, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Les règles et méthodes comptables n'ont pas été modifiées au cours de l'exercice.

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

Sauf mention contraire, les comptes annuels sont établis et présentés en (K euros) milliers d'euros. Les principales méthodes utilisées sont décrites ci après.

## **IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

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

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

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

## **CREANCES**

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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

④

**NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN –ACTIF-****IMMOBILISATIONS FINANCIERES**Tableau des immobilisations financières

Immobilisations Financières	31/12/2007	Augmentation	Diminution	31/12/2008
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS</b>	<b>12 736</b>	<b>59 294</b>	<b>12 736</b>	<b>59 294</b>
<b>CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS</b>		<b>100 229</b>		<b>100 229</b>
<b>PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS</b>				
<b>Total</b>	<b>12 736</b>	<b>159 523</b>	<b>12 736</b>	<b>159 523</b>

Le poste de titres de participation enregistre la cession des titres représentatifs de son activité fromagère à une autre société du groupe Bongrain intervenue avant son rachat par la société Altarea SCA. Les acquisitions de titres de participation concernent l'acquisition de Cogedim sas pour 15 000 milliers d'euros et d'Alta Faubourg pour 44 294 milliers d'euros.

Les créances rattachées à des participations concernent exclusivement une créance auprès de Cogedim sas.

**CREANCES**Tableau des créances

Créances	Valeur brute 2008	Provision	Valeur nette 2008	Valeur nette 2007
Créances rattachées à des participations	100 229		100 229	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	15		15	
Groupe et associés	1		1	
Charges constatées d'avance				
<b>Total</b>	<b>100 245</b>		<b>100 245</b>	

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances	Montant brut 2008	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	100 229	100 229		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	15	15		
Groupe et associés	1	1		
Charges constatées d'avance				
<b>Total</b>	<b>100 245</b>	<b>100 245</b>		

⑤

## NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN –PASSIF-

### CAPITAUX PROPRES

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux Propres	31/12/2007	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augmentation capital et apports	Variation 2008	31/12/2008
Capital Social	1 644			1		1 645
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	729					729
Réserve légale	167					167
Réserve disponible	4 805					4 805
Report à nouveau	10 261	(4 871)				5 390
Résultat de l'exercice	(4 871)	4 871			265	265
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
<b>Total</b>	<b>12 736</b>			<b>1</b>	<b>265</b>	<b>13 002</b>

Le capital au 31 décembre 2008 s'élève à 1 643 565 euros divisé en 109 571 actions ayant une valeur nominale de 15 € Par ailleurs figurent en autres fonds propres les 10 parts de commandité de 100 € par part souscrites par ALTAFI 3.

### EMPRUNTS ET AUTRES DETTES

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes	31/12/2008	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2007
Fournisseurs et comptes rattachés	56	56			
Groupe et associés	146 378	146 378			
Autres dettes	3	3			
Produits constatés d'avance					
<b>Total</b>	<b>146 437</b>	<b>146 437</b>			

Les dettes comprennent principalement un compte courant vis-à-vis des sociétés Alta Faubourg SAS et ALTAREA SCA pour respectivement des montants de 60 879 K euros et de 85 498 K euros.

Les avances en compte courant sont rémunérées au taux Euribor 3 mois plus 0,60% soit 5,309% pour l'exercice 2008.

Tableau des charges à payer

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2008	31/12/2007
Fournisseurs et comptes rattachés	38	
Divers		
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>-</b>

⑥

**NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT****RESULTAT FINANCIER**

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Produits financiers</b>		
- Produits financiers de participations		48
- Autres Intérêts et produits assimilés	583	545
<b>Total</b>	<b>583</b>	<b>592</b>
<b>Charges financières</b>		
- Intérêts et charges assimilées	70	29
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>29</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>513</b>	<b>564</b>

Le résultat financier provient exclusivement d'opérations de financements inter groupes tant auprès d'Altarea SCA, mère d'Altareit, que de ses filiales (Alta faubourg et Cogedim).

**RESULTAT EXCEPTIONNEL**

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Produits Exceptionnels</b>		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 736	10
- Reprises sur provisions et transferts de charges		3 374
<b>Total</b>	<b>12 736</b>	<b>3 383</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	12 736	10 108
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		6
<b>Total</b>	<b>12 736</b>	<b>10 113</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>		<b>(6 730)</b>

Le résultat exceptionnel enregistre la cession à Bongrain des activités existantes préalablement à l'acquisition de la société par Altarea SCA.

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **OPERATIONS AVEC LES SOCIETES LIEES**

Postes concernés au bilan	Montant au bilan	dont entreprises liées
<b>Actif</b>		
Titres de participations et autres titres	59 294	59 294
Créances rattachées à des participations	100 229	100 229
Autres créances	16	1
Trésorerie et charges constatées d'avance	32	
<b>Passif</b>		
Emprunts et dettes financières	146 378	146 378
Dettes fournisseurs	56	
Dettes diverses et produits constatés d'avance	3	

Postes concernés du compte de résultat	Montant net au résultat	dont entreprises liées
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats et charges externes	94	
<b>Produits financiers</b>		
Autres intérêts et produits financiers	583	583
<b>Charges financières</b>		
Intérêts et charges assimilées	70	70
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 736	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	12 736	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		

## **SITUATION FISCALE**

### ***IMPOT SUR LES SOCIETES***

La société a constaté un impôt de 133 K euros dans les comptes au 31 décembre 2008, compte tenu du résultat fiscal bénéficiaire de 2008 d'un montant de 398 k euros.

### **IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES**

La société ALTAREIT SCA est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société : ALTAREA SCA – 8 avenue Delcassé 75008 Paris.

### **EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Le 24 mars 2009, Altareit a souscrit à l'augmentation de capital de Cogedim par incorporation d'une créance pour un montant de 100 750 K euros.

### **AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN**

N/A

⑧

**TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
<b>FILIALES (+ 50%)</b>										
<i>données en euros</i>										
ALTA FAUBOURG	15 000 000	372 920 154	100%	44 294 349	44 294 349			-373 897 241		
COGEDIM SAS	15 000 000	373 647 847	100%	15 000 034	15 000 034	100 228 932		-347 502 240		
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>										
<b>AUTRES TITRES</b>										

## TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2008	2007	2006	2005	2004
<b><i>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</i></b>					
Capital social en K€	1 644	1 644	1 644	1 644	1 644
Nombre d'actions	109 571	109 571	109 571	109 571	109 571
- ordinaires	109 571	109 571	109 571	109 571	109 571
Nombre maximum d'actions à créer					
<b><i>OPERATIONS ET RESULTATS en K€</i></b>					
Chiffre d'affaires hors taxes		53 697	50 788	51 018	49 437
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	398	(3 479)	3 788	3 864	2 598
Impôts sur les bénéfices	133	-8	595	788	465
Participation des salariés			78	171	40
Dot. Amortissements et provisions		1 401	1 847	1 439	1 216
Résultat net	265	(4 871)	1 269	1 465	877
Résultat distribué					
<b><i>RESULTAT PAR ACTION en €</i></b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	2	(32)	28	27	19
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	2	(44)	12	13	8
Dividende attribué					
<b><i>PERSONNEL</i></b>					
Effectif moyen des salariés		159	169	181	181
Masse salariale		4 229	3 873	3 821	3 843
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)		1 387	1 253	1 486	1 365

# **ALTAREIT**

Société en Commandite par Actions au capital de 1.643.565 Euros  
108, rue de Richelieu  
75002 PARIS

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**(Exercice clos le 31 décembre 2008)**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS  
(Exercice clos le 31 décembre 2008)**

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 2008, sur :

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

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

**I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS :**

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

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

**II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :**

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

- La rubrique 1 « *Faits significatifs de l'exercice* » de l'annexe comptable expose notamment les opérations d'acquisitions de titres de participations effectuées au cours de l'exercice.  
Nous avons apprécié les modalités juridiques de ces opérations et leur traduction comptable dans les comptes annuels qui n'appellent pas d'observation particulière de notre part.
- La rubrique 3 « *principes, règles et méthodes comptables de l'annexe* » sous la note « immobilisations financières » expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des titres de participation détenus par votre Société et des créances qui y sont rattachées à la clôture de l'exercice.

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

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

### **III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES :**

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.
- La sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Paris et Paris la Défense, le 15 mai 2009

Les Commissaires aux Comptes

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

**ERNST & YOUNG Audit**

**Michel RIGUELLE**

**Marie-Henriette JOUD**

# **ALTAREIT**

Société en Commandite par Actions au capital de 1.643.565 Euros  
108, rue de Richelieu  
75002 PARIS

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

**(Exercice clos le 31 décembre 2008)**

**RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS  
(Exercice clos le 31 décembre 2008)**

Aux Actionnaires,

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

En application des articles L. 226-10 et L. 225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration, en fonction jusqu'à la date de la transformation de votre Société en Société en Commandite par Actions le 2 juin 2008, puis de votre Conseil de Surveillance depuis cette date.

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

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

**Avec la Société ALTAREA :**

- Le Conseil d'Administration de votre Société, en date du 20 mars 2008, a autorisé la signature d'une convention de trésorerie avec sa Société mère **ALTAREA S.C.A.**

Cette convention, signée le même jour, pour une durée indéterminée, décrit les conditions dans lesquelles les deux Sociétés peuvent, par des opérations réciproques en compte courant optimiser la gestion de leurs besoins en financement et excédents de trésorerie et prévoit une rémunération d'intérêt annuel calculée au taux EURIBOR 3 mois augmentée d'une marge de 0,60 %.

Personnes concernées par cette convention : Messieurs Alain TARAVELLA et Jacques NICOLET

- Votre Conseil de Surveillance en date du 23 décembre 2008, a autorisé l'acquisition par votre Société auprès de la Société **ALTAREA S.C.A.** de l'intégralité des 10.165.608 actions de la Société **ALTA FAUBOURG** détenues par **ALTAREA S.C.A.** moyennant un prix de 30.017.922 Euros.

Personnes concernées par cette convention : Messieurs Alain TARAVELLA et Jacques NICOLET et la Société ALTAFINANCE 2

**Avec la Société ALTA FAUBOURG :**

Votre Conseil de Surveillance en date du 23 décembre 2008, a autorisé l'acquisition par votre Société auprès de la Société **ALTA FAUBOURG** de l'intégralité des 1.000.000 actions de la Société **COGEDIM S.A.S.** détenues par **ALTA FAUBOURG** pour un montant de 15.000.034 Euros.

Personnes concernées par cette convention : la Société ALTA FAUBOURG, Membre du Conseil de Surveillance d'ALTAREIT et la Société ALTAREA, Actionnaire majoritaire d'ALTA FAUBOURG et d'ALTAREIT

**Avec la Société FONCIERE ALTAREA :**

Votre Conseil de Surveillance en date du 23 décembre 2008, a autorisé l'acquisition par votre Société auprès de la Société **FONCIERE ALTAREA** de l'intégralité des 4.834.392 actions de la Société **ALTA FAUBOURG** détenues par **FONCIERE ALTAREA** moyennant un prix de 14.275.427 Euros.

Personne concernée par cette convention : la Société ALTAREA, Actionnaire majoritaire d'ALTAREIT et de FONCIERE ALTAREA

Paris et Paris la Défense, le 15 mai 2009

Les Commissaires aux Comptes

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

**ERNST & YOUNG Audit**

**Michel RIGUELLE**

**Marie-Henriette JOUD**



**ALTAREIT**

**COMPTES CONSOLIDES  
DE  
L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DECEMBRE 2008**

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>Bilan</b>	<b>49</b>
<b>2.</b>	<b>Compte de résultat</b>	<b>51</b>
<b>3.</b>	<b>Tableau des flux de trésorerie</b>	<b>52</b>
<b>4.</b>	<b>Tableau de variation des capitaux propres</b>	<b>53</b>
<b>5.</b>	<b>Comptes de résultat analytiques</b>	<b>54</b>
<b>6.</b>	<b>Informations relatives à la Société</b>	<b>56</b>
<b>7.</b>	<b>Principes et méthodes comptables</b>	<b>56</b>
7.1.	Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société	56
7.2.	Evolution des principes comptables depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2008	57
7.3.	Principe de préparation des comptes consolidés	58
7.4.	Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs	60
7.5.	Participation dans une co-entreprise	60
7.6.	Participation dans des entreprises associées	61
7.7.	Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant	62
7.8.	Regroupements d'entreprise et écarts d'acquisition	62
7.9.	Immobilisations incorporelles	62
7.10.	Immobilisations corporelles	62
7.11.	Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées	62
7.12.	Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers)	63
7.13.	Stocks	63
7.14.	Créances clients et autres créances	64
7.15.	Instruments financiers	64
7.16.	Capitaux propres	65
7.17.	Paiements en actions	65
7.18.	Avantages au personnel	66
7.19.	Provisions et passifs éventuels	67
7.20.	Impôts	67
7.21.	Chiffres d'affaires et charges associées	68
7.22.	Contrats de location	69
7.23.	Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts	69
7.24.	Effet de l'actualisation des créances et des dettes	69
7.25.	Tableau des flux de trésorerie	69
7.26.	Segments opérationnels (IFRS 8)	69
<b>8.</b>	<b>Faits significatifs de l'exercice et de l'exercice précédent</b>	<b>70</b>
8.1.	Exercice 2008	70
8.2.	Exercice 2007	72
<b>9.</b>	<b>Segments opérationnels</b>	<b>2972</b>
9.1.	Eléments de résultat par segment opérationnel	72
9.2.	Eléments du Bilan par segment opérationnel	74
<b>10.</b>	<b>Périmètre de consolidation</b>	<b>75</b>
10.1.	Liste des sociétés consolidées	75
10.2.	Evolution du périmètre de consolidation	82
10.2.1.	Evolution du périmètre de consolidation en 2008	82
10.2.2.	Evolution du périmètre de consolidation en 2007	82
<b>11.</b>	<b>Regroupements d'entreprises</b>	<b>83</b>
<b>12.</b>	<b>Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36</b>	<b>84</b>
12.1.	Ecart d'acquisition Cogedim	84
12.2.	Marque	85
12.3.	Relations clientèles	85
<b>13.</b>	<b>Bilan</b>	<b>86</b>

13.1.	Ecarts d'acquisition	86
13.2.	Marque et Autres immobilisations incorporelles	86
13.3.	Immobilisations corporelles	88
13.4.	Actif destiné à la vente	89
13.5.	Participation dans les entreprises associées	89
13.6.	Participations dans les co-entreprises	91
13.7.	Titres de participation non consolidés	92
13.8.	Autres actifs financiers non courants	93
13.9.	Relations clientèles	95
13.10.	Stocks et en cours	96
13.11.	Créances clients et autres créances	97
13.12.	Capital, paiement en actions et autocontrôle	100
13.13.	Passifs financiers	102
13.14.	Engagements de retraites	106
13.15.	Autres provisions	107
13.16.	Dépôts et cautionnements reçus et autres dettes non courantes	108
13.17.	Dettes fournisseurs et autres dettes	109
13.18.	Instruments financiers et risques de marché	110
<b>14.</b>	<b>Compte de résultat</b>	<b>116</b>
14.1.	Marge immobilière	116
14.2.	Frais de structure nets	117
14.3.	Autres produits et charges	119
14.4.	Autres éléments du résultat opérationnel	119
14.5.	Coût de l'endettement net	120
14.6.	Autres éléments du résultat avant impôt	121
<b>15.</b>	<b>Impôts</b>	<b>122</b>
<b>16.</b>	<b>Informations sur le tableau des flux de trésorerie</b>	<b>124</b>
<b>17.</b>	<b>Autres informations</b>	<b>125</b>
17.1.	Résultat par action	125
17.2.	Dividendes payés et proposés	126
17.3.	Parties liées	127
17.4.	Engagements de location – preneur	128
17.5.	Autres engagements hors bilan	128
17.6.	Effectif du Groupe à la date de clôture :	129
17.7.	Litiges ou sinistres	129
17.8.	Événements postérieurs à la date clôture	130



## 1. Bilan

### ACTIF

en milliers d'euros	Note	31/12/2008	31/12/2007
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>327 012</b>	<b>348 015</b>
Ecarts d'acquisition	13.1	113 028	262 222
Marques	13.2	66 600	66 600
Autres immobilisations incorporelles	13.2	4 490	4 623
Immobilisations corporelles	13.3	7 243	5 886
Participation dans les entreprises associées	13.5	48 441	1 232
Titres de participation non consolidés	13.7	13 629	216
Autres actifs financiers non courants	13.8	11 499	6 660
Impôt différé actif	15.	62 081	577
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>872 397</b>	<b>918 456</b>
Actifs destinés à la vente	13.4	50 738	-
Relations clientèles	13.9	29 507	156 943
Stocks et en-cours	13.10	390 959	482 116
Clients et comptes rattachés	13.11	123 131	68 587
Autres créances à moins d'un an	13.11	104 038	109 297
Avances et acomptes versés	13.11	19 469	19 407
Créance d'impôt sur les sociétés	15.	4 120	3 856
Instruments financiers dérivés	13.18	1 254	2 047
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16.	149 181	76 203
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 199 408</b>	<b>1 266 471</b>

Les principes d'élaboration des comptes consolidés sont indiqués en note annexe 7.3.

**PASSIF**

		31/12/2008	31/12/2007
en milliers d'euros			
	Note		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>132 055</b>	<b>(73 839)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE</b>		<b>128 879</b>	<b>(75 538)</b>
Capital	13.12	1 645	
Primes liées au capital		671	
Réserves groupe		263 214	18 253
Résultat de l'exercice groupe		(136 650)	(93 791)
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>3 176</b>	<b>1 699</b>
Intérêts minoritaires / fonds propres		1 240	932
Intérêts minoritaires / résultat		1 936	767
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>558 685</b>	<b>693 166</b>
Emprunts et dettes financières	13.13	543 139	583 734
<i>dont Dettes financières envers les actionnaires (1)</i>		<i>85 498</i>	<i>49 954</i>
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>		<i>446 766</i>	<i>418 327</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>		<i>10 874</i>	<i>115 453</i>
Provisions pour engagement de retraite	13.14	2 369	3 123
Autres provisions non courantes	13.15	10 682	10 836
Dépôts et cautionnements reçus	13.16	30	2
Autres dettes non courantes	13.16	438	191
Impôt différé passif	15	2 028	95 280
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>508 668</b>	<b>647 144</b>
Emprunts et dettes financières	13.13	111 510	279 255
<i>dont Dettes financières garanties par les actionnaires</i>		<i>-</i>	<i>182 076</i>
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>		<i>107 166</i>	<i>94 532</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>		<i>4 344</i>	<i>2 648</i>
Instruments financiers dérivés	13.18	19 700	3 192
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	13.17	371 505	363 479
Dettes d'impôt exigible	15	736	827
Provisions courantes	13.15	5 218	391
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 199 408</b>	<b>1 266 471</b>

(1) La dette inscrite au 31 décembre 2007 est une dette externe garantie par les actionnaires.

Les principes d'élaboration des comptes consolidés sont indiqués en note annexe 7.3.

## 2. Compte de résultat

### Compte de Résultat

en milliers d'euros		31/12/2008	31/12/2007 *
Chiffre d'affaires		741 760	329 961
Coûts des ventes		(640 678)	(270 344)
Charges commerciales		(14 027)	(6 160)
Dotations nettes aux provisions		(32 526)	(2 862)
Amortissement des relations clientèle		(21 298)	(24 627)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>14.1</b>	<b>33 230</b>	<b>25 968</b>
Prestations de services externes		29 534	8 792
Charges de personnel		(29 134)	(12 170)
Autres charges de structure		(11 730)	(6 033)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(2 143)	(820)
Amortissement des relations clientèle		(14 593)	-
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>14.2</b>	<b>(28 065)</b>	<b>(10 230)</b>
Autres produits		3 268	2 222
Autres charges		(7 025)	(3 523)
Dotations aux amortissements		(4)	(2)
<b>AUTRES</b>	<b>14.3</b>	<b>(3 760)</b>	<b>(1 302)</b>
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	14.4	(12)	0
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges	14.4	(5 009)	85
Écarts d'acquisition négatifs	14.4	-	1 603
Dépréciation des relations clientèle	14.4	(91 545)	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	14.4	(149 194)	(89 056)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>(244 356)</b>	<b>(72 933)</b>
Coût de l'endettement net	14.5	(28 224)	(10 189)
> dont Charges financières		(36 904)	(15 143)
> dont Produits financiers		8 680	4 954
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	14.6	(14 112)	(4 034)
Résultat de cession de participation	14.6	(140)	34
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	14.6	613	894
Dividendes	14.6	-	0
Actualisation des dettes et créances	14.6	(3 982)	(5 681)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>(290 200)</b>	<b>(91 909)</b>
Impôt	15	155 485	(1 115)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(134 714)</b>	<b>(93 023)</b>
dont Résultat Part du Groupe		(136 650)	(93 791)
dont Résultat attribuable aux minoritaires		1 936	767
Résultat net part du groupe par action (en €)	17.1	(1 247,14)	-
Résultat net part du groupe dilué par action (en €)	17.1	(1 247,14)	-

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Les principes d'élaboration des comptes consolidés sont indiqués en note annexe 7.3.

### 3. Tableau des flux de trésorerie

en milliers d'euros	Note	31/12/2008	31/12/2007
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>			
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>(134 714)</b>	<b>(93 023)</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôt		(155 485)	1 115
Elim. des charges (produits) d'intérêt nettes		28 095	10 007
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>(262 105)</b>	<b>(81 901)</b>
Elim. des amortissements et provisions		282 982	113 371
Elim. des variations de juste valeur relatif aux instruments financiers		13 969	4 077
Elim. des variations de juste valeur relatif à l'actualisation		3 982	5 681
Elim. des résultats de cessions d'actifs		22	320
Elim. des résultats des entreprises associées		(613)	(894)
Elim. des produits de dividendes		11	-
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>38 247</b>	<b>40 654</b>
Impôts payés		(716)	(14 260)
Incidence de la variation du BFR	16	74 788	(28 328)
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS</b>		<b>112 319</b>	<b>(1 934)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisation		(4 004)	(6 455)
Acq. de stés consolidées, trésorerie acquise déduite	16	(16 025)	(337 399)
Prêts et avances consentis		(2 663)	(5 893)
Cessions d'immeubles de placement (net de la var. des créances) et remb. avances et acomptes		156	24
Cessions d'immos fin. (net de la var. des créances)		1	-
Réduction des autres immos financières		1 657	1 759
Cession de stés consolidées, ss deduct. de la tréso. cédée		26	(73)
Incidence des autres variations de périmètre		-	5 129
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		-	(88)
Dividendes reçus		571	0
Intérêts encaissés		8 800	4 503
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(11 481)</b>	<b>(338 493)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>			
augmentation/réduction de capital de la société mère net de frais		-	8
Dividendes payés aux actionnaires du groupe		0	1
Dividendes payés aux minoritaires		(451)	-
Emissions d'emprunts et d'autres dettes financières		88 395	411 586
Remboursement d'emprunts et d'autres dettes financières		(23 682)	(17 041)
Variation nette des concours bancaires		(51 404)	30 686
Variation nette des dépôts et cautionnements reçus		(25)	(241)
Variation nette des comptes courants passif		(714)	(2 667)
Intérêts versés		(38 973)	(11 206)
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>(26 854)</b>	<b>411 124</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>73 985</b>	<b>70 696</b>
Trésorerie d'ouverture		73 811	3 115
Trésorerie de clôture		147 797	73 811
		<b>73 985</b>	<b>70 696</b>
<b>Trésorerie réelle d'ouverture</b>	16		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		76 203	9 188
Découvert bancaire :		(2 391)	(6 072)
<b>Trésorerie réelle de clôture</b>	16		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		149 181	76 203
Découvert bancaire :		(1 384)	(2 391)

Les principes d'élaboration des comptes consolidés sont indiqués en note annexe 7.3.

## 4. Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts Minoritaires	Total Capitaux Propres
<b>Au 31 décembre 2006</b>	-	-	-	12 045	12 045	-	12 045
<i>Résultat de l'exercice</i>	-	-	-	(93 791)	(93 791)	767	(93 024)
<i>Ecart de conversion</i>					-		-
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période				(93 791)	(93 791)	767	(93 024)
Distributions de dividendes					-		-
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites				1 926	1 926		1 926
Variations de périmètre				4 286	4 286	932	5 218
Autres variations				(4)	(4)		(4)
<b>Au 31 décembre 2007</b>	-	-	-	(75 538)	(75 538)	1 699	(73 839)
<i>Résultat de l'exercice</i>				(136 650)	(136 650)	1 936	(134 714)
<i>Ecart de conversion</i>				-	-	-	-
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période				(136 650)	(136 650)	1 936	(134 714)
Distributions de dividendes				-	-	(451)	(451)
Intégration de la société mère et Pooling (1)	1 645	671		335 726	338 042	(8)	338 034
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites (2)				3 215	3 215	-	3 215
Impact du rachat des actions de la société Altarea Sca à livrer aux salariés (3)				(49)	(49)	-	(49)
Opérations sur les intérêts minoritaires (4)				(141)	(141)	-	(141)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	1 645	671	-	126 563	128 879	3 176	132 055

Les principes d'élaboration des comptes consolidés sont indiqués en note annexe 7.3.

- (1) Ce chiffre comprend l'augmentation de capital de la société Compagnie Altarea Habitation d'un montant de 342 M€ intervenue préalablement à sa prise de contrôle par Altareit SCA. Cette augmentation de capital est constitutive de la capitalisation des dettes vis à vis d'Alta Faubourg représentant notamment la dette à terme d'acquisition de Cogedim à hauteur de 245 M€.
- (2) Impact de l'octroi de l'attribution d'actions gratuites de la société Altarea SCA, qui détient 99,59% du capital de la société Altareit, comptabilisé en application de l'interprétation IFRIC11 – IFRS 2 « Actions propres et transactions intra groupe ».
- (3) Comptabilisation des dépenses sur achat de titres effectués pour servir les plans arrivés à échéance (avec impact en réserves et non en résultat).
- (4) En janvier 2008, Compagnie Altarea Habitation a racheté 0,6% des titres de Cogedim auprès du FCP Cogedim, portant sa participation à 100%.

## 5. Comptes de résultat analytiques

### ■ Compte de résultat analytique au 31 décembre 2008

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Activités récurrentes	Activités non récurrentes	Total groupe
Chiffre d'affaires	741 760	741 760	-	741 760
Coûts des ventes	(640 678)	(640 678)	-	(640 678)
Charges commerciales	(14 027)	(14 027)	-	(14 027)
Dotations nettes aux provisions	(10 755)	(10 755)	(21 771)	(32 526)
Amortissement des relations clientèle	-	-	(21 298)	(21 298)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>76 300</b>	<b>76 300</b>	<b>(43 069)</b>	<b>33 230</b>
Prestations de services externes	29 534	29 534	-	29 534
Charges de personnel	(29 010)	(29 010)	(124)	(29 134)
Autres charges de structure	(11 730)	(11 730)	(0)	(11 730)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(2 143)	(2 143)	-	(2 143)
Amortissement des relations clientèle	-	-	(14 593)	(14 593)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(13 349)</b>	<b>(13 349)</b>	<b>(14 716)</b>	<b>(28 065)</b>
Autres produits	3 268	3 268	-	3 268
Autres charges	(6 899)	(6 899)	(126)	(7 025)
Dotations aux amortissements	(4)	(4)	-	(4)
<b>AUTRES</b>	<b>(3 635)</b>	<b>(3 635)</b>	<b>(126)</b>	<b>(3 760)</b>
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	(12)	(12)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges	96	96	(5 105)	(5 009)
Dépréciation des relations clientèle	-	-	(91 545)	(91 545)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	(149 194)	(149 194)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>59 412</b>	<b>59 412</b>	<b>(303 768)</b>	<b>(244 356)</b>
Coût de l'endettement net	(22 405)	(22 405)	(5 819)	(28 224)
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	-	-	(14 112)	(14 112)
Résultat de cession de participation	-	-	(140)	(140)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	613	613	-	613
Dividendes	-	-	-	-
Actualisation des dettes et créances	-	-	(3 982)	(3 982)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>37 620</b>	<b>37 620</b>	<b>(327 820)</b>	<b>(290 200)</b>
Impôt	(1 334)	(1 334)	156 819	155 485
<b>RESULTAT NET</b>	<b>36 287</b>	<b>36 287</b>	<b>(171 001)</b>	<b>(134 714)</b>
dont Résultat Part du Groupe	34 351	34 351	(171 001)	(136 650)
dont Résultat attribuable aux minoritaires	1 936	1 936	-	1 936
Nombre moyen d'actions pondéré		109 571		109 571
<b>Résultat net Part du Groupe par action (en €)</b>		<b>313,50</b>		<b>(1 247,14)</b>

## ■ Compte de résultat analytique au 31 décembre 2007

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers *	Activités récurrentes	Activités non récurrentes	Total groupe
Chiffre d'affaires	328 726	328 726	1 236	329 961
Coûts des ventes	(269 109)	(269 109)	(1 236)	(270 344)
Charges commerciales	(6 160)	(6 160)	-	(6 160)
Dotations nettes aux provisions	(2 862)	(2 862)	-	(2 862)
Amortissement des relations clientèle	-	-	(24 627)	(24 627)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>50 595</b>	<b>50 595</b>	<b>(24 627)</b>	<b>25 968</b>
Prestations de services externes	8 761	8 761	31	8 792
Charges de personnel	(10 172)	(10 172)	(1 998)	(12 170)
Autres charges de structure	(6 033)	(6 033)	-	(6 033)
Dotations aux amortissements et provisions	(820)	(820)	-	(820)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(8 264)</b>	<b>(8 264)</b>	<b>(1 967)</b>	<b>(10 230)</b>
Autres produits	2 222	2 222	(0)	2 222
Autres charges	(3 523)	(3 523)	-	(3 523)
Dotations aux amortissements	(2)	(2)	-	(2)
<b>AUTRES</b>	<b>(1 302)</b>	<b>(1 302)</b>	<b>(0)</b>	<b>(1 302)</b>
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges	85	85	-	85
Écarts d'acquisition négatifs	-	-	1 603	1 603
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	(89 056)	(89 056)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>41 114</b>	<b>41 114</b>	<b>(114 047)</b>	<b>(72 933)</b>
Coût de l'endettement net	(6 692)	(6 692)	(3 497)	(10 189)
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	-	-	(4 034)	(4 034)
Résultat de cession de participation	-	-	34	34
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	894	894	-	894
Dividendes	-	-	0	0
Actualisation des dettes et créances	-	-	(5 681)	(5 681)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>35 317</b>	<b>35 317</b>	<b>(127 225)</b>	<b>(91 909)</b>
Impôt	(13 880)	(13 880)	12 766	(1 115)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>21 436</b>	<b>21 436</b>	<b>(114 460)</b>	<b>(93 023)</b>
dont Résultat Part du Groupe	20 606	20 606	(114 397)	(93 791)
dont Résultat attribuable aux minoritaires	830	830	(63)	767

Nombre moyen d'actions pondéré

**Résultat net Part du Groupe par action (en €)**

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

## 6. Informations relatives à la Société

Jusqu'au 20 mars 2008, la société les Fromageries Paul Renard « la Société » était contrôlée par le Groupe Bongrain.

En 2007, la société des Fromageries Paul Renard exerçait une activité industrielle et commerciale de fromagerie.

A la fin de l'exercice 2007, la Société a apporté l'ensemble de cette activité à une autre filiale du groupe Bongrain et reçu en échange une participation dans ladite filiale. Début 2008 et préalablement à l'acquisition de la majorité de son capital par Altarea SCA, la Société a cédé cette participation à une autre filiale du groupe Bongrain.

Le 20 mars 2008, Altarea SCA a pris le contrôle de la Société à la suite de l'acquisition de 99,59% de son capital et de ses droits de vote pour un montant de 14 725 milliers d'euros.

Le 20 mai 2008, Altarea SCA a lancé une offre publique d'achat simplifiée sur les actions de la Société. A l'issue de cette offre, Altarea détenait toujours 99,59% du capital et des droits de vote de la Société. Cette opération a fait l'objet d'une note d'information visée par l'AMF et enregistrée sous le numéro 208C0951.

Lors de l'assemblée générale mixte de la Société qui s'est tenue le 2 juin 2008, sa raison sociale, son objet social ainsi que sa forme juridique et ses statuts ont été adaptés.

La Société est désormais 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 108, rue de Richelieu à Paris.

Altareit est un acteur significatif du secteur de la promotion pour compte de tiers.

Le Conseil de Surveillance de la Société, qui s'est tenu le 14 mai 2009, a examiné les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 arrêtés par sa 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 annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2008 et disponibles sur le site

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)

Les normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB dans la mesure où l'application des normes et interprétations suivantes, dont la date de première application prévue par l'IASB est fixée aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et qui ne sont pas en vigueur au sein de l'Union Européenne à cette date, sont sans incidence sur les comptes du groupe Altarea ou ont été appliqués par anticipation :

- IFRIC 12 – Accords de concession de services publics. Le groupe a adopté cette interprétation par anticipation pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 dans le cadre de la prise de participation de la Semmaris.
- IFRIC 11 – « IFRS 2 - Actions propres et transactions intra-groupe », endossée par l'UE en 2007 mais avec une date de première application différée aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Cette interprétation clarifie la comptabilisation dans une filiale des paiements en instruments de capitaux propres de la société mère effectués par achat d'actions propres. Cette interprétation a été appliquée par anticipation dans les comptes du groupe.

- IFRIC 14 – « IAS 19 – Limitation de l’actif au titre des régimes à prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction », endossée par l’UE en décembre 2008 mais avec une date d’application obligatoire dans l’UE différée pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2008. Cette interprétation n’est pas applicable au Groupe.

## **7.2. Evolution des principes comptables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008**

### **▪ Nouvelles normes, amendements et interprétations anticipés dans les comptes 2007**

Aucunes normes, amendements et interprétations n’a été anticipé en 2007 à l’exception de la norme IFRS 8 « Segments opérationnels ». La note 7.26. traite de l’application de cette norme.

### **▪ Nouvelles normes, amendements et interprétations en vigueur au sein de l’Union Européenne et d’application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008**

L’application des interprétations nouvelles suivantes entrées en vigueur en 2008 est sans impact sur les comptes du groupe (se référer à la note 7.1.) ainsi que :

- Amendements IAS 39 et IFRS 7 – Reclassement d’actifs financiers. L’amendement d’IAS 39, en réponse à la crise financière permet d’une part de reclasser des instruments financiers hors de la catégorie « Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat » et permet, d’autre part, sous certaines conditions, de reclasser des instruments financiers hors des catégories « Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat » et « Actifs financiers disponibles à la vente » vers la catégorie « Prêts et créances ».

### **▪ Nouvelles normes, amendements et interprétations qui pourraient être anticipés mais dont l’application n’est pas obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008**

Le Groupe a décidé de ne pas appliquer par anticipation les normes, amendements et interprétations suivants :

- Norme IAS 1 révisée « Présentation des états financiers », applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.
- Interprétation IFRIC 13 « programme de fidélisation clients ». La Société ne s’attend à aucune incidence significative dans ses comptes consolidés.
- IFRIC 11 – « IFRS 2 - Actions propres et transactions intra-groupe », endossée par l’UE en 2007 mais avec une date de première application différée aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Cette interprétation clarifie la comptabilisation dans une filiale des paiements en instruments de capitaux propres de la société mère effectués par achat d’actions propres. Cette interprétation a été appliquée par anticipation dans les comptes du Groupe.
- IFRIC 14 – « IAS 19 – Limitation de l’actif au titre des régimes à prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction », endossée par l’UE en décembre 2008 mais avec une date d’application obligatoire dans l’UE différée pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2008. Cette interprétation n’est pas applicable au Groupe.
- Amendements d’IAS 32 et IAS 1 – Instruments financiers remboursables et obligations naissant lors de la liquidation
- Amendements d’IAS 23 – Coût d’emprunts.

- **Normes, amendements et interprétations publiées par l'IASB mais non entrés en vigueur dans l'Union Européenne**

**Le Groupe n'applique pas les textes suivants qui n'ont pas été adoptés par l'UE au 31 décembre 2008 :**

- Norme IFRS 3 révisée, « Regroupements d'entreprises », applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009.
- Norme IAS 27 révisée, « États financiers consolidés et individuels », applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009.
- Interprétation IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier ». La Société ne s'attend à aucune incidence significative sur ses comptes consolidés.
- Interprétation IFRIC 16 « Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger » applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008.
- IFRIC 17 – Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires.
- « Annual improvements », applicables aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 à moins qu'une disposition spécifique ne prévoit une autre date postérieure dans l'amélioration. Les améliorations des IFRS traitent notamment d'IAS 23 « Coûts d'emprunts – Composants des coûts d'emprunts ».

Ces textes pourraient avoir une incidence sur les états financiers du Groupe et sont en cours d'analyse notamment au titre d'IFRS 3 révisée, IAS 23.

Par ailleurs, Le Groupe a pris l'option, dans la perspective de la norme IFRS 3 révisée, de comptabiliser en capitaux propres le rachat d'actions représentatives d'intérêts minoritaires. Selon cette méthode, les transactions avec les minoritaires sont analysées comme des transactions entre actionnaires en tant que détenteurs des capitaux propres de la même entité économique et non avec des tiers. L'achat de minoritaires n'est donc pas un regroupement d'entreprises complémentaire et n'est pas traité par un complément de goodwill.

### **7.3.Principe de préparation des comptes consolidés**

La constitution du groupe Altareit a été réalisée par le biais de transferts entre entités sous contrôle commun, toutes filiales d'Altarea SCA, et en plusieurs étapes :

- (1) Cogedim a été acquis en juillet 2007 par Compagnie Altarea Habitation (« CAH »), filiale contrôlée à 100% par Altarea ; CAH est la structure historique de l'activité de Promotion pour compte de tiers du groupe Altarea.
- (2) Altarea a pris le contrôle d'Altareit, société cotée, en mars 2008 en vue d'y loger ses activités de promotion immobilière pour compte de tiers et de diversification ;
- (3) Altareit a ensuite acquis auprès d'Altarea les titres des sociétés Cogedim (ex CAH qui a absorbé le 23 décembre Cogedim et a été renommée Cogedim), société tête du pôle de promotion pour compte de tiers du groupe Altarea) et Alta Faubourg (société tête du pôle diversification du groupe Altarea), respectivement les 23 et 24 décembre 2008

Les opérations d'acquisition de titres de Cogedim et d'Alta Faubourg par Altareit ont été réalisées en valeurs de marché établies par des experts indépendants.

Ces opérations de regroupement entre entités sous contrôle commun sont exclues du champ d'application d'IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». En l'absence d'indication du référentiel comptable IFRS pour les opérations sous contrôle commun, le traitement comptable retenu a fait l'objet d'une analyse par la Gérance au regard des dispositions d'IAS 8 « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs » et en particulier à son § 10 « sélection et application des méthodes comptables ».

Sur cette base, les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2008 ont été présentés en retenant la méthode du « pooling of interest ». Cette méthode, qui est préconisée pour le traitement comptable des opérations entre entités sous contrôle commun par la norme SFAS 141 au sein du référentiel comptable américain, consiste à reconnaître les actifs et passifs de l'entreprise acquise à la valeur comptable. L'écart entre la valeur des titres acquis et la valeur comptable retenue est inscrite en capitaux propres. Bien que les transferts aient été effectués en fin d'année 2008, les états financiers, selon cette méthode, présentent l'activité de la période sur l'ensemble de la période comme si les transferts avaient été effectués au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Une information comparative a été établie au titre de 2007 en considérant que le groupe Altareit était constitué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Les périmètres reconstitués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 sur la base de comptes combinés jusqu'à la date d'acquisition de la société mère Altareit sont les suivants :

- Au titre de l'année 2007 : CAH et ses filiales de promotion pour compte de tiers, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, ainsi que Cogedim à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007.
- Au titre de l'année 2008 : CAH et ses filiales de promotion pour compte de tiers sur l'ensemble de l'année, Altareit à compter de mars 2008 ; Alta Faubourg et ses filiales (dont les principales sont Semmaris et Altarea France) à partir du 24 décembre 2008, ceci dans un souci de simplification, Alta Faubourg ayant cédé certaines de ses filiales historiques avant le 24 décembre 2008.

Les sociétés sur lesquelles Altareit exerce un contrôle sont consolidées par intégration globale. Le contrôle est présumé exister dès lors qu'Altareit détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote de la société. Le contrôle est également effectif lorsqu'Altareit a le pouvoir de contrôler la stratégie et les politiques financières et opérationnelles d'une société.

Les méthodes d'évaluation retenues sont les suivantes :

- La comptabilisation de l'acquisition de Cogedim au 1<sup>er</sup> juillet 2007 a été traitée de façon homogène avec celle retenue dans les comptes consolidés d'Altarea, à l'exception de la partie du goodwill relatif aux synergies entre les groupes Altarea et Cogedim et affectés à l'activité de foncière de développement de centres commerciaux et bénéficiant de ce fait exclusivement au groupe Altarea (note 11). Ce goodwill d'un montant de 89 millions d'euros a ainsi été déprécié dans les comptes consolidés d'Altareit dès 2007.
- Alta Faubourg et ses filiales ont été comptabilisées à la date d'entrée dans le périmètre Altareit sur la base de leur valeur comptable dans les comptes consolidés d'Altarea, à l'exception d'Altarea France dont la valeur de marché est différente de sa valeur comptable. Cette dernière, étant destinée à être cédée dans un délai de 12 mois à compter de son acquisition, a été valorisée, lors de son entrée dans le groupe Altareit, à sa valeur de marché sur la base d'un rapport d'expert indépendant et enregistrée en actif destiné à la vente.

Les éléments réciproques, les dividendes reçus des sociétés consolidées ainsi que les résultats, provenant de transactions internes au groupe, sont éliminés. Concernant les honoraires internes (maîtrise d'ouvrage déléguée, gérance, étude, ...) à caractère d'immobilisation ou ayant la nature de stocks, seules les marges sont éliminées. Pour les sociétés intégrées proportionnellement, l'élimination est limitée au pourcentage de détention dans ces sociétés.

## **7.4. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs**

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

L'année 2008 a connu une crise économique et financière dont l'ampleur et la durée au-delà de la date de clôture ne peuvent être anticipées. En conséquence, la Gérance 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 7.12. et 12.1.),
- l'évaluation de la marque Cogedim (se référer aux notes 7.9. et 12.2.)

### *Valorisations des autres actifs ou passifs*

- l'évaluation des relations clientèles (se référer aux notes 7.9. et 12.3.)
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 7.3.)
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer à la note 7.20. et 15.)
- l'évaluation des instruments financiers (se référer aux notes 7.15. et 13.18.).

### *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 7.21.)

Les incertitudes liées à la crise économique et financière rendent plus difficiles l'évaluation des actifs et passifs ou charges et produits qui s'appuie sur des hypothèses de :

- réalisation des business plans utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation des écarts d'acquisition, des immobilisations incorporelles dont les relations clientèles et les marques et l'activation des impôts différés
- réalisation des hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers pour compte de tiers,
- anticipation de la courbe des taux d'intérêts dans l'évaluation des instruments financiers dérivés.

Les hypothèses retenues pourraient être sensiblement différentes en cas de prolongement de la crise économique et financière ce qui entraînerait une forte volatilité à la baisse ou à la hausse de ces évaluations.

## **7.5. 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.

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.

## **7.6.Participation dans des entreprises associées**

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

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.

## **7.7.Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant**

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

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

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

## **7.8.Regroupements d'entreprise et écarts d'acquisition**

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

L'écart d'acquisition :

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

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.

Au moins une fois l'an, la Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle 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.

## **7.9. Immobilisations incorporelles**

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

- les logiciels sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 3 ans.
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 12.2. et 13.2.) est à durée indéfinie et donc non amortissable
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de Cogedim sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Elles ont été classées dans les actifs courants en raison de leur caractère lié à l'exploitation.

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 11.

## **7.10. Immobilisations corporelles**

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

## **7.11. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées**

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

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

Le caractère hautement probable est 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.

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

## **7.12. Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers)**

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 est comparée à leur valeur recouvrable, 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.

La valeur d'utilité de l'U.G.T 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 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 ; 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.

## **7.13. Stocks**

Les stocks au sein du Groupe Altareit relèvent des activités de promotion pour compte de tiers.

Les stocks et travaux en cours sont constitués des honoraires d'études ou de gestion des programmes, des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction) et de produits finis évalués au prix de revient.

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

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes non encore développés. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent le coût des études préalables au lancement des opérations (honoraires d'études et de gestion), les indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de l'acquisition des terrains. Ces dépenses sont capitalisées si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice. 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 en cours de construction » sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sorti à l'avancement pour les opérations réalisées en « Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière » (Se référer également à la note 7.24.). Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les coûts de construction (V.R.D. inclus), les honoraires techniques et les honoraires de gestion des

programmes, honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation pour la vente des programmes immobiliers, les dépenses de publicité directement rattachables aux programmes ainsi que les dépenses annexes. Les honoraires de gestion pour ceux réalisés par le Groupe sont diminués de la marge réalisée en interne au groupe et qui est éliminée.

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

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

#### **7.14. 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.

#### **7.15. Instruments financiers**

Le Groupe applique les normes IAS 32 et 39 et IFRS 7.

Il 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 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 les reprises en capitaux propres.

- Les prêts et les créances rattachées à des participations intégrées proportionnellement et qui correspondent à la part non éliminée des prêts et créances, sont comptabilisés au coût amorti. Ils peuvent faire l'objet d'une provision pour dépréciation comptabilisée en résultat s'il existe une indication objective de perte de valeur.

- 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 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie.

##### **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. Aucune hypothèse de remboursement anticipé des emprunts n'est prise en compte. La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire.

- 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 au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les coûts d'acquisitions liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur.

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

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

En dernier ressort, la Société évalue au coût les actifs et passifs financiers déduction faite de toute perte de valeur éventuelle.

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

## **7.16. 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 propres 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.

## **7.17. 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 portant sur le titre Altarea SCA doivent être réglés en instruments de capitaux propres ; en revanche, les plans portant sur le titre Cogedim (non coté) doivent être réglés en trésorerie.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 2 et à l'interprétation IFRIC 11 (se reporter au paragraphe 7-2) , les paiements en actions consentis aux mandataires sociaux ou salariés

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

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus par les employés) est évaluée par un cabinet d'actuaire à la date d'attribution des options à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein. 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.

## **7.18. 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

Age de départ moyen à la retraite : 65 ans

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans

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

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

Les dispositions de la loi de financement de la sécurité sociale 2008 (retraite sur la base du volontariat au-delà de 65 ans) n'ont pas d'impact significatif sur l'engagement.

### **b) Autres avantages postérieurs à l'emploi**

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

**c) Autres avantages à long terme**

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

**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.

## **7.19. 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 à des tiers.

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

## **7.20. 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.

## 7.21. 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.

La marge immobilière est reconnue dans les comptes d'Altareit 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).

L'application de l'interprétation IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » ne devrait entraîner aucune incidence significative sur les comptes consolidés de la Société.

Il convient de noter que les incertitudes liées à la crise économique et financière rendent plus aléatoires la réalisation des hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement des programmes immobiliers.

### 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. Les amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation sont également inclus dans cette rubrique.

#### **7.22. 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.

#### **7.23. 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.

#### **7.24. Effet de l'actualisation des créances et des dettes**

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an. Cet effet est enregistré au compte de résultat sur la ligne « Actualisation des dettes et créances ».

#### **7.25. 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.

#### **7.26. 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 :

- le Résultat Récurrent
- le Résultat Non Récurrent

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

#### 1. Les activités récurrentes

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

Elles correspondent au segment opérationnel de la Promotion pour Compte de Tiers.

Ce segment est utilisé dans le cadre de la communication financière de la Société.

Les indicateurs de suivi de ce segment sont la marge immobilière, le résultat opérationnel (y inclus les frais de structure nets tels que décrits au §7.21), le résultat net récurrent (y inclus le coût de l'endettement financier net et l'impôt sur les sociétés).

#### 2. Les activités non récurrentes

Elles mesurent les variations de valeur enregistrées par la Société durant la période.

L'indicateur pertinent de suivi des variations de valeur est le Résultat Non Récurrent.

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

(a) Le segment opérationnel de la Promotion pour Compte de tiers regroupe au sein des activités non récurrentes l'ensemble des pertes de valeur exceptionnelles (avec les effets d'impôts correspondants) enregistrées au cours de l'exercice au titre de cette activité : l'amortissement et la dépréciation des relations clientèle identifiées lors de l'acquisition de Cogedim en 2007, la dépréciation de l'écart d'acquisition constaté lors de cette même acquisition pour sa fraction relative à la Promotion pour Compte de tiers, les honoraires dépréciés du fait du contexte de crise immobilière et financière, la provision au titre du plan de sauvegarde de l'emploi.

(b) les autres éléments de nature non récurrente qui viennent en réconciliation avec le résultat de la Société sont constitués principalement de la dépréciation de l'écart d'acquisition constaté lors de l'acquisition de Cogedim pour la part affectée aux synergies entre les groupes Altarea et Cogedim et attribuée à l'activité de foncière de développement de centres commerciaux et bénéficiant de ce fait exclusivement au groupe Altarea, la fraction du coût de l'endettement net affectable au financement de l'acquisition de Cogedim pour sa quote-part relative aux synergies avec le Groupe Altarea SCA, le coût financier de la garantie à première demande concernant la dette d'acquisition de Cogedim garantie par les actionnaires d'Altarea SCA, la variation de valeur des instruments financiers dérivés, l'effet de l'actualisation des créances et dettes ainsi que les effets d'impôt associés.

## 8. Faits significatifs de l'exercice et de l'exercice précédent

### 8.1.Exercice 2008

#### ▪ Changement de contrôle de Fromageries Paul Renard (FPR)

Jusqu'à présent contrôlée à 99,6% par le Groupe Bongrain, FPR a cédé début 2008 l'ensemble de son activité industrielle et commerciale de fromagerie, qu'elle avait précédemment filialisée, à une autre entité du groupe Bongrain, de telle sorte qu'elle ne détenait plus que de la trésorerie pour un montant de l'ordre de 13 M€ au moment de sa prise de contrôle par Altarea SCA intervenue en mars 2008.

L'acquisition par Altarea SCA du bloc de contrôle de FPR a été suivie par le dépôt d'une OPA simplifiée pour les actions non détenues ; cette opération a fait l'objet d'une note d'information visée par l'AMF et enregistrée sous le numéro 208C0951. A cette occasion, FPR a changé de dénomination sociale (Altareit) et de forme juridique (SCA). L'associé commandité est la SAS ALTAFI 3, contrôlée à 100% par ALTAFINANCE 2, qui est l'entité contrôlant également l'associé commandité d'Altarea SCA.

L'intention évoquée lors de la prise de contrôle d'Altareit était d'utiliser ce véhicule coté afin de diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers d'Altarea dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrirait des perspectives intéressantes.

▪ Acquisition par Altareit de l'activité promotion pour compte de tiers du groupe Altarea

Le 23 décembre 2008, Altareit a acquis 100% des titres de la société Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) auprès du groupe Altarea pour un montant de 15 millions d'euros. La Compagnie Altarea Habitation exerçait depuis plusieurs années une activité de promotion résidentielle qui s'était notamment renforcée en juillet 2007 lorsqu'elle avait pris le contrôle de Cogedim, acteur historique de la promotion en France. Préalablement à la cession, la Compagnie Altarea Habitation a fait l'objet d'une restructuration juridique, financière et opérationnelle à l'issue de laquelle elle a pris le nom de Cogedim. Désormais toute l'activité de Promotion pour compte tiers du Groupe Altarea est ainsi regroupée sous Altareit.

▪ Acquisition par Altareit de l'activité diversification du groupe Altarea

Le 24 décembre 2008, Altareit SCA a acquis 100% des titres de la société Alta Faubourg auprès du groupe Altarea (Altarea SCA et Foncière Altarea) pour un montant total de 44,3 millions d'euros. Alta Faubourg regroupe l'ensemble des activités de diversification du groupe Altarea comprenant notamment la participation de 33,34% dans le Marché d'Intérêt National de Rungis ainsi que plusieurs autres sociétés actives dans des métiers connexes à l'immobilier (gestion hôtelière, exploitation de cinémas etc.).

Les trois opérations mentionnées ci-dessus, ont été mises en œuvre afin d'améliorer la lisibilité opérationnelle du groupe Altarea en distinguant d'une part les activités de Foncière de Centres Commerciaux conservées directement sous Altarea SCA et d'autre part les activités de Promotion pour compte de tiers (autour de Cogedim) et de Diversification (autour d'Alta Faubourg) qui ont été regroupées sous Altareit, société cotée.

L'ensemble de ces transactions a donné lieu à l'émission de plusieurs rapports d'évaluation de la part du cabinet Detroyat qui ont confirmé leur caractère équitable.

▪ En janvier 2008, Compagnie Altarea habitation a acquis auprès du fonds commun de placement Cogedim 0,06% des actions Cogedim, portant sa participation dans Cogedim à 100%.

## 8.2.Exercice 2007

L'exercice 2007 est principalement marqué par l'acquisition de Cogedim .

- Acquisition de Cogedim

Le 17 juillet 2007, Compagnie Altarea Habitation a pris le contrôle de Cogedim pour un montant de 642,6 millions d'euros y compris les frais d'acquisitions et l'actualisation d'un différé de paiement..

Cogedim est un acteur historique de la promotion pour compte de tiers dans les secteurs du logement haut de gamme et de l'immobilier d'entreprise.

- Acquisition de 90% des parts des sociétés Arbitrages & Investissement et Arbitrages & Investissement 2

COGEDIM SAS, qui détenait déjà 10% des sociétés Arbitrages & Investissement et Arbitrages & Investissement 2 (dont l'activité est la vente à la découpe de logements) a acquis 90% des parts, portant sa participation à 100%. Les parts d'Arbitrages & Investissement ont été acquises le 17 septembre 2007 pour un prix de 2,9 millions d'euros et les parts d'Arbitrages & Investissement 2 ont été acquises le 14 décembre 2007 pour 1,2 millions d'euros. Le renforcement de la participation s'est traduit par un profit de respectivement 0,6 et 1,0 millions d'euros dans les comptes consolidés.

## 9. Segments opérationnels

### 9.1.Eléments de résultat par segment opérationnel

#### ■ Au 31 décembre 2008

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Activités récurrentes	Eléments de réconciliation	Activités non récurrentes	Total groupe
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>76 300</b>	<b>76 300</b>	<b>(43 069)</b>	<b>(43 069)</b>	<b>33 230</b>
<i>Dont chiffre d'affaires</i>	741 760	741 760	-	-	741 760
<i>Dont dotation nette aux provisions</i>	(10 755)	(10 755)	(21 771)	(21 771)	(32 526)
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	(21 298)	(21 298)	(21 298)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(13 349)</b>	<b>(13 349)</b>	<b>(14 717)</b>	<b>(14 716)</b>	<b>(28 065)</b>
<i>Dont prestations de services</i>	29 534	29 534	-	-	29 534
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	(14 593)	(14 593)	(14 593)
<i>Dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation</i>	(2 143)	(2 143)	-	-	(2 143)
<i>Dont dotation aux provisions</i>	-	-	-	-	-
<b>AUTRES</b>	<b>(3 635)</b>	<b>(3 635)</b>	<b>(126)</b>	<b>(126)</b>	<b>(3 760)</b>
<i>Dont dotation aux amortissements</i>	(4)	(4)	-	-	(4)
Autres éléments du résultat opérationnel	96	96	(245 856)	(245 856)	(245 760)
<i>Dont pertes de valeur sur autres actifs immobilisés</i>	-	-	(12)	(12)	(12)
<i>Dont dotation nette aux provisions pour risques</i>	96	96	(5 105)	(5 105)	(5 009)
<i>Dont pertes de valeurs des écarts d'acquisition</i>	-	-	(149 194)	(149 194)	(149 194)
<i>Dont dépréciation des relations clientèle</i>	-	-	(91 545)	(91 545)	(91 545)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>59 412</b>	<b>59 412</b>	<b>(303 768)</b>	<b>(303 768)</b>	<b>(244 356)</b>
Coût de l'endettement net	(22 405)	(22 405)	(5 819)	(5 819)	(28 224)
Autres éléments du résultat avant impôt	613	613	(18 234) (1)	(18 234)	(17 621)
<i>Dont variations de valeur des instruments financiers</i>	-	-	(14 112)	(14 112)	(14 112)
<i>Dont quote part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	613	613	0	-	613
<i>Dont actualisation des dettes et créances</i>	-	-	(3 982)	(3 982)	(3 982)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>37 620</b>	<b>37 620</b>	<b>(327 820)</b>	<b>(327 820)</b>	<b>(290 200)</b>
Impôt	(1 334)	(1 334)	156 819	156 819	155 485
<b>RESULTAT NET</b>	<b>36 287</b>	<b>36 287</b>	<b>(171 001)</b>	<b>(171 001)</b>	<b>(134 714)</b>

(1): dont Coût de la garantie octroyée par les actionnaires d'Altarea SCA dans le cadre de l'acquisition de Cogedim  
 dont Quote-part du coût de l'endettement net lié au financement de l'acquisition de Cogedim pour la fraction de l'écart d'acquisition brut affectée aux synergies avec le Groupe Altarea SCA.  
 dont produits d'intérêts de Comptes Courants d'Altareit SCA vis-à-vis d'Altarea SCA antérieurs à l'acquisition de Cogedim

Un client atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires<sup>16</sup> de la Société.

Son chiffre d'affaires représente 10,4% du chiffre d'affaires de la Société.

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.

## ■ Au 31 décembre 2007

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers *	Activités récurrentes	Eléments de réconciliation	Activités non récurrentes	Total groupe
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>50 595</b>	<b>50 595</b>	<b>(24 627)</b>	<b>(24 627)</b>	<b>25 968</b>
<i>Dont chiffre d'affaires</i>	328 726	328 726	1 236	1 236	329 961
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	(24 627)	(24 627)	(24 627)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(8 264)</b>	<b>(8 264)</b>	<b>(1 967)</b>	<b>(1 967)</b>	<b>(10 230)</b>
<i>Dont prestations de services</i>	8 761	8 761	31	31	8 792
<i>Dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation</i>	(820)	(820)	-	-	(820)
<b>AUTRES</b>	<b>(1 302)</b>	<b>(1 302)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 302)</b>
<i>Dont dotation aux amortissements</i>	(2)	(2)	-	-	(2)
Autres éléments du résultat opérationnel	85	85	(87 453)	(87 453)	(87 369)
<i>Dont dotation nette aux provisions pour risques</i>	85	85	-	-	85
<i>Dont écarts d'acquisition négatifs</i>	-	-	1 603	1 603	1 603
<i>Dont pertes de valeurs des écarts d'acquisition</i>	-	-	(89 056)	(89 056)	(89 056)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>41 114</b>	<b>41 114</b>	<b>(114 047)</b>	<b>(114 047)</b>	<b>(72 933)</b>
Coût de l'endettement net	(6 692)	(6 692)	(3 497) (1)	(3 497)	(10 189)
Autres éléments du résultat avant impôt	894	894	(9 681)	(9 681)	(8 787)
<i>Dont variations de valeur des instruments financiers</i>	-	-	(4 034)	(4 034)	(4 034)
<i>Dont quote part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	894	894	-	-	894
<i>Dont actualisation des dettes et créances</i>	-	-	(5 681)	(5 681)	(5 681)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>35 317</b>	<b>35 317</b>	<b>(127 225)</b>	<b>(127 225)</b>	<b>(91 909)</b>
Impôt	(13 880)	(13 880)	12 766	12 766	(1 115)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>21 436</b>	<b>21 436</b>	<b>(114 460)</b>	<b>(114 460)</b>	<b>(93 023)</b>

(1): dont Coût de la garantie octroyée par les actionnaires d'Altarea SCA dans le cadre de l'acquisition de Cogedim dont Quote-part du cout de l'endettement net lié au financement de l'acquisition de Cogedim pour la fraction de l'écart d'acquisition brut affectée aux synergies avec le Groupe Altarea SCA.

Aucun client n'atteint à lui seul 10% du Chiffre d'Affaires de la Société.

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.

<sup>16</sup> Défini comme la somme du chiffre d'affaires en marge immobilière et des prestations de service externes

## 9.2.Éléments du Bilan par segment opérationnel

■ Au 31 décembre 2008

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008		
	Promotion pour comptes de tiers	Eléments de réconciliation	Total groupe
<b>ELEMENTS DE L'ACTIF</b>			
Ecarts d'acquisition	113 028	-	113 028
Marques	66 600	-	66 600
Autres immobilisations incorporelles	4 490	-	4 490
Immobilisations corporelles	7 243	-	7 243
Actifs destinés à la vente	-	50 738	50 738
Titres de participation non consolidés	218	13 412	13 629
Participation dans les entreprises associées	1 275	47 166	48 441
<b>Total actif opérationnel non courant</b>	<b>192 854</b>	<b>111 316</b>	<b>304 169</b>
Immobilisations corporelles	2 673	-	2 673
<b>Augmentations de la période</b>	<b>2 673</b>	<b>-</b>	<b>2 673</b>

L'écart d'acquisition et la marque concernent la prise de contrôle de Cogedim (se référer aux notes 11. et 12.)

■ Au 31 décembre 2007

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2007		
	Promotion pour comptes de tiers	Eléments de réconciliation	Total groupe
<b>ELEMENTS DE L'ACTIF</b>			
Ecarts d'acquisition	262 222	-	262 222
Marques	66 600	-	66 600
Autres immobilisations incorporelles	4 623	-	4 623
Immobilisations corporelles	5 886	-	5 886
Titres de participation non consolidés	216	-	216
Participation dans les entreprises associées	1 232	-	1 232
<b>Total actif opérationnel non courant</b>	<b>340 779</b>	<b>0</b>	<b>340 779</b>
Immobilisations corporelles	3 755	-	3 755
<b>Augmentations de la période</b>	<b>3 755</b>	<b>-</b>	<b>3 755</b>

L'écart d'acquisition et la marque concerne la prise de contrôle de Cogedim (se référer aux notes 11. et 12.)

## 10. Périmètre de consolidation

### 10.1. Liste des sociétés consolidées

Sauf mention expresse, les pourcentages des droits de votes sont identiques à la part détenue dans le capital.

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
				%	%	%	%	
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
Altareit sca (Fromageries Paul Renard)	552091050	France	IG	100,0	100,0	-	-	-
Alta faubourg sas	444560874	France	IG	100,0	100,0	-	-	-
Holding lumiere sas	419446216	France	ME	34,0	34,0	-	-	-
Alta crp mantes la jolie snc	490886322	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta rungis sas	500539150	France	IG	100,0	100,0	-	-	-
Semmaris	662012491	France	ME	33,3	33,3	-	-	-
sas cogedim (ex : cie altarea habitation sas)	054500814	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
snc cogedim patrimoine	420810475	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas mb transactions	425039138	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas claire aulagnier	493108492	France	IG	95,0	95,0	IG	95,0	94,9
snc cogedim gestion	380375097	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim vente	309021277	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
ric sa	379986730	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim residence	319293916	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc coresi	380373035	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim tradition	315105452	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim developpement	318301439	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim citalis	450722483	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim entreprise	424932903	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc parc industriel de genevilliers	480011816	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
sarl asnieres aulagnier	487631996	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc cogedim ric	300795358	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas brun holding	394648984	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
guy brun promotion sa	394648455	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sarl financiere bonnel	400570743	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim mediterrance	312347784	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim provence	442739413	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim valorisation	444660393	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim paul mateu	447553207	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sa cogedim rci	418868584	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sarl etude et suivi travaux ingenierie	448286484	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas cogedim jlc	348145541	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas jl coudurier conseil	308340538	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas cogedim cfiprom	388620015	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim atlantique	501734669	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sas arbitrages et investissements	444533152	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas inter 1	444532865	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas neuilly r3	444516090	France	IP	100,0	50,0	IP	100,0	50,0
sas aire	444515670	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sas nordmann kleber	444516116	France	IP	100,0	50,0	IP	100,0	50,0
sas saint-mande clement ader	444515746	France	IP	100,0	50,0	IP	100,0	50,0
sas neuilly edouard nortier	450755277	France	IP	100,0	50,0	IP	100,0	50,0
sas paris 8e 35 rue de ponthieu	477630057	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc marseille 275/283 prado	479898496	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc paris 11e passage saint ambroise	479985632	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas germain roule	482598836	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sas arbitrages et investissement 2	479815847	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
cogedim office partners sas	491380101	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
sas cop bagneux	491969952	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0
sci cop bagneux	492452982	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0
sas cop meridia	493279285	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
				%	%		%	%
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
sci cop meridia	493367429	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0
cop pajol sas	493279269	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0
cop pajol sci	493367171	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0
sas cop newco 2	507633790	France	ME	100,0	10,0	NI	-	-
sci cop newco 2	507693182	France	ME	100,0	10,0	NI	-	-
altarea investissement snc	352320808	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
altarea habitation snc	479108805	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
a.g. investissement snc	342912094	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
la buffa snc	394940183	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci les fontaines de benesse	479489817	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci les hauts de fortune	483855524	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci lehena	487506529	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci le domaine de peyhaute	491112801	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci le bois sacre	492998117	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
scv merignac churchill	498686856	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv pessac madran	443702790	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv villenave coin	501017008	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv haillan meycat	501411995	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv vaugrenier	480392372	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv la mole village 1	488424250	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv la mole village 2	488423724	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv la mole village 3	488424185	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv la mole village 4	488423807	France	IG	100,0	100,0	IG	50,0	50,0
scv la mole village 5	488423310	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv la mole village 6	488423260	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci 90 rue bobillot	421343252	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv nice gounod	499315448	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci les villas de vernouillet	449462472	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
sas rouret investissement	441581030	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
alta richelieu sas	419671011	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
coeur d' orly promotion	504160078	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
sci les romanesques	498640689	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci colombes etienne d'orves	479534885	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci nanterre-st maurice	481091288	France	IG	71,5	71,5	IG	71,5	71,5
sci asnieres aulagnier ilots e, f et h1	483537866	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci argenteuil foch-diane	484064134	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci colombes charles de gaulle	489927996	France	IP	45,0	45,0	IP	45,0	45,0
scv saint-ouen arago	493291843	France	IG	100,0	100,0	IP	50,0	50,0
scv montfermeil - le cedre	503165508	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
snc soisy avenue kellermann	497809541	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci levallois 3 pompidou	378740690	France	IG	85,0	85,0	IG	85,0	85,0
snc issy 25 camille desmoulins	390030542	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci levallois ilot 4.1	409853165	France	IG	50,0	50,0	IG	50,0	50,0
sci paris 14 place brancusi	342357167	France	IG	70,0	70,0	IG	70,0	70,0
sci levallois anatole france front de seine	343926242	France	IG	85,0	85,0	IG	85,0	85,0
snc forum 11	434070066	France	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
snc du parc industriel de saint-priest	443204714	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
sci suresnes ecluses	443278932	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci du parc d'activites de wissous montavas	449885458	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
sci axe europe lille	451016745	France	IP	45,0	45,0	IP	45,0	45,0
sci pi port de bonneuil / messagerie	451749758	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
				%	%		%	%
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
snc issy 11.3 gallieni	492450168	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci clichy entree de ville	448747410	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv lyon 3 - labuire	491187019	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv euromed center	504704248	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
snc issy forum 10	434108767	France	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
sci clichy europe	434060133	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci clichy europe 3	435402755	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sarl clichy europe 4	442736963	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci issy forum 13	481212357	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci lilas g	485122402	France	IP	40,0	40,0	IP	40,0	40,0
scv saint-denis landy 3	494342827	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci parc du fort	450909148	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sarl ilôt garibaldi lyon 7	444678627	France	ME	30,0	30,0	ME	30,0	30,0
sci domaine de medicis	450964465	France	IG	51,0	51,0	IG	51,0	51,0
sci le frederic	481199941	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci jardins des poetes	481918969	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci daudet	444326797	France	IP	25,0	25,0	IP	25,0	25,0
sci le clos melusine	487956591	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci le hameau des treilles	487955965	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci l'atrium	488802604	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc voreppe - av. stalingrad	490461423	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv - espace st martin	493348007	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc wagram	500795034	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc vauban	501548952	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc claudel	504308099	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
snc hebert	504145004	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sci parc de belledonne	482885761	France	IP	25,0	25,0	IP	25,0	25,0
sci square et jardin	450680384	France	ME	25,0	25,0	ME	25,0	25,0
sci les residences du parc	482404910	France	IP	25,0	25,0	IP	25,0	25,0
sci villa dauphine	483192126	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci residence le recital	498594571	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sas seine aulagnier	504687013	France	ME	33,3	33,3	NI	-	-
sci penitentes	379799745	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci place sebastopol	395276512	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc hesperides d. johnston	380528299	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc pau hesperides c.bosquet	348448143	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci le clos des lavandieres	483286191	France	IG	79,8	79,8	IG	79,8	79,8
sci les celestines	481888196	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
scv clef de sol	491131819	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc les aquarelles	492952635	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc baud mont - baud rivage	501222038	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv art chantant	501225387	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc verco	504664798	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sci les harmonies	444616650	France	ME	33,0	33,0	ME	33,0	33,0
sci les hauts du chene	483443586	France	ME	20,0	20,0	ME	20,0	20,0
sci le hameau	432486694	France	ME	30,0	30,0	ME	30,0	30,0
sci des sablons	444656987	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
sci le parc du chateau	451424105	France	IP	36,5	36,5	IP	36,5	36,5
snc benoit crepu lyon	378935050	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci pierre dupont n°16 lyon	428092118	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci les opalines	413093170	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
				%	%	%	%	
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
sci villa hadriana	352948301	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci place sainte anne	421203134	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci 123 av ch. de gaulle	420990889	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc du bois des cotes	420980294	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci 85bis a 89bis rue du dauphine	429641434	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc carnot	433906120	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci verre dardilly	394636831	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc lyon 6 -145 rue de crequi	442179826	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci villeurbanne - 84/90 bis e.vaillant	443001763	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc republique	443802392	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci lyon 4 - 9 rue sabran	444040182	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc villeurbanne 8 rue louis braille	449910371	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci abondance 41/43 - lyon 3	450531256	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci parc du centre 2/4 - villeurbanne	451260798	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci 65 lacassagne - lyon 3	451783732	France	IG	71,5	71,5	IG	71,5	71,5
sccv tuileries - lyon 9	452819725	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci zola 276 - villeurbanne	453440695	France	IG	75,0	75,0	IG	75,0	75,0
sci leon blum - villeurbanne	479544876	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc novel geneve - lyon 6	481997609	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc danube	483158382	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci caluire - 49 margnolles	483674891	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci francheville-bochu	488154329	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sccv rue jean novel - lyon 6	490160785	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sccv saint etienne - ilot gruner	493509723	France	IG	90,0	90,0	IG	90,0	90,0
snc d'alsace	493674196	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv hanoi guerin	499516151	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sccv clement marot	499877264	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sccv tassin constellation	499796159	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc du maine	502513013	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
snc villeurbanne cambon colin	508138740	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sccv lyon 7 - girondins	rs d'immatric	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sci lyon 9 quai paul sedaillan	438914434	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci le clos pascal a villeurbanne 69	500649207	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci les celestins a oullins 69	500797121	France	ME	40,0	40,0	ME	40,0	40,0
snc gerland 1	503964629	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
snc gerland 2	503964702	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
sci cannes 152/156 boulevard gazagnaire	419700786	France	IP	49,0	49,0	IP	49,0	49,0
sci st jean cap ferrat 14 av vignon	419790795	France	IG	99,0	99,0	IG	99,0	98,9
sci victoria cimiez	420745820	France	IG	50,0	50,0	IG	50,0	50,0
snc prestige	439921198	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc vaugrenier1214 v.loubet	434342648	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci du rio d'auron	443924774	France	IG	60,0	60,0	IG	60,0	60,0
sci mont alban	309284909	France	IG	50,0	50,0	IG	50,0	50,0
snc mougins les bastides du golf	381440916	France	IG	50,0	50,0	IG	50,0	50,0
snc antibes 38 albert 1er	440521995	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc du golf	448867473	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci mimosas	451063499	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc antibes 3 avenue salvy	453009102	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci cannes 2 av st nicolas	482524758	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci phoceens	483115404	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci du parc industriel de la roque	482807070	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
				%	%		%	%
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
snc riviera	483334405	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv phoenix	487776551	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv l'estérel	489868125	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv coeur de la bouverie	490874021	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc pluton / nice pastorelli	494925662	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv sainte marguerite	501662233	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
snc robini	501765382	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
sccv terra méditerranée	503423782	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sccv saint herblain plaisance	498619444	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv nantes cadeniers	500650981	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv nantes noire	501030209	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci cote parc	447789595	France	IG	58,0	58,0	IG	58,0	58,0
snc aix la visitation	452701824	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
sci cogimmo	480601509	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci marseille 514 madrague ville	482119567	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci marseille 2 eme eveche schumann	482568235	France	IG	75,0	75,0	IG	75,0	75,0
sccv riou	490579224	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv frioul / st musse	493464440	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv rives d'allauch	494440464	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sccv clos laurent martin	495041212	France	IG	51,0	51,0	IG	51,0	51,0
sci salon de provence - pilon blanc	488793381	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci le château	440258234	France	IG	99,0	99,0	IG	100,0	99,9
snc provence l'etoile	501552947	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv provence borelly	503396582	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sccv marseille la pommeraié	502223522	France	IG	80,0	80,0	NI	-	-
sci l'oree du port	487558124	France	IG	70,0	70,0	IG	70,0	70,0
sci rimbaud	493564660	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci jacques kable nogent	434987764	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cherche midi 118 paris 6e	423192962	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci chatenay hanovre 1	424831717	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci chatenay hanovre 3	424832061	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci villa haussmann rive sud	437674955	France	IG	60,0	60,0	IG	60,0	60,0
sci ilot 6bd gallieni forum seine	433735479	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci villa des vignes	422901348	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc 36 rue rivay levallois	343760385	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc 12 rue oudinot paris 7e	378484653	France	IG	51,0	51,0	IG	51,0	51,0
sci vaugirard meudon	441990926	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci serris quartier du parc	444639926	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci st-cloud 9/11 rue de garches	444734669	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci maisons alfort villa mansart	443937040	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci st cloud 76 quai m.dassault	450139647	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci courbevoie st denis ferry	479626475	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc garches 82 grande rue	481785814	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc pastourelle charlot paris iii	422782268	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci courbevoie - hudri	483107819	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
sci le chesnay la ferme	485387286	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci brillat savarin 86 paris xiii	487504300	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sccv bourdon chauveau neuilly	489104125	France	IG	70,0	70,0	IG	70,0	70,0
sci vanves marcheron	484740295	France	IP	37,5	37,5	IP	37,5	37,5
sccv jean moulin 23 les lilas	490158839	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sccv bourdon 74 neuilly	492900741	France	IG	70,0	70,0	IG	70,0	70,0

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
				%	%		%	%
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
snc murat varize	492650288	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv 121-125 rue henri barbusse	494577455	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
scv levallois marceau	501580583	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
scv massy colcoge	504685884	France	ME	35,0	35,0	NI	-	-
scv suresnes 111 verdun	507385003	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
scv 66 chauveau neuilly	507552040	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
sas quartier anatole france	428711709	France	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
sci rotonde de puteaux	429674021	France	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
sci boussingault 28/30	452167554	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc issy corentin celton	452369705	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci bagatelle 5 neuilly	479223356	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc neuilly residence	479120180	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc rueil charles floquet	481339224	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci le chesnay 3/9 rue caruel	483129821	France	IP	30,0	30,0	IP	30,0	30,0
snc carles vermet sevres	485288450	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci plessis robinson	490892627	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci paris xiii champ de l'alouette	484883160	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci job garonne	445378672	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci albi gare	445377740	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci marengo periole	445378847	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci castelginest centre	445378052	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci pamiers lestrade	445378532	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc leguevin lengel	445378110	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci saint jean pyrenees	445378094	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci zac de comebarrieu	445378987	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci les hauts de ramonville	445378078	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci muret centre	445378730	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci les hauts de baziege	447481375	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc rodez saint-felix	445377625	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci bon repos aussonnelle	447480765	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc roseraie luchet	484639919	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc 136 route d'albi	484643150	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc tournefeuille hautes rives	484639471	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc marengo libre echange	484664818	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc fontaines d'arenes	484663349	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv brunhes magnolia	490050176	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv labege malepere	490050523	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc toulouse bertillon	494423312	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv sainte anne	499514420	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv blagnac galilee	501180160	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv toulouse haraucourt	501635437	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv toulouse bourrassol wagner	503431116	France	IG	100,0	100,0	IP	50,0	50,0
scv toulouse carre saint michel	501982763	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci bruges ausone	484449802	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv gujan republicque	489346106	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv cauderan leclerc	490049970	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv 236 avenue thiers	493589550	France	IG	55,0	55,0	IG	55,0	55,0
sci port saint sauveur	445148141	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci le parc de borderouge	442379244	France	IP	40,0	40,0	IP	40,0	40,0
scv toulouse grand sud	499468510	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
scv toulouse heredia	507489375	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
				%	%		%	%
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
sas levallois 41-43 camille pelletan	489473249	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
fonciere iles d' or	499385094	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
fonciere seaview sas	493297642	France	ME	20,0	20,0	ME	20,0	20,0
fonciere glatz sas	498493576	France	ME	20,0	20,0	ME	20,0	20,0
fonciere saone gillet sas	499854510	France	ME	20,0	20,0	ME	20,0	20,0

## 10.2. Evolution du périmètre de consolidation

### 10.2.1. Evolution du périmètre de consolidation en 2008

Le périmètre de consolidation comprend 307 sociétés au 31 décembre 2008 contre 326 sociétés au 31 décembre 2007, dont 302 dans le pôle « Promotion pour compte de tiers » et 5 dans le pôle activité de Diversification .

34 sociétés sont entrées dans le périmètre en 2008, dont 29 dans le pôle « Promotion pour compte de tiers », et 5 dans le pôle activité de Diversification (Altareit, Alta Faubourg, Alta Rungis, Semmaris et Holding lumière).

53 sociétés sont sorties du périmètre, dont 4 sociétés cédées, 26 sociétés absorbées et 23 sociétés dissoutes.

Par voie de dissolution liquidation du 23 décembre 2008 publiée le 31 décembre 2008, la société ALTAREA RESIDENCE a transmis son patrimoine à la société COGEDIM GESTION (filiales de COGEDIM), ce qui permet de réunir l'ensemble du personnel du pôle promotion immobilière hors personnel de vente dans cette dernière société.

### 10.2.2. Evolution du périmètre de consolidation en 2007

Le périmètre de consolidation comprend 343 sociétés au 31 décembre 2007 :

300 sociétés sont entrées du fait de l'acquisition de COGEDIM, le 17 juillet 2007.

Par ailleurs, **2 sociétés sont entrées** dans le pôle historique de promotion logement du groupe Altarea (Snc La savonnaire et Scv Nice gounod)

## 11. Regroupements d'entreprises

### ■ Année 2008

- **Acquisition d'Alta Faubourg, le 23 décembre 2008**

Le 23 décembre 2008, Altareit a acquis 100% des titres d'Alta Faubourg pour un montant de 44 294 milliers d'euros auprès des sociétés Altarea SCA et Foncière Altarea. Alta Faubourg détient elle-même deux participations principales dans Altarea France (à 100%) et dans la Semmaris (33,34%). Ces deux participations sont respectivement consolidées en actif destiné à la vente et en mise en équivalence sur la ligne participations dans les entreprises associées.

(1) :

En référence aux principes de préparation des comptes consolidés décrits dans la note 7.3., l'écart entre la valeur comptable retenue et le prix d'acquisition a été enregistré directement en capitaux propres. La valeur comptable retenue est égale à la valeur comptable telle qu'elle ressort des comptes consolidés d'Altarea SCA à l'exception des titres Altarea France qui doivent être cédés dans un délai de 12 mois à une filiale du groupe Altarea qui ont été évalués à la valeur de marché.

### ■ Année 2007

- **Acquisition de Cogedim intervenue le 17 juillet 2007**

Le 17 juillet 2007, Compagnie Altarea Habitation a acquis auprès de la société Inbro N.V. 99,94% des titres de la société Cogedim, dont l'activité est centrée sur la promotion pour compte de tiers.

Le coût de cette acquisition a été estimé à 642 588 milliers d'euros, déterminé comme suit :

Coût d'acquisition des titres cogedim	en k€
Prix d'acquisition (y compris complément de prix)	650 149
Frais d'acquisition	4 890
Actualisation de la dette d'acquisition, nette d'impôt	(12 451)
<b>Total actifs</b>	<b>642 588</b>

La juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date d'acquisition et les valeurs comptables correspondantes étaient les suivantes :

Bilan Cogedim à l'acquisition (en k€)	Juste Valeur	Valeur Comptable
Marque	66 600	
Relations clientèles	181 570	
Autres actifs non courants	7 224	7 224
Actifs courants (hors trésorerie)	536 030	536 030
Trésorerie active	63 468	63 468
<b>Total actifs</b>	<b>854 892</b>	<b>606 722</b>
Passifs non courants	143 887	143 887
Impôt Différé sur marque et relations clientèles	85 445	
Passifs courants (hors trésorerie)	331 506	331 506
Trésorerie passive	1 798	1 798
<b>Total dettes</b>	<b>562 636</b>	<b>477 191</b>
<b>Actif net acquis</b>	<b>292 256</b>	<b>129 531</b>
dont quote-part des minoritaires	946	848
<b>Actif net, part du groupe</b>	<b>291 310</b>	<b>128 683</b>
Ecart d'acquisition constaté	351 278	
<b>Valeur d'entreprise à la date d'acquisition</b>	<b>642 588</b>	

Aucun passif éventuel n'a été identifié. L'identification et l'évaluation des actifs et passifs acquis effectuées de façon provisoire au 31 décembre 2007 ont été confirmés au 30 juin 2008.

En référence aux principes d'élaboration des comptes consolidés indiqués dans la note 7.3., une dépréciation du goodwill constatée au titre de l'acquisition de Cogedim a été enregistrée pour un montant de 89 056 milliers d'euros. Cette dépréciation est représentative de l'affectation dans les comptes consolidés d'Altarea SCA d'une partie du goodwill aux synergies affectées à l'activité des centres commerciaux et en particulier aux grands projets urbains mixtes pour leur partie commerces et bénéficiant, de ce fait, exclusivement au groupe Altarea.

Constaté dans les comptes de l'exercice 2007 pour un montant de 262 222 milliers d'euros, l'écart d'acquisition a été affecté aux Unités Génératrices de Trésorerie que sont les programmes regroupés au sein du segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers » tel que défini dans la note annexe 7.26.

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

Conformément aux dispositions de la norme IAS 36, la Société a réexaminé la valeur des écarts d'acquisition associés à ses unités génératrices de trésorerie. En l'absence d'indice de perte de valeur identifié a priori, le test a été mis en œuvre par la Société ou par un expert indépendant, soit à la clôture de l'exercice (au 31 décembre), soit dans le cours de l'exercice (au 30 juin).

### 12.1. Ecart d'acquisition Cogedim

Au 31 décembre 2008, des tests de dépréciation ont été effectués en interne pour l'Unité Génératrice de Trésorerie « Promotion pour compte de tiers ».

Le test de dépréciation de l'Unité Génératrice de Trésorerie « Promotion pour compte de tiers » a été mené selon la méthode des « Discounted Cash Flows », sur la base du business plan élaboré par la Gérance au dernier trimestre de l'année 2008 et couvrant une période allant de 2009 à 2013.

- Les cash flows libres sont déterminés sur la base du business plan ci-dessus qui repose sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte le contexte de crise économique et financière.
- Le taux de croissance retenu à partir de 2013 est égal à 0% (alors qu'au 31 décembre 2007, le taux de croissance retenue était de 1%).
- Le taux d'actualisation appliqué est de 11,10 % (alors qu'au 31 décembre 2007, le taux d'actualisation retenu était compris dans une fourchette allant de 8,6% à 9,3%).

La valeur recouvrable retenue est la valeur d'utilité calculée sur la base des hypothèses décrites et comprises dans la fourchette de des valeurs obtenues selon ces hypothèses. Une perte de valeur de (149,2) M€a été constatée.

Par ailleurs, l'étude de sensibilité a montré qu'une dégradation de 50 points de base du taux d'actualisation ou de 1% du taux de croissance à l'infini ne fait pas apparaître de perte de valeur significative pour un taux de croissance supérieure ou égal à 0%.

L'écart constaté sur l'acquisition de Cogedim s'établit donc au 31 décembre 2008 à 113 M€

## **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. La baisse des taux de marge attendus sur les programmes de promotion pour compte de tiers, des taux de résiliation sur les réservations plus élevé que ceux pris en compte lors de l'évaluation initiale ainsi que l'impact de l'abandon d'opérations ont entraîné la constatation de dotations pour dépréciation en 2008 : se reporter à la note 13.9.

## 13. Bilan

### 13.1. Ecarts d'acquisition

	31/12/08	31/12/07
Ecarts d'acquisition bruts	351 278	351 278
Pertes de valeur	(238 250)	(89 056)
<b>Ecarts d'acquisitions nets</b>	<b>113 028</b>	<b>262 222</b>

	Ecarts d'acquisition nets au 31 décembre 2007	Mouvements de périmètre	Reclassement	reprise en résultat des écarts d'acquisition négatifs	Pertes de valeur	Ecarts d'acquisition nets au 31 décembre 2008
Cogedim SAS	262 222				(149 194)	113 028
<b>Total</b>	<b>262 223</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(149 194)</b>	<b>113 028</b>

### 13.2. Marque et Autres immobilisations incorporelles

#### ■ Variation des immobilisations incorporelles brutes

	Valeur brute	Valeurs brutes			Total
	Marque	Logiciels	Droit au bail	Autres	
<b>Au 01 janvier 2007</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>152</b>	<b>152</b>
Acquisitions	-	538	2 676	-	3 214
Cessions	-	(231)	-	-	(231)
Variations de périmètre	-	3 846	107	-	3 953
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>66 600</b>	<b>4 153</b>	<b>2 783</b>	<b>152</b>	<b>7 087</b>
Acquisitions	-	1 306	-	-	1 306
Transferts	-	(5)	(421)	-	(426)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>66 600</b>	<b>5 454</b>	<b>2 361</b>	<b>152</b>	<b>7 968</b>

## ■ Variation des amortissements et pertes de valeur

	Dépréciation	Amortissements			Total
	Marque	Logiciels	Droit au bail	Autres	
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	(343)	(71)	(3)	(417)
Pertes de valeur	-	113	-	-	113
Variations de périmètre	-	(2 054)	(107)	-	(2 161)
<b>Au 31 décembre 2007</b>	-	<b>(2 284)</b>	<b>(178)</b>	<b>(3)</b>	<b>(2 465)</b>
Dotations aux amortissements	-	(779)	(239)	(12)	(1 030)
Reprise	-	-	12	-	12
Transfert	-	5	-	-	5
<b>Au 31 décembre 2008</b>	-	<b>(3 059)</b>	<b>(405)</b>	<b>(15)</b>	<b>(3 479)</b>

## ■ Variation des marques et autres immobilisations incorporelles nettes

	Valeur nette	Valeur nette		Fonds commercial	Total
	Marque	Logiciels	Droit au bail		
Valeurs nettes au 01 janvier 2007	-	-	-	152	152
Valeurs nettes au 31 décembre 2007	66 600	1 869	2 604	150	4 623
Valeurs nettes au 31 décembre 2008	66 600	2 396	1 956	138	4 490

La marque représente la marque Cogedim acquise lors de l'acquisition du promoteur le 17 juillet 2007 (se référer aux notes 11. et 12.2.).

Le droit au bail représente l'indemnité de résiliation versée à des locataires pour libérer la totalité des étages de l'immeuble de l'avenue Delcassé.

### 13.3. Immobilisations corporelles

#### ■ Variation des immobilisations corporelles brutes

	Terrain	Construction	Installation technique	Autres immobilisations	Valeurs brutes
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	151	151
Acquisitions			8	3 746	3 755
Cessions			(76)	(1 940)	(2 015)
Transferts				-	-
Variations de périmètre	61	119	455	5 420	6 055
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>61</b>	<b>119</b>	<b>387</b>	<b>7 378</b>	<b>7 947</b>
Acquisitions	-	-	93	2 580	2 673
Cessions	-	(8)	(3)	(405)	(416)
Transferts	-	0	-	(4)	(4)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>61</b>	<b>111</b>	<b>478</b>	<b>9 550</b>	<b>10 200</b>

#### ■ Variation des amortissements des immobilisations corporelles

	Terrain	Construction	Installation technique	Autres immobilisations	Amortissement
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	(117)	(117)
Dotation	-	(2)	(20)	(382)	(404)
Reprise			76	2 070	2 146
Reclassement	-	-	-	76	76
Variations de périmètre	-	(36)	(394)	(3 330)	(3 760)
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>-</b>	<b>(38)</b>	<b>(339)</b>	<b>(1 683)</b>	<b>(2 059)</b>
Dotation	-	(4)	(35)	(1 260)	(1 299)
Reprise	-	8	3	391	402
Reclassement	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>	<b>(371)</b>	<b>(2 551)</b>	<b>(2 956)</b>

## ■ Variation des autres immobilisations corporelles nettes

	Terrain	Construction	Installation technique	Autres immobilisations	Valeurs nettes
Au 01 janvier 2007	-	-	-	35	35
Au 31 décembre 2007	61	81	49	5 695	5 886
Au 31 décembre 2008	61	77	106	6 998	7 243

Les principales acquisitions des autres immobilisations corporelles concernent les aménagements de l'avenue Delcassé

### 13.4. Actif destiné à la vente

L'actif destiné à la vente concerne les titres de participation de la société Altarea France pour 50,7 M€

Le classement en actifs destinés à la vente est justifié par leur cession hautement probable dans les douze mois à venir (dans le cadre de leur cession au groupe Altarea).

La juste valeur a été déterminée en fonction de l'évaluation faite par un expert indépendant (le cabinet Accuracy) en octobre 2008.

### 13.5. Participation dans les entreprises associées

#### ■ Variation de la valeur nette des titres mis en équivalence

en milliers d'euros	Titres mis en équivalence
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-
Quote-part de résultat net	-
Augmentations de capital	-
Variation de périmètre	1 232
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>1 232</b>
Dividendes	(582)
Quote-part de résultat net	613
Augmentations de capital	13
Variation de périmètre	47 165
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>48 441</b>

En 2008, le poste variation de périmètre est essentiellement composé de la prise de participation dans la Semmaris (Se reporter à la note 11.).

## ■ Principaux titres mis en équivalence

	Pourcentage de détention		Valeur nette des sociétés mises en équivalence	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Holding Lumières	34,0%		(139)	
Semmaris	33,3%		47 306	
<i>Participations dans les entreprises associées de cogedim :</i>				
lyon 7 - palais pharos opac	30,0%	30,0%	1 793	1 344
l'isle d'abeau - les hauts du chene	20,0%	20,0%	(11)	87
cogedim office partners	10,0%	10,0%	38	139
SAS Foncière Saone Gillet	20,0%	20,0%	(89)	(20)
fonciere glatz	20,0%	20,0%	176	(46)
antibes seawiew	20,0%	20,0%	56	(123)
SCI les celestins a oullins 69	40,0%		(586)	-
SCI les harmonies	33,0%		(13)	-
SCI Square et côté jardin	25,0%		14	-
SAS Seine Aulanier	33,0%		11	-
autres	-	-	(114)	(149)
<b>TOTAL</b>			<b>48 441</b>	<b>1 232</b>

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

Les principaux éléments du bilan et du compte de résultat des sociétés mises en équivalences sont présentés ci-dessous. Il s'agit d'éléments en quote-part groupe incluant les retraitements de consolidation.

	31/12/2008	31/12/2007
Actif non courant	59 904	1 392
Actif courant	41 965	26 695
<b>Total actif</b>	<b>101 869</b>	<b>28 086</b>
Capitaux propres	29 813	1 276
Passif non courant	30 483	95
Passif courant	41 572	26 716
<b>Total passif</b>	<b>101 869</b>	<b>28 086</b>
	31/12/2008	31/12/2007
Revenus locatifs	0	0
Chiffre d'affaires promotion	12 092	3 484
Prestations de services	0	0
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>12 092</b>	<b>3 484</b>
<b>Résultat net</b>	<b>613</b>	<b>959</b>

## 13.6. Participations dans les co-entreprises

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

	31/12/2008	31/12/2007
<u>Quote-part au bilan des co-entreprises</u>		
Actif non courant	344	-
Actif courant	142 179	191 907
<b>Total actif</b>	<b>142 523</b>	<b>191 907</b>
Capitaux propres	46 273	43 752
Passif non courant	28 660	11 115
Passif courant	67 590	137 040
<b>Total passif</b>	<b>142 523</b>	<b>191 907</b>
<u>Quote-part au compte de résultat des co-entreprises</u>		
Marge immobilière	29 906	33 234
Autres produits et charges	(174)	223
Dotation aux provisions pour risques	213	266
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>29 945</b>	<b>33 723</b>
Coût de l'endettement net	241	1 004
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>30 186</b>	<b>34 727</b>
Impôt	(4 231)	(4 733)
<b>Résultat net</b>	<b>25 955</b>	<b>29 994</b>

En 2008, le périmètre des co-entreprises n'a pas évolué.

## 13.7. Titres de participation non consolidés

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Salle Wagram	5 573	
Les Halles du Beffroi	4 952	
Empire	2 394	
Alta Ciné Investissement	435	
Alta Delcassé	33	
Alta Favart	25	
Restauration Bercy	-	
SnC Sèvres manufacture aménagement	107	107
Autres sociétés en dissolution	60	57
Portimmo	28	28
Sorac	14	14
SA Sopregim	8	8
Autres sociétés	1	2
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>13 629</b>	<b>216</b>

Les participations de Alta Faubourg dans les sociétés Salle Wagram, Les Halles du Beffroi, Empire, Alta Ciné Invest, Alta Delcassé et Alta Favart ont été comptabilisées à la valeur comptable dans les comptes consolidés Altarea pour un montant de 13 412 milliers d'euros lors de leur entrée dans le périmètre (se reporter à la note 11.)

## 13.8. Autres actifs financiers non courants

### ■ Variation des créances et autres actifs financiers non courants bruts

en milliers d'euros	Créances rattachées aux participations	Prêts	Autres créances non courantes	Total
<b>Au 01 janvier 2007</b>	<b>21</b>	<b>80</b>	<b>1</b>	<b>102</b>
Acquisitions / Augmentation	842	3 837	190	<b>4 869</b>
Cessions/ Diminution	-	(280)	(24)	<b>(303)</b>
Transferts	-	(351)	492	<b>141</b>
Variations de périmètre	-	1 798	53	<b>1 851</b>
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>864</b>	<b>5 084</b>	<b>712</b>	<b>6 660</b>
Acquisitions / Augmentation	1 295	1 073	292	<b>2 659</b>
Cessions/ Diminution	(1 285)	(216)	(153)	<b>(1 655)</b>
Transferts	6 490	(1 532)	(2 194)	<b>2 765</b>
Variations de périmètre	(503)	364	2 039	<b>1 900</b>
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>6 861</b>	<b>4 773</b>	<b>695</b>	<b>12 328</b>

#### ■ Créances rattachées aux participations

Les créances rattachées aux participations représentent les avances faites par la Société aux sociétés non consolidées et aux sociétés intégrées selon la méthode de l'intégration proportionnelle à concurrence de la quote-part non éliminée. Elles comprennent essentiellement les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence. L'augmentation et la diminution concernent principalement des comptes courants que la filiale Cogedim détient avec ses participations. Le transfert provient du reclassement de créances à moins d'un an chez Cogedim.

#### ■ Prêts

Les prêts à plus d'un an sont principalement constitués de prêts aux organismes 1% construction pour

1 191 milliers d'euros (1 135 milliers d'euros au 31/12/2007), de prêts au personnel pour 81 milliers

d'euros (15 milliers d'euros au 31/12/2007) ainsi que d'un prêt de 3 064 milliers d'euros concernant la

SCI Saint Germain en Laye Louis XIV consenti dans le cadre d'une promesse et qui est garanti par un

hypothèque de 1er rang sur le terrain.

Le reclassement des prêts correspond essentiellement à diverses créances reclassées en autres créances d'exploitation compte tenu de leur échéance.

#### ■ Autres créances non courantes

Les autres créances non courantes correspondent essentiellement à des dépôts et cautionnements.

## ■ Variation des dépréciations des créances et autres actifs financiers non courants

en milliers d'euros	Créances rattachées aux participations	Prêts	Autres créances non courantes	Total
<b>Au 31 décembre 2007</b>	-	-	-	<b>(1)</b>
Dotation	(3)	-		<b>(3)</b>
Reclassement	(581)	-		<b>(581)</b>
Variations de périmètre	(245)	-		<b>(245)</b>
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>(830)</b>	-	-	<b>(829)</b>

## ■ Variation des créances et autres actifs financiers non courants nets

en milliers d'euros	Créances rattachées aux participations	Prêts	Autres créances non courantes	Total
Valeurs nettes au 01 janvier 2007	22	80	1	<b>102</b>
Valeurs nettes au 31 décembre 2007	864	5 084	712	<b>6 660</b>
Valeurs nettes au 31 décembre 2008	6 030	4 773	694	<b>11 499</b>

### 13.9. Relations clientèles

Les relations clientèles ont été reconnues dans le cadre de l'acquisition de Cogedim, le 17 juillet 2007 (se référer aux notes 7.9. et 12.3.)

Valeurs Brutes	Relations clientèles
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-
Variations de périmètre	181 570
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>181 570</b>
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>181 570</b>

Amortissements et dépréciations	Relations clientèles
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-
Dotations aux amortissements	(24 627)
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>(24 627)</b>
Dotations aux amortissements	(35 891)
Dotations aux dépréciations	(91 545)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>(152 063)</b>

Valeurs Nettes	Relations clientèles
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>156 943</b>
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>29 507</b>

## 13.10. 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.

### ■ Répartition des stocks nets par stade d'avancement au 31 décembre 2008

en milliers d'euros	Promotion pour Compte de tiers
Opérations nouvelles	12 021
Opérations au stade terrain	51 320
Opérations en cours	295 862
Opérations achevées	9 303
Opérations marchand de biens et aménagements	22 453
<b>Total</b>	<b>390 959</b>

### ■ Répartition des stocks nets par stade d'avancement au 31 décembre 2007

en milliers d'euros	Promotion pour Compte de tiers
Opérations nouvelles	13 110
Opérations au stade terrain	84 065
Opérations en cours	354 458
Opérations achevées	3 294
Opérations marchand de biens et aménagements	27 189
<b>Total</b>	<b>482 116</b>

## 13.11. Créances clients et autres créances

### ■ Créances clients et comptes rattachés

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Ventes Promotion pour comptes de tiers (VEFA/CPI)	111 304	53 421
Prestations de services - Promotion	10 309	14 756
Parties liées	1 801	718
Autres Créances	104 592	111 063
<b>Total brut Créances clients et autres créances</b>	<b>228 005</b>	<b>179 958</b>
Dépréciations sur créances clients	(282)	(308)
Dépréciations sur autres créances	(554)	(1 766)
<b>Total net créances clients et autres créances</b>	<b>227 169</b>	<b>177 884</b>

#### ■ Ventes Promotion comptes de tiers

L'augmentation du poste de créances clients est principalement liée à l'augmentation des créances sur le pôle promotion pour compte de tiers pour 54,5 M€. Les créances clients acquéreurs de ce pôle sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients. Certaines créances ont un échéancier de paiement spécifique et bénéficient d'une garantie bancaire du paiement du prix à terme (se reporter à la note 17.5.).

### ■ Créances clients exigibles

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
<b>Total brut Créances clients</b>	<b>123 413</b>	<b>68 895</b>
Dépréciations sur créances clients	282	308
<b>Total net Créances clients</b>	<b>123 131</b>	<b>68 587</b>
Décalage clients à l'avancement	(57 268)	5 850
<b>Clients et comptes rattachés exigibles</b>	<b>65 863</b>	<b>74 437</b>

en milliers d'euros	Total	dans les délais	à 30 jours	à 60 jours	à 90 jours	au delà de 90 jours
<b>Clients et comptes rattachés exigibles</b>	<b>65 863</b>	<b>42 939</b>	-	8 894	4 463	9 567

## ■ Autres Créances

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Crédit de TVA et demande de remboursement	26 193	26 578
TVA déductible	50 187	51 326
Prêts et Dépôts et cautionnements versés	2	8
C/C des participations des sociétés en intégration proportionnelle ou non consolidées	1 314	7 085
Personnel & fiscal	1 198	1 169
Débiteurs divers	16 698	13 249
Autres Charges constatées d'avance	9 000	11 648
<b>Total brut autres Créances</b>	<b>104 592</b>	<b>111 063</b>
Dépréciations sur autres créances	(554)	(1 766)
<b>Total net autres Créances</b>	<b>104 038</b>	<b>109 297</b>

### ▪ Débiteurs divers

Ce poste inclut l'intéressement de l'opération de MOD Suresnes Philips pour 10 066 milliers d'euros TTC consécutivement à la vente de la tranche 2.

## ■ Avances et acomptes versés

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Avances et acomptes versés	2 290	2 405
Avances et acomptes sur terrain	17 178	17 002
	<b>19 469</b>	<b>19 407</b>

Les avances et acomptes sur terrain pour 17,2 M€ correspondent aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion.

## 13.12. Capital, paiement en actions et autocontrôle

### ■ Capital (en €)

<i>en nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Nombre de parts	Nominal	Capital social
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2007</b>	-		-		-
Acquisition de la société (1)	109 571	15,00			1 643 565
Emissions de parts de commandité (2)			10	100,00	1 000
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2008</b>	<b>109 571</b>	<b>15,00</b>	<b>10</b>	<b>100,00</b>	<b>1 644 565</b>

(1) : acquisition de la société le 20 mars 2008 (AG le 2 juin 2008)

(2) : 10 parts au bénéfice de Altafi 3

### ■ 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 : les plans portant sur le titre Altarea SCA doivent être réglés en instruments de capitaux propres<sup>17</sup>.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (4,9) millions d'euros en 2008 (induisant un produit d'impôt différé de 1,7 millions d'euros) contre (2,9) million d'euros en 2007.

#### ■ Hypothèses de valorisation des plans

*Plans réglés en instruments de capitaux propres Altarea SCA :*

	31/12/2008	31/12/2007
Taux de dividendes attendu	2%	2%
Volatilité attendue	-	49%
Taux d'intérêt sans risque	2,6% à 4,85%	4,1% à 4,5%
Modèle utilisé	modèle binomial de Cox Ross Rubinstein	

*Plans réglés en instruments de trésorerie Cogedim :*

Les bénéficiaires des plans d'actions Cogedim ont renoncé à leur bénéfice et ont bénéficié d'attribution de plans d'actions d'Altarea.

<sup>17</sup> Le règlement s'effectuera exclusivement en actions Altarea SCA (information additionnelle aux notes aux états financiers).

## ■ Plans de stock options

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Nombre de bénéficiaires à la date d'attribution	Prix d'exercice d'une option (en Euro)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2007	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2008
Plans d'options sur titres altarea									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans d'options sur titres cogedim									
3 octobre 2006	8 109	79	425,70	03/10/2010 - 03/10/2012	7 599	-	-	(7 599)	-
<b>Total</b>	<b>8 109</b>				<b>7 599</b>			<b>(7 599)</b>	<b>-</b>

## ■ Bons de souscription d'actions<sup>18</sup>

BSA	Nombre d'options attribuées	Nombre de bénéficiaires à la date d'attribution	Prix d'exercice d'une option (en Euro)	Dates d'exercice	Bons en circulation au 31/12/2007	Attribution	Bons exercés	Bons annulés	Bons en circulation au 31/12/2008
24 décembre 2007	65 000	(*) 1	275,00	01/01/2011 - 31/01/2011	65 000	-	-	-	65 000
<b>Total</b>	<b>65 000</b>	<b>1</b>			<b>65 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65 000</b>

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

## ■ Attribution d'actions gratuites

Attribution gratuite d'actions	Nombre de droits attribués (***)	Nombre de bénéficiaires à la date d'attribution (***)	Dates d'attribution	Droits en circulation au 31/12/2007	Attribution	Ajustement automatique augmentation de capital	Droits acquis	Droits annulés	Droits en circulation au 31/12/2008
Plans d'attribution sur titres altarea									
13 mars 2006	700	5	13 décembre 2008	700	-	97	(797)	-	-
30 janvier 2007	1 120	9	30 juillet 2009	1 020	-	124	-	(100)	1 044
23 juillet 2007	11 485	434	23 juillet 2009	10 795	-	1 116	-	(1 075)	10 836
23 juillet 2007	3 350	(*) 21	23 juillet 2009	3 350	-	462	1 036	-	4 848
23 juillet 2007	62 500	(*) 46	31 mars 2010	62 100	-	8 619	-	(1 786)	68 933
22 juillet 2008	6 265	95	22 juillet 2010	-	6 265	-	-	-	6 265
22 juillet 2008	7 900	(*) 8	22 juillet 2010	-	7 900	-	-	-	7 900
26 septembre 2008	14 128	(**) 16	27 septembre 2008	-	14 128	-	-	-	14 128
18 décembre 2008	12 932	66	18 décembre 2010	-	12 932	-	-	-	12 932
31 décembre 2008	2 500	1	30 septembre 2011	-	2 500	-	-	-	2 500
Plans d'attribution sur titres cogedim									
28 septembre 2006	4 692	21	28 septembre 2008	4 666	-	-	-	(4 666)	0
<b>Total</b>	<b>127 572</b>			<b>82 631</b>	<b>43 725</b>	<b>10 418</b>	<b>239</b>	<b>(7 627)</b>	<b>129 386</b>

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

(\*\*) : si les droits sont acquis à l'attribution, des conditions de présence s'appliquent néanmoins en complément

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

L'attribution des actions gratuites est définitive à l'issue d'une période de 2 ans à 2 ans et 9 mois selon les cas. Les actions remises font l'objet d'une obligation de conservation de 2 années.

<sup>18</sup> Il s'agit de BSA d'Altareá SCA (information additionnelle aux notes aux états financiers).

La société ne détient pas de titres propres, directement ou indirectement.

### 13.13. Passifs financiers

#### ■ Emprunts et dettes financières non courants

en milliers d'euros	Emprunts auprès des établissements de crédit	Concours bancaires (dettes)	Sous total Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Dettes financières envers les actionnaires (1)	Comptes courants	Autres	Sous total Autres emprunts et dettes financières	Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	-	5 387	42	5 430	5 430
Augmentation	299 966	63 313	363 279	55 000	108 643	4	108 647	526 926
Actualisation	-	-	-	1 057	-	-	-	1 057
Diminution	(1 206)	(23 309)	(24 515)	-	(688)	(139)	(827)	(25 342)
Reclassements	(12 776)	(28 250)	(41 026)	-	140	-	140	(40 886)
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	13 982	106 607	120 590	(6 103)	1 863	200	2 063	116 549
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>299 966</b>	<b>118 361</b>	<b>418 327</b>	<b>49 954</b>	<b>115 345</b>	<b>108</b>	<b>115 453</b>	<b>583 734</b>
Augmentation	358	-	358	85 498	1 325	110	1 436	87 292
Actualisation/Désactualisation	-	-	-	2 874	-	-	-	2 874
Diminution	-	(4 896)	(4 896)	-	(31 950)	(111)	(32 061)	(36 957)
Reclassements	-	(66 896)	(66 896)	(52 828)	(97 427)	(27)	(97 453)	(217 177)
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	99 873	-	99 873	-	23 500	-	23 500	123 373
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>400 198</b>	<b>46 569</b>	<b>446 766</b>	<b>85 498</b>	<b>10 794</b>	<b>81</b>	<b>10 874</b>	<b>543 139</b>

(1) :La dette inscrite au 31 décembre 2007 est une dette externe garantie par les actionnaires.

#### ■ Emprunts et dettes financières courants

en milliers d'euros	Emprunts auprès des ets de crédit	Intérêts courus	Concours bancaires (dettes)	Concours bancaires (trésorerie passive)	S/Total Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	Dettes financières garanties par les actionnaires	Comptes courants	Autres dettes financières	Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	6 072	6 072	-	11	3	6 087
Augmentation	227	4 161	19 096	2 639	26 123	190 000	2 585	4	218 712
Actualisation	-	-	-	-	-	3 837	-	-	3 837
Diminution	(9 393)	(371)	(28 414)	(7 914)	(46 092)	-	(5 624)	(5)	(51 721)
Reclassements	12 852	-	28 250	-	41 102	-	(8)	-	41 094
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	9 589	1 468	54 676	1 593	67 326	(11 761)	5 682	-	61 246
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>13 275</b>	<b>5 258</b>	<b>73 608</b>	<b>2 391</b>	<b>94 532</b>	<b>182 076</b>	<b>2 645</b>	<b>2</b>	<b>279 255</b>
Augmentation	1 103	467	-	-	1 570	-	1 138	-	2 708
Actualisation/Désactualisation	-	-	-	-	-	420	-	-	420
Diminution	(8 513)	(2 350)	(46 508)	(1 002)	(58 373)	-	-	-	(58 373)
Reclassements	3 203	1 573	62 121	-	66 896	(182 496)	0	27	(115 573)
Variation de périmètre	-	2 545	-	(6)	2 540	-	531	-	3 072
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>9 068</b>	<b>7 493</b>	<b>89 220</b>	<b>1 384</b>	<b>107 166</b>	<b>-</b>	<b>4 315</b>	<b>29</b>	<b>111 510</b>

## ▪ **Emprunts auprès des établissements de crédit**

**Au 31 décembre 2008**, les principaux emprunts sont :

- Un emprunt, garanti à première demande par Altarea SCA, de 100 millions d'euros auprès de la Deutsche Bank, remboursable in fine le 22 mai 2017 ; souscrit par Alta Faubourg en 2007, cet emprunt apparaît sur la ligne « variations de périmètre » en 2008.
- Un emprunt souscrit en 2007 par Cogedim sas (ex Compagnie Altarea habitation) avec nantissement des titres et caution d'Altarea SCA, de 300 millions d'euros auprès de Natixis pour le financement partiel de l'acquisition des titres Cogedim. L'échéance finale de remboursement est le 10 juillet 2014.
- Un emprunt garanti de 6,25 M€ souscrit par Claire Aulagnier d'une valeur nette au bilan de 4,5 M€ après un remboursement partiel de 1,8 M€ remboursable le 20/12/2010.
- Un emprunt garanti de 2,3 M€ souscrit par Asnières Aulagnier remboursable le 19/11/2010.

## ▪ **Concours bancaires (dettes)**

Ces ouvertures de crédit sont destinées à financer des opérations de promotion.

Les financements bancaires des opérations de promotions 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).

Le montant de ces autorisations est dimensionné en fonction du besoin maximum en cours d'opération et est généralement accordé par paliers (ou détente) qui correspondent aux événements générateurs de besoins : acquisition du foncier, démarrage des travaux. Elles ont été classées à plus ou moins d'un an en fonction de leur date d'expiration. Elles sont garanties par des promesses d'hypothèque sur les actifs et des engagements de non cession de parts.

## ▪ **Dettes financières garanties par les actionnaires (dette au 31 décembre 2007)**

La dette d'acquisition à terme de Cogedim sas était inscrite sur les postes « Dettes garanties par les actionnaires » dans les comptes au 31 décembre 2007 pour un montant total de 245 millions d'euros avant actualisation et 232 millions d'euros après actualisation classée pour partie en dettes non courantes et pour l'autre partie en dettes courantes.

En 2008, et préalablement aux opérations de constitution juridique du groupe Altareit, cette dette a été annulée par compensation avec l'augmentation de capital de Compagnie Altarea Habitation souscrite par Alta faubourg. Alta Faubourg avait préalablement rachetée cette créance auprès de la banque Natixis au cours du 1<sup>er</sup> semestre pour un montant total de 235 millions d'euros.

## ▪ **Dettes financières envers les actionnaires (dette au 31 décembre 2008)**

Ce poste enregistre la dette en compte courant à plus d'un an contractée par la société Altareit envers Altarea Sca pour un montant de 85,5 millions d'euros.

## ▪ **Comptes courants**

Ce poste est constitué par des apports versés par des co-promoteurs dans des sociétés consolidées par intégration globale et non éliminés.

Par ailleurs, en 2008, préalablement aux opérations de constitution juridique du groupe Altareit, la dette en compte courant de Compagnie Altarea Habitation envers Alta faubourg a été annulée par compensation avec l'augmentation de capital souscrite par Alta faubourg pour un montant de 97,4 M€.

## ■ Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

en milliers d'euros	Non courant		Courant		Total	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Promotion pour compte de tiers	446 766	418 327	107 166	94 532	553 932	512 859
<b>TOTAL</b>	<b>446 766</b>	<b>418 327</b>	<b>107 166</b>	<b>94 532</b>	<b>553 932</b>	<b>512 859</b>

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

### ■ En 2008

	- 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	31/12/2008
Promotion pour compte de tiers	14 996	52 200	11 947	28 023	56 394	18 750	26 250	33 750	313 750	(2 127)	553 932
<b>TOTAL</b>	<b>14 996</b>	<b>52 200</b>	<b>11 947</b>	<b>28 023</b>	<b>56 394</b>	<b>18 750</b>	<b>26 250</b>	<b>33 750</b>	<b>313 750</b>	<b>(2 127)</b>	<b>553 932</b>

### ■ En 2007

	- 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	31/12/2007
Promotion pour compte de tiers	23 388	20 912	13 450	36 783	120 686	7 500	18 750	26 250	247 500	(2 359)	512 859
<b>TOTAL</b>	<b>23 388</b>	<b>20 912</b>	<b>13 450</b>	<b>36 783</b>	<b>120 686</b>	<b>7 500</b>	<b>18 750</b>	<b>26 250</b>	<b>247 500</b>	<b>(2 359)</b>	<b>512 859</b>

## ■ Echancier des intérêts à payer dans le futur

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts auprès des établissements de crédit y compris les flux d'intérêts sur instruments financiers.

### ■ En 2008

	- 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	5 606	5 216	5 081	4 966	18 415	17 193	16 224	14 776
<b>TOTAL</b>	<b>5 606</b>	<b>5 216</b>	<b>5 081</b>	<b>4 966</b>	<b>18 415</b>	<b>17 193</b>	<b>16 224</b>	<b>14 776</b>

### ■ En 2007

	- 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	4 345	4 233	4 250	4 257	16 406	16 208	15 248	14 230
<b>TOTAL</b>	<b>4 345</b>	<b>4 233</b>	<b>4 250</b>	<b>4 257</b>	<b>16 406</b>	<b>16 208</b>	<b>15 248</b>	<b>14 230</b>

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

### ▪ En 2008

	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilège du prêteur de denier	Nantissement sans sûretés réelles	Garantie à première demande	Garanties exclusives par cessions de créances fiscales	Non garanties	Total
Promotion pour compte de tiers	-	132 563	6 825	300 000	100 000	-	14 544	553 932
<b>TOTAL</b>	-	<b>132 563</b>	<b>6 825</b>	<b>300 000</b>	<b>100 000</b>	-	<b>14 544</b>	<b>553 932</b>

Les nantissements sans sûretés réelles sont des nantissements sur titres, dont 300 M€ sur titres Cogedim affectés en garantie de l'emprunt consenti dans le cadre de l'acquisition Cogedim, lequel bénéficie en outre d'une caution solidaire d'Altarea SCA.

### ▪ En 2007

	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilège du prêteur de denier	Nantissement sans sûretés réelles	Garantie à première demande	Garanties exclusives par cessions de créances fiscales	Non garanties	Total
Promotion pour compte de tiers	-	161 966	11 600	300 000	-	-	39 293	512 859
<b>TOTAL</b>	-	<b>161 966</b>	<b>11 600</b>	<b>300 000</b>	-	-	<b>39 293</b>	<b>512 859</b>

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

### ▪ En 2008

	Taux variable	Taux fixe	Total
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	553 932	-	553 932

### ▪ En 2007

	Taux variable	Taux fixe	Total
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	512 859	-	512 859

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

## 13.14. Engagements de retraites

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

	2008	2007
Age de départ à la retraite	65 ans	65 ans
Taux d'actualisation	5,76%	5,48%
Taux d'augmentation moyen des salaires	3% à 6%	3% à 6%
Turnover Cogedim	5,00%	4,00%

Le taux de turnover a fait l'objet d'un calcul établi sur un historique de trois années.  
Le taux d'actualisation utilisé en 2008 et en 2007 est le taux des obligations corporate de rating AA et de maturité supérieur à 10 ans.

### ■ Evolution de l'engagement

	2008	2007
<b>Engagement brut en début d'exercice</b>	<b>5 261</b>	<b>22</b>
Droits des salariés de Cogedim à la date d'acquisition	-	4 931
Droits acquis au cours de l'exercice	353	171
Charges d'intérêts	328	113
Paiements de prestations	(145)	(245)
Variations de périmètre	-	-
Ecarts actuariels	(1 112)	269
<b>Engagement brut à la clôture de l'exercice</b>	<b>4 685</b>	<b>5 261</b>
<b>Actifs de couverture en début d'exercice</b>	<b>2 138</b>	<b>-</b>
Actifs de couverture de Cogedim à la date d'acquisition	-	2 379
Contributions de l'employeur	-	-
Retraits de fonds à fins de versements	(248)	(275)
Rendement des actifs	426	34
Ecarts actuariels	-	-
<b>Actifs de couverture en fin d'exercice</b>	<b>2 316</b>	<b>2 138</b>
<b>Engagement net en début d'exercice</b>	<b>3 123</b>	<b>22</b>
<b>Engagement net en fin d'exercice</b>	<b>2 369</b>	<b>3 123</b>

Au 31 décembre 2008 comme au 31 décembre 2007, la Société a eu recours à des actuaires externes pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés appartenant aux sociétés françaises.

## ■ Décaissements prévisionnels futurs

2009	2010	2011	2012	2013	Au delà	Total
116	935	241	149	487	13 353	15 281

## 13.15. Autres provisions

### ■ Autres provisions long terme

ventilation par catégorie en milliers d'euros	Provisions pour litiges	Provisions pour risques	Provisions pour impôts	Total
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	-
Dotations	628	2 097	150	2 875
Reprises utilisées	(173)	(1 302)	-	(1 475)
Reprises non utilisées	(653)	(435)	-	(1 088)
Virements à une autre rubrique	131	(131)	-	-
Variation de périmètre	3 315	7 209	-	10 524
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>3 248</b>	<b>7 438</b>	<b>150</b>	<b>10 836</b>
Dotations	1 348	956	18	2 321
Reprises utilisées	(178)	(442)	-	(619)
Reprises non utilisées	(16)	(1 737)	-	(1 753)
Virements à une autre rubrique	(525)	502	24	1
Variation de périmètre	(103)	-	-	(103)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>3 774</b>	<b>6 718</b>	<b>191</b>	<b>10 683</b>

## ■ Autres provisions court terme

ventilation par catégorie en milliers d'euros	Provisions pour litiges fournisseurs	Provisions pour perte à terminaison	Provisions pour risques	Total
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	-
Dotations	-	-	-	-
Reprises utilisées	130	(111)	-	19
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	373	-	373
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>130</b>	<b>261</b>	<b>-</b>	<b>391</b>
Dotations	108	205	4 905	5 218
Reprises utilisées	(391)	-	-	(391)
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Virements à une autre rubrique	261	(261)	-	-
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>108</b>	<b>205</b>	<b>4 905</b>	<b>5 218</b>

La dotation de 4 905 milliers d'euros correspond à la provision passée au titre du plan de sauvegarde de l'emploi de Cogedim.

### 13.16. Dépôts et cautionnements reçus et autres dettes non courantes

	31/12/2008	31/12/2007
Dépôts et cautionnements reçus	30	2
Autres dettes à plus d'un an	438	191
<b>TOTAL DETTES A PLUS D'UN AN</b>	<b>468</b>	<b>194</b>

Les autres dettes à plus d'un an correspondent principalement à des dettes sur acquisitions d'immobilisations et des dépôts de garantie versés dans le cadre de promesses de vente.

## 13.17. Dettes fournisseurs et autres dettes

### ■ Ventilation par nature des dettes fournisseurs et autres dettes

<i>en milliers d'euros</i>	Courant	
	31/12/2008	31/12/2007
Avances et acomptes reçus	497	2 064
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	194 062	120 682
Dettes aux parties liées ou associées	10 224	3 601
Dettes fiscales et sociales	59 844	51 453
Dettes sur immobilisations financières	2 454	31 537
Clients à l'avancement-avances	92 235	138 805
Produits constatés d'avance	1 163	476
Autres dettes	11 027	14 861
<b>DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>371 505</b>	<b>363 479</b>

- Dettes fournisseurs et comptes rattachés

L'augmentation du poste en 2008 se rapporte aux dépenses restant à engager sur opérations achevées du fait du nombre important d'opération achevées en 2008, et à des dettes fournisseurs particulièrement élevées sur certaines opérations de bureaux à fin 2008.

- 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.

## 13.18. 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 2008

<i>en milliers d'euros</i>	Valeur totale au bilan	Autres passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prêts Créances
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
Titres de participation non consolidés	13 629	-	13 629	-	-
Autres actifs à plus d'un an	11 499	-	-	-	11 499
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
Clients et comptes rattachés	123 131	-	-	-	123 131
Avances et acomptes versés	19 469	-	-	-	19 469
Autres créances à moins d'un an	104 038	-	-	-	104 038
Instruments financiers dérivés	1 254	-	-	1 254	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	149 181	-	-	111 959	37 222
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>					
Emprunts et dettes financières	543 139	543 139	-	-	-
<i>dont Dettes financières envers les actionnaires - Part à plus d'un an</i>	<i>85 498</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	<i>446 766</i>	<i>446 766</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	<i>10 874</i>	<i>96 373</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Dépôts et cautionnements reçus	30	30	-	-	-
Autres dettes	438	438	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>					
Emprunts et dettes financières	111 510	111 510	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	<i>107 166</i>	<i>107 166</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	<i>4 344</i>	<i>4 344</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Instruments financiers dérivés	19 700	-	-	19 700	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	371 505	371 505	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-

▪ Au 31 décembre 2007

<i>en milliers d'euros</i>	Valeur totale au bilan	Autres Passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prêts Créances
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
Titres de participation non consolidés	216	-	216	-	-
Autres actifs à plus d'un an	6 660	-	-	-	6 660
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
Clients et comptes rattachés	68 587	-	-	-	68 587
Avances et acomptes versés	19 407	-	-	-	19 407
Autres créances à moins d'un an	109 297	-	-	-	109 297
Instruments financiers dérivés	2 047	-	-	2 047	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	76 203	-	-	56 364	19 839
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>					
Emprunts et dettes financières	583 734	583 734	-	-	-
<i>dont Dettes financières garanties par les actionnaires - Part à plus d'un an</i>	<i>49 954</i>	<i>49 954</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	<i>418 327</i>	<i>418 327</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	<i>115 453</i>	<i>115 453</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Dépôts et cautionnements reçus	2	2	-	-	-
Autres dettes	191	191	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>					
Emprunts et dettes financières	283 541	283 541	-	-	-
<i>dont Dettes financières garanties par les actionnaires - part &lt; 1 an</i>	<i>182 076</i>	<i>182 076</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	<i>94 532</i>	<i>94 532</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	<i>6 933</i>	<i>6 933</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Instruments financiers dérivés	3 192	-	-	3 192	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	363 479	363 479	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-

## ■ Situation comptable des instruments financiers dérivés

en milliers d'euros	Au 31 décembre 2008		Au 31 décembre 2007	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Swaps de taux d'intérêts	681	19 700	10	3 192
Collars de taux d'intérêts	-	-	743	-
Caps de taux d'intérêts	572	-	1 294	-
<b>Total</b>	<b>1 254</b>	<b>19 700</b>	<b>2 047</b>	<b>3 192</b>

Au 31 décembre 2008, le montant notionnel des swaps de taux d'intérêt s'élève à 375 millions d'euros

## ■ Echéances des swaps, cap et collars

### ▪ En 2008

	déc-2008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	375 000	375 000	369 375	355 313	335 625	310 313
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	160 000	100 000				
<b>Total</b>	<b>535 000</b>	<b>475 000</b>	<b>369 375</b>	<b>355 313</b>	<b>335 625</b>	<b>310 313</b>
Taux moyen de couverture	4,31%	4,37%	4,38%	4,37%	4,35%	4,32%

### ▪ En 2007

	dec-2007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	225 000	225 000	225 000	219 375	205 313	345 938
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	115 000					
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	30 000	160 000	100 000			
<b>Total</b>	<b>370 000</b>	<b>385 000</b>	<b>325 000</b>	<b>219 375</b>	<b>205 313</b>	<b>345 938</b>
Taux moyen de couverture	4,21%	4,47%	4,71%	4,71%	4,71%	4,71%

Au 31 décembre 2008, Altareit détient des contrats de couverture de sa dette (swaps) à départ différé en 2008 pour un nominal total de 100 M€(130 M€au 31 décembre 2007).

Altareit a contracté au cours de l'exercice 2008 un portefeuille de caps additionnel pour un montant de 100 millions d'euros.

## ■ Analyse du risque attaché à l'endettement financier

**Risque de taux :** Altareit détient un portefeuille de swaps destiné à la couverture du risque de taux de son endettement à taux variable.

### ▪ En 2008

	déc-2008	2009	2010	2011	2012	2013
Emprunts à taux variable	(553 932)	(446 766)	(390 373)	(371 623)	(345 373)	(311 623)
Actifs financiers	147 797					
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(406 135)</b>	<b>(446 766)</b>	<b>(390 373)</b>	<b>(371 623)</b>	<b>(345 373)</b>	<b>(311 623)</b>
Swap	375 000	375 000	369 375	355 313	335 625	310 313
Cap	160 000	100 000	-	-	-	-
<b>Position nette après gestion</b>	<b>128 865</b>	<b>28 234</b>	<b>(20 998)</b>	<b>(16 311)</b>	<b>(9 748)</b>	<b>(1 311)</b>

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

### ▪ En 2007

	déc-2007	2008	2009	2010	2011	2012
Emprunts à taux variable	(512 859)	(418 328)	(297 641)	(290 141)	(271 391)	(245 141)
Actifs financiers	73 811					
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(439 048)</b>	<b>(418 328)</b>	<b>(297 641)</b>	<b>(290 141)</b>	<b>(271 391)</b>	<b>(245 141)</b>
Swap	225 000	225 000	225 000	219 375	205 313	185 625
Collar	115 000	-	-	-	-	-
Cap	30 000	160 000	100 000	-	-	-
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(69 048)</b>	<b>(33 328)</b>	<b>27 359</b>	<b>(70 766)</b>	<b>(66 079)</b>	<b>(59 516)</b>

### Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre que 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.

	Augmentation / Diminution de 100 points de base des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt
31/12/2008	+100	-1,06 millions d'euros
	-100	+1,02 millions d'euros
31/12/2007	+100	-0,9 million d'euros
	-100	+0,9 million d'euros

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

	Augmentation / Diminution de 100 points de base des taux d'intérêts	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2008	+100	+20,4 millions d'euros
	-100	-21,9 millions d'euros
31/12/2007	+100	+12,1 millions d'euros
	-100	-12,3 millions d'euros

## ■ Mise à la juste valeur des instruments financiers

(en K€)	Valeur comptable		Juste valeur	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
<b>Actifs financiers</b>				
Instruments financiers dérivés	1 254	2 047	1 254	2 047
Trésorerie et équivalents de trésorerie	149 181	76 203	149 181	76 203
<b>Passifs financiers</b>				
Dettes financières garanties par les actionnaires	85 498	232 030	85 498	232 030
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	553 932	512 859	556 059	515 218
dont emprunts à taux fixe				
dont emprunts à taux variable	553 932	512 859	556 059 (1)	515 218 (2)
Autres emprunts et dettes financières	15 218	118 100	15 218	118 100
Instruments financiers dérivés Passif- courants	19 700	3 192	19 700	3 192

(1) La mise à la juste valeur des emprunts à taux variable consiste ici à réintégrer 2,1 millions d'euros de retraitements de frais d'émission d'emprunt.

(2) La mise à la juste valeur des emprunts à taux variable consiste ici à réintégrer 2,4 millions d'euros de retraitements de frais d'émission d'emprunt.

## ■ Risque de liquidité

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

- **Les covenants spécifiques au crédit de 300 millions d'euros lié à l'acquisition COGEDIM sont les suivants :**

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales  $\leq$  5,75 (3,1 en 2008)

- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales  $\geq$  2 (3 en 2008)

- DSCR : EBITDA / Service de la dette de Cogedim et ses filiales  $\geq$  1,1 (2,63 en 2008)

- **Les covenants spécifiques au crédit de 300 millions d'euros lié à l'acquisition COGEDIM au niveau du groupe Altea sont les suivants :**

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la société Altea (LTV Consolidé Altea)  $\leq$  65% (53,4 % en 2008)

- EBITDA du secteur récurrent/Frais financiers nets de la société Altea  $\geq$  2 (ICR consolidé Altea) (2,6 en 2008)

Au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007, la Société a respecté 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

### ■ Détails de la marge immobilière

	31/12/2008	31/12/2007 *
Chiffre d'affaires	741 760	329 961
Coûts des ventes	(640 678)	(270 344)
Charges commerciales	(14 027)	(6 160)
Dotation nette aux provisions	(32 526)	(2 862)
Amortissement des relations clientèle	(21 298)	(24 627)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>33 230</b>	<b>25 968</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

La marge immobilière du Groupe s'établit à 33,2 millions d'euros en 2008, contre 26,0 millions d'euros en 2007.

Avant amortissement des relations clientèle reconnues lors de l'acquisition de Cogedim, la marge immobilière s'élève à 54,5 millions d'euros.

La marge immobilière se décompose de la manière suivante:

- Activités récurrentes : 76,3 millions d'euros en 2008, contre 50,6 millions d'euros en 2007.

L'acquisition de Cogedim opérée en juillet 2007 produit en 2008 son effet en année pleine et explique ainsi principalement la hausse de la marge immobilière de 25,7 millions d'euros ;

- Activités non récurrentes : (43,1) millions d'euros en 2008, contre (24,6) millions d'euros en 2007 :

La marge immobilière non récurrente est composée de 2 éléments :

– dotation nette aux provisions : (21,77) millions d'euros en 2008, contre 0 en 2007.

Ces dotations se rapportent principalement à des honoraires dépréciés sur la période. Elles présentent un niveau élevé en 2008 du fait de la crise économique et financière.

– amortissement des relations clientèle : (21,3) millions d'euros en 2008, contre (24,63) millions d'euros en 2007. Cet amortissement correspond à l'avancement d'opérations figurant dans le carnet de commandes et le portefeuille de promesses de vente à la date d'acquisition de Cogedim.

Les charges commerciales comprennent les honoraires versés à des prestataires extérieurs, les autres frais de commercialisation ainsi que les commissions vendeurs payées par le Groupe prises en résultat à l'avancement (au taux d'avancement des constructions).

## 14.2. Frais de structure nets

### ■ Détails des frais de structure nets

	31/12/2008	31/12/2007 *
Prestations de services externes	29 534	8 792
Charges de personnel	(29 134)	(12 170)
Autres charges de structure	(11 730)	(6 033)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(2 143)	(820)
Dotations aux provisions	-	-
Amortissement des relations clientèle	(14 593)	-
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(28 065)</b>	<b>(10 230)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Ces éléments concernent les sociétés prestataires de la Société.

### ■ Prestations de services externes

Les prestations de service externes s'élèvent à 29,5 millions d'euros en 2008, contre 8,8 millions d'euros en 2007.

Il s'agit principalement de prestation de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Outre l'impact en année pleine de Cogedim, la hausse constatée s'explique par la reconnaissance d'honoraires d'intéressement liés au succès d'opérations d'envergure en immobilier de bureaux.

### ■ Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Rémunérations du personnel	(36 458)	(18 112)
Charges sociales	(15 894)	(7 995)
Indemnités de départ en retraite	754	(549)
Coûts des avantages octroyés au personnel	(2 842)	(3 200)
Autres charges de personnel	(1 883)	(2 131)
Production immobilisée et stockée	27 188	19 818
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>(29 134)</b>	<b>(12 170)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Le poste « Charges de personnel » présente les charges de personnel non absorbées par les prestations de services internes des sociétés prestataires du Groupe.

Ainsi, le total des charges de personnel encourues par le Groupe s'élève à (56,3) millions d'euros.

Ces charges sont activées à hauteur de 27,2 millions d'euros.

L'augmentation des charges de personnel s'explique principalement par l'effet année pleine de l'entrée de Cogedim dans le périmètre du Groupe en juillet 2007.

Les rémunérations du personnel et charges sociales incluent les commissions versées aux vendeurs.

Les autres charges de personnel comprennent l'intéressement et la participation des salariés ainsi que le coût du personnel extérieur à l'entreprise.

## ■ Autres charges de structure

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Autres charges de structure	(22 724)	(17 787)
Production immobilisée et stockée	10 994	11 754
<b>AUTRES CHARGES DE STRUCTURE</b>	<b>(11 730)</b>	<b>(6 033)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Le poste « Autres charges de structure » présente les charges de structure, hors charges de personnel et dotations aux amortissements des biens d'exploitation, non absorbées par les prestations de service interne des sociétés prestataires du Groupe.

Ainsi, le total des autres charges de structure encourues par le Groupe s'élève à 22,7 millions d'euros.

Ces charges sont activées à hauteur de 11,0 millions d'euros. L'augmentation des autres charges de structure s'explique principalement par l'effet année pleine de l'entrée de Cogedim dans le périmètre du Groupe en juillet 2007.

Les autres charges de structure sont constituées des charges de type charges locatives, honoraires, frais de publicité, autres impôts et taxes, etc., portées par les sociétés prestataires de service du Groupe.

## ■ Amortissement des relations clientèle

Au sein des frais de structure nets, l'amortissement des relations clientèle constaté se rapporte principalement à la reconnaissance des honoraires d'intéressement cités plus haut qui figuraient dans le carnet de commandes de Cogedim à la date de son entrée dans le Groupe.

## 14.3. Autres produits et charges

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Honoraires	(2 135)	(1 190)
Honoraires de Commissaires aux comptes	(877)	(660)
Autres charges financières	(317)	(210)
Droits d'enregistrement	(199)	-
Revenus des sociétés dissoutes (pertes)	(228)	-
Autres charges exceptionnelles	(280)	(210)
Autres charges	(2 989)	(1 253)
<b>Total Autres Charges</b>	<b>(7 025)</b>	<b>(3 522)</b>

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Autres produits financiers	94	187
Revenus des sociétés dissoutes (bénéfices)	347	-
Transfert de charges	-	184
Autres produits exceptionnels	214	514
Reprises de provisions pour créances douteuses d'exploitation	786	-
Autres produits	1 827	1 336
<b>Total Autres Produits</b>	<b>3 268</b>	<b>2 221</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Les autres produits et charges correspondent aux autres produits et charges encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

Ils comprennent principalement des frais, en particulier de type honoraires, encourus au titre des programmes de promotion.

## 14.4. Autres éléments du résultat opérationnel

### ■ Détails

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	(12)	0
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(5 009)	85
Différence de première consolidation créditrice	-	1 603
Dépréciation des relations clientèle	(91 545)	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	(149 194)	(89 056)
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(245 760)</b>	<b>(87 369)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

#### • En 2008

Les dotations nettes aux provisions pour risque concernent principalement la provision de (4,9) millions d'euros dotée au titre du plan de sauvegarde de l'emploi décidé fin 2008.

Les pertes de valeur enregistrées au cours de l'exercice concernent Cogedim à hauteur de (149,2) millions d'euros. Se reporter à la note 12.1.

La dépréciation des relations clientèle résulte principalement de la baisse des taux de marge, d'un taux de résiliation plus élevé ainsi que de l'abandon d'opérations.

- **En 2007**

La différence d'écart d'acquisition positif correspond intégralement à la reprise d'écarts d'acquisitions négatifs du fait de l'acquisition par Cogedim de 90% des parts des sociétés Arbitrage&Investissement et Arbitrage&Investissements 2 au cours du second semestre 2007. Ces sociétés, dont l'activité est la vente à la découpe de logements, étaient jusque là détenues à hauteur de 10% par Cogedim.

Les pertes de valeur enregistrées au cours de l'exercice concernent Cogedim à hauteur de (89,1) millions d'euros. Se reporter à la note **12.1**.

## 14.5. Coût de l'endettement net

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Charges d'intérêts bancaires (trésorerie passive)	1	(0)
Charges d'intérêts bancaires (dette)	(2 426)	(2 180)
Charges d'intérêts sur emprunts auprès des étés crédits et financement par compte courant des partenaires extérieurs au groupe non activés	(19 772)	(7 976)
Commissions de non utilisation		
Charges financières sur swap	(163)	(302)
Produits d'intérêts sur swap	2 346	877
Produits nets s/ cession de VMP	1 452	1 413
Autres charges et produits financiers	(9 661)	(2 020)
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(28 224)</b>	<b>(10 189)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

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 2008, le coût de l'endettement net du secteur des activités récurrentes (Promotion pour compte de tiers) s'élève à 22,4 millions d'euros contre 6,7 millions d'euros au 31 décembre 2007.

En 2008, le coût de l'endettement net des activités non récurrentes s'élève à 5,8 millions d'euros contre 3,5 millions d'euros en 2007. D'une façon générale, les activités non récurrentes en particulier l'activité de développement de centres commerciaux capitalisent les frais financiers encourus selon les principes de la norme IAS 23 révisée.

### ■ Frais financiers capitalisés

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Frais financiers capitalisés	7 012	7 170

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif en cours de développement (activités de promotion pour compte de tiers).

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté qui est de l'ordre de 3,5%.

## 14.6. Autres éléments du résultat avant impôt

### ■ Détails

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	(14 112)	(4 034)
Résultat de cession de participation	(140)	34
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	613	894
Dividendes	-	0
Actualisation des dettes et créances	(3 982)	(5 681)
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(17 621)</b>	<b>(8 787)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

La variation de valeur des instruments financiers constitue une charge nette de (14,1) millions d'euros en 2008 contre une charge nette de (4) millions d'euros en 2007.

La variation de valeur des instruments financiers correspond à la variation de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe (swaps et caps).

En 2008, l'actualisation des créances et des dettes constitue une charge de (4) millions d'euros.

Cette perte résulte principalement de l'effet du rachat par la Société de la dette d'acquisition à terme de Cogedim qui est pour partie compensée par l'effet d'escompte obtenu en contrepartie de ce rachat anticipé.

La quote-part de résultat des sociétés mise en équivalence représente un produit de 0,6 million d'euros.

## 15. Impôts

### ■ Dette d'impôt exigible

<i>en milliers d'euros</i>	Courant		Non courant	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Dettes d'impôt exigible	736	827	-	-
<b>DETTE D'IMPOT EXIGIBLE NETTE</b>	<b>736</b>	<b>827</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Echéancier de la dette d'impôt :

<i>en milliers d'euros</i>	2009	2010	2011
Dettes d'impôt exigible	736	-	-
<b>DETTE D'IMPOT EXIGIBLE NETTE</b>	<b>736</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### ■ Créance d'impôt exigible

<i>en milliers d'euros</i>	Courant		Non courant	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Créances d'impôt exigible	4 120	3 856	-	-
<b>CREANCE D'IMPOT EXIGIBLE NETTE</b>	<b>4 120</b>	<b>3 856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## ■ Analyse de la charge d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	Total	
	31/12/08	31/12/07
<u>Impôt courant</u>	(610)	(6 942)
Déficits fiscaux et crédits d'impôts	97 051	
Ecart d'évaluation	43 876	8 479
Juste valeur des instruments financiers	4 809	1 444
autres différences temporelles	10 359	(4 096)
Impôt différés	156 095	5 828
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>155 485</b>	<b>(1 115)</b>

L'impôt différé relatif aux écarts d'évaluation correspond principalement à l'amortissement et la dépréciation des relations clientèle.

L'impôt différé relatif aux déficits fiscaux correspond principalement (pour un montant de 97 millions d'euros) à l'activation des pertes fiscales dont dispose Cogedim à la clôture de l'exercice.

## ■ Taux effectif d'impôt

	31/12/2008	31/12/2007
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(290 813)	(92 803)
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
<b>Impôt théorique au taux normal</b>	<b>100 127</b>	<b>31 952</b>
Différences permanentes	-	-
Autres	(44 853)	(30 843)
Déficits activés sur pertes fiscales hors résultat de l'exercice	97 051	-
Déficits et autres différences temporelles non activés	(175)	(2 224)
Imputation de déficits antérieurs non activés	3 332	-
Résultats taxables à un taux différent du taux normal	4	-
Autres impôts	-	-
<b>Impôt effectif au taux normal d'imposition</b>	<b>155 485</b>	<b>(1 115)</b>
<b>Impôt effectif au taux réduit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Economie (Charge) d'impôts du groupe</b>	<b>155 485</b>	<b>(1 115)</b>
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>53,5%</b>	<b>-1,2%</b>

Les différences permanentes correspondent principalement à la dépréciation de goodwill, de participations dans des entreprises associées et à l'élimination de résultats comptables intra groupe.

En 2008, un produit d'impôt différé d'un montant de 97 millions d'euros a été constaté au titre des pertes fiscales dont dispose Cogedim à la clôture de l'exercice du fait de la constatation de la perte de valeur de l'activité de son groupe dans le courant de l'année 2008. Cet impôt différé a été évalué sur la base d'un plan de retournement fiscal établi par la Société au titre de l'activité Promotion pour compte de tiers sur un horizon allant de 2009 à 2013. L'horizon de reconnaissance de l'économie d'impôt s'établit comme suit : 44 millions d'euros au cours des 3 prochains exercices soit de 2009 à 2011 et 53 millions d'euros au cours des deux exercices suivants soit de 2012 à 2013.

## ■ Actifs et passifs d'impôts différés

	Déficits fiscaux et crédits d'impôts	Ecarts d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Autres différences temporelles	Total
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	(9)	(972)	(981)
Charge (produit)	-	8 479	1 444	(4 096)	5 828
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	-	8 479	1 444	(4 096)	5 828
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	(1 012)	(1 012)
Autres variations	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	(85 445)	(792)	(12 300)	(98 538)
<b>Au 31 décembre 2007</b>	-	(76 966)	643	(18 380)	(94 704)
Charge (produit)	97 051	43 876	4 809	10 359	156 095
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	97 051	43 876	4 809	10 359	156 095
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	(1 688)	(1 688)
Autres variations	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	(1 346)	-	1 328	367	350
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>95 705</b>	<b>(33 090)</b>	<b>6 781</b>	<b>(9 342)</b>	<b>60 053</b>

	Impôt différé actif	Impôt différé passif	Impôt différé net
<b>Au 31 décembre 2007</b>	577	95 280	(94 704)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	62 081	2 028	60 053

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans de stock-options et actions gratuites constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS2 et de l'interprétation IFRIC 11.

## 16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie

### ■ Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Valeurs mobilières de placements	111 959	56 364
Disponibilités	37 222	19 839
<b>Total Trésorerie Active</b>	<b>149 181</b>	<b>76 203</b>
Découverts bancaires	(1 384)	(2 391)
<b>Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nette</b>	<b>147 797</b>	<b>73 811</b>

Les VMP sont comptabilisées à leur valeur de marché au 31 décembre de chaque année et sont constituées d'OPCVM monétaires.

## ■ Acquisitions des sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Investissements en titres consolidés	(89 816)	(399 102)
Trésorerie des sociétés acquises	73 791	61 703
<b>Acquisitions de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite</b>	<b>(16 025)</b>	<b>(337 399)</b>

En 2008, les investissements en titres concernent essentiellement les titres Alta Faubourg (acquis pour 44,3 M€), le complément de prix d'acquisition de Cogedim pour 25 M€, les titres CAH pour 15 M€; la trésorerie acquise concerne pour l'essentiel celles d'Alta Faubourg pour 60,9 M€ et de la Fromagerie Paul Renard pour 12,7 millions d'euros se reporter à la note 8.).

En 2007, les investissements en titres concernent essentiellement les titres Cogedim pour un montant payé de 380 M€. La trésorerie acquise concerne pour l'essentiel celle de Cogedim qui s'élève à 61,7 millions d'euros.

## ■ Variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Stock	90 232	(54 661)
Clients	(54 719)	(6 652)
Fournisseurs	67 534	6 624
<b>Variation du BFR opérationnel</b>	<b>103 046</b>	<b>(54 688)</b>
Autres créances	6 787	(18 563)
Autres dettes	(35 046)	44 923
<b>Variation du BFR autres créances et dettes</b>	<b>(28 259)</b>	<b>26 360</b>
<b>Total variation du BFR</b>	<b>74 788</b>	<b>(28 328)</b>

## 17. Autres informations

### 17.1. Résultat par action

Le résultat par action a été calculé uniquement au titre de 2008. En 2007, la Gérance a jugé qu'il n'était pas pertinent d'en calculer un dans la mesure où la société Altareit, société consolidante, ne contrôle le groupe qu'à compter de fin décembre 2008.

#### ■ 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.

	31/12/2008
<b>Numérateur</b>	
Résultat net part du groupe (en K€)	(136 650)
<b>Dénominateur</b>	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	109 571
Effet des actions 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	109 571
<b>Résultat net non dilué par action (en €)</b>	<b>(1 247,14)</b>
<b>Résultat net dilué par action (en €)</b>	<b>(1 247,14)</b>

## 17.2. Dividendes payés et proposés

Aucun dividende n'a été payé au cours de l'exercice 2008.

Aucun versement de dividende n'est proposé au vote de la prochaine assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2008.

## 17.3. Parties liées

### ■ Rémunération des principaux cadres dirigeants

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Salaires bruts*	2 922	1 690
Charges sociales	1 096	606
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme	15	9
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea SCA	39 825	26 192
Bons de souscription d'actions Altarea SCA	65 000	65 000
Droits à attribution d'actions gratuites Cogedim	- (1)	2 976

\* y compris part variable

(1) Ces droits ont été transformés en 2008 en droits à attribution d'actions Altarea.

### ■ Actionnariat d'Altareit S.C.A.

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

<i>en pourcentage</i>	31/12/2008 % capital	31/12/2008 % droit de vote
Sca Altarea	99,59	99,59
Public	0,41	0,41
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### ■ 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 SCA qui elle-même est contrôlée par les sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine et JN Holding (en lieu et place d'Altafinance sas et Altapar sas (fusionnées dans Altarea SCA en mai 2008)).

Par ailleurs, Altarea SCA porte une caution solidaire en faveur de Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) au titre de l'emprunt de 300 M€ contracté en juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition de Cogedim.

Les transactions avec ces parties liées relèvent de prestations de service fournies par Altareit aux parties liées ou inversement ou relèvent d'opérations de financement.

Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché pour un montant total de 3 157 milliers d'euros en 2008 dont le détail est le suivant

- 2 141 K€ de coût des ventes sur les opérations de promotions du projet cœur d'Orly.
- 537 K€ de produit d'intérêt sur les comptes courants.
- 257 K€ de refacturations de frais publicitaires.
- 193 K€ de refacturations de loyers.

Les charges facturées au groupe Altareit par les parties liées le sont à des conditions normales de marché pour un montant total de 6 963 milliers d'euros en 2008 qui se détaillent comme suit :

- 3 783 k€ de commission sur cautions sur le crédit bancaire de 300 M€ et sur le crédit vendeur pour une partie de l'année.
- 1 444 K€ de charges sur les opérations de promotions du projet cœur d'Orly.
- 1 425 K€ de charges de management fees rémunérant les prestations de services fournies par la gérance de son actionnaire principal, à savoir Altarea SCA. Cette rémunération revêt une part fixe et une part variable basée sur les ventes immobilières d'Altareit.
- 308 k€ de refacturations de publicité.

Dans le cadre de l'acquisition de Cogedim et jusqu'au 26 mai 2008 – date de la fusion Absorption d'Altafinance avec Altarea sca précédée de la fusion d'Altapar avec Altafinance –, la société Altapar a mis à disposition de Compagnie Altarea Habitation (CAH), filiale d'Altarea SCA, un crédit d'un montant de 245 millions d'euros et a refacturé à CAH une commission de garantie à première demande pour un montant de (1 434) milliers d'euros destinée à garantir le paiement de la quote-part à terme du prix d'acquisition des actions Cogedim. Consécutivement aux opérations de restructuration de l'actionnariat d'Altarea sca, Altafaubourg a racheté cette dette en deux étapes auprès de la banque Natixis les 30 avril 2008 et 19 juin 2008. Ce rachat a été financé pour une partie sur fonds propres de la Société et pour son complément par la mise en place de « prêts intra groupe » avec les sociétés holdings Altafinance 2 et JN Holding pour respectivement un montant de 160 millions d'euros et 10 millions d'euros en date du 19 juin 2008.

Enfin, au 31 décembre 2008 sont portées au bilan avec les parties liées des créances clients et autres créances pour un montant de 961 milliers d'euros et des « dettes fournisseurs et autres dettes » pour un montant de 101 391 milliers d'euros.

## 17.4. Engagements de location – preneur

### ■ Loyers minimum à régler sur contrats de location simple :

Il s'agit des loyers réglés par la Société au titre de l'occupation de bureaux loués par la Société dans le cadre de son exploitation propre sur la durée non résiliable. Il n'existe pas au titre de ces contrats de loyers conditionnels.

	31/12/2008	31/12/2007
A moins d'un an	4 513	4 513
Entre 1 et 5 ans	18 051	18 052
Plus de 5 ans	15 264	19 776
<b>LOYERS MINIMUMS A REGLER</b>	<b>37 828</b>	<b>42 341</b>

## 17.5. Autres engagements hors bilan

### ■ Engagements donnés

Au sein de l'activité Promotion pour compte de tiers Altareit a fourni des engagements, pour un montant de 266,6 millions d'euros au 31 décembre 2008. Ces engagements comprennent principalement des garanties d'achèvement pour un montant de 219,2 M€, et des cautions pour indemnités d'immobilisations pour un montant de 16,8 M€.

Dans le cadre du projet en développement sur Mantes la Jolie, le Groupe a signé des promesses de vente en l'état futur d'achèvement pour un montant global de 8,6 millions d'euros.

## ■ Engagements reçus

Au sein de l'activité de Promotion pour compte de tiers, le Groupe a reçu des garanties bancaires sur le paiement du prix des opérations de promotion d'un montant de 138,8 M€

Altarea SCA porte une caution solidaire en faveur de Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) au titre de l'emprunt de 300 M€ contracté en juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition de Cogedim.

### ■ Garanties de passif reçues sur acquisitions de titres

SAS EFIPARC (devenue SAS COGEDIM EFIPROM) :

- Date de signature de la convention de garantie : 27 avril 2007
- Seuil de déclenchement/franchise : franchise de 50.000 €uros
- Plafond : 2.000.000 euros depuis le 30/09/2007
- Sûreté : garantie à première demande de 500.000 €

SAS JLCEP et SAS JL COUDURIER CONSEIL :

- Date de signature de la convention de garantie : 6 mars 2006
- Seuil de déclenchement/franchise : aucun
- Plafond : aucun
- Sûreté : aucune.

SCCV L'OLYMPE :

- Date de signature de la convention de garantie : 31 juillet 2007
- Bénéficiaire : COGEDIM PROVENCE
- Garants : SAS ASPEN et SARL OPALE
- Seuil de déclenchement/franchise : aucun
- Plafond : aucun
- Sûreté : deux engagements bancaires à première demande de 50.000 euros chacun.

Par ailleurs la ville de Mante la Jolie s'est engagée à céder un terrain pour 300 K€. C'est sur ce terrain que seront construits les parkings qui seront par la suite vendu en VEFA à la ville dont l'échéance a été prorogée au 30/01/09.

## ■ Promesses Synallagmatiques

Au 31 décembre 2008 Altareit bénéficie de promesses synallagmatiques pour un montant de 50 911 K€

### 17.6. Effectif du Groupe à la date de clôture :

	31/12/2008	31/12/2007
Cadres	364	331
Non cadres	139	136
<b>EFFECTIF</b>	<b>503</b>	<b>467</b>

### 17.7. Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2008.

## **17.8. Événements postérieurs à la date clôture**

Aucun événement significatif entre la date de clôture des comptes et la date d'arrêté des comptes, le 14 mai 2009, n'est intervenu.

### Section 3.5 Honoraires des commissaires aux comptes

	Commissaire E&Y		Commissaire AACE		Commissaires Autres		Total	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008
<b><u>Audit</u></b>	-							
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>								
- Altareit SCA	68 644	33,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	68 644	6,64%
- Filiales intégrées globalement	139 393	67,00%	22 294	100%	686 066	85,37%	847 753	81,99%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes</b>								
- Altareit SCA		0,00%		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Filiales intégrées globalement		0,00%		0,00%	117 572,00	14,63%	117 572,00	11,37%
<i>Sous-total</i>	<b>208 037,00</b>	<b>100%</b>	<b>22 294,00</b>	<b>100%</b>	<b>803 638,00</b>	<b>100%</b>	<b>1 033 969,00</b>	<b>100%</b>
<b><u>Autres prestation rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</u></b>	-							
<b>Juridique, fiscal, social</b>								
<b>Autres (à préciser si &gt; 10% des honoraires d'audit)</b>								
<i>Sous-total</i>								
<b>TOTAL</b>	<b>208 037,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>22 294,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>803 638,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 033 969,00</b>	<b>100,00%</b>

## **Section 3.6 – Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

**Altareit**

Exercice clos le 31 décembre 2008

Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés

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

10, rue de Florence  
75008 Paris  
S.A. au capital de€230.000

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

**ERNST & YOUNG 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 Versailles

**Altareit**

Exercice clos le 31 décembre 2008

**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 2008, 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 le gérant. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice précédent retraitées selon les mêmes règles.

**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 des règles et principes comptables du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 7.3 "Principes de préparation des comptes consolidés" de l'annexe, qui expose les modalités d'application du référentiel IFRS aux opérations sous contrôle commun dans le cas particulier des comptes consolidés d'Altareit.

## **II. Justification des appréciations**

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences sur les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de diminution sensible des transactions immobilières et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme précisé dans la note 7.4 « Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs » de l'annexe, le groupe a recours à certaines estimations concernant notamment la valorisation et la réalisation de tests de dépréciation des écarts d'acquisition, des immobilisations incorporelles, et des actifs d'impôts différés. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par la société.
- Comme indiqué dans la note 7.15 « Instruments financiers » de l'annexe, 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 13.18 « Instruments financiers » était effectuée sur la base des valeurs de marché ou des dites valorisation d'actuaires.
- Comme énoncé dans la note 7.21 « Chiffre d'affaires et charges associées » au paragraphe a) « Marge immobilière » de l'annexe, les revenus et marges immobiliers sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par la société. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par la société.
- Par ailleurs, la note 7.3 de l'annexe expose les modalités d'application du référentiel IFRS aux opérations sous contrôle commun dans le cas particulier des comptes consolidés d'Altareit. Nos travaux ont consisté à examiner les principes et modalités d'élaboration des comptes consolidés retenus par la société, et à en vérifier la correcte application.

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 à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe 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 15 mai 2009

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG Audit

Michel Riguelle

Marie-Henriette Joud

## Chapitre 4. Informations générales

### SOMMAIRE

#### 4.1 Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes

##### 4.1.1 Responsable du document de référence

##### 4.1.2 Attestation du responsable du document de référence

##### 4.1.3 Responsables du contrôle des comptes

##### 4.1.4 Consultation des documents

#### 4.2 Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital

##### 4.2.1 Renseignements de caractère général sur l'émetteur

##### 4.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

##### 4.2.3 Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital

#### 4.3 Marché des instruments financiers de la Société

#### 4.4 Politique de dividendes

#### 4.5 Evénements récents et litiges :

#### 4.6. Ressources humaines

##### 4.6.1 Présentation générale

##### 4.6.2 Chiffres clefs

##### 4.6.3. Unités Économiques et Sociales

##### 4.6.4 Accords collectifs

##### 4.6.6 Formation

#### 4.7. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'ALTAREIT

#### 4.8. Situation concurrentielle

#### 4.9. Facteurs de risques

#### 4.10. Organigramme simplifié

## **4. Informations générales**

### **4.1 Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes**

#### **4.1.1 Responsable du document de référence**

Le Responsable du document de référence est le représentant légal de la Société ALTAREIT, à savoir la Société ALTAFINANCE 2, représentée par son Président-Directeur Général Monsieur Alain TARAVELLA.

#### **4.1.2 Attestation du responsable du document de référence**

«J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant au paragraphe 2 présente une image fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi que qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant aux paragraphes 3.2 et 3.6. Le rapport sur les comptes consolidés figurant au paragraphe 3.6. contient, pour l'exercice 2008, une observation portant sur les principes de préparation des comptes. »

Le Gérant  
Société ALTAFINANCE 2  
Représentée par son Président-Directeur Général Alain TARAVELLA

#### **4.1.3 Responsables du contrôle des comptes**

##### **(a) Commissaires aux Comptes titulaires**

• Cabinet AACE Île-de-France  
10, rue de Florence – 75008 PARIS

Représenté par M. Michel RIGUELLE

Date de début de leur premier mandat : 2 juin 2008

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013

• Cabinet Ernst & Young  
Tour Ernst & Young – Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche – 92037 Paris – La Défense Cedex

Représenté par Mme Marie-Henriette JOUD

Date de début de leur premier mandat : 2 juin 2008

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013

#### **(b) Commissaires aux Comptes suppléants**

- Cabinet Auditeurs Associés Consultants européens – AACE  
10, rue de Florence – 75008 Paris

Date de début de leur premier mandat : 2 juin 2008

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013

- AUDITEX  
Tour Ernst & Young – Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche – 92037 Paris – La Défense Cedex

Date de début de leur premier mandat : 2 juin 2008

Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013

#### **4.1.4 Consultation des documents**

Le soussigné atteste et déclare que les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège administratif de la Société, 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS,

Les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- Les statuts à jour de la Société ;
- Tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence ;
- Les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

Le Gérant  
Société ALTAFINANCE 2

Représentée par son Président-Directeur Général Alain TARAVELLA

#### **4.1.5 Informations accessibles au public**

L'information réglementée peut être consulté sur le site Internet de la Société Altea (http://www.altarea.com) dans la partie Espace Finance, en cliquant sur l'onglet « Informations réglementées Altareit ». Cette information est diffusée auprès du public et déposée à l'AMF par l'intermédiaire du diffuseur professionnel Les Echos Comfi sur le site Internet duquel elle peut également être consultée (http://www.lesechos-comfi.fr).

## **4.2 Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital**

### **4.2.1 Renseignements de caractère général sur l'émetteur**

#### **(a) Dénomination sociale (article 3 des statuts)**

La dénomination sociale de la Société est : ALTAREIT.

#### **(b) Forme juridique – législation applicable (article 1 des statuts)**

ALTAREIT a été constituée initialement sous forme de société anonyme française. Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte du 2 juin 2008. ALTAREIT est une Société de droit français, régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce.

ALTAREIT est donc assujettie à la loi française.

#### **(c) Législation particulière applicable**

ALTAREIT n'est soumise à aucune législation ou réglementation particulière.

#### **(d) Siège social (article 4 des statuts)**

Le siège social d'ALTAREIT est situé 108, rue de Richelieu – 75002 Paris.  
Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 44 95 88 10.

#### **(e) Date de constitution et durée (article 5 des statuts)**

La Société a été constituée le 16 juin 1955 et, conformément à l'article 5 des statuts, ALTAREIT a une durée de 99 ans à partir de son immatriculation, intervenue le 19 août 1955, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

#### **(f) Objet social (article 2 des statuts)**

La société a pour objet :

• à titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y-compris par voie de bail à construction ou de crédit-bail, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
- la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.

• à titre accessoire, la prise à bail de tous biens immobiliers,

• à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société.

- et plus généralement toutes opérations immobilières, mobilières, civiles, commerciales, industrielles ou financières jugées utiles pour le développement de l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice, notamment par le recours à l'emprunt et la constitution corrélative de toutes garanties et sûretés.

#### **(g) Registre du commerce et des sociétés**

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 091 050.

Le numéro SIRET de la Société est 552 091 050 00088 et son code activité est 6820B.

#### **(h) Consultation des documents juridiques**

Les documents juridiques relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège administratif de la Société 8, avenue Delcassé à Paris 75008.

#### **(i) Exercice social (article 28 des statuts)**

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

#### **(j) Répartition statutaire des bénéfices (article 29 des statuts)**

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution. Il est toutefois précisé que l'associé commandité n'aura droit qu'à la moitié de ce dividende précipitaire lors du premier versement qui interviendra au titre de l'exercice clôturant le 31 décembre 2007.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

#### **(k) Assemblées générales (article 25 des statuts)**

##### **(i) Convocation**

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

## **(ii) Représentation**

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

## **(iii) Droit de vote double et plafonnement des droits de vote**

Il n'existe aucun droit de vote double et aucun plafonnement des droits de vote.

## **(iv) Vote par correspondance et vidéoconférence**

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

## **(v) Présidence – bureau**

Les assemblées sont présidées par le gérant ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, elle est présidée par le Président de ce conseil, ou l'un de ses membres désignés à cet effet. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

## **(I) Forme des actions (article 10 des statuts)**

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur. Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivent les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. A la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé.

**(m) Négociabilité des actions (article 11 des statuts)**

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

**(n) Franchissements de seuils statutaires – Obligations de déclaration (article 12 des statuts)**

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction jusqu'à 50 % du capital sera tenu de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de cinq jours à compter de la transaction qui va lui permettre de dépasser l'un de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

À défaut d'avoir été déclaré dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

## **4.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital**

**(a) Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions**

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

**(b) Capital social**

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à la somme de 1.643.565 euros divisé en 109.571 actions de 15 euros de nominal, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Il est proposé à l'assemblée générale mixte des actionnaires du 26 juin 2009 de procéder à la division par dix du nominal des actions.

**(c) Autorisations portant sur le capital**

L'annexe 13.12 des comptes consolidés figurant à la section 3.4. ci-dessus fournit de manière détaillée :

- Les opérations intervenues sur le capital,
- Les plans de stock options
- Les bons de souscription d'achat en circulation
- Les attributions gratuites d'actions

Les tableaux ci-après récapitulent les autorisations en cours à la date du présent document, conférées à la Gérance par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 2 juin 2008

(i) – Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date AG	Validité
Augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital. (art. L225-129-2 et L 228-92 du code de commerce)	02 06 2008	26 mois
Augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital. (art. L225-129-2, L 225-135 et L 228-92 du code de commerce)	02 06 2008	26 mois
Augmentations du capital pour rémunérer des apports en nature de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange (art. L225-129-2 et L 225-148 du code de commerce)	02 06 2008	26 mois
Augmentations du capital pour rémunérer des apports en nature de titres hors le cadre d'une offre publique d'échange (art. L225-129-2 et L 225-147 du code de commerce)	02 06 2008	26 mois
Fixation à 30 Millions d'euros du plafond global augmentations de capital sur délégation à la Gérance	02 06 2008	26 mois
Emission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances dans la limite de 30 Millions d'euros (art. L225-129-2 et L 228-92 du code de commerce)	02 06 2008	26 mois
Augmentations du capital par incorporation de réserves (art. L225-129-2 et L 225-130 du code de commerce)	02 06 2008	26 mois
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires dans la limite de 15 % du montant de l'émission (art. L225-131 du code de commerce)	02 06 2008	26 mois

(ii) – Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date AG	Validité
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 250 euros. Montant total maximum de 1 Million d'euros. (art. L225-209 du code de commerce)	02 06 2008	18 mois
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions (art. L225-209 du code de commerce)	02 06 2008	26 mois

(iii) augmentations de capital réservées aux salariés

Autorisations	Date AG	Validité
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise	02 06 2008	5 ans

Conformément aux dispositions de l'article L 225-100 du Code de commerce, qui prescrivent d'exposer les délégations consenties à la Gérance en vue d'augmentation le capital de la Société et l'utilisation qui en a été faite au cours de l'exercice 2008 écoulé, il est précisé que la Gérance n'a fait usage au cours de l'exercice 2008 d'aucune délégation consentie par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 2 juin 2008. Il est rappelé que les délégations sont valables pour la durée fixée par l'assemblée, telles que rappelées ci-dessus et que toute nouvelle autorisation ou délégation accordée par une prochaine assemblée générale extraordinaire annulerait les autorisations ou délégations correspondantes en cours. Le tableau ci-après récapitule en conséquence la date de la dernière assemblée générale accordant des délégations d'augmentation de capital, le montant maximum nominal qui avait été accordé et le montant effectivement utilisé. .

Assemblée Générale	Montant d'augmentation de capital accordé	Utilisation en 2008
2 juin 2008	30.000.000 €	0

#### **(d) Programme de rachat d'actions**

La Gérance a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'utiliser l'autorisation conférée par l'assemblée générale mixte du 2 juin 2008 de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions.

#### **(e) Titres donnant accès au capital**

Les tableaux détaillés figurent dans l'annexe 13.12 de l'annexe des comptes consolidés.

#### **(f) Nantissement d'actions de la Société**

Au 31 décembre 2008, la Société n'avait connaissance d'aucun nantissement portant sur ses actions. Il est précisé que les actions de la Société COGEDIM, filiale dédiée à l'activité de promotion, ont été nanties au profit d'un pool de banques à hauteur de 300 M€ en garantie du prêt d'acquisition de la SAS COGEDIM.

#### **(g) Evolution du capital au cours des cinq dernières années**

Le capital social n'a pas évolué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004. A cette date, il était déjà de 1.643.565 euros, divisé en 109.571 actions de 15 euros chacune.

#### **(h) Répartition actuelle du capital et des droits de vote**

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

### Répartition du capital et des droits de vote réels et théoriques au 31 décembre 2008

	actions	% capital	droits de vote réels (aux AG)	% droits de vote réels (aux AG)	Droits de vote théoriques	% droits de vote théoriques
ALTAREA	109.124	99,59	109.124	99,59	109.124	99,59
PUBLIC	447	0,41	447	0,41	447	0,41
TOTAL	109.571	100	109.571	100	109.571	100

Il est précisé que les 10 parts de Commandité de 100 euro de nominal existantes sont détenues par la Société ALTAFI 3, ayant son siège 108 rue de Richelieu à PARIS (75002), identifiée sous le numéro 503.374.464 RCS PARIS

#### (i) Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

La Société est contrôlée majoritairement par la Société ALTAREA, société en commandite par actions, dont le siège est à PARIS (75008), 8 avenue Delcassé, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS PARIS.

À la date du présent document de référence, la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires.

#### (k) Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au titre de l'année 2008

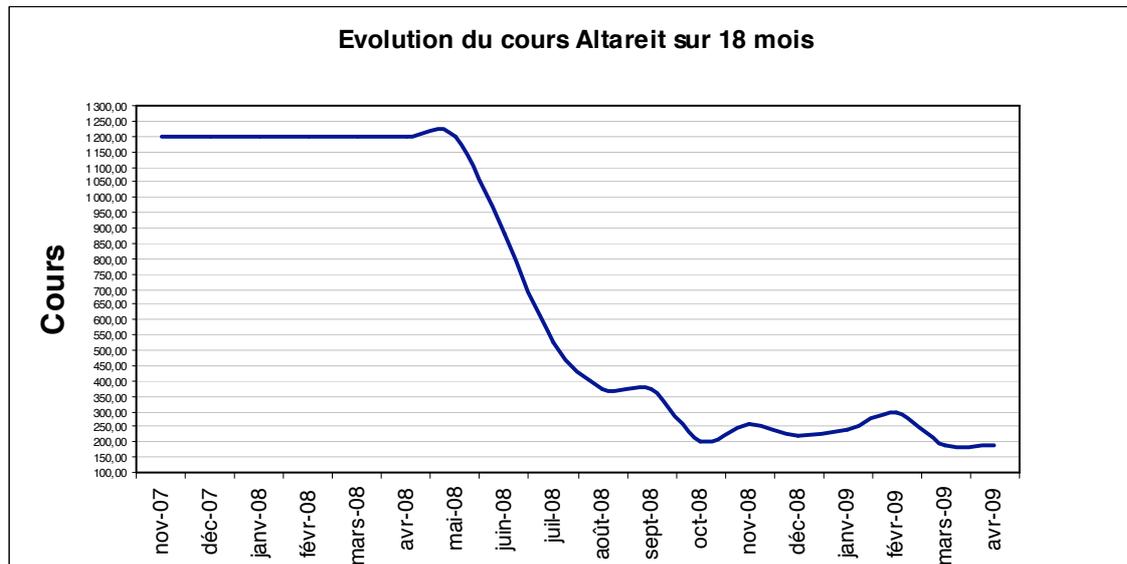
La Société n'a eu communication d'aucune opération réalisée par ses dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés au titre de l'année 2008.

#### 4.2.3 Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital

ALTAREIT n'a pas émis d'instruments financiers non représentatifs du capital et ne donnant pas accès au capital.

### 4.3 Marché des instruments financiers de la Société

<b>ALTAREIT</b>					
<b>Marché</b>	Eurolist	compartiment C			
<b>Place de</b>	<b>Cotation</b>	Euronext Paris			
	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>		
<b>Capitalisation boursière</b>	131 485 200,00	23 886 478,00	20 434 991,50		
sur la base du dernier cours					
<b>Nombre titres échangés</b>	133	732,00	42		
<b>Cours moyens en €</b>	1 506,53	736,53	227,00		
<b>Capitaux en €</b>	200 369,09	539 141,18	9 533,90		
<b>Cours:</b>					
Plus Haut	1 894,00	880,00	295,00		
Plus Bas	1 101,00	170,01	180,00		
Dernier	1 200,00	218,00	186,50		
	<b>Cours le + haut</b>	<b>Cours le + bas</b>	<b>Dernier</b>	<b>Nbr titres échangés</b>	<b>Montant des capitaux en €</b>
avr-09	186,5	186,5	186,50	7	<b>1 305,50</b>
mars-09	186,50	180,00	186,50	22	<b>4 103,00</b>
févr-09	295,00	264,00	295,00	5	<b>1 475,00</b>
janv-09	259,01	239,99	239,99	8	<b>1 919,92</b>
déc-08	218,00	218,00	218,00	2	<b>436,00</b>
nov-08	260,00	221,80	260,00	6	<b>1 560,00</b>
oct-08	374,00	201,00	203,00	13	<b>2 639,00</b>
sept-08	428,99	301,00	373,99	7	<b>2 617,93</b>
août-08	401,00	313,25	375,00	36	<b>13 500,00</b>
juil-08	654,50	306,86	528,39	140	<b>73 974,60</b>
juin-08	880,00	170,01	880,00	528	<b>464 640,00</b>
mai-08	Aucune transaction	Aucune transaction	1 200,00	0	<b>0,00</b>
avr-08	Aucune transaction	Aucune transaction	1 200,00	0	<b>0,00</b>
mars-08	Aucune transaction	Aucune transaction	1 200,00	0	<b>0,00</b>
févr-08	Aucune transaction	Aucune transaction	1 200,00	0	<b>0,00</b>
janv-08	Aucune transaction	Aucune transaction	1 200,00	0	<b>0,00</b>
déc-07	Aucune transaction	Aucune transaction	1 200,00	0	<b>0,00</b>
nov-07	Aucune transaction	Aucune transaction	1 200,00	0	<b>0,00</b>



#### 4.4 Politique de dividendes

##### (a) Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices clos respectivement le 31 décembre 2005, le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2007.

##### (b) Politique de distribution

En matière de dividende, il est rappelé que l'année 2008 constitue une année de transition entre l'année 2007 qui a vu le groupe BONGRAIN reprendre la totalité de l'activité fromagerie de la Société et l'année 2009 qui se traduit par la reprise de l'activité promotion – diversification du Groupe ALTAREA. Entre-temps, au cours de l'exercice 2008, ALTAREIT n'a eu aucune activité jusqu'à l'acquisition des titres de COGEDIM et d'ALTA FAUBOURG en fin décembre.

Les dirigeants de la Société considèrent en conséquence que la prudence commande d'attendre la fin de l'exercice 2009 en cours pour se fixer des objectifs en matière de politique de distribution.

Il sera logiquement proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 26 juin 2009 de ne pas verser de dividende et de laisser en instance d'affectation le résultat de l'exercice qui serait affecté en totalité en report à nouveau.

#### 4.5 Evénements récents et litiges :

Ils sont présentés aux paragraphes 17.8 et 17.7 de l'annexe consolidée sous la section 3.4. du présent document de référence.

## 4.6. Ressources humaines

La Société dispose des moyens humains nécessaires à son développement.

Les dirigeants ont mis en place en conséquence une politique de ressources humaines adaptée à la taille du Groupe et à sa croissance.

### 4.6.1 Présentation générale

A la date du présent document de référence, tous les salariés du Groupe constitué par ALTAREIT et ses filiales sont employés par les différentes sociétés de prestations de services, aucun salarié n'étant employé directement par ALTAREIT, la société cotée.

Les sociétés employeurs filiales d'ALTAREIT sont actuellement les suivantes :

- ALTAREA FRANCE assure la gestion locative et immobilière des actifs en exploitation , l'ensemble des missions liées au développement et à la réalisation des centres commerciaux de centre-ville et les transactions à la location. ALTAREA FRANCE regroupe également la plus grande partie du personnel juridique, comptable, de communication et administratif. Elle réalise donc des prestations de service au profit des filiales d'ALTAREIT du secteur diversification (logées sous ALTA FAUBOURG, voir l'article 4.10 infra) mais aussi en faveur des filiales de sa société-sœur FONCIERE ALTAREA.
- COGEDIM GESTION assure une mission de réalisation des opérations de promotion immobilière (logements et bureaux) en prestations de services tant pour le compte du groupe que pour l'extérieur.
- COGEDIM VENTE assure des missions d'étude de marché, de marketing et de vente au service des équipes de promotion de logements et de bureaux du groupe. Depuis quelques années, elle intervient également dans la gestion d'actifs en interne et pour quelques grands clients extérieurs.

### 4.6.2 Chiffres clefs

**Effectifs au 31 décembre 2008 : 707 salariés.**

Il s'agit des effectifs des sociétés ALTAREA FRANCE, COGEDIM GESTION et COGEDIM VENTE.

Compte tenu du changement total d'activité intervenu entre 2007 (activités de fromagerie) et la fin de l'année 2008 (reprise des activités de promotion et de diversification du Groupe ALTAREA), les comparaisons d'effectifs entre la situation au 31 décembre 2008 celle des années précédentes n'aurait aucune pertinence.

Il est précisé que tous les salariés de ces sociétés sont employés en France. Le lieu de travail des salariés reste principalement l'Ile de France mais les salariés sont présents sur pratiquement tout le territoire français métropolitain.

#### **Répartition par métiers au 31 décembre 2008 :**

Désignation	Nombre de Salariés
Développement de centres commerciaux pour propre compte	219
Immobilier d'entreprise pour compte de tiers et promotion logement	488

La répartition des salariés par catégorie professionnelle est donnée dans l'annexe 17.6 des comptes consolidés, étant souligné que les cadres représentaient au 31 décembre 2008 près de 69 % des salariés, ce pourcentage témoignant de la haute qualification du personnel du Groupe.

En 2008, le groupe n'employait pas un nombre significatif de travailleurs temporaires.

Au 31 décembre 2008 :

- 19 salariés bénéficiaient d'un temps partiel.
- Le groupe comptait 403 femmes et 318 hommes, soit une majorité de femmes (55,89 %)
- L'âge moyen était de 40 ans
- 2 collaborateurs étaient recensés comme travailleurs handicapés.
- 8 accidents de travail ou de trajet sont survenus

#### **4.6.3. Unités Économiques et Sociales**

1 / Dans le secteur du développement de centres commerciaux pour propre compte, les sociétés filiales françaises employant des salariés sont regroupées au sein d'une Unité économique et sociale avec l'existence d'un Comité d'Entreprise et de délégués du personnel (l'« UES ALTAREA »). Au 31 décembre 2008 elle regroupait quatre personnes morales employeurs : ALTAREA FRANCE, ALTAREA RESIDENCE, COMPAGNIE RETAIL PARK DEVELOPPEMENT et RICHELIEU INTERNATIONAL. Cette Unité économique et sociale regroupait en conséquence (et regroupe à la date du présent document de référence) non seulement la Société ALTAREA FRANCE, filiale d'ALTAREIT, mais aussi deux autres sociétés filiales de son actionnaire de contrôle ALTAREA. La Société ALTAREA RESIDENCE a été cédée à COGEDIM GESTION puis absorbée par cette dernière au moyen d'une transmission universelle de son patrimoine, les salariés de la première étant transférée à la seconde le 31 janvier 2009.

Les renseignements fournis dans le présent articles et ceux qui suivent concernent donc l'UES ALTAREA globalement.

Au sein de l'UES ALTAREA, le renouvellement des membres du Comité d'Entreprise et des délégués du personnel est intervenu au mois de juillet 2007.

2/ Dans le secteur de l'immobilier d'entreprise pour compte de tiers et de la promotion logement, les sociétés employeurs (COGEDIM GESTION et COGEDIM VENTE) sont également regroupées au sein d'une Unité Economique et sociale avec un Comité d'Entreprise et des Délégués du personnel (l'« UES COGEDIM »).

Les dernières élections professionnelles se sont déroulées en mars 2007.

#### **4.6.4 Accords collectifs**

Au sein de l'UES ALTAREA, existent :

- un accord d'intéressement renouvelé le 20 mai 2008 ;
- un accord de participation ;
- un plan d'épargne entreprise groupe.

Dans le cadre de ce Plan d'Epargne Entreprise Groupe, il est précisé que le « FCPE ALTAREA » investi en actions de la Société ALTAREA détenait 11.826 actions ALTAREA au 31 décembre 2008.

Au sein de l'UES COGEDIM, existent :

- un accord d'intéressement du 26 juin 2008 ;
- un accord de participation ;
- un plan d'épargne entreprise groupe.

Dans le cadre de ce Plan d'Épargne Entreprise Groupe, il est précisé que le « FCPE ALTAREA COGEDIM ACTIONS » investi en actions de la Société ALTAREA détenait 4.729 actions ALTAREA au 31 décembre 2008.

En 2008, aucun licenciement pour motif économique n'est intervenu. 19 salariés ont été licenciés pour motif individuel et 6 départs négociés sont intervenus. Grâce à son positionnement haut de gamme et à la qualité de ses produits, l'activité logement de Cogedim a réussi à limiter le recul de ses ventes à - 10 % sur les 9 premiers mois de 2008 contre une baisse de près de 35 % sur la même période pour l'ensemble du marché (Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, Infos Rapides, novembre 2008, reconstruction). Néanmoins, compte tenu du resserrement prévisible des marges, Cogedim a entamé au mois de décembre 2008 un processus de réduction mesurée de ses effectifs. Le plan de sauvegarde de l'emploi s'est traduit par 53 suppressions de postes au début de l'année 2009.

Aucun mouvement social n'est intervenu.

La durée hebdomadaire normale du travail en France s'établit à 35 heures.

#### **4.6.5 Avantages**

Dans le cadre de l'UES ALTAREA, l'intéressement ressort à un montant de 192.447,26 euros au titre de 2008.

Dans le cadre de l'UES COGEDIM, l'intéressement s'est élevé à 448.628 euros.

En 2008, sept plans ont permis d'attribuer gratuitement 72.433 actions à des salariés et dirigeants du Groupe.

377.651 euros ont été versés globalement aux Comités d'Entreprise des UES en 2008.

Au sein des deux UES, il existe des contrats groupe prévoyance et des mutuelles.

#### **4.6.6 Formation**

Depuis 2005 le Droit individuel à la formation (DIF) a été mis en place conformément à la législation en vigueur.

Au total, les salariés ont pu bénéficier de 6.073,5 heures de formation soit plus de 8 heures par salarié.

L'investissement formation pour l'année 2008 a représenté 2,27 % de la masse salariale brute pour les salariés des sociétés membres de l'UES ALTAREA et de 1,6 % dans ceux des sociétés membre de l'UES COGEDIM.

#### **4.7. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'ALTAREIT**

En matière d'immobilier de logements et de bureaux exercée via COGEDIM, les dix clients les plus importants représentent globalement 27,7 % du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2008 et l'un d'eux atteint à lui seul 10,4 % du chiffre d'affaires.

#### **4.8. Situation concurrentielle**

Les activités et prestations offertes par le Groupe ALTAREA, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans la présentation institutionnelle et dans le rapport de gestion (première et deuxième partie du présent document de référence). Le rapport de gestion fournit en outre les éléments macroéconomiques sur les marchés des centres commerciaux et de l'habitation et les cycles auxquels ces marchés sont soumis le cas échéant.

Il est précisé que Cogedim a plusieurs types de concurrents, à savoir :

1 : sociétés de promotion : Nexity, Kaufman, Akerys, Icade Capri

2 : filiale promotion de grand groupe de BTP : Bouygues, Eiffage, Vinci

3 : filiale promotion de banque : Meunier, Sogeprom, Unimo

Cogedim se positionne dans le haut de gamme dont il est incontestablement le leader.

#### **4.9. Facteurs de risques**

En raison de ses activités, ALTAREIT pourrait être confrontée le cas échéant aux risques suivants, sachant que la Société s'est donné les moyens de les surmonter ou de les limiter.

##### **Risques liés à l'évolution du marché immobilier**

ALTAREIT intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier de bureaux et de logements. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, comme l'a montré la crise bancaire et financière actuelle, des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le Groupe ALTAREIT, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

- risques marchés encourus par l'Emetteur : Les réservations enregistrées sont susceptibles de faire l'objet de désistements. Dès lors que la réservation est réitérée sous forme d'acte authentique devant notaire, l'acquisition est finalisée et l'Emetteur est affranchi du risque de non réalisation de la transaction.

Les opérations faisant l'objet d'une pré-commercialisation insuffisante sont susceptibles d'être abandonnées, les frais et études étant alors comptabilisés conformément aux principes, règles et méthodes comptables évoqués dans les annexes des comptes consolidés (cf. l'Annexe 13.3 des Comptes Consolidés).

##### **Risques juridique, réglementaire, environnemental, assurance et fiscal**

###### **Risques juridique et réglementaire**

ALTAREIT et ses filiales doivent se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment l'urbanisme la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité. Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à ALTAREA d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine (s'agissant des filiales de diversification) ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher, le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation.

Il est précisé que plusieurs sous-filiales d'ALTAREIT exercent accessoirement des activités d'agent immobilier et sont titulaires à ce titre de cartes professionnelles. Il s'agit COGEDIM GESTION, COGEDIM VENTE, COGEDIM TRADITION et ALTAREA FRANCE.

Dans le cadre normal de ses activités, ALTAREIT peut être impliquée dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. ALTAREIT et ses filiales constituent une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

##### **Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées**

ALTAREIT estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Toutefois, ALTAREIT et ses filiales pourraient être confrontées à un renchérissement du coût des polices d'assurance ou pourraient subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, ALTAREIT et ses filiales pourraient être confrontée, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourraient avoir des conséquences négatives sur les résultats, l'activité ou la situation financière d' ALTAREIT et de ses filiales.

**Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, lésionnelle, plomb, installations classées, etc.) – risques d'inondation ou d'effondrement**

Les actifs du secteur diversification peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment l'amiante, la lésionnelle, les termites ou le plomb. En leur qualité de propriétaire de ces constructions ou installations ou terrains, les filiales d'ALTAREIT du secteur diversification pourraient être engagées en cas de manquement à leur obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité des filiales concernées pourrait avoir un impact négatif sur leur activité, leurs perspectives et leur notoriété. Afin de limiter ces risques, les sociétés concernées respectent la réglementation applicable en la matière et adoptent une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

Les actifs du secteur diversification peuvent également être exposés à des risques naturels ou technologiques, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle des locaux concernés et avoir un effet défavorable sur l'attractivité des actifs d' ALTAREIT, son activité et ses résultats.

**Risques de Conflits d'intérêts**

ALTAREIT est parfois partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinées à réaliser conjointement des projets de développement. Il est possible qu'ALTAREIT se trouve en situation de conflit d'intérêts dans certaines de ces structures.

## Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'ALTAREIT

### Risques financiers

En cas de baisse du rythme des ventes, le besoin en fonds de roulement peut augmenter de façon significative induisant des besoins de financement complémentaires.

#### ■ Besoin en Fonds de Roulement à la clôture

<i>en millions d'euros</i>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Stock	391,0	482,1
	<i>Clients</i>	<i>68,6</i>
	<i>Acomptes clients reçus (1)</i>	<i>-138,8</i>
Clients nets des acomptes reçus	30,9	-70,2
Fournisseurs	-194,1	-120,7
<b>BFR opérationnel net des acomptes reçus des clients</b>	<b>227,8</b>	<b>291,2</b>
Chiffre d'affaires	741,8	577,0
<i>BFR opérationnel en % du CA</i>	<i>30,7%</i>	<i>50,5%</i>
Autres créances	104,0	109,3
	<i>dont crédit de TVA et TVA déductible</i>	<i>76,4 77,9</i>
Autres dettes (2)	-85,2	-104,0
	<i>dont dettes fiscales et sociales</i>	<i>-59,8 -51,5</i>
	<i>dont dettes sur immobilisations financières (3)</i>	<i>-2,4 -31,5</i>
<b>BFR autres créances et dettes</b>	<b>18,8</b>	<b>5,3</b>
<b>Total BFR</b>	<b>246,6</b>	<b>296,5</b>

(1) : les acomptes clients reçus sont comptabilisés au bilan dans les autres dettes

(2) : les autres dettes ne tiennent pas compte des acomptes clients reçus, présentés dans ce tableau en diminution des créances clients

(3) : au 31 décembre 2007, était inclus le complément de prix de l'acquisition des titres de Cogedim pour un montant de 25 M€, réglé en juillet 2008

### Risques de liquidités – Capacité d'endettement

Le Groupe ALTAREA, dont fait partie ALTAREIT, finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Le Groupe ALTAREA pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat du Groupe ALTAREA susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans ALTAREIT.

Au sein de la Direction Financière du Groupe ALTAREA et de celle de COGEDIM, filiale d'ALTAREIT, la gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources.

Compte tenu de la situation financière à la date de dépôt du Document de Référence du Groupe ALTAREA, la Société ALTAREIT estime ne pas présenter de risques de liquidités.

Il est précisé que l'endettement bancaire net du Groupe s'élève à 404,8M€ au 31 décembre 2008, dont 400 M€ garantis par Altarea.

154

(en M€)	<u>31-déc-08</u>
Dettes corporates	100
Dettes Acquisition Cogedim	300
Dettes promotion	154
<b>Total Dette brute</b>	<b>554</b>
Disponibilités	(149)
<b>Total Dette nette</b>	<b>405</b>

- La dette corporates est assortie d'un seul covenant relatif au niveau du LTV consolidé du Groupe Altarea (LTV<65%).
- La dette d'acquisition de Cogedim possède à la fois des covenants d'Altarea SCA (LTV<65% et ICR>2) et des covenants spécifiques à Cogedim (Leverier d'EBITDA et ICR)<sup>19</sup>.
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet (pré-commercialisation)

Au 31 décembre 2008, le Groupe Altareit respectait l'ensemble de ses covenants.

<sup>1</sup> Au 31 Décembre 2008 :

LTV consolidé Altarea SCA : 53,4%

Ratio ICR Altarea SCA : 2,6x

Leverier d'EBITDA Cogedim : 3,1x (contre covenant ≤ 5,75x)

Ratio ICR Cogedim : 3x (contre covenant ≥ 2x)

#### Politique d'engagement :

En matière de bureaux, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble, l'engagement d'une opération est conditionné à sa vente préalable ou à la signature d'un contrat assurant le financement de l'opération de construction.

#### **Risque sur actions**

Au 31 décembre 2008, ALTAREIT considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

#### **Risque de change**

A la date de dépôt du présent document, ALTAREIT et ses filiales réalisent la quasi-totalité de leur chiffre d'affaires dans la Zone Euro et payent la totalité de leurs dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. Dans ces conditions, ALTAREIT estime ne pas être exposée au risque de change.

#### **Risque liés aux actifs nantis**

155

Les actions de la Société Cogedim, filiale dédiée à l'activité de promotion, ont été nanties au profit d'un pool de banques à hauteur de 300M€ en garantie du prêt d'acquisition de la SAS Cogedim. En cas de réalisation du nantissement, Altareit pourra se voir priver d'une partie significative de ses actifs.

## **Environnement juridique et réglementaire**

Dans la conduite de ses activités, le groupe Altareit est tenu de respecter différentes réglementations notamment en matière d'urbanisme, d'environnement ou de droit de la vente. Par ailleurs, les différentes mesures d'incitations fiscales tendant à favoriser l'investissement locatif présentent une importance particulière dans le cadre de l'activité de promotion immobilière de Cogedim.

### *Urbanisme*

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, le groupe Altareit, au travers de Cogedim, est soumis à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plan d'occupation des sols puis plan local d'urbanisme qui s'y substitue progressivement depuis la réforme de la loi SRU du 13 décembre 2000, zone d'aménagement concerté). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble et les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions.

Par ailleurs, différents textes sont venus depuis trois ans modifier les dispositifs législatif et réglementaire applicables aux autorisations d'urbanisme. Il s'agit essentiellement de l'ordonnance du 8 décembre 2005, de la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 et du décret du 5 janvier 2007. Certaines des dispositions de la réforme sont entrées progressivement en vigueur au cours de 2006 et 2007, mais l'ensemble du dispositif a pris pleinement effet le 1er octobre 2007. La finalité de cette réforme est de simplifier et harmoniser le régime des autorisations d'urbanisme.

### *Environnement*

Le groupe Altareit est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement.

Cette réglementation prévoit notamment la responsabilité du propriétaire d'un terrain pour sa remise en état en cas de pollution des sols. Par ailleurs, la réglementation pose des limites strictes pour l'utilisation et les rejets à l'eau, en posant notamment une obligation de traitement des eaux usées.

Par ailleurs, le groupe est soumis à toutes les dispositions environnementales issues du Grenelle I de l'environnement concernant notamment le secteur du bâtiment (programme de généralisation des « bâtiments basse consommation », rénovation thermique des bâtiments, etc.) et le secteur de l'urbanisme (prise en compte de la préservation de la biodiversité, lutte contre l'étalement urbain, etc.).

### *Droit de la vente*

En tant que vendeur de produits immobiliers, le groupe est soumis au droit commun de la vente aux particuliers.

Ainsi le Code de la construction et de l'habitation (article L.271-1) concède aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter du lendemain de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai. La caducité des contrats est encourue en cas de non-respect de ces délais. Le groupe est également soumis à la réglementation spécifique de la VEFA et à la réglementation issue du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU.

### *Responsabilité*

Dans ses activités logement et immobilier tertiaire, le groupe est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites de bon fonctionnement et décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination.

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale pour les ouvrages, c'est-à-dire tous éléments qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) pour les éléments d'équipements dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès du groupe qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction.

#### *Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif*

Les activités de développement et de promotion de logements neufs ont bénéficié depuis plus de vingt ans de plusieurs dispositifs fiscaux successifs destinés à favoriser l'investissement locatif par les particuliers.

Aux deux types de dispositifs déjà applicables en 2008 : le dispositif dit « Robien recentré » et le dispositif dit « Borloo populaire » s'est ajouté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 le dispositif dit « Scellier ».

#### *Le dispositif « Robien recentré »*

Mis en place depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006, le régime Robien recentré est venu modifier géographiquement et fiscalement le régime « Robien ». Il permet aux personnes physiques qui effectuent des investissements locatifs répondant à certains critères de réaliser des économies impôt. Le dispositif Robien recentré ne s'applique qu'aux locaux neufs ou assimilés à usage d'habitation. L'immeuble doit être loué nu, pour au moins neuf ans, et servir de résidence principale au locataire. Le dispositif Robien recentré permet aux particuliers d'amortir jusqu'à 50 % du montant de leur investissement sur neuf ans. Cet amortissement conduit à la réalisation d'un déficit foncier imputable sur le revenu global à hauteur de 10.700 euros par an au maximum, l'excédent de déficit étant reportable l'année suivante sur un bénéfice foncier pendant dix ans.

#### *Le dispositif « Borloo populaire »*

Il est soumis à la condition que l'investisseur s'engage à ce que le loyer et les ressources du locataire, appréciés à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Le dispositif consiste en une déduction forfaitaire pour frais égale à 30 % des loyers bruts, pendant toute la durée de l'engagement de location.

Par ailleurs, un complément de déduction au titre de l'amortissement est prévu par le dispositif Robien recentré, égal à 2,5 % du montant de l'investissement, à l'issue de la période couverte par l'engagement de location. Ce complément s'applique tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire restent remplies, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans ; ce qui au total porte la part de l'amortissement à 65 % du coût de l'acquisition sur une période de quinze ans.

#### *Le dispositif « Scellier »*

Dans le contexte de chute des ventes de logements neufs, le dispositif Scellier constitue une nouvelle mesure d'incitation fiscale puissante. Ce nouveau dispositif cohabitera avec les dispositifs Robien recentré et Borloo demeurant en vigueur sur l'année 2009. L'avantage fiscal consiste en une réduction d'impôt ce qui élargit considérablement le nombre d'investisseurs potentiels, quel que soit leur niveau d'imposition, alors que les précédents dispositifs ne favorisaient que les tranches d'imposition élevées. Les contribuables qui acquièrent, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, bénéficient d'une réduction impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans. Pour un même logement, l'investisseur ne peut cumuler la réduction d'impôt et la réduction au titre de l'amortissement relevant des dispositifs Robien ou Borloo.

Le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement au titre d'une même année d'imposition.

La réduction impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu pour sa fraction inférieure à 300.000 euros. Le taux de la réduction impôt est de 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010, et de 20 % pour les logements acquis ou construits à compter de l'année 2011. La réduction impôt est répartie sur neuf années.

#### 4.10. Organigramme simplifié

Au 31 décembre 2008, les deux filiales principales de la Société ALTAREIT sont les suivantes (le pourcentage est celui de la détention directe d'ALTAREIT dans le capital de chaque filiale)

Nom	Activités	Lieu de l'activité	% capital
COGEDIM	Pôle promotion : immobilier de bureaux et de logement	France	100,00
ALTA FAUBOURG	Pôle diversification : hôtellerie, cinéma, marché d'intérêt national de Rungis	France	100,00

## Chapitre 5. Gouvernement d'entreprise

Le rapport du Président du Conseil de Surveillance (6<sup>ème</sup> partie) détaille la composition et le fonctionnement du Conseil de Surveillance ainsi que les limites des pouvoirs de la Gérance. La présente section a pour objet de compléter cette section et le cas échéant les annexes des comptes consolidés sur la Direction Générale de la Société.

### 5.1 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

La Société ALTAREIT est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle est gérée et administrée par une Gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de Surveillance.

#### 5.1.1 Gérance

a) Composition

##### Société ALTAFINANCE 2

La Société ALTAFINANCE 2 est une société par actions simplifiée au capital de 670.000.000 euros détenue par Monsieur Alain TARAVELLA, les sociétés qu'il contrôle et les membres de sa famille. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 501 031 751 RCS PARIS.

Le Président de la Société ALTAFINANCE 2 est Monsieur Alain TARAVELLA qui en est par ailleurs le Directeur Général.

##### Monsieur Alain TARAVELLA

Monsieur Alain TARAVELLA est Président – Directeur Général de ALTAFINANCE 2. De nationalité française, il est né en 1948 à FALAISE (14). De 1975 à 1994, Monsieur TARAVELLA a exercé des responsabilités au sein du groupe PIERRE ET VACANCES dont il a été nommé Directeur Général à compter de 1985. En 1994, il a créé et dirigé depuis lors le groupe ALTAREA.

##### Mandats actuels de M. Alain TARAVELLA

Co Gérant de SCA	Président de SAS	Président et Administrateur de sociétés étrangères	Président du Conseil de Surveillance de SAS	Membre du Conseil de Surveillance de SAS
Altarea	Altafinance 2 Alta Patrimoine Altafi 2 Altafi 3	Altarea Inc. Altarea Italia SRL Altarea Espana Altarea Srl	Cogedim	Altarea France

Monsieur Alain TARAVELLA siège en outre au Conseil d'Administration de la SEMMARIS en qualité de représentant légal de la Société ALTAREA.

##### Autres mandats assumés depuis cinq années :

- Président du Conseil d'Administration et Directeur Général d'Altarea sous son ancienne forme de S.A.
- Président des SAS Gerec, Cézanne Investissement, Foncière Altarea, Altafi, Altapar et Altafinance
- Administrateur de la SA SAPM
- Président et membre du Conseil de Surveillance de la SAS COGEDIM
- Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de la Société du 20/03/08 au 02/06/08

b) nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.  
Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, cette limite d'âge prévue s'applique également à ses dirigeants, personnes physiques.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité ; chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de toute compte, au versement par la société, prorata temporis, de sa rémunération jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit.

Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

c) pouvoirs (article 13 des statuts)

Le gérant ou, s'il en existe plusieurs, chacun d'entre eux-ci, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la société.

### 5.1.2. Associé Commandité

#### a) Identité

La Société ALTAFI 3 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38.000 euros divisé en 38.000 actions, détenues en totalité par ALTAFINANCE 2, elle-même contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 503 374 464 RCS PARIS.

Le Président de la Société ALTAFI 3 est Monsieur Alain TARAVELLA. Son mandat a une durée illimitée.

#### b) Nomination et cessation des fonctions (article 24)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

### 5.1.3 Conseil de Surveillance

Les éléments concernant la nomination et la cessation des fonctions des membres du Conseil de Surveillance, leurs pouvoirs et les dates de leur nomination et celles de l'expiration de leurs mandats sont énoncées dans la section 6. Ce paragraphe détaille l'identité des membres et leurs mandats dans d'autres Sociétés :

#### 1 Monsieur Jacques NICOLET - Président

De nationalité française, il est né à MONACO en 1956. De 1984 à 1994, Monsieur NICOLET a été Directeur de Programmes, Directeur du Développement et Directeur Général Adjoint du groupe PIERRE ET VACANCES. En 1994, il a été associé à la création du Groupe ALTAREA dont il a été successivement le Directeur Général Délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le Président du Conseil de Surveillance.

#### Mandats actuels de Jacques NICOLET

Président du Conseil de Surveillance de SCA	Membre du Conseil de Surveillance de SAS	Président de SAS	Co-gérant / Gérant	Administrateur de sociétés étrangères
Altarea Altareit	Altarea France Cogedim SAS	JN Holding JN Investissement JN Finances OAK Racing	Damejane 14, rue des Saussaies JN Participations	SA Productions de Monte-Carlo, Altarea Italia SRL Altarea Espana Altareg Srl

Monsieur Jacques NICOLET siège en outre au Conseil d'Administration de la SEMMARIS en tant que représentant permanent de la Société ALTA RUNGIS.

#### Autres mandats assumés depuis cinq années :

- Directeur Général Délégué et administrateur d'Altarea sous son ancienne forme de S.A.
- Président du Conseil d'Administration et DG de la SA Sillon
- Président des SAS Les Halles du Beffroi, Rouret Investissement, JN Investissements et Compagnie Altarea Habitation
- Président du Conseil de Surveillance (et auparavant Directeur Général) de la SAS Altafinance
- Gérant de la SARL Moc, de la SARL Saulnier Racing
- Administrateur de la SA SAPM

#### 2 ALTA FAUBOURG - Membre

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la Société ALTA FAUBOURG est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

La Société ALTA FAUBOURG est une société en nom collectif dont le siège est à PARIS (75002) 108 rue de Richelieu répertoriée sous le numéro 444 560 874 RCS Paris.

Elle a pour Président la Société ALTAREIT, représentée par son Gérant, la société ALTAFINANCE 2, représentée par M. Alain TARAVELLA.

Autres mandats exercés par la Société ALTA FAUBOURG :

- Administrateur de la SA SEMMARIS
- Présidente de la SAS ALTA FAVART

Autres mandats assumés depuis cinq années :

Néant

### **3 SAS ALTAREA FRANCE - Membre**

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la Société ALTAREA FRANCE est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

La Société ALTAREA FRANCE est une société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS (75002) 108 rue de Richelieu répertoriée sous le numéro 324 814 219 RCS Paris.

Elle a pour Président Monsieur Gilles Boissonnet.

Autres mandats exercés par la Société ALTAREA France :

- Président de la SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE, ALTA SAINT HONORE, ALTA CITE, SAS L'EMPIRE, ALTA BERRI, LES HALLES DU BEFFROI, SAS SILLON 3, WAGRAM 39/41, SILLON, ALTA CRP VIVIENNE, ALTA CRP MONTMARTRE, AVENUE DE FONTAINEBLEAU.
- Administrateur des SA SEMMARIS et Société d'Aménagement de la Mezzanine Paris-Nord,
- Membre du conseil de surveillance : SCA ALTAREIT,
- Gérant/ co-gérants (associé ou non associé) des sociétés suivantes : SNC ALTA TROYES, SNC DU CENTRE COMMERCIAL DU KB, FONCIERE CEZANNE MATIGNON, SNC LE PRE LONG, FONCIERE CEZANNE MERMOZ, SNC ALTA AUBETTE, SNC ALTA MULHOUSE, SNC ALTA TOURCOING, SNC ALTA MATIGNON, SNC ALTAREA 2, SNC AUBETTE TOURISME RESIDENCE, SCI ALTA NOUVEAU PORT LA SEYNE, Société Civile Immobilière DU 46 BOURG BELE, MATIGNON COMMERCE, SNC COLLET BERGER, ALTA COPARTS, DROUET D'ERLON, SNC ALTA CRP PUGET, SNC ALTA CRP RONCHIN, GRAND TOUR, SNC PLAISIR 1, SNC TOULOUSE GRAMONT, Société Civile Immobilière REIMS BUIRETTE, SNC SILLON 2, SNC ALTA CRP MOUGINS, SNC MONNET LIBERTE, Société Civile Immobilière DES CLAUSONNES, Société pour la réhabilitation, l'Aménagement et la Construction, SNC ALTA THIONVILLE, SCI TROYENNE D'INVESTISSEMENT, SNC ALTAREA LES TANNEURS, SNC ALTA CRP PONTAULT COMBAULT, Société d'Aménagement de la Gare de l'Est, CENTRE COMMERCIAL DE VALDOLY, SCI RUE DE L'HOTEL DE VILLE, SNC CRECHES INVEST, SCI LIMOGES INVEST, SNC ALTAREA, SCI ALTA SAINT GEORGES, SNC DU CENTRE COMMERCIAL DE THIAIS, LILLE GRAND PLACE, Société Civile Immobilière KLEBER MASSY, Société Civile Immobilière VENDOME MASSY 2, JAS DE BOUFFAN, SCI CENTRE D'AFFAIRES DU KB, SNC AVENUE PAUL LANGEVIN, SNC ALTA CRP RIS ORANGIS, SNC BORDEAUX SAINTE EULALIE, SNC CŒUR

D'ORLY PROMOTION, SNC ALTA CRP RUAUDIN, SNC ALTA CRP NOYON, SNC ALTA CRP GENNEVILLIERS, SNC ALTA PIERRELAYE, SCI ESPACE GRAND'RUE, SNC ALTA CRP VALBONNE, SNC ALTA CRP GUIPAVAS, Société Civile Immobilière FERNET, SNC AUBERGENVILLE 2, SNC ALTA CRP LA VALETTE, SNC ALTA CRP RAMBOUILLET, SNC ALTA CRP AUBERGENVILLE, SNC GENNEVILLIERS 2, SNC ALTA CRP INVESTISSEMENTS, SNC ALTA CRP SAINT AUNES, ALTAREA PROMOTION COMMERCE, SCI BERCY VILLAGE 2, SNC LES TROIS COMMUNES, TECI ET COMPAGNIE, SCI DU PETIT MENIN, SOCIETE DU CENTRE COMMERCIAL DE MASSY, SNC PLAISIR 2, BERCY VILLAGE, SNC ALTA LES ESSARTS

Autres mandats assumés depuis cinq années :

- Administrateur de SILLON
- Président de la SAS GEREC MANAGEMENT MARKETING et de la SAS MICHELET FONTAINEBLEAU
- Gérant/ co-gérant de AG INVESTISSEMENT, de la SNC ALTA CRP MANTES LA JOLIE, de la SNC ALTA MARIGNY CARRE DE SOIE.

**5.1.4. Conflits d'intérêts**

A l'exception des mandats exercés par M. Taravella et de la Société Altafinance 2, qu'il contrôle, et du mandat de M. Nicolet en qualité de membre du Conseil de Surveillance d'Altarea, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'un quelconque des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de la direction générale et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs. A la connaissance de la Société, aucun arrangement ou accord n'a été conclu avec un actionnaire, client, fournisseur ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes mentionnées au présent paragraphe a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale. Enfin la Société n'a eu connaissance de l'acceptation par les personnes mentionnées au présent paragraphe concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur.

**5.2 Rémunérations**

**5.2.1. Présentation**

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, la Société est dirigée par une Gérance et contrôlée par un Conseil de Surveillance. Elle comporte en outre un ou plusieurs Associés Commandités.

**5.2.1.1 Gérance :**

La rémunération de la gérance est fixée par les stipulations de l'article article 14 des statuts, rappelées littéralement ci-après :

*14.1. La rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction est fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord des commandités.*

*14.2. Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.*

**5. 2.1.2. Le Conseil de Surveillance**

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

Aucune rémunération du Conseil de Surveillance n'a été décidée par l'Assemblée Générale des actionnaires. De même, aucune rémunération n'a été allouée au Président du Conseil de Surveillance en 2008.

## 5.2.2 – Information sur les rémunérations

### 5.2.2.1 Application des recommandations AFEP/MEDEF

Comme le souligne le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne communiqué au chapitre 6, la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF (le « Code AFEP/MEDEF ») qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société. En effet, la rémunération de la Gérance est directement octroyée par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires, sans intervention d'un organe collégial comme c'est le cas dans une société anonyme ; par ailleurs, la rémunération des associés commandités est fixée par les statuts et toute modification implique l'intervention de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires.

Les informations fournies ci-après appliquent les Recommandations de l'AMF relative à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux (les « Recommandations »), mis en ligne le 22 décembre 2008.

Conformément à l'article 1 des Recommandations, les mandataires sociaux visés par les préconisations du Code AFEP/MEDEF sont les membres du Conseil de Surveillance et la notion de dirigeants mandataires sociaux correspond exclusivement à la Gérance d'ALTAREIT.

### 5.2.2.2 Information sur la rémunération des mandataires sociaux :

Etant rappelé que :

Monsieur Jean-Louis Torris a été Président du Conseil d'Administration et Directeur Général du 11/06/2007 au 20 mars 2008, que Monsieur Alain Taravella a été Président du Conseil d'Administration et Directeur Général du 20/03/2008 au 02/06/2008 et que la SAS Altafinance 2 a été nommée gérante de la Société par Assemblée Générale Mixte du 02/06/2008,

Les rémunérations, fixes ou proportionnelles, et avantages de toute nature qui leur ont été allouées en lien avec leur mandat exercé au sein de la Société sont les suivantes :

- *Rémunérations, options et actions de performance attribuées par la Société à chaque dirigeant mandataire social au titre de l'exercice 2007 et de l'exercice 2008 :*  
Néant
- *Rémunérations fixes, variables, exceptionnelles, jetons de présence et avantages en nature versés par la Société à chaque dirigeant mandataire social :*  
Néant
- *Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe :*  
Néant
- *Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social :*  
Néant
- *Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux :*  
Néant

- *Rémunérations de toute nature reçues de filiales de la Société ou de sociétés qui la contrôlent*

En 2008, la SAS Altafinance 2 a perçu une rémunération fixe de 1.296 K€ de la SCA Altaréa, société contrôlante de la Société, et une rémunération variable de 1.054 K€ des filiales de la Société.

#### ***Autres Information sur la rémunération des mandataires sociaux***

Outre les dirigeants mandataires sociaux ci-avant mentionnées en 2.2, les autres mandataires sociaux non dirigeant de la Société ont été les suivants au cours de l'exercice 2008 :

Monsieur Pascal Breton et Monsieur Alain de Paillerets, Administrateurs de la Société (sous sa forme de Société Anonyme) jusqu'au 20 mars 2008,

Monsieur Jacques Nicolet Président du Conseil de Surveillance depuis le 2 juin 2008.

- *Jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants :*

Néant

- *Actions de performance attribuées à chaque mandataire social (dirigeant ou non):*

Néant

- *Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social (dirigeant ou non) :*

Néant

- *Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions (dirigeant ou non):*

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux par la Société elle-même ou une autre société du groupe.

#### ***Autres Information concernant les dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options de levées par ces derniers***

Durant l'exercice 2008, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par l'émetteur ou toute société le contrôlant ou contrôlé par lui.

Durant l'exercice aucune option de souscription ou d'achat d'actions consentie par l'émetteur ou toute société le contrôlant ou contrôlée par lui n'a été levée par les salariés du Groupe.

### **5.3 Condamnations, faillites, incriminations**

Le soussigné atteste et déclare que, à sa connaissance, aucun administrateur ou, depuis la transformation de la Société en société en commandite par actions, aucun membre du conseil de surveillance de la Société n'a été, au cours des cinq dernières années, l'objet :

De condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années;

D'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation;

D'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés);

Aucun administrateur et aucun membre du conseil de surveillance n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

Le Gérant

Société ALTAFINANCE 2

Représentée par son Président-Directeur Général Alain TARAVELLA

### **5.4 Litiges**

Au cours des douze derniers mois, la Société n'a été l'objet d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe constitué par l'émetteur et ses filiales.

### **5.5 Direction**

#### **Gilles BOISSONNET**

Président du Directoire d'ALTAREA FRANCE

Diplômé en économie de l'Université de PARIS I et diplômé en droit de l'Université de PARIS II, diplômé en gestion de l'université Paris IX. Au sein du Groupe ALTARÉA depuis 2002. Principales expériences antérieures : Directeur Général de 1000 Amis (PETSMART), Directeur du Développement de LEROY MERLIN et Responsable des Ventes de ESSO France.

#### **Jean-François FAVRE**

Président du Conseil de Surveillance d'ALTAREA FRANCE

Ingénieur EPUL de Lausanne (CH) 1970. Au sein du Groupe ALTARÉA (au travers de GEREC) depuis 1981  
Principales expériences antérieures : Responsable Technique du Groupe de Coordination Technique (Rénovation du Musée d'Art Moderne de Paris, projets du Quartier Saint Eloi-Paris 12<sup>e</sup>, Quartier Saint Blaise-Paris 20<sup>e</sup>. Construction de la Station d'Avoriaz). Responsable Travaux du Club Méditerranée.

#### **Christian de GOURNAY**

Président du Directoire de COGEDIM

Ancien élève d'HEC et de l'Ecole Nationale d'Administration. Entre chez COGEDIM en 2002, en tant que Vice-président du Directoire. Monsieur Christian de Gournay a commencé sa carrière au Conseil d'Etat en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de Directeur Général des Succursales Suisses. Il devient Directeur Général adjoint des AGF en 1994 où il aura la responsabilité de la gestion des actifs de l'immobilier du groupe et des activités bancaires et financières. Il assure la présidence du Directoire de COGEDIM depuis 2003.

**Yves JACQUET**

Directeur Général de COGEDIM

Diplômé de l'ESCP-EAP 1969 (Finance-comptabilité), puis d'une maîtrise en Sciences Economiques en 1970 (Option économie privée). Il fait ses débuts chez COGEDIM en 1973, comme Responsable de Programme, après avoir passé 2 années au CENTI comme ingénieur informaticien. Yves Jacquet prend les fonctions de Secrétaire Général en 1983, puis de Directeur Financier en 1998. Depuis 1995, il assure la Direction Générale du groupe et est membre du Directoire.

**Albert MALAQUIN**

Directeur Général d'ALTAREA FRANCE

Ingénieur ESGT, DESS aménagement et urbanisme à Science Po Paris, Chartered surveyor, Mrics. Albert Malaquin a débuté sa carrière en 1995 chez Arthur Andersen pour y créer le département d'expertise immobilière. En charge du développement de l'activité de conseil aux investisseurs après la fusion avec Ernst & Young en 2002, Albert Malaquin est devenu en 2005, président d'Icade Conseil. Il rejoint le groupe Altaréa, en septembre 2008, en qualité de directeur général d'Altaréa France.

**5.6. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise**

Conformément à l'article 16.4 de l'Annexe I du Règlement CE 809/2004 prise en application de la Directive CE 2003/71/CE, le soussigné atteste et déclare que la Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, prévu par la loi sur les Sociétés commerciales et les textes subséquents.

Le Gérant

Société ALTAFINANCE 2

Représentée par son Président-Directeur Général Alain TARAVELLA

## **Chapitre 6 – CONTROLE INTERNE**

## Section 6.1 - rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne

### SOMMAIRE

#### 1 – Cadre de référence et guide d'application

#### 2 – Gouvernance – préparation et organisation des travaux du Conseil

##### 2.1. Choix du code de référence

##### 2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil

###### 2.2.1. Missions et attributions

###### 2.2.2. Composition du Conseil

###### 2.2.3. Fréquence des réunions :

###### 2.2.4. Convocations des membres

###### 2.2.5. Information

###### 2.2.6. Tenue des réunions

###### 2.2.7. Règlement intérieur

###### 2.2.8. Comités Spécialisés

###### 2.2.9 Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2008

###### 2.2.10 Procès-verbaux des réunions

###### 2.2.11 Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés

#### 3 - Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

##### 3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne

##### 3.2 Organisation générale des procédures de contrôle interne

###### 3.2.1 Intervenants

###### 3.2.2 Risques couverts

##### 3.3. Améliorations au cours de l'exercice 2009

#### 4 - Pouvoirs de la Direction Générale

##### 4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale

##### 4.2. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société

#### 5 - Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

#### 6 – Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L 225 -100 du Code de commerce.

## **1 – Cadre de référence et guide d'application**

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance s'est inspiré du cadre de référence recommandé par l'Autorité des Marchés Financiers le 22 janvier 2007 ainsi que sur le Guide d'application relatif au contrôle interne et l'information comptable et financière publiée par les émetteurs (le « Guide »), élaboré par l'AMF et publié le 22 janvier 2007, l'objectif du Groupe étant une mise en place progressive de ce référentiel.

Toutefois, en raison de la situation particulière de la Société due à la forme juridique de société en commandite par actions qu'elle a décidé d'adopter le 2 juin 2008, la répartition des rôles entre la Direction Générale et le Conseil de Surveillance telle qu'elle figure dans les articles 1.2 et 1.3 du Guide, conçue pour des sociétés anonymes, ne correspond pas au nouveau mode de fonctionnement de la Société. En conséquence, au sein d'ALTAREIT, les comptes sont arrêtés par la Gérance et le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

Par ailleurs, l'année 2008 sur laquelle porte le présent rapport est singulière, puisque le Conseil de Surveillance n'est entré en fonctions que le 2 juin 2008, à la suite de la transformation de la Société en société en commandite par actions et que la Société n'a eu aucune activité au cours de l'exercice, jusqu'à l'acquisition à la fin du mois de décembre 2008 des titres de COGEDIM et d'ALTA FAUBOURG logeant l'activité promotion et diversification d'ALTAREA, confirmant ainsi les intentions annoncées par ALTAREA à l'occasion de l'offre publique d'achat valant offre publique de retrait déposée suite à la prise de contrôle de la Société. L'année 2008 est donc une année de transition.

Enfin, les procédures de contrôle interne existantes sont celles qui existent au niveau du Groupe ALTAREA dont la Société fait partie. Au cours de l'année 2008, ces procédures ont donc porté sur les deux nouvelles filiales de la Société et leurs propres filiales et elles se poursuivent au cours de l'exercice 2009.

## **2 – Gouvernance – préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance**

### **2.1. Choix du code de référence**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) publié en décembre 2008, énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003, de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants sociaux des sociétés cotées.

La Société se réfère au Code AFEP MEDEF et les recommandations de ce code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise du Groupe ALTAREA dont elle fait partie, étant précisé que la Société adhère aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF mais que leur application doit être adaptée à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Ainsi les développements relatifs à la nature collégiale du conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général ne peuvent-ils être transposés aux sociétés en commandite par actions.

Par ailleurs, ainsi qu'il est rappelé au paragraphe1, l'année 2008 étant une année de transition, le Conseil de Surveillance n'a pas encore eu l'occasion de se doter de Comité d'Audit spécifique. Une première démarche dans ce sens a consisté à proposer à l'assemblée générale annuelle des actionnaires d'ALTAREIT la nomination d'un membre indépendant au Conseil de Surveillance de celle-ci.

## **2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil**

### **2.2.1. Missions et attributions (article 17 des statuts)**

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société. Il décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires. Dans le cas où la société n'a plus de gérant, ni de commandité, le conseil de surveillance peut nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidat pour le renouvellement des commissaires aux comptes. Il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement. Conformément à la loi, le conseil de surveillance établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le conseil de surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la société proposée aux actionnaires. Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

### **2.2.2. Composition du Conseil de Surveillance**

(a) membres

A la date de ce rapport, le Conseil de Surveillance compte les trois membres suivants :

- M. Jacques NICOLET, Président du Conseil de surveillance, nommé le 2 juin 2008 pour la durée de son mandat de membre, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013,
- ALTA FAUBOURG, Membre, nommé le 2 juin 2008 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013,
- ALTAREA FRANCE, Membre, nommé le 2 juin 2008 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013,

b) âge moyen

Depuis la transformation de la Société en société en commandite par actions, les personnes morales ne sont plus tenues de désigner systématiquement un représentant permanent ; elles sont représentées aux réunions du Conseil soit par leur représentant légal, soit par un représentant permanent si elles ont choisi d'en désigner un, soit enfin par tout mandataire ad hoc. Il n'est donc plus pertinent de déterminer et de communiquer un âge moyen.

(c) mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du Conseil de Surveillance en dehors de la Société figure en annexe au rapport de gestion de la Gérance et dans le document de référence.

(d) rémunération

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société. Nous vous précisons qu'aucune rémunération et aucun jeton de présence n'a été alloué au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2008.

(e) membres indépendants

Pour juger de l'indépendance de ses membres, le Conseil de Surveillance utilise la définition donnée par les articles 8.4 et 8.5 du Code de gouvernement des sociétés cotées AFEP/MEDEF, qu'il a choisi comme code de référence.

A la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance ne compte aucun membre indépendant.

La Gérance a décidé en conséquence de proposer à l'assemblée générale annuelle des actionnaires la nomination de Monsieur Dominique RONGIER, qui ne se trouve dans aucun des cas d'incompatibilité énoncés par l'article 8.4 et ne détient à ce jour aucune action de la Société ALTAREIT.

### 2.2.3. Fréquence des réunions :

Les statuts prévoient que le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, au moins quatre fois par an, afin notamment d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la Société. Au cours de l'année 2008, compte tenu de l'absence d'activité de la Société, le Conseil s'est réuni trois fois.

### 2.2.4. Convocations des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du Conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le Conseil est convoqué par son Président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

### 2.2.5 Information

Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

### 2.2.6 Tenue des réunions

Les réunions se déroulent soit au siège social, 108, rue de Richelieu à Paris (75002) soit au siège administratif de la Direction Générale 8 avenue Delcassé à Paris (75008). Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif. La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du Président sera prépondérante.

### 2.2.7. Règlement intérieur

Il n'existe actuellement pas de règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

### 2.2.8. Comités Spécialisés

Il est rappelé que l'exercice 2008 est une période transitoire. La filialisation dans ALTAREIT des activités de promotion et de diversification du Groupe ALTAREA, intervenue à la fin de l'année 2008 devraient entraîner en 2009 la constitution d'un Comité d'Audit, pour satisfaire à la législation en vigueur. L'institution du Comité d'Audit sera facilitée par la présence d'un membre indépendant au sein du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance s'interroge sur la nécessité de constituer un Comité d'Investissement spécifique au sein du Conseil de Surveillance d'ALTAREIT. En effet, les investissements réalisés par les nouvelles filiales d'ALTAREIT sont déjà examinés par le Conseil de Surveillance d'ALTAREA, directement ou par l'intermédiaire du Comité d'Investissement d'ALTAREA ou de son Président selon l'importance de l'opération. En outre, le Directoire de COGEDIM doit recueillir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance de COGEDIM ou du Président de ce dernier pour tout investissement ou engagement d'importance significative.

#### 2.9 Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2008

En 2008, le Conseil de Surveillance d'ALTAREIT a tenu les réunions suivantes :

- Réunion du 2 juin 2008 : Nomination du Président du Conseil de Surveillance.
- Réunion du 29 août 2008 : Examen des comptes semestriels au 30 juin 2008.
- Réunion du 23 décembre 2008 : Acquisition de COGEDIM et d'ALTA FAUBOURG ; Autorisation de conventions réglementées. Autorisation d'un nantissement d'actions de COGEDIM.

#### 2.2.10 Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

#### 2.2.11 Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés

La Société considère que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation de ses travaux.

#### 2.2.10 Taux de présence aux réunions

En 2008, le taux de présence aux réunions du conseil de surveillance a été de 100 %.

### 3 - Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice 2008 et depuis le début de l'exercice 2009, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne. Ainsi que nous vous l'avons exposé sous la section 2.1 qui précède, les procédures de contrôle interne sont organisées au niveau du Groupe ALTAREA dont la Société fait partie. Au cours de l'année 2008, ces procédures ont donc porté sur les deux nouvelles filiales de la Société, COGEDIM et ALTA FAUBOURG et leurs propres filiales en particulier ALTAREA FRANCE et elles se poursuivent au cours de l'exercice 2009.

#### 3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne

##### (a) Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce : « les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n°1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté Européenne, Altareit est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS : International Financial Reporting Standards et interprétations IFRIC / SIIC) tel qu'approuvé par l'Union Européenne.

##### (b) Objectifs des autres procédures de contrôle interne

- préservation des actifs de la Société ;
- suivi de la correcte application des budgets ;
- suivi des engagements donnés par la Société ;
- respect de la confidentialité des informations, compte tenu notamment de la réglementation boursière.

##### (c) Limites inhérentes au système de contrôle interne

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

#### 3.2 Organisation générale des procédures de contrôle interne

En 2008, l'organisation générale du contrôle interne était du ressort de la Gérance d'ALTAREA, Société mère du Groupe auquel ressortent ALTAREIT et ses filiales. C'est sous l'impulsion de la Gérance d'ALTAREA que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société.

##### 3.2.1. Intervenants

###### (a) Conseils de Surveillance

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance d'ALTAREIT et celui de sa société mère ALTAREA (et pour cette dernière, les Comités Spécialisés) jouent un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de leur mission de contrôle permanent de la gestion de la société et de ses filiales (voir 2.2.1).

#### (b) Secrétariat Général du Groupe

Le Secrétariat Général du Groupe ALTAREA coordonne les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales. En effet l'année 2008 a vu la mise en place d'une organisation en quatre grandes filiales, dont la Société ALTAREIT avec les paliers de consolidation correspondants.

Cette organisation se met progressivement en place.

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du règlement intérieur et au bon fonctionnement des comités spécialisés du Conseil de Surveillance d'ALTAREA (le comité d'audit et le comité d'investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels d'Altarea et de ses filiales, dont COGEDIM et ALTA FAUBOURG et les filiales de ces dernières ;
- d'identifier les risques
  - liés à l'activité des Sociétés des filiales consolidées d'ALTAREA ;
  - liés au statut de sociétés cotées d'ALTAREA et d'ALTAREIT.
- d'établir les procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs etc.) ;
- d'examiner les conditions d'engagement des opérations, de recenser les règles existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

#### 3.2.2. Risques couverts

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques liés aux opérations de développement (engagements et suivi opérationnel) ;
- risques liés aux actifs (préservation de la valeur des actifs) et à l'activité ;
- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- autres risques (risque de taux, risque informatique...).

##### (a) Risques liés aux opérations de développement

Les risques liés aux opérations de développement sont multiples ; ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations administratives et des permis de construire et des recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution) et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;
- le risque commercial qui est cependant limité par la pré-commercialisation.

Il a été mis en place un classement des projets dit « maitrisés » en fonction de leur priorité de lancement en distinguant :

- les lancements prêts,
- les lancements en préparation,
- les opérations en cours d'études.

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le Comité d'Investissement, Comité Spécialisé du Conseil de Surveillance d'ALTAREA (voir supra 1.2.7) et par plusieurs comités spécialisés qui sont présentés ci-après :

#### 1 – Altaréa France

Les comités spécialisés d'Altaréa France, sous-filiale d'ALTAREIT, interviennent pour toutes les sociétés du secteur d'immobilier commercial du Groupe Altaréa.

Ils interviennent bien entendu pour les opérations de développement du secteur diversification, filiales d'Alta Faubourg, mais principalement pour les sociétés du pôle immobilier d'ALTAREA qui ne font pas partie du pôle ALTAREIT.

#### 2 – Cogedim

(i) Le Comité des Engagements de Cogedim : Cogedim est dotée d'un Comité des Engagements qui examine tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré commercialisation, validation du coût des travaux... Le Comité des Engagements est composé des membres du Directoire, du Directeur Financier, du Directeur Commercial, du Directeur des Marchés et du Directeur des Engagements. Ce dernier occupe une fonction nouvelle créée en 2008, qui s'inscrit dans le renforcement des contrôles existants. Au delà des processus des Comités d'Engagements, le Directeur des Engagements intervient avec l'aide des contrôleurs financiers de filiales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des Comités des Engagements et peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques... Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société pour le risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur du Secrétaire Général du Groupe pour les questions relatives au Contrôle interne.

(ii) La Direction des Marchés de Cogedim : Elle intervient pour valider les coûts de construction retenus dans les budgets prévisionnels des opérations et ce dès la signature de la promesse d'achat du terrain. Les coûts sont actualisés au fur et à mesure de l'avancement de la définition du produit. La Direction des Marchés intervient également dans le cadre de la consultation des Entreprises préalable à la signature des marchés de travaux.

(iii) Procédures ventes/commercialisation : Cogedim dispose d'un outil commercial propre constitué par une filiale dédiée : Cogedim Vente. Cette structure assure le marketing et la commercialisation ainsi que l'administration des ventes. Pour chaque programme immobilier, la stratégie commerciale est définie par le Directeur et le Responsable du programme, le Directeur Commercial et le Chef de Produits de Cogedim Vente. Cogedim Vente fournit également aux responsables du développement des études et avis pour évaluer les marchés locaux et leurs prix et permettre ainsi d'intégrer ces valeurs dans les budgets prévisionnels des opérations. L'outil informatique de suivi budgétaire de chaque opération est alimenté en temps réel par les données commerciales (réservations et ventes) et permet à chaque responsable de suivre l'avancement des programmes dont il a la charge. L'outil informatique commercial permet également un reporting consolidé au niveau de Cogedim.

#### (b) Risques liés aux actifs et à l'activité

(i) Loi Hoguet et gestion locative : ALTAREA FRANCE, COGEDIM VENTE, COGEDIM TRADITION et COGEDIM GESTION sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions ou la gestion et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur.

## ii) Assurances en France

- Actifs en construction : Pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « dommages ouvrage » et « tous risques chantier » auprès d'AXA. Le groupe dispose de contrat cadre ou d'accord tarifaire pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants. La démarche a été entreprise pour unifier ces contrats

- Responsabilité civile professionnelle : Le groupe ALTAREA et ses filiales sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment les AGF, CNA et Covea RISK. Le montant des primes pour 2008 s'est élevé au niveau du Groupe à 1.200.332 Euros TTC.

- Assurances diverses : Plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique. Enfin il existe une police d'assurance dite « mandataires sociaux » auprès de la compagnie CHUBB.

## (c) Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

### (i) Le Comité « financier groupe » ALTAREA

Ce Comité se réunit sur une base bimensuelle. L'ordre du jour en est fixé par le Directeur Financier. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées à la Direction Générale du Groupe ALTAREA. C'est au cours de ces Comités que la Direction Générale du Groupe définit et fixe les objectifs financiers du groupe ALTAREA étant précisé que des Comités Financiers Spécialisés se réunissent dans les filiales les plus importantes comme COGEDIM et ALTAREA FRANCE à partir de 2009.

Dans plusieurs filiales, des comités financiers existent ou ont été mis en place.

Procédures de contrôle mises en place relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (rappel des principales procédures de contrôle relatives à l'élaboration des états financiers), sachant qu'un représentant du comité financier du groupe assiste aux réunions des comités financiers des filiales :

- En 2008 la quasi-totalité des comptabilités sociales des sociétés filiales d'ALTAREIT sont physiquement tenues par ses propres salariés et centralisées à PARIS, rue de Richelieu et avenue Delcassé. Sur chacun de ces lieux cités, les comptabilités sociales sont gérées informatiquement sur le même logiciel. Les manuels d'utilisation disponibles, permettent de retracer la piste d'audit. Les états financiers correspondants sont établis en interne grâce à une interface avec le logiciel comptable ;
- les équipes comptables et financières sont structurées par pôles (aux niveaux de la holding du groupe, d'Altarea France et de Cogedim) afin de permettre des contrôles à chaque niveau ;
- les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la Direction Financière. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes des états financiers.

### (ii) Logiciel de gestion des opérations immobilières

COGEDIM utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle de ces opérations lors de chacune de leurs phases. Ce logiciel "métier" permet avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières de Cogedim. Ce logiciel est complété par un outil de reporting et de prévision permettant à partir des données opérationnelles de "Prim promo" de restituer des données consolidées prévisionnelles par filiale et pour l'ensemble de Cogedim.

(d) Autres risques liés aux activités d'ALTAREIT et de ses filiales

ALTAREIT pourrait être confrontée le cas échéant à d'autres risques et s'est donnée les moyens de les surmonter ou de les limiter.

***Risques liés à l'évolution du marché immobilier***

ALTAREIT intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier de bureaux et de logements. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur ALTAREIT et ses filiales, la valeur des actifs, les résultats, les projets de développement ou les opérations d'investissement.

**Risques de resserrement du crédit**

La solvabilité des acquéreurs pourrait être affaiblie ou le taux de désistement augmenté en cas de nouveau resserrement du crédit rendant plus difficile l'obtention de crédits immobiliers.

**Risques juridique, réglementaire, environnemental, assurance et fiscal**

***Risques juridique et réglementaire***

ALTAREIT et ses filiales doivent se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment l'urbanisme la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité. Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à ALTAREIT et à ses filiales d'adapter leur activité, leurs actifs ou leur stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher, le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de leurs activités, ALTAREIT et ses filiales sont impliquées dans des actions judiciaires et sont soumises à des contrôles fiscaux et administratifs. Une provision est constituée chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

Altaréa France : Les Directions Juridiques s'assurent du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de leur activité. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme, le droit de la construction, le droit des baux commerciaux. Le Secrétaire Général du Groupe ALTAREA coordonne les directions juridiques des filiales. La Direction Juridique Corporate du Groupe ALTAREA veille au respect de la vie sociale d'ALTAREA et de ses principales filiales et des obligations liées au statut de Société cotée d'ALTAREA.

Cogedim : Bien que de nombreux opérationnels aient une formation juridique, il n'existe pas de Direction Juridique. Les responsables opérationnels font régulièrement appel à des Cabinets d'Avocats externes spécialisés. Le secrétariat juridique des sociétés filiales de COGEDIM SAS était assuré par un Cabinet externe en 2008. A partir de 2009 les principales filiales du pôle Cogedim seront suivies par la Direction Juridique Corporate du Groupe ALTAREA et les sociétés de programmes restent suivies jusqu'à nouvel ordre par des cabinets externes.

***Risque fiscal***

ALTAREIT a mis en place pour l'exercice 2009 un groupe fiscalement intégré. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par les sociétés filles ou des erreurs dans les opérations de retraitement.

### ***Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées***

Le Groupe ALTAREIT estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Toutefois, le Groupe ALTAREIT pourrait être confrontée à un renchérissement du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, le Groupe ALTAREIT pourrait être confrontée, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière d'ALTAREIT et des ses filiales.

### ***Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, lésionnelle, plomb, installations classées, etc.) – risques d'inondation ou d'effondrement***

Ces risques restent limités, car la majeure partie des immeubles des filiales d'ALTAREIT (secteur Promotion) n'est pas conservée en patrimoine, ces immeubles étant destinés à la vente.

Les actifs d'ALTAREIT peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment l'amiante, la lésionnelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, ALTAREIT ou ses filiales pourra être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'ALTAREIT ou de filiales pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, ALTAREIT et ses filiales respectent la réglementation applicable en la matière et adoptent une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

Les actifs immobiliers du Groupe ALTAREIT peuvent également être exposés à des risques naturels ou technologiques, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle des locaux concernés et avoir un effet défavorable sur l'attractivité des actifs du Groupe ALTAREIT son activité et ses résultats.

### ***Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières du Groupe ALTAREA, d'ALTAREIT et de ses filiales***

#### ***Risques de liquidités – Capacité d'endettement***

Le Groupe ALTAREIT finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. En particulier, dans le secteur de la promotion, la réalisation des opérations est liée aux crédits promoteurs. Le Groupe ALTAREIT pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements affectant le secteur immobilier ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'ALTAREIT.

La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources.

#### ***Risque sur actions***

Au 31 décembre 2008, ALTAREIT considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

### ***Risque de change***

ALTAREIT réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. Dans ces conditions, ALTAREIT estime ne pas être exposée au risque de change.

### ***Risque de taux***

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe ALTAREA adopte une politique prudente. L'objectif de couverture consiste en effet à préserver le cash-flow courant généré par les actifs en exploitation à travers la couverture de la dette hypothécaire adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont des swaps fixes/variables.

### **Risque informatique**

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle (ALTAREA FRANCE, COGEDIM) pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé).

Visual Scope : Un logiciel de gestion des holdings et des filiales a été mis en place au cours du second semestre. Un système centralisé permettant de gérer notamment les participations et mandats, de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent est ainsi opérationnel au premier trimestre 2009. Il est déployé sous la responsabilité de la Direction Juridique Corporate du Groupe ALTAREA.

ALTAREA France a décidé d'investir dans un système de Gestion Electronique de ses Données (GED) papiers afin de les sécuriser et de les stocker de façon déportée. Ainsi, l'ensemble des documents originaux produits par l'entreprise sera sécurisé.

#### (iii) Risques juridiques

##### **(Procédure mise en place sur le blanchiment d'argent)**

A titre préventif, ALTAREA FRANCE a mis en place une procédure d'identification des fournisseurs et clients. La Direction des Marchés de COGEDIM intervient systématiquement pour tout dossier d'appel d'offres et de consultation d'entreprises ; elle a un rôle décisionnaire dans le choix des entreprises et travaille en priorité avec des sociétés présentant toutes garanties.

### **3.3 Améliorations au cours de l'exercice 2009**

En vue d'améliorer le contrôle interne, les actions suivantes sont menées en 2009 :

- Mise en place d'un Code d'Ethique du Groupe.
- Mise en vigueur d'une procédure destinée à l'ensemble des salariés du Groupe à l'intention de ceux qui souhaitent acquérir un logement auprès d'une société du Groupe ; Les dossiers doivent recueillir le visa du Secrétaire Général du Groupe ALTAREA.

## **4 - Pouvoirs de la Direction Générale**

### **4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale**

La Société étant une Société en commandite par actions, la Direction de la Société est assumée par la Gérance.

Le Gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers Gérants ont été nommés dans les statuts de la société modifiés lors de sa transformation en société en commandite par actions. Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

### **4.2. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société**

Conformément aux stipulations de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

*En vertu des stipulations de l'article 17.1 des statuts, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.*

## **5 - Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux**

### **5.1. Gérance**

En vertu des stipulations de l'article 14.1 des statuts, la rémunération de la Gérance est fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord des commandités.

### **5.2. Conseil de Surveillance**

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du Conseil de Surveillance est précisée par l'article 19 des statuts de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires peut allouer aux membres du Conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

**6 – Participation à l’assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l’article L 225 -100-3 du Code de commerce.**

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n’existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales.

Les informations visées à l’article L 225-100-3 du Code de commerce figurent en annexe du Rapport de Gestion de la Gérance à l’assemblée générale annuelle des actionnaires.

Le Président  
du Conseil de Surveillance

Jacques NICOLET

**Section 6.2 – Rapport des commissaires aux comptes sur le contrôle interne**

**ALTAREIT**

Société en Commandite par Actions au capital de 1.643.565 Euros  
108, rue de Richelieu  
75002 PARIS

**Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application  
des articles L. 225-235 et L. 226-1 du Code de Commerce sur  
le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la Société**

**(Exercice clos le 31 décembre 2008)**

**Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application  
des articles L. 225-235 et L. 226-1 du Code de Commerce sur  
le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la Société  
(Exercice clos le 31 décembre 2008)**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société **ALTAREIT S.C.A.** et en application des dispositions des articles L.225-235 et L. 226-1 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de Surveillance de votre Société conformément aux dispositions des articles L.225-68 et L. 226-10-1 du Code de Commerce, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de Commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de Commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

**Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- ✓ prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, ainsi que de la documentation existante ;
- ✓ prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

- ✓ déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la Société, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L.225-68 du Code de Commerce.

#### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de Commerce.

Paris et Paris la Défense, le 15 mai 2009

Les Commissaires aux Comptes

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

**ERNST & YOUNG Audit**

**Michel RIGUELLE**

**Marie-Henriette JOUD**

## CHAPITRE 7 – RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 26 JUIN 2009

### 1 – DU RESSORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

#### Première Résolution

*(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de cet exercice se soldant par un bénéfice net comptable de 265.387,01 euros.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Deuxième Résolution

*(Affectation du résultat distribuable)*

Conformément à la proposition du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir constaté que le résultat distribuable ressort à 5.655.725,04 €, compte tenu d'un report à nouveau de 5.390.338,03 € et du résultat bénéficiaire de l'exercice de 265.387,01 €, décide d'affecter intégralement ce résultat distribuable au compte « report à nouveau ».

L'Assemblée prend acte qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices, soit au titre des exercices clos les 31 décembre 2005, 2006 et 2007.

#### Troisième Résolution

*(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice se soldant par un résultat net part du groupe de (136.650 K€).

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Quatrième Résolution :

*(Approbation des conventions visées aux articles L 225-38 et suivants et L 226-10 du Code de commerce autorisées préalablement par le Conseil)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants et L 226-10 du Code de commerce qui ont fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration (période du 01/01/2008 au 02/06/08) ou du Conseil de Surveillance depuis la transformation de la Société en Société en commandite par Actions, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

#### Cinquième Résolution

*(Nomination d'un nouveau Membre du Conseil de Surveillance)*

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de six années expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014 :

Monsieur Dominique RONGIER  
Né le 26 juin 1945 à Paris 75016  
Demeurant 25 rue du Four à Paris (75006)  
De nationalité Française

#### Sixième Résolution

*(Nomination d'un nouveau Membre du Conseil de Surveillance)*

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de six années expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014 :

La Société ALTAREA  
Société en Commandite par Actions  
Sise 108 rue de Richelieu, 75002 PARIS  
335.480.877 RCS Paris

#### Septième Résolution

*(Nomination d'un nouveau Membre du Conseil de Surveillance)*

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de six années expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014 :

La Société ALTAFI 2  
Société par actions simplifiée  
108 rue de Richelieu, 75002 PARIS  
501.290.506 RCS Paris

#### Huitième résolution

*(Rémunération de la Gérance)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance, décide, conformément aux dispositions de l'article 14.1 des statuts, qu'à compter de la date de la présente assemblée, la gérance recevra :

- Une rémunération fixe annuelle d'un montant de 400.000 euros, hors taxes, qui sera indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.
- Une rémunération variable déterminée sur la base d'un pourcentage sur (i) la valeur des investissements réalisés et (ii) la valeur des désinvestissements / cessions réalisées due pour chacune des tranches suivantes :
  - o 1% de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 75 millions d'euros ;
  - o 0,50% de la valeur des investissements comprise entre 75 millions d'euros et 200 millions d'euros ;
  - o 0,25% de la valeur des investissements supérieure à 200 millions d'euros ;
  - o 0,25% de la valeur des désinvestissements / cessions / ventes immobilières.

Cette rémunération variable sera réduite à hauteur de la quote part de la participation économique d'ALTAREA dans le capital de la Société à la date du fait générateur de cette rémunération.

Les tranches ci-dessus seront actualisées annuellement en fonction de l'indice Syntec.

On entend par « valeur des investissements » :

- a) Le montant des investissements réalisés directement par la société ou ses filiales ou sous-filiales dans le cadre de leur développement. Une rémunération partielle sera établie sur la base de 40 % de la rémunération globale prévisionnelle au lancement des travaux. Le solde de la rémunération sera alors calculé à la mise en exploitation de l'investissement concerné en retenant la valeur fixée par la première expertise effectuée sur ces investissements, déduction faite de la rémunération partielle déjà établie.
- b) Le montant brut de l'acquisition figurant dans l'acte notarié, en cas d'acquisitions immobilières. En cas de rénovation, une facture complémentaire sera établie à la date d'ouverture de l'actif concerné sur la base des travaux effectués.

- c) Le montant brut des actifs immobiliers apportés sans tenir compte des passifs éventuellement repris, en cas d'apport d'actifs immobiliers.
- d) La valeur des actifs détenus par la société sans tenir compte des passifs, en cas d'acquisition de société.
- e) La valeur des actifs détenus par la société absorbée sans déduire les passifs, en cas de fusion.

La rémunération ne portera pas sur les opérations de cession, d'apport, de fusion, d'acquisition de société intervenant soit entre la société et une de ses filiales, soit entre deux filiales de la société. Si l'investissement est réalisé par une filiale ou une sous-filiale, celle-ci pourra acquitter directement la rémunération variable correspondante à la Gérance.

Cette rémunération variable sera versée aux(x) gérant(s) en fonction :

- Pour les investissements visés au paragraphe a ci-dessus, dans le mois du lancement des travaux pour la rémunération partielle et dans les quinze jours de la mise en exploitation de l'investissement conclu pour le solde de la rémunération;
- Pour les investissements visés aux paragraphes b, c, d et e ci-dessus, dans les quinze jours de la réalisation de l'investissement.

On entend par « valeur des désinvestissements / cessions / ventes immobilières », le montant des désinvestissements ou cessions d'actifs immobiliers réalisés par la société ou ses filiales.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de gérants, ils feront leur affaire de la répartition de ladite rémunération entre eux.

#### Neuvième résolution

*(Fixation du montant des jetons de présence)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de fixer à deux cent mille euros (200.000 €) le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à compter de l'exercice en cours et jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée.

#### Dixième Résolution

*(Autorisation à conférer à la Gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société ALTAREIT)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et conformément à l'Article L. 225-209 du Code de commerce :

- Autorise la Gérance à faire racheter par la société ses propres actions, dans la limite légale de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social, ajusté de toute modification survenue sur celui-ci pendant la période d'autorisation.
- Décide que les actions ainsi rachetées par la société pourront permettre (selon un ordre de priorité qu'il reviendra à la Gérance de fixer) :
  1. de réduire son capital par annulation de tout ou partie des actions, afin d'optimiser le résultat récurrent par action ou l'actif net réévalué par action ;
  2. de disposer d'actions pouvant être remises à ses dirigeants et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées, dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes ou de Plans d'Epargne d'Entreprise ;
  3. de disposer d'actions pouvant lui permettre d'honorer les obligations liées à des titres de créances échangeables en actions ou à d'autres valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ;

4. de disposer d'actions pouvant être conservées et ultérieurement remises à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe (y compris les prises ou accroissements de participations) ;

5. de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ainsi que d'éviter les décalages de cours non justifiés par la tendance du marché, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI en date du 14 mars 2005, ce qui constitue une pratique de marché admise en application de la décision de l'AMF en date du 22 mars 2005.

- Fixe le prix maximum d'achat par action à 2.000 euros hors frais, sous réserve d'un réajustement de ce prix selon le ratio appliqué lors d'éventuelles opérations financières de la société, notamment en cas d'augmentation de capital, de division de la valeur nominale de l'action ou de regroupement de titres.

- Décide que le montant total que la société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra toutefois pas excéder 10 millions d'euros, sur la base du capital actuel.

Décide que l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange des actions pourront être réalisés à tout moment, sous réserve du respect des dispositions réglementaires spécifiques en période d'offre publique, et être effectués et payés par tous moyens et de toutes manières, en Bourse ou de gré à gré, y compris auprès d'actionnaires mandataires sociaux (à condition que la transaction intervienne à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de bourse, étant précisé que si cette moyenne est supérieure au dernier cours de bourse, la transaction interviendra à un prix égal au dernier cours de bourse), y compris par l'utilisation de produits dérivés, conformément à la réglementation applicable, et que la part maximale du capital pouvant être acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions autorisé.

La présente autorisation est conférée à la Gérance pour une durée de dix huit mois à compter de la présente Assemblée Générale. Elle annule et remplace toute autorisation précédente ayant le même objet.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment de passer tous ordres en bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et généralement faire le nécessaire.

## 2 - DU RESSORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

### Onzième Résolution

*(Autorisation à conférer à la Gérance de réduire le capital social par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions de l'article L 225-209 du Code de commerce, autorise la Gérance, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessous à :

- prendre toute décision d'annulation d'actions qui auraient été acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions dans la limite de 10% du montant du capital social par périodes de 24 mois,
- réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur de rachat des titres annulés et leur valeur nominale, sur les primes et réserves disponibles,
- modifier en conséquence les statuts et à accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente autorisation est conférée à la Gérance pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée Générale. Elle annule et remplace toute autorisation précédente ayant le même objet.

#### *Douzième Résolution*

*(Autorisation à conférer à la Gérance de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues à la suite d'apports ou de fusions)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions de l'article L 225-204 du Code de commerce, autorise la Gérance à:

- annuler tout ou partie des actions détenues par la société à la suite de la transmission universelle de patrimoine qui a résulté d'apports ou de fusions,
- réduire corrélativement le capital social, en imputant la différence entre la valeur des titres annulés et leur valeur nominale, sur les primes et réserves disponibles,
- modifier en conséquence les statuts et à accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente autorisation est conférée à la Gérance pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente Assemblée Générale. Elle annule et remplace toute autorisation précédente ayant le même objet.

#### *Treizième Résolution*

*(Délégation de compétence consentie à la Gérance en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2 et L.228-92 du Code de commerce :

- Délègue à la Gérance la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, d'actions ordinaires à souscrire en numéraire, ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la société.

La délégation ainsi conférée à la Gérance est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée.

- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution, ne pourra pas conduire à dépasser le plafond global visé par la dix-septième résolution prise à titre extraordinaire.
- Décide que les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution.
- Indique que la Gérance fixera les conditions et limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscrire à titre irréductible et pourra instituer au profit des actionnaires un droit à titre réductible qui s'exercera proportionnellement à leurs droits.
- Décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, la Gérance pourra offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.
- Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit.
- Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### Quatorzième Résolution

*(Délégation de compétence consentie à la Gérance en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L 225-135, L 225-136 et L 228-92 du Code de commerce :

- Délègue à la Gérance la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, d'actions ordinaires à souscrire en numéraire, ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la société.

La délégation ainsi conférée à la Gérance est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée.

- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution, ne pourra pas conduire à dépasser le plafond global visé par la dix-septième résolution prise à titre extraordinaire.
- Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires et de conférer à la Gérance le pouvoir d'instituer un droit de priorité, dont les modalités seront fixées par la Gérance, en application des dispositions de l'article L 225-135 du Code de commerce.
- Décide que le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation, sous réserve de la possibilité reconnue au Gérant, pour des opérations portant sur moins de 10 % du capital social par an, de fixer le prix d'émission en fonction de la moyenne des trois cours de bourse précédant la décision d'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10%.
- Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourraient donner droit.
- Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### Quinzième Résolution

*(Délégation de compétence consentie à la Gérance en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L 225-148 du Code de commerce :

- Délègue à la Gérance la compétence de procéder à des émissions d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une procédure d'offre publique d'échange, conformément aux dispositions de l'article L 225-148 du Code de commerce.

La délégation ainsi conférée à la Gérance est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée. Elle annule et remplace toute autorisation précédente ayant le même objet.

- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution, ne pourra pas conduire à dépasser le plafond global visé par la dix-septième résolution prise à titre extraordinaire.

#### Seizième Résolution

*(Autorisation consentie à la Gérance en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres en dehors du cadre d'une offre publique d'échange)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L 225-147 du Code de commerce :

- Délègue à la Gérance les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, sur le rapport du commissaire aux apports, à une ou plusieurs augmentations de capital, par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% de son capital social à la date de l'opération, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de Commerce ne sont pas applicables.

La délégation ainsi conférée à la Gérance est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée. Elle annule et remplace toute autorisation précédente ayant le même objet.

- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution, ne pourra pas conduire à dépasser le plafond global visé par la dix-septième résolution prise à titre extraordinaire.
- Prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature.
- Décide que le prix d'émission des actions qui seraient émises en application de la présente résolution, sera au moins égal à la moyenne des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10%.
- Donne pouvoir à la Gérance de mettre en œuvre la présente autorisation, d'imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et de modifier les statuts en conséquence.

#### Dix-Septième Résolution

*(Plafond global applicable aux augmentations de capital sur délégation de compétence)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application des résolutions portant délégation de compétence et de pouvoir prises par la présente Assemblée ne pourra être supérieur à Cinquante (50) millions d'euros en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.
- Décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises en application des résolutions de la présente Assemblée portant délégation de compétence et de pouvoir, lesquelles peuvent être libellées en euros ou en toutes autres monnaies étrangères, ne pourra être supérieur à cinquante (50) millions d'euros.
- Que la présente résolution prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### Dix-Huitième Résolution

*(Délégation de compétence consentie à la Gérance en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et conformément à l'Article L 225-129-2 du Code de commerce:

- Délègue à la Gérance, durant la période de vingt-six mois à compter de la présente assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, prenant la forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.
- Décide que le montant total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté le cas échéant du montant nécessaire pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'attribution d'actions gratuites, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visées ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.
- Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### Dix-Neuvième Résolution

*(Possibilité d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de Surveillance décide que, pour toute émission réalisée avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une délégation de compétence, le nombre des titres à émettre pourra être augmenté dans la limite maximale de 15% du montant de l'émission initiale, conformément à l'article L 225-135-1 du Code de commerce, sous réserve de respecter les plafonds particuliers prévus par la présente Assemblée pour les résolutions concernées.

#### Vingtième Résolution

*(Délégation de compétence à la Gérance à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions des articles L 225-129-2 et L 228-92 du Code de commerce :

- Délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, en euros ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, de toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution, immédiatement ou à terme, de titres de créances tels que obligations, titres assimilés, titres subordonnés à durée déterminée ou non ou tous autres titres conférant, dans une même émission, un même droit de créance sur la Société ;
- Le montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre mentionnées ci-dessus ne pourra excéder Cinquante (50) millions d'euros, ou la contre-valeur de ce montant en devises ou en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises ;

Fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence. Elle annule et remplace toute autorisation précédente ayant le même objet.

- La Gérance disposera en conséquence de tous pouvoirs aux effets de :
  - Procéder auxdites émissions dans la limite ci-dessus fixée, en déterminer la date, la nature, les montants et la monnaie d'émission ;

- Arrêter les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créances auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et notamment leur valeur nominale et leur date de jouissance, leur prix d'émission, le cas échéant avec prime, leur taux d'intérêt, fixe et/ou variable, et sa date de paiement, ou en cas de titres à taux variable, les modalités de détermination de leur taux d'intérêt, ou encore les conditions de capitalisation de l'intérêt ;
- Fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement et/ou de remboursement anticipé des valeurs mobilières à émettre ainsi que des titres de créance auxquelles les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, le cas échéant, avec une prime fixe ou variable, ou même de rachat par la Société ;
- S'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquelles les valeurs mobilières donneraient droit à attribution, en arrêter la nature et les caractéristiques ;
- D'une manière générale, arrêter l'ensemble des modalités de chacune des émissions, passer toutes conventions, conclure tous accords avec toutes banques et tous organismes, prendre toutes dispositions et remplir toutes les formalités requises, et généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

#### Vingt-et-Unième Résolution

*(Délégation de compétence donnée à la Gérance pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions des articles L 225-129, L 225-129-2, L 225-138 et L 228-92 du Code de commerce :

- Délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder en une ou plusieurs fois dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission en France ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, sous les formes et conditions que la Gérance jugera convenables, réservée au profit des catégories d'actionnaires visées au quatrième point ;
- Fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
- Décide qu'en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation de compétence, le montant maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières visées au premier point ci-dessus est fixé à un montant nominal de Vingt (20) millions d'euros, étant précisé :
  - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;
  - au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital, conformément à l'article L. 228-99 du Code de commerce ;
- Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières qui seront émises en application de la présente délégation et de réserver le droit de les souscrire aux catégories de personnes suivantes :
  - Actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société ALTAREIT souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe ALTAREIT, ou
  - Personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers

Conformément aux dispositions de l'article L.225-138 I alinéa 2 du Code de commerce, l'assemblée générale délègue dans ce cadre à la Gérance la compétence d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein de ladite catégorie et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux.

- Décide que le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.

Donne tous pouvoirs à la Gérance pour mettre en œuvre la présente délégation, arrêter la liste des bénéficiaires au sein desdites catégories ci-dessus définies ainsi que le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux et imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

#### Vingt-Deuxième Résolution

*(Délégation de pouvoirs donnée à la Gérance pour procéder à une ou des augmentations du capital social réservées aux adhérents d'un Plan d'Epargne d'Entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires en application de l'article L 225-129-6, L 225-138-1 du Code de Commerce, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- Décide qu'il sera procédé à l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire qui seront réservées, dans les conditions prévues à l'article L 3332-19 du Code du travail, aux dirigeants et salariés d'ALTAREIT ou de ses sociétés filiales, adhérents au Plan d'Epargne d'Entreprise et/ou de groupe.

La présente décision comporte, en faveur desdits adhérents, suppression du droit préférentiel des actionnaires à la souscription des actions à émettre.

- Décide que le nombre total des actions susceptibles d'être émises au profit des salariés ou dirigeants de la société et de ses filiales en application de la présente autorisation ne pourra être supérieur au plafond prévu à la vingt-sixième résolution prise à titre extraordinaire.

- Donne tous pouvoirs à la Gérance dans les limites des dispositions légales et réglementaires, à l'effet notamment de :

- mettre en œuvre la présente décision, en une ou plusieurs fois, dans le délai de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée ;

- déterminer le prix de souscription des actions nouvelles, étant entendu que ce prix ne pourra être ni supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision de la Gérance fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur à cette moyenne diminuée de la décote maximale admise par la loi au jour de la décision de la Gérance;

- arrêter l'ensemble des modalités de la ou des opérations à intervenir ;

- accomplir tous actes et formalités aux fins de constater l'augmentation ou les augmentations de capital réalisées en exécution de la présente décision, modifier les statuts en conséquence, et, plus généralement, faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

- Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

### Vingt-Troisième Résolution

*(Autorisation à conférer à la Gérance à l'effet de procéder à des attributions d'actions gratuites réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société et sociétés liées)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- Autorise la Gérance à procéder, dans le cadre des articles L.225-197 et suivants du Code de commerce, au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié de la société et éventuellement des sociétés liées à celle-ci dans les conditions définies à l'article L.225-197-2 du Code de commerce, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, dans la limite du plafond mentionné à la Vingt-Sixième résolution prise à titre extraordinaire, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le nombre supplémentaire d'actions rendu nécessaire pour préserver les droits des bénéficiaires d'une attribution gratuite.

Cette autorisation d'attribuer des actions gratuites est valable pour une durée de trente-huit mois à compter de la présente Assemblée.

- Décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de 2 ans, pendant laquelle les droits résultant de l'attribution gratuite d'actions seront incessibles.
- Décide de fixer la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires à 2 ans à compter de leur attribution définitive.
- Donne tous pouvoirs à la Gérance, dans les limites précisées ci-dessus, pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération notamment :
  - arrêter la liste des bénéficiaires ;
  - fixer les conditions dans lesquelles les actions gratuites seront attribuées, ainsi que leur nombre pour chaque bénéficiaire ;
  - fixer la durée des périodes d'acquisition et de conservation dans le respect des minima susvisés ;
  - définir les caractéristiques des droits résultant de l'attribution gratuite, notamment en ce qui concerne les dividendes ou acomptes sur dividendes versés pendant la période d'acquisition ;
  - constater le cas échéant la ou les augmentations de capital résultant de l'attribution des actions gratuites, accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités, modifier les statuts en conséquence et généralement faire le nécessaire.

### Vingt-Quatrième Résolution

*(Autorisation à conférer à la Gérance en vue de la mise en place d'un plan d'options d'achat d'actions)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, décide d'autoriser la Gérance dans le cadre des articles L.225-179 et L.225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, aux salariés et aux dirigeants de la société et de ses filiales, ou à certains d'entre eux, dans les conditions visées à l'article L.225-180 du Code de commerce dans la limite des textes en vigueur, des options donnant droit à l'achat d'actions de la société.

Les options qui seront consenties par la Gérance en application de la présente autorisation donneront droit à l'achat d'un nombre maximal d'actions qui ne pourra pas dépasser le plafond mentionné à la vingt-sixième résolution prise à titre extraordinaire, nombre auquel s'ajoutera, le cas échéant, le nombre supplémentaire d'actions rendu nécessaire pour préserver les droits des porteurs d'options d'achat d'actions.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois, à compter du jour de la présente Assemblée.

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par la Gérance et qui ne pourra excéder sept ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties.

Le prix d'exercice des options par les bénéficiaires sera déterminé au jour où l'option sera consentie conformément aux dispositions des articles L.225-177 et L.225-179, et sera égal ou supérieur à 95% (i) de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant la date d'attribution des options d'achat d'actions et (ii) du cours moyen d'achat, à cette date, des actions acquises par la société dans le cadre des articles L 225-208 et L 225-209.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la Gérance, dans les limites fixées ci-dessus à l'effet de :

- déterminer toutes les modalités et définir les conditions suivant lesquelles seront consenties les options, arrêter la liste des bénéficiaires desdites options, fixer notamment l'époque ou les époques auxquelles les options pourront être ouvertes et levées, les conditions que devront remplir les bénéficiaires, ainsi que, le cas échéant, la période d'indisponibilité des titres (sans que le délai imposé pour la conservation des titres ne puissent excéder trois ans, délai maximal, à compter de la levée d'options) ;
- procéder aux éventuels ajustements de prix et du nombre des options selon les cas conformément à la législation applicable ; et
- le cas échéant, suspendre temporairement et pour un délai maximal de trois mois la possibilité de lever des options en cas de réalisation d'opérations impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;

D'une façon générale, l'Assemblée Générale décide que la Gérance prendra toutes les mesures et remplira toutes les formalités nécessaires pour la réalisation des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.

La Gérance informera chaque année l'Assemblée Générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

#### Vingt-Cinquième Résolution

*(Autorisation à conférer à la Gérance en vue de la mise en place d'un plan d'options de souscription d'actions)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, décide d'autoriser la Gérance dans le cadre des articles L.225-177 et L.225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, aux salariés et aux dirigeants de la société et de ses filiales, ou à certains d'entre eux, dans les conditions visées à l'article L. 225-180 du Code de commerce dans la limite des textes en vigueur, des options donnant droit à la souscription d'actions de la société.

Les options qui seront consenties par la Gérance en application de la présente autorisation ne pourront donner droit à la souscription d'un nombre d'actions qui conduirait à dépasser le plafond mentionné à la vingt-cinquième résolution prise à titre extraordinaire.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois, à compter du jour de la présente Assemblée.

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par le Gérant et qui ne pourra excéder sept ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties.

Le prix d'exercice des options par les bénéficiaires sera déterminé au jour où l'option sera consentie conformément aux dispositions des articles L.225-177 et L.225-179, et sera égale ou supérieur à 95% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant la date d'attribution des options.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la Gérance, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- déterminer toutes les modalités et définir les conditions suivant lesquelles seront consenties les options, arrêter la liste des bénéficiaires desdites options, fixer notamment l'époque ou les époques auxquelles les options pourront être ouvertes et levées, les conditions que devront remplir les bénéficiaires, ainsi que, le cas échéant, la période d'indisponibilité des titres (sans que le délai imposé pour la conservation des titres ne puissent excéder trois ans, délai maximal, à compter de la levée d'options) ;
- procéder aux éventuels ajustements de prix et du nombre des options selon les cas conformément à la législation applicable ;
- le cas échéant, suspendre temporairement et pour un délai maximal de trois mois la possibilité de lever des options en cas de réalisation d'opérations impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ; et
- accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives la ou les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution, d'en arrêter les modalités et conditions et, notamment, de fixer les modalités de la libération des actions souscrites, de déterminer la date d'entrée en jouissance des actions, de constater la réalisation de l'augmentation de capital et de procéder à la modification corrélative des statuts.

D'une façon générale, l'Assemblée Générale décide que la Gérance prendra toutes les mesures et remplira toutes les formalités nécessaires pour la réalisation des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.

La Gérance informera chaque année l'Assemblée Générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

#### Vingt-Sixième Résolution

*(Plafond applicable aux augmentations de capital réservées aux salariés ou dirigeants du groupe)*

- L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :
- Décide que le nombre total des actions susceptibles d'être émises au profit des salariés ou dirigeants de la société et de ses filiales en application des résolutions adoptées par la présente Assemblée, ne pourra être supérieur à trente-cinq mille (35.000), nombre auquel s'ajoutera, le cas échéant, le nombre supplémentaire des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs d'options de souscription d'actions ou ceux des bénéficiaires d'une attribution gratuite.

#### Vingt-Septième Résolution

*(Division de la valeur nominale des actions avec modification corrélative de l'article 6 des statuts)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, décide de :

- procéder, à la division par dix (10) du nominal des actions, réduisant ainsi cette valeur nominale à un euro cinquante centimes (1,50 €) et, par voie de conséquence, emportant substitution de dix (10) actions de un euro cinquante centimes (1,50 €) pour une action de quinze euros (15€) ;
- de modifier corrélativement l'article 6 des statuts comme suit : Article 6 – Capital social : le capital social est fixé à la somme de un million six cent quarante trois mille cinq cent soixante cinq euros (1.643.565 €) divisé en un million quatre vingt quinze mille sept cent dix (1.095.710) actions de un euro cinquante centimes (1,50 €) chacune toutes de même catégorie.

#### Vingt-Huitième Résolution

(Mise à jour de l'adresse du siège social du gérant et de l'associé commandité inscrits en articles 13.2 et 21.1 des statuts sous condition suspensive)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide, sous condition suspensive de réalisation du changement de siège social du Gérant et de l'Associé commandité de la Société, de mettre à jour les articles 13.2 et 21.1 des statuts pour les rédiger comme suit :

##### Article 13 - Gérance

13.2 Le premier gérant de la société est la société ALTAFINANCE 2, société par actions simplifiée au capital de 467.222.884 euros, dont le siège social est à PARIS (75008), 8 avenue Delcassé, identifiée sous le n° 501 031 751 RCS PARIS.

##### Article 21 - Commandités

21.1 L'unique associé commandité de la société est ALTAFI 3, Société par actions simplifiée, dont le siège social est à PARIS (75008 – 8 avenue Delcassé.

#### Vingt-Neuvième Résolution

*(Pouvoirs pour les formalités)*

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

## 8. Table de concordance

(Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29/04/2004)

*Les rubriques non applicables ne sont pas reprises*

1. Personnes responsables	
1.1. Personnes responsables des informations	4.1.1 p 138
1.2. Déclaration des personnes responsables	4.1.2 p138
2. Contrôleurs légaux des comptes	4.1.3 p 138...
3. Informations financières sélectionnées	2 p 19
4. Facteurs de risques	4.9 p 152 / 6.3 p 176
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1. Histoire et évolution de la Société	4.2.1 p140
5.2. Investissements	2.4 p 11...
6. Aperçu des activités	
6.1. Principales activités	1 p5
6.2. Principaux marchés	1 p5 / 2 p10
6.3. Evènements exceptionnels	2.1 p10 / 3.4 annexe 8.1 p 70
6.4. Dépendance à l'égard de contrats	4.7 p151
7. Organigramme : Liste des filiales	3.1 p 37 / 3.4 annexe 10.1 p75 / 4.10 p158
8. Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1. Immobilisations corporelles importantes	1 p5 / 2 p10
8.2. Questions environnementales	1 p5 / 4.9 p152
9. Examen de la situation financière et du résultat	
9.1. Situation financière	1 p5 / 3.1 p26 / 3.4 p102...
9.2. Résultat d'exploitation	1 p5 / 3.1 p27
10. Trésorerie et capitaux	
10.1. Capitaux de l'émetteur	2 p 19 / 3.1 p26 / 3.4 p50
10.2. Flux de trésorerie	2 p22...
10.3. Structure et conditions de financements	2 p19 / 3.4 annexe 13.18 p110
10.4. Restrictions à l'utilisation de capitaux	3.4 annexe 13.18 p102
10.5. Sources de financements nécessaires	2 p10 / 3.4 annexe 13.18 p110
11. Recherche et développement	N/A
12. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité	4.7 p151
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A

14. Organes d'administration et de direction	
14.1 Informations générales	5.1 p159 / 5.2 p163 / 6.1 p170
14.2. Conflits d'intérêts	4.9 p152 / 5.1.1 p159
15. Rémunérations et avantages	3.4 annexe 17.3 p127 / 5.2 p163 / 6.2.2.2 p 171
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1. Date d'expiration du mandat	5.1.1 p159
16.2. Contrats de service liant les membres	3.4 annexe 17.3 p127
16.3. Comité d'audit	6.2 p172
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	5.5 p166
17. Salariés	
17.1. Statistiques	3.4 annexe 17.6 p129 / 4.6.2 p149
17.2. Participation, stock-options et actions gratuites	3.4 annexe 13.12 p100 / 5.2 p164
17.3. Accords de participation dans le capital de l'émetteur	4.6.4 p150
18. Principaux actionnaires	
18.1. Détenion et droits de vote	3.4 annexe 17.3 p127. / 4.2.2. (h) p145...
18.2. Contrôle	3.4 annexe 17.3 p 127 / 4.2.2 p143
18.3. Accords relatifs au changement de contrôle	4.2.2 p143
19. Opérations avec des apparentés	3.4 annexe 17.3 p 127
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1. Informations financières historiques	1p... / 3.1. p26
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. Etats financiers	2 p19 / 3.1 p26 / 3.4 p48
20.4. Vérifications des contrôleurs	3.2 p 42 / 3.3 p 134 / 3.6 p 134 / 6.2 p183
20.5. Date des dernières informations financières	p.1
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7. Politique de distribution des dividendes	4.4 p148 / 7 p 186
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.4 annexe 17.7 p129
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	2 p10 / 3.4 annexe 17.8 p130.
21. Informations complémentaires	
21.1. Capital social	3.4 annexe 17.3 p127 / 4.2.2 p 143
21.2. Actes constitutifs	4.2.1 p140
22. Contrats importants	2 p10 / 4.7 p 151...
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	N/A
24. Documents accessibles au public.	4.1.4 p 139
25. Informations sur les participations	2 p 10 / 3.1 p37 / 3.4 annexe 10.1 p75 / 4.6.1 p149