



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010

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 mai 2011 sous le numéro R.11-029. 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.

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) et sur le site Internet d'ALTAREA (www.altarea.com).

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

- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 70 et 140, les comptes sociaux et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 50 et 65 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 28 du Document de Référence de l'exercice 2009 enregistré auprès de l'AMF le 13 juillet 2010 sous le n°R.10-057.
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 45 et 132, les comptes sociaux et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 25 et 39 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 9 du Document de Référence de l'exercice 2008 enregistré auprès de l'AMF en date du 23 juin 2009 sous le n°R.09-058.

SOMMAIRE GENERAL

GLOSSAIRE	5
------------------------	----------

ALTAREIT EN QUELQUES CHIFFRES

1 – PRESENTATION INSTITUTIONNELLE	10
--	-----------

1.1. HISTORIQUE	12
-----------------	----

1.2. BUSINESS MODEL	13
---------------------	----

1.3. DEVELOPPEMENT DURABLE	25
----------------------------	----

2 – RAPPORT D'ACTIVITE	36
-------------------------------------	-----------

2.1. RAPPORT D'ACTIVITE	38
-------------------------	----

2.2. RESULTATS CONSOLIDES	48
---------------------------	----

2.3. RESSOURCES FINANCIERES	49
-----------------------------------	----

3 – COMPTES 2010	54
-------------------------------	-----------

3.1. COMPTES SOCIAUX 2010	56
---------------------------	----

3.2. COMPTES CONSOLIDES 2010	70
------------------------------	----

3.3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EN 2010	135
--	-----

4 – INFORMATIONS GENERALES 136

4.1.	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	138
4.2.	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL.....	140
4.3.	MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE.....	156
4.4.	POLITIQUE DE DIVIDENDES	158
4.5.	EVENEMENTS RECENTS ET LITIGES	158
4.6.	RESSOURCES HUMAINES	158
4.7.	INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES ET LA RENTABILITE D'ALTAREIT	160
4.8.	SITUATION CONCURRENTIELLE	160
4.9.	FACTEURS DE RISQUES.....	161
4.10.	ORGANIGRAMME SIMPLIFIE	165

5 – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 167

5.1	COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....	169
5.2	REMUNERATIONS	179
5.3	CONFLITS D'INTERETS	185
5.4.	ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF.....	185
5.5	ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS	185
5.6	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	186
5.7	DIRECTION	186
5.8	CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	186

6 – RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE 187

6.1.	CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D’APPLICATION	190
6.2.	GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	191
6.3.	PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES.....	197
6.4.	POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE.....	210
6.5.	PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRE SOCIAUX.....	211
6.6.	PARTICIPATION A L’ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L’ARTICLE L 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE	211
6.7	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L’ARTICLE L 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE	212

7 – COMMUNIQUE SUR LE CHIFFRE D’AFFAIRES ET L’ACTIVITE COMMERCIALE DU 1^{ER} TRIMESTRE 2011 214

8 - TABLE DE CONCORDANCE 220

8.1	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE (ANNEXE I DU REGLEMENT CE N° 809/2004 DU 29/04/2004)	222
8.2	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL – ARTICLE 222-3 DU REGLEMENT GENERAL DE L’AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS (ARTICLE L.451-1-2 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER).....	225
8.3	INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	226

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 ;

Backlog (carnet de commandes) : le carnet de commandes exprimé en chiffre d'affaires potentiel HT correspond à une date donnée aux ventes notariées non encore reconnues dans le chiffre d'affaires comptable qui est constaté à l'avancement de la construction et de la commercialisation et aux réservations non encore régularisées par acte notarié ainsi qu'aux honoraires non encore reconnus en chiffre d'affaires comptable sur des contrats signés (de type Maitrise d'œuvre Déléguée) ;

Bâtiment Basse Consommation (BBC) : Le label Effinergie, label de basse consommation français (arrêté du 3 mai 2007), vise une consommation d'énergie tous usages* de 50 kWh d'énergie primaire/m²/an dans le résidentiel neuf, (modulé selon les régions). Ce seuil est notamment celui retenu comme objectif pour tout logement privé, par la Région Ile-de-France, dans le fil des propositions issues du Grenelle de l'environnement ;

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 ;

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 Nationale des Promoteurs Constructeurs (FNPC) ; devenue la Fédération des Promoteurs-Constructeurs (FPC) en 2005 et actuellement dénommée la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) en 2011 : Organisation professionnelle des Promoteurs-Constructeurs représentant les promoteurs du secteur privé ;

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 ;

ICR : Résultat opérationnel récurrent avant dotation aux amortissements, divisé par le coût de l'endettement récurrent.

Lancements commerciaux: Ils correspondent sur une période donnée aux mises en commercialisation de logements ; ils sont exprimés en nombre de lots ou en chiffre d'affaires potentiel TTC ;

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 ;

LTV : dette financière nette de la Société divisée par la valeur vénale des actifs détenus par la Société ; ce covenant s'applique exclusivement au niveau du Groupe ALTAREA dont fait partie ALTAREIT ;

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 ;

Offre : Elle correspond à une date donnée au chiffre d'affaires potentiel TTC des logements proposés à la commercialisation et non encore réservés ;

Portefeuille : Il correspond à une date donnée à l'ensemble des promesses d'achat de terrains exprimé en chiffre d'affaires potentiel TTC des logements qui pourraient être mis en vente sur ces terrains ;

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 ou Placements : ils correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients et pour lesquelles un dépôt de garantie a été, en principe, encaissé et le délai de rétractation est expiré ou aux contrats de prestations (type Maitrise d'œuvre Déléguée) ou CPI signés sur la même période; les réservations de logements peuvent être exprimées en nombre de lots ou en chiffre d'affaires potentiel TTC ; les contrats de prestations sont exprimés en valeur de marché du bien pour lequel la prestation sera rendue (par convention les honoraires sont capitalisés taux de 4%) ;

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) : Surface d'une construction égale à la surface de plancher hors œuvre 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 ;

Ventes régularisées : Ventes constatées par acte authentique, reçu par un notaire.

ALTAREIT EN QUELQUES CHIFFRES

Indicateurs financiers

<i>en millions d'euros</i>	2010	2009	Variation en %
Chiffre d'affaires à l'avancement	663,9	715,2	-7,2%
<i>dont Logements</i>	587,7	562,3	4,5%
<i>dont Bureaux</i>	76,2	152,9	-50,2%
Résultat opérationnel récurrent	54,8	52,3	4,8%
Résultat net récurrent *	43,0	34,6	24,3%
<i>Résultat net récurrent par action *</i>	24,60	24,84	-1,0%
Résultat net non récurrent *	-38,3	-49,4	N/A
<i>dont amortissement relations clientèles et dépréciation écart d'acquisition</i>	-16,2	-18,2	N/A
<i>dont variation des instruments financiers et soultes</i>	-10,7	-18,0	N/A
<i>dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	-1,7	-3,4	N/A
<i>dont impôt</i>	-8,9	-3,4	N/A
<i>dont autres</i>	-0,8	-6,5	N/A
Résultat net *	4,7	-14,8	N/A
<i>Résultat net par action *</i>	2,66	-10,65	N/A

* Résultat Part des propriétaire de la société mère

<i>en millions d'euros</i>	2010	2009	Variation en M€
<i>Endettement financier brut</i>	494,50	493,70	0,8
<i>Trésorerie</i>	-183,90	-151,70	-32,2
Endettement financier net	310,6	342,0	-31,4
Capitaux propres part du groupe	194,3	191,3	3,0

Indicateurs d'activité

<i>Logements</i>	2010	2009	Variation en %
Lancements commerciaux (en M€ TTC)	1 311	854	53,5%
Réservations (en M€ TTC)	1 289	887	45,3%
Backlog (en M€ HT)	1 395	872	60,0%
Offre et portefeuille (en M€ TTC)	2 498	1 669	49,7%

<i>Bureaux</i>	2010	2009	Variation en %
Livraisons (en m2 SHON)	71 000	150 000	-52,7%
Placements (en M€ TTC)	332	170	95,3%
Backlog (en M€ HT)	194	90	115,6%

S'agissant des définitions de chacun des indicateurs d'activités présentés ci-avant, se reporter au Glossaire du présent document de référence figurant aux pages ci-dessus. Les résultats nets mentionnés sont ceux de la part des propriétaires de la société mère.

La Société ALTAREIT est une société en commandite par actions exerçant principalement son activité dans le secteur de la promotion immobilière. Elle est contrôlée à 99,74 % de son capital par la Société ALTAREA, directement et indirectement par l'intermédiaire de la filiale de cette dernière, la Société ALTAREA FRANCE. La Société ALTAREA est elle-même contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA et par Monsieur Jacques NICOLET, ses actionnaires fondateurs, qui détiennent respectivement 47,97 % et 6,22 % du capital de celle-ci. L'organigramme simplifié du Groupe ALTAREA et des actionnaires de la Société ALTAREA figure au § 4.10.1 du présent document.

L'information financière trimestrielle au 31 mars 2011 publiée par la Société le 11 mai 2011 figure intégralement en page 214.

1 – PRESENTATION INSTITUTIONNELLE

1 – PRESENTATION INSTITUTIONNELLE

1.1. HISTORIQUE.....	12
1.2. BUSINESS MODEL.....	13
1.2.1 Immobilier résidentiel _____	13
1.2.2. Immobilier de bureaux _____	17
1.2.3. Diversifications _____	22
1.3. DEVELOPPEMENT DURABLE	25
1.3.1 Enjeux _____	25
1.3.2 Développement durable logement _____	30
1.3.3 Développement durable bureaux _____	31
1.3.4 Annexes _____	32

1.1. HISTORIQUE

Depuis la fin du premier trimestre 2008, ALTAREIT est une filiale directe d'ALTAREA, opérateur immobilier multi-produit et foncière spécialisée dans les centres commerciaux cotée sur le Compartiment A de NYSE EURONEXT PARIS.

Anciennement dénommée FROMAGERIES F PAUL RENARD, la Société ALTAREIT était jusqu'alors une filiale du Groupe BONGRAIN. Cette activité de fromagerie 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, ALTAREA, 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'ALTAREA dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrait des perspectives intéressantes.

A la fin du mois de décembre 2008, conformément à ces déclarations, ALTAREA a cédé à ALTAREIT la totalité des actions composant le capital des deux entités du Groupe ALTAREA 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 ALTAREA. Par ailleurs, ALTAREIT a acquis ALTA FAUBOURG qui loge, aux termes d'une restructuration intervenue également préalablement à cette cession, 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, photovoltaïque, etc.).

Depuis décembre 2008, ALTAREIT exerce deux activités :

La promotion pour compte de tiers autour de COGEDIM

Les activités de diversification sous ALTA FAUBOURG

1.2. BUSINESS MODEL

1.2.1 Immobilier résidentiel

« La qualité de notre produit est notre capital marque »
Voir le § 2.1.2.3.

NOTRE DIFFERENCE

- **La qualité naît d'abord du choix stratégique du lieu.** Cogedim est exigeant sur le choix de ses sites avec une attention particulière à tout ce qui facilite la vie au quotidien : qualité des dessertes, proximité des commerces, des écoles, des équipements de loisirs.
- **L'espace fait partie de la qualité,** c'est pourquoi Cogedim conçoit des logements agréables à vivre, qui tiennent compte du confort, des besoins et modes de vie des acquéreurs.
- **Considérant l'architecture comme la véritable signature du bâtiment,** Cogedim est exigeant sur le choix des matériaux. Pour s'insérer au mieux dans chaque site, les créations de Cogedim peuvent avoir une écriture classique ou résolument contemporaine.
- **Cogedim a choisi de faire intervenir des designers d'intérieur aux côtés des architectes pour donner une forte personnalité** à chaque immeuble, notamment dans la décoration des parties communes.
- **La qualité premium est au cœur de la démarche de Cogedim,** qui propose systématiquement le meilleur de chaque créneau du marché, qu'il s'agisse de l'entrée de gamme, du milieu de gamme ou du haut de gamme.
- **La satisfaction de ses clients est la priorité de Cogedim,** qui accompagne l'acquéreur tout au long de son parcours et même après la livraison avec son service après-vente, à la disposition de tous les acquéreurs, quelle que soit la gamme.

Chiffres clés Logement :

1 290 millions d'euros de logements neufs placés en 2010

+45% de réservations par rapport à 2009

+93% de réservations par rapport à 2007

+54% de mises en vente par rapport à 2009 avec 67 programmes

1^{er} promoteur à Paris et dans le Grand-Lyon

Doublement de la part de marché depuis 2007¹

Une illustration : **Laennec Paris 7 Rive Gauche, l'exceptionnel**

Ce nouveau quartier de ville est la plus importante opération immobilière engagée depuis un demi-siècle dans le 7^e arrondissement. Altarea Cogedim fait revivre les quatre hectares de ce site historique en conservant le génie du lieu.

¹ Source : Etudes Adéquation et Capem

PERFORMANCES

En 2010, COGEDIM enregistre une nette progression, tant sur le plan des réservations, que de l'approvisionnement foncier et des mises en vente.

+45% de réservations

Les réservations de logements neufs ont augmenté considérablement en 2010 pour atteindre 1 290 millions d'euros, soit +45% comparé à 2009 et le double de l'année 2007, l'année de référence d'avant-crise. La répartition des réservations par types de clientèle est équilibrée : les acquéreurs ont retrouvé la première place avec 44% des ventes, les investisseurs individuels représentent 41% et les investisseurs institutionnels 15%. Le volume des ventes notariées induit un backlog très élevé de 1395 millions d'euros au 31 décembre 2010, conférant une excellente visibilité au Groupe sur ses résultats futurs, permettant d'anticiper une croissance pour les prochaines années, hors événements exceptionnels. Dans cette optique, il convient de souligner la contribution de l'opération Laennec à Paris.

L'approvisionnement foncier sécurisé

2 095 millions d'euros de promesses ont été signées en 2010.

+54% de mises en vente

Les mises en vente progressent de +54% avec plus de 1 300 millions d'euros. Pas moins de 67 programmes ont été lancés.

STRATEGIE

En 2010, Cogedim a changé de dimension en se diversifiant également sur ses lignes de produits. La marque a su faire preuve de mobilité dans un environnement très porteur.

► Changement de dimension

La forte augmentation des réservations et des ventes notariées marque un véritable virage dans l'histoire de Cogedim. Grâce à un environnement favorable, Cogedim a gagné des parts de marché et représente aujourd'hui, avec ses neuf implantations régionales couvrant près de la moitié du territoire, 5% du marché national en valeur.

Un exemple : [Laennec - Paris 7 Rive Gauche, nouveau quartier de ville](#)

L'aménagement de l'ancien hôpital Laennec baptisé Paris 7 Rive Gauche vise à faire revivre ce site prestigieux en reconvertissant les usages, dans un quartier parisien très prisé où l'offre neuve est rare. Le programme s'étend sur près de quatre hectares et comprend, au cœur de 14 000 m² d'espaces verts, des immeubles résidentiels de prestige, des bureaux haut de gamme, des commerces, une résidence étudiante, des logements sociaux et un équipement pour personnes âgées.

► Elargissement de l'offre

Leader incontesté du marché haut de gamme, Cogedim a diversifié son offre en 2010. En répondant aux attentes de l'ensemble des clientèles, la société gagne de nouvelles parts de marché. Cette modularité lui permet de proposer des enveloppes de prix compatibles avec les attentes de tous types d'acquéreurs, primo-accédants, accédants en résidence principale ou investisseurs, tout en restant fidèle à ses valeurs.

Quelle que soit la gamme, chaque réalisation applique le principe de qualité Cogedim avec ses signes distinctifs : soin porté aux détails de l'architecture, à la décoration des parties communes, au traitement paysager, au confort d'usage et à la pérennité des façades.

La démarche de Cogedim est résolument tournée vers la qualité des logements et le confort d'usage de ses occupants. C'est pourquoi tout projet est conçu en tenant compte des besoins des utilisateurs et de leurs modes de vie. L'habitabilité consiste à proposer des logements agréables à vivre grâce à leurs dimensions, permettant d'accueillir le mobilier de chaque acquéreur potentiel sur des surfaces adaptées, en privilégiant le confort : entrée pour préserver l'intimité, toilettes indépendantes, baignoire dans les salles de bain à partir du 2 pièces, placards dans toutes les chambres, dimensions minimum des pièces.

► Fort développement en régions

Tout en devenant en 2010 numéro un en valeur sur l'Île de France, et en maintenant sa position traditionnelle de numéro un sur le Grand-Lyon ainsi que dans le tiercé de tête des promoteurs sur certains territoires comme les Alpes Maritimes, Cogedim a encore étendu ses parts de marché en régions. Pour ce faire, elle s'est appuyée sur ses 8 filiales - Grand Lyon, Savoies-Léman, Grenoble, Méditerranée, Provence, Midi-Pyrénées, Aquitaine, Atlantique.

Structuration et renforcement des équipes

Cogedim a renforcé significativement ses équipes, diversifié ses forces de vente et structuré ses directions de développement en 2010. Quatre vingt cinq personnes ont été recrutées dans toutes les fonctions. Cogedim entend poursuivre cette croissance pour accompagner son développement en régions.

Diversification des activités

Avec l'achèvement du premier Grand Domaine Privé à Prévessin (Savoies-Léman), la signature des premières promesses de ventes de terrains destinés à la réalisation de résidences seniors Cogedim Club, et la préparation de Nouveaux Quartiers de grande ampleur, Cogedim s'est considérablement diversifié.

Consolidation des méthodes pour encadrer sa croissance

Cogedim a perfectionné ses méthodes de travail afin d'améliorer encore son efficacité et sa rentabilité. Pour cela, il a notamment travaillé sur la définition de ses gammes de prestations et de nouveaux produits.

Quelques réalisations :

12 rue Sainte Anne à Toulouse

Situé dans le cœur historique de Toulouse, le « 12 rue Sainte-Anne » avait pour enjeu de réussir l'intégration d'une architecture contemporaine dans un quartier chargé d'histoire. Les vestiges gallo-romains de l'ancien mur d'enceinte de Toulouse ont ainsi été réhabilités et mis en scène dans le

hall, visibles depuis une coursive en verre, créant un éclairage naturel, rehaussé par une seconde cour intérieure abritant verrière et mur végétal, et la transparence d'un ascenseur vitré sur deux faces. Parce que chaque bâtiment est unique, Cogedim considère que les parties communes, doivent également répondre à un projet sur-mesure, cohérent avec l'univers architectural de l'immeuble.

Prévessin Moëns est un domaine privé à l'esprit nature et aux prestations haut de gamme situé aux portes de Genève, idéalement doté en infrastructures.

L'Entr'Acte dans un quartier en pleine mutation proche du centre de Bordeaux, réunit deux immeubles propices aux investisseurs et labellisés BBC Effinergie®.

Nice Méridia, premier éco-quartier azuréen

Cogedim participe à la requalification de la Vallée du Var en créant un Nouveau Quartier mixte de grande ampleur comprenant logements, bureaux et locaux d'enseignement, résidence étudiante et commerces. Ce développement s'inscrit dans une démarche environnementale forte qui doit faire de Nice Méridia le premier éco-quartier de la Côte d'Azur.

L'Ecrin de Jade, résidence de 37 logements à Villeurbanne, près de Lyon, s'ouvre sur un bel espace de 1700 m² de jardins.

Côté Cambronne est implanté à Nantes en plein centre-ville, dans un quartier « réenchante » par la fascinante ménagerie du plasticien François Delarozière.

Le Prado-Borely compte 33 appartements au cœur du 8^{ème} arr. de Marseille, avec des prestations de qualité - dalles en grès, parquets bois, jardins clôturés, volets électriques - et parfois avec vue sur la mer.

PERSPECTIVES LOGEMENT 2011 : 120 opérations à lancer

► Cogedim promoteur de référence

Après un changement de dimension notable en 2010 et un élargissement de sa gamme de produits, les perspectives de Cogedim pour 2011 sont prometteuses dans un environnement qui devrait rester porteur. Capitalisant sur les atouts de sa marque, Cogedim ambitionne de continuer à conquérir des parts de marché au niveau national et de conforter dans toutes ses gammes sa position de promoteur de référence. L'objectif de Cogedim est de maintenir son niveau annuel d'approvisionnement brut foncier dans le futur.

Pour appréhender l'ensemble des marchés, y compris celui de la primo-accession, une réponse appropriée à la clientèle éligible au PTZ+ (ou « prêt à taux zéro élargi ») a été développée, tout en respectant les critères d'habitabilité et de qualité propre à la marque Cogedim. En 2011, Cogedim prévoit de lancer près de 120 opérations, soit environ 8000 logements. Son chiffre d'affaires devrait très fortement augmenter en 2011 grâce au backlog créé en 2010 et à son portefeuille foncier lui permettant de répondre à la demande.

► Développement des résidences Cogedim Club

Il s'agit d'un relai de croissance à l'activité de promotion de logements classiques. Le développement de la gamme des Résidences Services repose également sur celui du nouveau concept de Résidences Cogedim Club : des Résidences Services pour seniors, qui allient une localisation recherchée à des prestations de services de qualité (vidéosurveillance, services étendus de conciergerie, etc.).

L'idée est d'être en complète opposition avec le modèle classique de la maison de retraite, souvent conçue comme un espace de confinement, excentrée des pôles d'animation. Ces résidences de cœur de ville ouvertes sur l'extérieur sont entièrement tournées vers le bien-être des seniors actifs. D'un nombre de logements entre 50 et 100, les Résidences Cogedim Club proposent des appartements allant du studio au 3 pièces. Proposées à la location, elles sont gérées par Cogedim lui-même, garantissant ainsi la qualité des services et leur maintien dans la durée.

► **Création d'une force de vente interne dédiée à l'investissement : Cogedim Invest**

L'année 2011 est marquée par la création de « Cogedim Invest », une force de vente internalisée dédiée à une clientèle d'investisseurs. L'objectif est de maîtriser les commercialisations notamment pour les opérations Cogedim Club et d'apporter une réponse, personnalisée aux investisseurs patrimoniaux. Au printemps, un site internet dédié, www.cogedim-investissement.com, sera mis en place.

► **De nouveaux territoires**

Cogedim fait le pari en régions de se positionner comme l'un des leaders sur chaque territoire où il est présent. En 2011, Cogedim poursuivra les objectifs ambitieux de sa politique d'approvisionnement dans les régions où la marque est implantée et recherchera toutes les opportunités pour développer l'activité sur de nouveaux territoires. La création d'une nouvelle filiale à Montpellier est aussi en cours de réalisation.

Une illustration :

Paris 10^{ème} 46 Jemmapes, Edition Limitée

Nichée à Paris 10^e arrondissement, cette résidence intimiste et contemporaine se distingue par une décoration et un design intérieur signés par Olivier Lempereur. Une attention particulière est portée à chaque élément : portes avec belle hauteur sous plafond, habillage des plinthes, équipement de la salle de bain. Du mobilier a également été dessiné spécialement pour les vingt appartements de cette « Edition limitée ».

1.2.2. Immobilier de bureaux

« Innovation technologique et confort d'usage »

Voir le § 2.1.2.4.

Altarea Cogedim, promoteur de la Tour First, est une référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise depuis plus de 40 ans avec des réalisations marquantes, parmi lesquelles : le premier siège de Canal+, la Fondation Cartier, le marché Saint Honoré, la Tour Crystal à Paris ou encore les Tours Opus 12, Quai 33, CBX à La Défense...

Opérateur global, Altarea Cogedim intervient sur tous les formats de l'immobilier d'entreprise : immeubles de grande hauteur, quartiers d'affaires, sièges sociaux, restructurations, éco quartiers et hôtellerie de luxe. En 2010, Altarea Cogedim a affirmé sa place d'acteur majeur dans les restructurations complexes à haute qualité environnementale.

NOTRE DIFFERENCE

- **Trouver les solutions techniques les plus innovantes** : parce que les entreprises cherchent à avoir un temps d'avance en matière d'immobilier d'entreprise, Altarea Cogedim identifie avec les bureaux d'études du monde entier les solutions techniques les plus innovantes. Ainsi, le Grand Prix de l'Ingénierie 2009 a été attribué à la Tour First.

- **Anticiper les exigences environnementales** : Altarea Cogedim inscrit systématiquement ses immeubles dans une démarche de certification environnementale avec la recherche de performances thermiques optimisées. Ainsi, Green One sera le premier immeuble neuf à obtenir le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) dans Paris.
- **Allier qualité et confort d'usage** : Altarea Cogedim conçoit des lieux de travail où la qualité de vie est centrale, avec des espaces de bureaux flexibles et modulables pour une réelle liberté d'organisation.
- **Optimiser la valorisation de chaque actif** : avec son expertise pluridisciplinaire, Altarea Cogedim intègre toujours dans ses recommandations une double expertise : immobilière et financière. Chaque immeuble est à la fois conçu comme un objet architectural à construire, un lieu à exploiter, et un actif à valoriser.
- **Proposer des solutions adaptées** : parce que chaque demande client est unique, Altarea Cogedim propose un éventail de prestations allant de l'assistance à maîtrise d'ouvrage jusqu'à des clés en mains pour utilisateur en passant par des ventes en l'état futur d'achèvement ou des projets pour compte propre ou en co-investissement.

Chiffres clés :

332 millions d'euros de placements en 2010

71 000 m² de bureaux livrés en 2010

140 000 m² d'études préliminaires à fort potentiel

PERFORMANCES

Sur un marché atone, l'activité a été maintenue avec un volume de placements en augmentation par rapport à 2009, principalement pour des opérations en VEFA ou en CPI, en capitalisant sur les savoir-faire du Groupe. Tourné vers les utilisateurs, Altarea Cogedim dispose d'un portefeuille important d'opérations tant en prestations de services qu'en promotion.

332 millions d'euros de placements en 2010. Le niveau des placements a connu une nette augmentation avec un total qui s'est élevé en 2010 à 332 millions d'euros. Une performance remarquable dans un marché caractérisé par un net ralentissement de la demande pour les grandes surfaces et le très faible volume d'opérations en blanc.

82 000 m² d'opérations vendues porteuses d'images telles que la restructuration prestigieuse de l'ancien site de l'hôpital Laennec pour le compte du Groupe Allianz Vie ou la reconversion de l'Hôtel Dieu à Marseille.

140 000 m² d'études préliminaires à fort potentiel, susceptibles de déboucher sur des restructurations d'actifs. Ces études concernent principalement la restructuration de trois tours à La Défense et d'un projet de restructuration lourde dans Paris intramuros.

STRATEGIE BUREAU 2010

En 2010, Altarea Cogedim Entreprise a exploité son expertise des restructurations complexes pour conduire plusieurs chantiers d'envergure tout en poursuivant la réalisation de sièges sociaux et de bureaux neufs. Le Groupe s'est positionné résolument sur le marché de la prestation de services en développant une démarche « utilisateur » globale. Capitalisant sur son avancée et ses savoir-faire dans la conception et la réalisation d'ensembles immobiliers à haute valeur environnementale, le Groupe affirme son engagement dans le développement d'éco-quartiers.

► Des restructurations complexes à haute valeur environnementale

L'année 2010 a été marquée par plusieurs chantiers de restructuration majeurs :

- la poursuite de la restructuration de la Tour First, la plus haute tour de La Défense et le plus grand chantier HQE® de France. Entièrement reconstruite sur la structure de la tour Axa conçue au début des années 70, sa réalisation a constitué une prouesse technique. Sa transformation en Immeuble de Grande Hauteur mariant performance environnementale, qualité esthétique et confort d'usage, a été la démonstration du savoir-faire d'Altarea Cogedim dans un projet de haute technologie.
- la mise en chantier pour le compte d'AXA de deux restructurations hôtelières d'envergure sur des bâtiments protégés au titre des Monuments historiques :
 - o la transformation du Palais de Justice de Nantes en hôtel 4*, Radisson BLU,
 - o la reconversion de l'Hôtel-Dieu à Marseille, bâtiment emblématique de l'architecture hospitalière du XVIII^e siècle, en hôtel Intercontinental 5*.

Ces deux opérations figurent parmi les premières opérations certifiées « NF Bâtiments tertiaires, démarche HQE Hôtellerie ».

- L'année a été également marquée par le démarrage de la restructuration pour le compte d'Allianz Vie de l'ancien site de l'hôpital Laennec dans le très prisé 7^e arrondissement de Paris. Ce programme comprendra, outre la réalisation d'un programme de logements d'exception, 21 000 m² de bureaux haut de gamme et équipements qui bénéficieront d'une certification HQE® Rénovation.

Quelques réalisations :

Palais de Justice

La transformation du Palais de Justice de Nantes en premier 4* international de la ville : Radisson BLU, associé à un espace d'art contemporain, représente une première en Europe. C'est également l'une des premières opérations hôtelières s'inscrivant dans une certification « NF Bâtiments tertiaires, démarche HQE Hôtellerie », avec l'Hôtel-Dieu à Marseille.

Hôtel-Dieu

La restructuration de l'Hôtel-Dieu à Marseille, bâtiment emblématique de l'architecture hospitalière du XVIII^e siècle, en hôtel Intercontinental de 5*, en fait le premier palace marseillais. Préserver les volumes et l'architecture de ce lieu de prestige en conjuguant fonctionnalité et prestige : telle est la mission d'Altarea Cogedim.

► Poursuite de l'expertise en sièges sociaux pour de grandes entreprises

Chaque entreprise recherche un siège social qui symbolise ses valeurs et porte son image. Souvent associé à un projet d'entreprise, le choix d'un nouveau siège est une décision stratégique. A l'écoute des utilisateurs, Altarea Cogedim a notamment accompagné en 2010 le Crédit Agricole Alpes Provence et le Groupe Pomona dans la réalisation de leur siège social.

- Altarea Cogedim conçoit le siège social d'un grand laboratoire pharmaceutique dans un quartier au cœur de la ville de Suresnes. Les 37 000 m² d'immeubles, vendus à l'état futur d'achèvement, ont été entièrement adaptés aux exigences de l'utilisateur, pour proposer une réalisation sur-mesure.
- Altarea Cogedim regroupe sur 21 840 m² dans le Campus des 3 Cyprès différentes filiales régionales du Crédit Agricole Alpes Provence auparavant réparties à Arles, Avignon et Aix-en-Provence. Avec 600 collaborateurs, la Caisse Régionale du Crédit Agricole devient la première entreprise d'Aix-en-Provence.
- Au sein d'un éco-quartier mixte de près de 53 000 m² développé par Altarea Cogedim et Life, Altarea Cogedim réalise le siège social de Pomona, un immeuble de 13 500 m² à Antony dont la conception s'inscrit dans une démarche HQE et BBC.

► Renforcement de la prestation de services

En 2010, sur un marché où les opérations en blanc sont rares, Altarea Cogedim a porté l'effort sur le développement de la prestation de services comme relais d'activité. Mettant à disposition toute la palette des compétences immobilières de ses équipes, elle propose aux clients investisseurs ou utilisateurs une offre sur-mesure, adaptée à leurs besoins et à leurs contraintes, depuis les études de faisabilité, jusqu'à l'organisation concrète de leur déménagement en passant par l'obtention des autorisations administratives et la réalisation de travaux.

En 2010, Altarea Cogedim a réalisé pour le compte d'investisseurs internationaux tels que UBS, Morgan Stanley, Perella Weinberg, General Electric des études pouvant déboucher sur des projets de restructurations d'actifs pour un total de près de 140 000 m².

► Développement d'éco-quartiers

Grâce au savoir-faire multiproduits du Groupe, aux synergies de développement qui existent entre ses différentes activités et à son temps d'avance dans le développement durable, Altarea Cogedim a de réels atouts pour se positionner sur ces quartiers d'affaires d'avenir. En 2010, plusieurs projets ont poursuivi leur développement ou ont été maîtrisés :

- *Cœur d'Orly*, ce nouvel éco-quartier international développé en partenariat avec Foncière des Régions et Aéroports de Paris. Il combine bureaux, commerces (galerie de marques, restauration de destination....) et hôtel 4*. Ce pôle urbain, associant géothermie, certification HQE® et label Bâtiment Basse Consommation (BBC), affichera des performances exemplaires en matière de qualité environnementale. Le programme comprend 110 000 m² de bureaux qui seront réalisés en trois phases. Le permis de construire a été obtenu pour la première phase livrable à partir du quatrième trimestre 2013.

- « *Cœur de quartier* » (anciennement dénommé « nœud papillon ») à Nanterre, au pied de La Défense est développé en co-promotion avec Eiffage. Ce projet mixte associe logements, commerces, résidences-services (25 000 m²) et bureaux (23 000 m²).
- D'autres projets mixtes se développent en régions avec Nice Méridia qui combine bureaux et locaux d'enseignement, logements, commerces, ou encore Euromed Center, pour une nouvelle écriture de la zone portuaire marseillaise.

Quelques illustration :

Cœur d'Orly

Cœur d'Orly est le premier quartier d'affaires et espace de vie du sud francilien en liaison avec l'aérogare d'Orly. Ce nouveau quartier propose une offre diversifiée (bureaux, hôtel, commerces, services, loisirs).

Légende Galilée

Le Galilée est l'un des premiers immeubles du territoire d'Andromède, nouveau quartier de 100 000 m² à proximité du pôle aéronautique de Blagnac.

Siège des Laboratoires Korus (tranche 2) à Suresnes

Ce siège de grands laboratoires est symbolique de la capacité d'Altarea Cogedim à développer un siège social sur-mesure. Les bâtiments sont aménagés et adaptés selon les exigences de l'utilisateur : espaces décorés, contrôle d'accès, etc. Cette tranche de 37 000 m² fait suite à une première tranche de 45 000 m² de bureaux développés à Suresnes.

PERSPECTIVES 2011

170 000 m² de bureaux à livrer en 2011

7 actifs certifiés HQE® à livrer en 2011, dont la Tour First

En 2011, Altarea Cogedim livrera près de 170 000 m². Les efforts de conquête commerciale seront intensifiés à la fois en direction des grands utilisateurs, des investisseurs institutionnels notamment dans les projets de restructuration de leurs actifs et enfin en tant qu'investisseur au travers d'un véhicule d'investissement fortement doté en fonds propres.

- Livraison de 7 actifs tous certifiés HQE® : la tour First en février 2011 ²(87 000 m²), le siège social de Servier à Suresnes (37 000 m²), l'immeuble Green One à Paris 18^e (5 175 m²), Club House à Saint-Cloud (5 200 m²) Suite Novotel à Issy-les-Moulineaux (6 320 m²), le siège de la Caisse Régionale du Crédit Agricole à Aix en Provence (21 840 m²) et un hôtel à Saint Priest (6 500 m²)
- Lancement en régions d'une nouvelle gamme « Premium Office » conçue pour répondre aux spécificités des marchés des régions et pour satisfaire aux besoins des utilisateurs.

² Le Groupe ALTAREA COGEDIM a été primé aux MIPIM Awards 2011 pour la restructuration de la tour First à La Défense dans la catégorie « Immeubles de bureaux rénovés »

- Création d'un véhicule d'investissement doté de 350 millions d'euros de fonds propres au premier closing et qui devrait dépasser 500 millions d'euros. Créé par Altarea Cogedim avec des partenaires investisseurs français et internationaux, ce véhicule dénommé Altafund, dont Altarea Cogedim détient 20%, est entièrement dédié à l'investissement en immobilier d'entreprise. L'objectif consistera le moment venu à acquérir des terrains ou des bureaux existants pour y appliquer le savoir faire du Groupe en créant des actifs « core » à forte valeur environnementale puis à les céder à des investisseurs institutionnels. Altafund contribuera donc au chiffre d'affaires de Cogedim dans son activité d'immobilier de bureaux, venant compléter les effets liés au retournement haussier du cycle anticipé à moyen terme.

Un exemple : **Landy**

Altarea Cogedim développe un immeuble à l'architecture affirmée à Saint-Denis, le quartier d'affaires du nord parisien. Cet immeuble de bureaux proposera des prestations de qualité à des valeurs locatives compétitives.

1.2.3. Diversifications

1.2.3.1 MARCHÉ D'INTERET NATIONAL DE RUNGIS

Se reporter au § 2.1.1.1. La valeur des titres détenus par la Société Altareit dans la Société SEMMARIS ressort au 31 décembre 2010 à 52,6 M€ pour une participation représentant un tiers du capital

LA BONNE RESISTANCE DU MIN

Les entreprises du MIN de RUNGIS ont bien maintenu leur place dans les circuits de distribution alimentaire. Le chiffre d'affaires de la SEMMARIS a même enregistré une progression de 1,5 % par rapport à 2009.

GRACE AU RESPECT DES VALEURS

Cette bonne résistance du MIN s'explique notamment par le respect des valeurs que la SEMMARIS et les professionnels s'attachent à défendre :

Qualité

Du producteur à l'acheteur, les meilleurs professionnels de France
 Le plus grand choix de produits
 Un niveau de prix très compétitif
 Une avance sur les normes sanitaires, d'hygiène et de sécurité
 Des infrastructures modernes, des process à la pointe

Plaisir

De la gastronomie et du bien manger
 Des bons produits de nos terroirs ou d'ailleurs
 De la célébration des saisons
 D'une certaine conception de la vie

Proximité

Présence physique
Disponibilité et accessibilité
Défense du commerce et de la restauration

Transmission

De la passion des hommes
De la tradition et du savoir-faire
De l'esprit de confrérie et de corps

1.2.3.2. HOTELLERIE

(voir § 2.1.1.2)

ESTHETIQUE, INTEGRATION DANS LE CADRE**Hôtel**** Renaissance**

L'Hôtel Renaissance dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc et qui a ouvert ses portes en mai 2009 (comprenant 118 chambres et accueillant par ailleurs trois boutiques d'ameublement en rez-de-chaussée) a été cédé le 30 juin 2010. Le Groupe ALTAREA COGEDIM a conservé la propriété du fonds de commerce de l'hôtel dont Mariott est locataire.

RESPECT DE L'HISTOIRE**Salle Wagram**

Cette salle emblématique a retrouvé son lustre d'antan après rénovation par le Groupe ALTAREIT. Le fonds de commerce d'exploitation de cette salle a également été cédé par le Groupe le 30 juin 2010

Voir § 3.2.13.2 et 3.2.14.13. Il est précisé que la Société ALTAREIT n'a jamais été propriétaire des murs de la salle, qui ont été cédés le 30 juin 2010 simultanément au fonds de commerce.

1.2.3.3. ENERGIES RENOUVELABLES

(voir § 2.1.1.3)

Le Groupe Altareit a pris une participation de 41% dans le capital de la société 8 minutes 33 qui est spécialisée dans le développement, l'installation et l'exploitation de photovoltaïque répondant aux exigences du Grenelle de l'environnement.

8 minutes 33 devient ainsi le partenaire privilégié du Groupe ALTAREA COGEDIM, dont ALTAREIT fait partie, dans tous ses développements, en particulier intégrés aux projets immobiliers du Groupe (toitures, parkings, façades...) sur l'ensemble des produits qu'il développe : commerce, logements, hôtels et bureaux.

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement et de sa stratégie de développement durable, le Groupe ALTAREA COGEDIM doit prendre en compte la problématique énergétique tant sur ses centres commerciaux en patrimoine que sur ses projets. Ce partenariat va permettre de développer la compétence technique du Groupe ALTAREA COGEDIM dans le domaine des énergies renouvelables et de l'étendre à ses nouveaux développements.

8.33 est consolidée en mise en équivalence et sa valeur au 31 décembre 2010 s'élève à 4 M€ pour une participation de 45,7 %.

1.3. DEVELOPPEMENT DURABLE

La société ALTAREIT et ses filiales faisant partie du Groupe ALTAREA (ci-après le « **Groupe** » ou « **Altaréa Cogedim** »), s'inscrivent entièrement dans la démarche menée par ce dernier en matière de développement durable.

ALTAGREEN, une démarche de progrès

Après une première année de mise en œuvre, la démarche de progrès Altagreen a permis une progression pour l'ensemble des métiers du Groupe, confirmée par le baromètre Novethic 2010 du reporting sur l'éco performance des bâtiments. Altarea Cogedim est reconnu comme l'entreprise ayant le plus progressé sur l'ensemble de ses deux classements.

En 2010, Altarea Cogedim a anticipé les exigences du Grenelle de l'Environnement 2 et la Réglementation Thermique 2012 en engageant l'ensemble de ses nouvelles opérations de bureaux, logements et commerces vers le niveau de performance Bâtiment Basse Consommation (BBC Effinergie®).

Convaincu que la performance environnementale d'un immeuble ou d'un logement doit être accessible à tous, le Groupe s'engage en faveur de la compréhension des qualités environnementales de ses bâtiments pour l'ensemble de ses clients et partenaires. En 2011, il participera, en partenariat avec Certivea et l'Association HQE®, au projet HQE® Performance afin de définir une étiquette performantielle lisible par tous les publics.

1.3.1 Enjeux

ENJEU 1 – ACCROITRE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

UNE AMBITION GENERALISEE

Altarea Cogedim fait le choix de généraliser à l'ensemble de ses nouveaux développements une ambition environnementale forte quelque soit la taille, l'implantation, la complexité de ses projets. L'une des premières traductions de cette volonté : engager, en 2010, l'ensemble des nouvelles opérations d'Altarea Cogedim vers un niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation.

INTEGRER LES ENERGIES RENOUVELABLES

Structuré pour répondre au défi de la ville durable, Altarea Cogedim estime pertinent de combiner production d'énergies renouvelables et développement de projets basse consommation.

Pour y parvenir, le Groupe a pris une participation stratégique dans la société 8 Minutes 33, spécialisée dans le développement, l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques. Ces nouvelles compétences permettent d'intégrer dès la phase de conception, un système de production d'énergies renouvelables pour améliorer les performances énergétiques du projet en capitalisant sur sa surface, son orientation et sa situation géographique

EVALUER NOTRE EMPREINTE CARBONE

Résolu à faire des nouvelles réglementations un levier de changement, Altarea Cogedim a choisi de faire du Bilan Carbone® de ses activités un outil de progrès. En 2010, le Groupe a amorcé l'évaluation de son empreinte environnementale en réalisant le volet Corporate de son Bilan Carbone®.

Quatre collaborateurs seront formés en 2011 à la méthode Bilan Carbone® de l'Ademe. Ils seront responsables ensuite de la réalisation des différents Bilans Carbone® du groupe.



Fait marquant 2010

Réalisation du volet corporate du Bilan Carbone® Altarea Cogedim.

Premier Bilan Carbone® construction intégralement compensé pour l'immeuble Green One à Paris

ENJEU 2 – DEVELOPPER DES LIEUX PERENNES ET INNOVANTS

LA CULTURE DU SUR-MESURE

Le partage d'expériences entre les différents métiers du Groupe enrichit les savoir-faire de chacune de ses activités autour d'une ambition environnementale commune. La diversité technique et architecturale, les différentes générations de projets du Groupe sont la preuve qu'il n'existe pas de solution standardisée ; ainsi Altarea Cogedim bâtit des solutions sur-mesure pour des projets nécessairement uniques, en intégrant une forte valeur environnementale.

<p>CENTRES COMMERCIAUX NEUFS</p> <p>Okabé, Kremlin Bicêtre, 1^{er} centre HQE® de France</p>	<p>BUREAUX NEUFS</p> <p>Plus de 420 000 m² certifiés</p>	<p>LOGEMENTS NEUFS</p> <p>4 245 logements certifiés</p>
<p>EXPLOITATION BUREAUX</p> <p>Siège de Philips France, Suresnes, opération pilote</p> <p>HQE® Exploitation</p>	<p>EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE MULTIPRODUITS</p>	<p>RESTRUCTURATION BUREAUX</p> <p>Laënnec, Paris 7, Monument historique</p> <p>HQE® Rénovation</p>
<p>IGH</p> <p>First, Paris la Défense, 1^{re} tour restructurée HQE®, Plus grand chantier HQE® de France</p>	<p>HÔTEL NEUFS</p> <p>Suite hôtel Accor, Issy-les-Moulineaux, 1^{er} hôtel HQE® de France</p>	<p>RESTRUCTURATION HÔTELIÈRE</p> <p>Hotel-Dieu Marseille Ancien Palais de Justice, Nantes</p> <p>1^{res} restructurations hôtelières HQE® de France</p>

Faits marquants 2010

2 Premières restructurations hôtelières certifiées HQE en France
2 opérations pilotes à l'élaboration de HQE Performance
Ouverture du premier centre commercial HQE en France

ENJEU 3 - FAVORISER LES PRATIQUES DURABLES

ACCELERER LES PARTENARIATS

Convaincu de la richesse et de l'efficacité du dialogue avec l'ensemble de ses parties prenantes, le Groupe a souhaité, avant son imposition réglementaire, renforcer la mise en place et la diffusion du bail vert dès les premiers mètres carrés. Précurseur avec le centre commercial Okabé et actif dans l'élaboration de la charte CNCC - Procos, Altarea Cogedim a signé 167 baux verts, qui consolident son dialogue avec l'ensemble des enseignes.

FAIRE PARTAGER LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Collaborative, la démarche Altagreeen a associé, à l'origine, près de 90 collaborateurs. Afin de renforcer la compréhension, l'échange et l'appropriation de la démarche de progrès, le Groupe a mis en place des relais : un réseau de référents développement durable reconnu pour leur implication et leurs compétences dans ce domaine. Des rubriques dédiées ont également été développées dans les supports internes.

Fait marquant 2010

Mise en place du site « Place des Marchés » réservé aux entreprises.

Réalisation d'un cycle de sensibilisation au Développement Durable.

Renouvellement de la certification NF Logement-Démarche HQE pour le guide des bonnes pratiques logement.

ENJEU 4 - MISER SUR LES COMPETENCES ET LES TALENTS

Le positionnement unique du Groupe doit être accompagné par une politique de ressources humaines à même de s'adapter en permanence aux besoins de croissance de l'entreprise.

Trois axes prioritaires ont été développés à nouveau en 2010 : l'optimisation des compétences, la priorité à l'accompagnement de chacun, la dynamique des parcours professionnels.

L'OPTIMISATION DES COMPETENCES

Avec la forte croissance de l'activité logement et l'anticipation des profils de postes au commerce, 2010 a été une année forte en matière de recrutement. Pas moins de 124 embauches en CDI ont été réalisées sur l'ensemble du Groupe, dont 85 pour le logement. Ces embauches correspondent aux deux tiers à des créations de poste et pour un tiers à des remplacements. L'effectif global représente aujourd'hui près de 750 collaborateurs. Les embauches ont porté à 68 % sur des cadres de tous niveaux d'expérience.

FORMATION : VISION SUR LA DUREE

La politique de formation est entrée dans un cycle mature avec, d'une part, des formations collectives récurrentes (bureautique, management, développement personnel) et, d'autre part, des accompagnements individuels plus spécifiques. Le plan de formation a été prioritairement axé sur les techniques métiers, le socle de compétences des collaborateurs. Les cursus de management représentent toujours une part importante de la formation des cadres. Un effort spécifique a été engagé en 2010 pour une meilleure maîtrise de l'anglais, en particulier pour les personnels de gestion et de valorisation des centres commerciaux.

Pendant ces trois dernières années de crise, l'effort de formation a été quasiment stable, à raison de près de 2 % de la masse salariale. Par contre, le nombre de salariés ayant bénéficié d'une ou plusieurs formations est passé de 432 en 2009 à 641 en 2010.

PRIORITE A L'ACCOMPAGNEMENT DE CHACUN

Le niveau élevé des recrutements s'est doublé de la refonte d'un module d'intégration pour tous les nouveaux collaborateurs, mis en œuvre début 2011. Ce module comprend un séminaire d'accueil, des formations communes, une documentation dédiée.

Parallèlement, un réseau de 6 tuteurs volontaires reconnus pour leur expertise a été mis en place pour accompagner de jeunes cadres dans leur premier poste ou lors d'une mobilité importante. Les actions de sensibilisation ont également été renforcées, notamment à travers un cycle de formation au développement durable.

Enfin, l'intranet du groupe « Alterego.net » a été réactualisé et doté d'une nouvelle présentation, complétant ainsi le journal interne et le cycle de conférences internes « les jeudi d'Alterego ».

LA DYNAMIQUE DES PARCOURS PROFESSIONNELS

Les entretiens annuels constituent un moment-clé de dialogue entre les collaborateurs et leurs managers. 80 % des salariés ont eu cet entretien en 2010, contre 73 % l'année précédente. La totalité de ces entretiens a été exploitée et synthétisée par les ressources humaines. L'objectif est de renforcer à nouveau cette pratique managériale. Deux supports d'entretien sont dorénavant à la disposition des managers.

Pas moins de 100 collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs formes de mobilité en 2010 : mobilité géographique, mobilité professionnelle, changement de société ou de service, ou encore promotion. Située à un niveau élevé depuis 2008, la mobilité a progressé de 33 % par rapport à l'année précédente. En 2010, un processus mobilité a été formalisé et diffusé. Sur les trois dernières années, 253 salariés ont connu une mobilité au sein du Groupe, tendance révélatrice de la dynamique interne et de la volonté d'offrir de réelles opportunités d'évolution au sein des différentes lignes d'activité.

Fait marquant 2010

Organisation des « Rendez vous RH » auprès de l'ensemble des manager du groupe.
Création d'une rubrique développement durable dans le magazine interne.

ENJEU 5 - S'ENGAGER AUPRES DES ACTEURS DE LA VILLE

L'INSERTION PAR LE LOGEMENT

Depuis 2007, Altarea Cogedim est un partenaire privilégié de l'association Habitat et Humanisme.

Une première convention triennale qui a pris fin mi 2010 a permis la réalisation complète des objectifs fixés, coordonnée par un Comité de suivi composé de représentants des deux entités :

- 2 postes financés pendant ces trois années : un prospecteur foncier et un gestionnaire locatif rayonnant sur l'Île-de-France,
- l'apport de fonds propres pour la réalisation de 3 pensions de famille adaptées à des personnes fragilisées en voie de réinsertion. En 2010, la première pension de famille ainsi financée a été mise en service à Lyon, la deuxième située à Clamart est en cours de construction et la troisième à Versailles va être développée à partir d'un bâtiment ancien,

- 11 opérations de sensibilisation grand public à l'action d'Habitat et Humanisme dans les centres commerciaux du Groupe.
- Pour ces différentes actions, Altarea Cogedim a apporté une aide financière globale de 1,1 million d'euros.

Une deuxième convention triennale a été signée en 2010, avec l'ambition d'amplifier les actions déjà entreprises, dans le cadre d'un budget de mécénat de 1,4 million d'euros sur trois ans.

LA PROMOTION DES METIERS DE L'IMMOBILIER

Altarea Cogedim est l'un des membres de la Fondation Palladio, qui a pour mission de faire connaître les métiers de l'immobilier, favoriser leur enseignement, et le renouvellement des pratiques, en les ouvrant aux jeunes motivés par de réelles perspectives de carrière ainsi qu'à des cadres expérimentés. Au-delà d'un soutien financier annuel de 50 000 euros, plusieurs responsables du Groupe participent directement à la vie de la fondation et à ses actions prioritaires, dont Altarea Cogedim partage totalement la vision dynamique.

HABITAT ET HUMANISME, UN LOGEMENT POUR BATIR UN AVENIR

L'association Habitat et Humanisme, dont Altarea Cogedim est mécène, agit en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté. Créée à Lyon par Bernard Devert, elle a pour mission de permettre l'accès des personnes seules et des familles en difficulté à un logement décent à faible loyer, dans des quartiers « équilibrés » au cœur des agglomérations, avec un accompagnement pour favoriser le retour de l'estime de soi, l'autonomie et la reprise des liens sociaux. En 2010, Altarea Cogedim a financé et inauguré la Casa Jaurès à Lyon, un foyer d'accueil et d'habitat où règne la convivialité.

- 51 associations locales regroupées en une fédération nationale
- 12 000 familles logées depuis 1985
- 4 800 logements acquis en propre ou gérés pour le compte de propriétaires

Fait marquant 2010

Renouvellement pour trois ans de l'accord de partenariat avec Habitat et Humanisme.
Mise en place de l'opération « Ma clé pour toit ».

1.3.2 Développement durable Logement

Logements : œuvrer pour la qualité de vie

Attentif au soin apporté à l'architecture, aux prestations et à une situation exclusive, Cogedim a naturellement intégré la performance environnementale comme une composante de sa démarche de qualité. L'ambition est de faire de chacune des réalisations, un programme ambitieux tant par son architecture, sa conception, sa réalisation, que par sa performance environnementale.

DES LOGEMENTS 100% BBC

En 2010, toutes les nouvelles opérations de logements ont fait l'objet d'une labellisation BBC, devançant le calendrier imposé par la réglementation. Fort d'une stratégie environnementale volontariste, Cogedim s'était précédemment engagé dans une logique de performance thermique avec les labels énergétiques HPE et THPE.

Pour diffuser au mieux cette expertise environnementale, Cogedim intègre cette ambition depuis deux ans, dans le Guide des Bonnes Pratiques Logement, accessible via l'Intranet. Celui-ci permet à chaque responsable de programmes de suivre, étape par étape, la démarche de qualité en y intégrant les exigences environnementales.

UNE DEMARCHE QUALITE POUR TOUS LES ACQUEREURS

Notre mission de promoteur ne s'arrête pas à la livraison de logements de qualité. Elle se prolonge au-delà afin de garantir la conformité des appartements aux engagements pris. En 2010, les standards qui existaient déjà pour la ligne des produits haut de gamme se sont généralisés au milieu et à l'entrée de gamme. La démarche Qualité Livraison SAV intervient en amont dès la réunion de programmation, effectue l'audit qualité au moment du permis de construire, veille à la qualité pendant l'exécution puis à la conformité lors de la livraison, gère les éventuelles dernières réserves et assure le service après-vente autant que de besoin.

50% des logements français certifiés sont Cogedim

« La qualité environnementale s'apprécie au travers d'une approche multicritères : il ne s'agit pas de se limiter aux seules performances énergétiques mais de prendre en compte l'impact sur l'environnement ainsi que les critères de santé, de qualité d'usage et de confort. Cogedim est en avance sur son temps et anticipe ces évolutions. Elle a par ailleurs engagé la moitié des logements français certifiés NF Logement Démarche HQE® en 2010, avec plus de 4 000 logements certifiés sur 8 000 à l'échelle nationale. »

Antoine Desbarrières, Président de Cerqual et Directeur de l'Association Qualitel

1.3.3 Développement durable bureaux

La performance pour credo

Altarea Cogedim a anticipé le passage du bâtiment image vers l'immeuble à haute valeur ajoutée environnementale, soucieux de proposer aux investisseurs et utilisateurs une démarche sur mesure allant de la solution la plus équilibrée jusqu'à la solution la plus ambitieuse et personnalisée. Transparent sur les performances de l'ensemble de ses réalisations, Altarea Cogedim maintient un niveau d'exigence élevé dans le choix des sites, leur intégration urbaine et leurs connexions avec les réseaux de transports.

DES CHANTIERS « UNIQUES » DE RESTRUCTURATION ENVIRONNEMENTALE

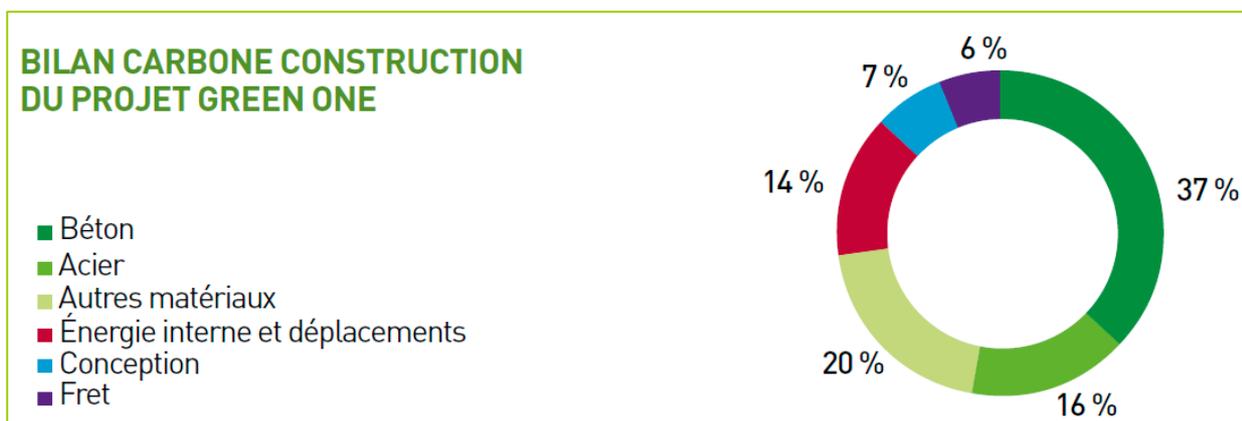
Bénéficiant d'une expérience unique, Altarea Cogedim est devenu un expert des restructurations environnementales. Ces projets complexes exigent une démarche sur-mesure partant de la recherche du meilleur ratio performance/usage/économie jusqu'à la plus haute ambition environnementale et énergétique. Cette réponse unique, à un immeuble unique, est illustrée par

la réalisation d'opérations emblématiques comme l'Hôtel-Dieu à Marseille, l'ancien Palais de Justice de Nantes, la Tour First à la Défense, ou encore le site de l'ancien hôpital Laennec.

GREEN ONE, PREMIERE OPERATION ZERO CARBONE

Certifié NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® et visant la certification HQE® Exploitation, l'immeuble Green One, dans la ZAC Pajol à Paris 18ème arr. est également un projet-pilote grâce à la signature d'un bail vert permettant de garantir un niveau de charges maîtrisé. Le bâtiment vise le label BBC Effinergie®, grâce à des consommations d'énergie de 52% inférieures à la réglementation thermique 2005, soit 65 kWh/m²/an. Green One recherche également une évaluation BREEAM de niveau «Very Good».

De manière à renforcer sa maîtrise de l'empreinte environnementale de l'opération, Altarea Cogedim a réalisé, avec Green One, le premier Bilan Carbone® construction. Ce travail a permis d'identifier l'ensemble des postes d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) de l'opération pour les phases de conception et de construction. Après la mise en œuvre d'un plan de réduction, Altarea Cogedim vise le label « Objectif Zéro Carbone ». L'équivalent de la dépense en CO² sera « compensé » par un programme de reforestation, conduit par l'association Pur Project, en cours de labellisation par l'ONU.



1.3.4 Annexes

- Axes de progrès
- Nouveaux Développement
- Empreinte du Groupe et données sociales

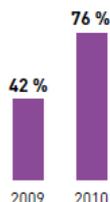
> DÉVELOPPEMENT DURABLE : AXES DE PROGRÈS

		ACTIONS 2010	RÉALISATION			ENGAGEMENTS 2011
L'ÉCONOMIE			REPORT	EN COURS	RÉALISÉ	
NOS CLIENTS	Renforcer notre proximité avec les clients	Lancement d'une étude qualitative et quantitative sur le thème du centre commercial de demain et sur le confort client (2010-2011)	•			Création d'un observatoire des modes de vie durables (2011-2012)
		Stratégie d'enquêtes de satisfaction auprès de nos clients de logement			•	Poursuivre la démarche
		Mise en œuvre d'une démarche qualité livraison service après-vente pour les clients de logement			•	Renforcement de la démarche qualité livraison services après-vente dans les filiales régionales
L'ENVIRONNEMENT			REPORT	EN COURS	RÉALISÉ	
PATRIMOINE	Amélioration environnementale de notre patrimoine	Conception du système d'analyse environnementale de nos actifs			•	Renforcement du service Développement Durable commerce par l'embauche d'un collaborateur dédié à l'audit, la cartographie et aux plans d'actions environnementaux de l'ensemble du patrimoine
		Collecte des informations environnementales du patrimoine		•		
		Poursuite de la collecte des informations environnementales pour les parties privatives			•	Poursuivre la démarche parallèlement au déploiement du bail vert auprès des enseignes
	Tendre vers une exploitation environnementale certifiée de nos actifs	Expérimenter la certification HQE® Exploitation sur le centre commercial Okabé		•		Poursuivre la démarche en partenariat avec Certivea
PROMOTION	Accroître la performance environnementale de nos nouveaux développements	Généralisation du label énergétique BBC Effinergie®, a minima, pour les nouveaux développements logements			•	Poursuite des démarches de certification pour l'ensemble des métiers du Groupe
		Généralisation de la certification environnementale NF Logement - Démarche HQE® pour les nouveaux développements en Ile-de-France et NF logement en régions			•	Participer au projet HQE® Performance en partenariat avec l'association HQE et Certivea (deux opérations de bureaux engagées en 2010)
		Généralisation de la certification NF Bâtiment Tertiaire - Démarche HQE® et l'évaluation BREEAM pour les nouveaux développements de centres commerciaux et le niveau de performance énergétique BBC Effinergie® a minima			•	Mise en place de deux groupes de travail transversaux sur le thème de la qualité de l'air et sur le confort acoustique
		Généralisation de la certification NF Bâtiment Tertiaire - Démarche HQE® pour les nouveaux développements de bureaux et le niveau de performance énergétique BBC Effinergie® a minima			•	
		Proposition systématique à nos partenaires investisseurs de la réalisation de Bilan Carbone® construction (méthode Ademe) et l'évaluation BREEAM pour les opérations de bureaux			•	Former un collaborateur à la méthode Bilan Carbone® en vue de la réalisation de l'empreinte carbone construction du Groupe (Volet Promotion) (2011 - 2012)
	Mettre en place un processus de développement certifié	Étendre le Système de management général (SMG) certifié NF Bâtiment Tertiaire - Démarche HQE® aux activités tertiaires du Groupe (bureau, hôtel, commerce) (2010-2011)		•		Élaborer un cahier des charges technique pour la GTB bureaux Altarea Cogedim
RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	Accompagner nos clients dans l'adoption d'une démarche plus responsable et cultiver le partenariat	Remise d'un livret gestes verts aux acquéreurs d'un logement		•		Former l'ensemble des développeurs et opérationnels tertiaires au SMG Altarea Cogedim
		Remise d'un cahier des charges d'aménagement aux preneurs de bureaux ou de commerces pour pérenniser la performance environnementale du bâtiment			•	
		Mise en place systématique de baux verts pour toute nouvelle opération			•	Renforcer la démarche pour atteindre 25 % de baux verts signés pour l'ensemble de notre patrimoine
	Systématiser l'usage de bonnes pratiques environnementales	Déploiement d'une annexe environnementale lors de tout renouvellement de bail sur les centres commerciaux en patrimoine		•		
		Systématiser à l'ensemble des partenaires des pièces contractuelles intégrant les nouveaux critères environnementaux du Groupe (2010-11)			•	Poursuivre la démarche
		Développement du site « Place des Marchés » pour intégrer des critères environnementaux dans le référencement des entreprises partenaires			•	Diffusion et appropriation de l'outil auprès de la direction technique du Groupe
GROUPE	Développer un cadre de travail améliorant l'empreinte environnementale du Groupe	Réalisation du Bilan Carbone® pour le siège social et l'ensemble des délégations régionales (Volet Corporate)			•	Réalisation d'une campagne de communication interne et de sensibilisation aux écogestes
		Mise en place d'une politique de recyclage et sélection d'un prestataire valorisant une partie des déchets en biogaz			•	Poursuite de la démarche
		Mise en place d'un outil informatique de dématérialisation des appels d'offres pour réduire les impressions papier			•	Systématiser l'usage de l'outil de dématérialisation auprès des entreprises partenaires
		Poursuite de la réduction du taux d'émission de CO ₂ et étendre le référencement à de nouveaux véhicules hybrides dans la flotte véhicules du Groupe			•	Poursuivre la démarche
		Déploiement d'un système de visioconférence pour le siège et quatre filiales régionales			•	Équipement de filiales supplémentaires
		Intégration de l'outil de covoiturage sur l'intranet du Groupe et mise à disposition d'un véhicule supplémentaire en libre-service			•	Mise en place d'un plan de sensibilisation interne pour favoriser l'usage de l'outil de covoiturage et des transports doux
LE SOCIAL			REPORT	EN COURS	RÉALISÉ	
CAPITAL HUMAIN	Développer les moyens de communication et d'échange au sein du Groupe	Organisation de sept conférences présentant les métiers du Groupe : les Jeudis d'Altarea		•		Organisation de cinq conférences, les Jeudis d'Altarea
		Création d'une rubrique Développement Durable dans le journal d'entreprise d'Altarea Cogedim			•	Poursuivre la démarche
		Formation et sensibilisation au Développement Durable pour la totalité des effectifs du Groupe		•		Poursuivre la politique de sensibilisation au développement durable lors des journées d'intégrations organisées pour les nouveaux collaborateurs
	Préserver un accès qualitatif à la formation professionnelle	Développement du tutorat avec la nomination de cinq tuteurs et mise en œuvre de près de 100 heures de formation dédiées			•	Poursuivre la démarche avec les six tuteurs nommés en 2010
		Organisation des « rendez-vous RH » auprès des managers du Groupe			•	Organisation de dix rendez-vous RH avec l'ensemble des managers du Groupe entre février et mars
		Approcher les 100 % de collaborateurs du Groupe ayant bénéficié d'un entretien individuel d'évaluation et de suivi de carrière		•		Poursuivre la démarche pour les collaborateurs d'une ancienneté supérieure à six mois
MÉCENAT	Mener une politique active de soutien dans le secteur du logement et de la formation	Renouvellement du premier accord de partenariat Habitat et Humanisme			•	Renforcer notre partenariat par la mise en place du mécénat de compétences
		Poursuite de la participation active dans la fondation Palladio			•	Poursuite de la participation
	Soutenir l'émergence de futurs talents	Organisation d'un concours de jeunes créateurs pour l'opération Oxygène			•	Organiser le prix Cogedim 2011 de la première œuvre

> DÉVELOPPEMENT DURABLE : NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS

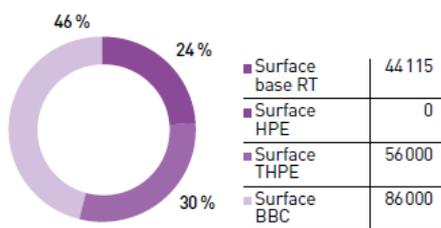
NIVEAUX DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

COMMERCE

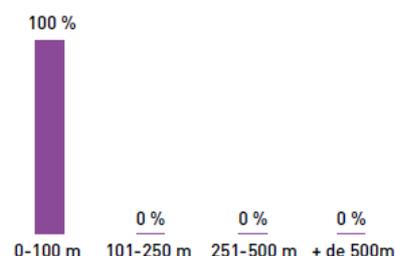


	2009	2010
Surfaces certifiées ou en cours	45 000	142 000
Surfaces non certifiées	62 140	44 115

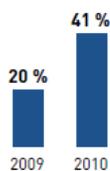
NIVEAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



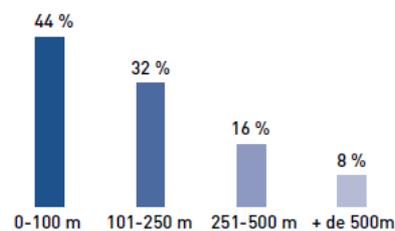
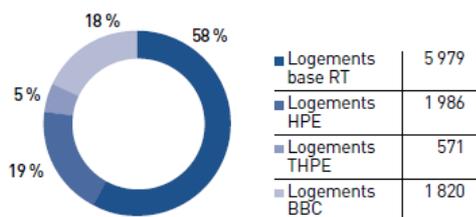
PROXIMITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN



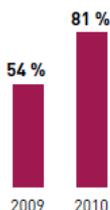
LOGEMENT



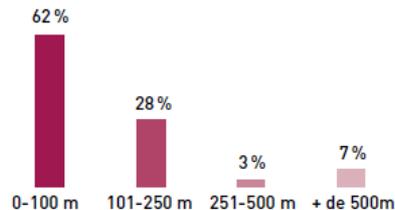
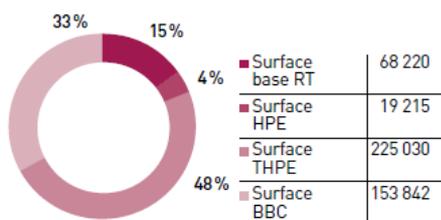
	2009	2010
Logements certifiés ou en cours	1 766	4 245
Logements non certifiés	6 965	6 111



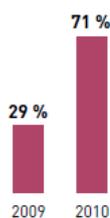
BUREAU



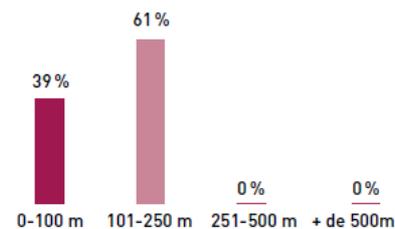
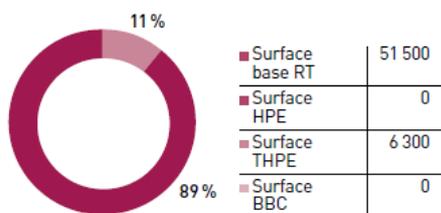
	2009	2010
Surfaces certifiées ou en cours	232 852	376 592
Surfaces non certifiées	198 355	89 715



HÔTEL



	2009	2010
Surfaces certifiées ou en cours	6 300	41 300
Surfaces non certifiées	15 424	16 500



Opérations faisant l'objet d'un permis de construire, en travaux ou livrées dans l'année de référence (production en quote-part Altarea Cogedim pour les logements)

Surfaces certifiées ou en cours de certification Breeam, Habitat et Environnement ou NF Démarche HQE®

Opérations faisant l'objet d'un permis de construire, en travaux ou livrées dans l'année 2010 (production en quote-part Altarea Cogedim pour les logements)

Base RT : Base Réglementation Thermique 2005 / HPE : Haute Performance Énergétique Cref - 10 % / THPE : Très Haute Performance Énergétique Cref - 20 % / BBC : Bâtiment Basse Consommation Cref - 50 % pour le tertiaire et environ 50 kWhep / m² / an pour les logements

Opérations faisant l'objet d'un permis de construire, en travaux ou livrées dans l'année 2010 pour les projets tertiaires

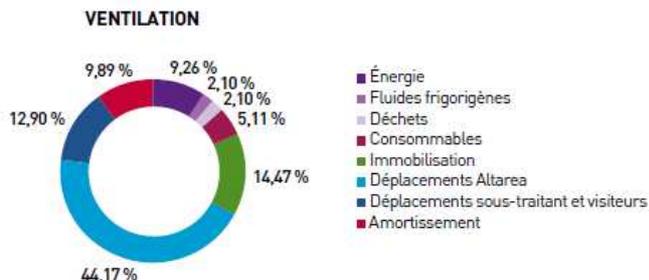
Données logement : échantillon représentatif de 6 178 logements dans le périmètre 2010

Transports en commun : train, RER, métro, bus, tramway

> DÉVELOPPEMENT DURABLE : EMPREINTE DU GROUPE ET DONNÉES SOCIALES

BILAN CARBONE SIÈGE SOCIAL ET FILIALES

PÉRIMÈTRE D'ANALYSE		
THÈME	CHIFFRES 2010	UNITÉ
Surface	16 451	m ² HON
Effectif des sites étudiés	702	collaborateurs
Densité moyenne	23,4	m ² HON / collaborateurs



EFFECTIF					
THÈME	INDICATEUR	CHIFFRE 2010	UNITÉ	MODE DE CALCUL	PÉRIMÈTRE
TOTAL	Nombre	742	collaborateurs	Effectif total	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12
	Répartition femmes / hommes	F 56 / H 44	%	Répartition femmes / hommes pour l'effectif total	
	Âge moyen	40	ans	Âge moyen de l'ensemble des collaborateurs	
	Ancienneté moyenne	6	ans	Ancienneté moyenne pour l'ensemble des collaborateurs	
CADRES	Nombre	519	collaborateurs	Effectif des cadres total	
	Répartition femmes / hommes	F 41 / H 59	%	Répartition femmes / hommes pour l'effectif cadre	
NON-CADRES	Nombre	223	collaborateurs	Effectif des non-cadres total	
	Répartition femmes / hommes	F 92 / H 8	%	Répartition femmes / hommes pour l'effectif non cadre	
RECRUTEMENTS	Commerce	29	collaborateurs	Recrutements dédiés à la ligne de métier commerce	
	Bureau	4	collaborateurs	Recrutements dédiés à la ligne de métier bureau	
	Logement	85	collaborateurs	Recrutements dédiés à la ligne de métier logement	
	Fonctions transverses	6	collaborateurs	Recrutements dédiés aux fonctions transverses	
	Répartition femmes / hommes	F 51 / H 49	%	Répartition femmes / hommes pour les nouveaux effectifs	
TURNOVER		11	%	Nombre de sorties nettes sur l'effectif total	

GESTION DES COMPÉTENCES					
THÈME	INDICATEUR	CHIFFRE 2010	UNITÉ	MODE DE CALCUL	PÉRIMÈTRE
MOBILITÉ		100 (75 en 2009)	collaborateurs	Effectifs ayant bénéficié d'une ou plusieurs formes de mobilités : géographique, professionnelle, changement de service ou de société et promotion	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12
FORMATION	Investissement	844 849	euros	Investissement global dans le cadre de la formation professionnelle	
	DIF	44	%	Part du nombre d'heures de formation réalisé dans le cadre du Droit Individuel à la Formation (DIF)	
AXES DE FORMATION	Technique / Métiers	41	%	Part du nombre d'heures de formation technique et métiers	
	Bureautique / Informatique	21	%	Part du nombre d'heures de formation bureautique et informatique	
	Management / Accompagnement	18	%	Part du nombre d'heures de formation management et accompagnement	
	Soutien linguistique	18	%	Part du nombre d'heures de formation soutien linguistique	
	Autre	2	%	Part du nombre d'heures de formation dans l'axe défini	

RÉMUNÉRATION					
THÈME	INDICATEUR	CHIFFRE 2010	UNITÉ	MODE DE CALCUL	PÉRIMÈTRE
SALAIRE MOYEN	Cadres	55 326	euros	Rémunération moyenne fixe brute annuelle des effectifs cadres du groupe (hors Comité de Direction Générale restreint)	Collaborateur en CDI en France au 31/12
	Non-cadres	32 260	euros	Rémunération moyenne fixe brute annuelle des effectifs non cadres du Groupe	
PRIME	Part	10	%	Part des primes sur la rémunération globale des effectifs du groupe (hors Comité de Direction Générale restreint et hors commissions vendeurs et fonciers)	

SANTÉ					
THÈME	INDICATEUR	CHIFFRE 2010	UNITÉ	MODE DE CALCUL	PÉRIMÈTRE
ABSENTÉISME	Total	1,95	%	Part du nombre de jours d'absence sur le nombre total de jours travaillés	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12
	Accident du travail	0,05	%	Part du nombre de jours d'absence liés à un accident du travail sur le nombre total de jours travaillés	
	Maladie	1,90	%	Part du nombre de jours d'absence liés à la maladie sur le nombre total de jours travaillés	

2 – RAPPORT D'ACTIVITE

2 – RAPPORT D'ACTIVITE

(Extrait du rapport de gestion présenté à l'assemblée)

2.1. RAPPORT D'ACTIVITE	38
2.1.1. Pôle diversifications	38
2.1.1.1. MIN de Rungis.....	38
2.1.1.2. Activité d'hôtellerie.....	39
2.1.1.3 Développement durable.....	40
2.1.2. Promotion pour compte de tiers	40
2.1.2.1. Introduction.....	40
2.1.2.1.1. Domaines d'intervention	40
2.1.2.1.2. Implantation géographique	40
2.1.2.2 Chiffres d'affaires à l'avancement et résultat	41
opérationnel	
2.1.2.3 Promotion logements.....	41
2.1.2.3.1. Les ventes de logements en France en 2010	41
2.1.2.3.2. Surperformance de Cogedim et gains de parts	42
de marché	
2.1.2.3.3. Réservations en 2010.....	43
2.1.2.3.4. Signatures notariées.....	44
2.1.2.3.5. Chiffre d'affaires et marges immobilières	44
2.1.2.3.6. Backlog.....	44
2.1.2.3.7. Pipeline.....	45
2.1.2.4 Promotion Immobilier d'entreprise	46
2.1.2.4.1. Conjoncture.....	46
2.1.2.4.2. Transactions réalisées par le Groupe	47
Altearea Cogedim en 2010	
2.1.2.4.3. Marge immobilière et honoraires	47
2.1.2.4.4. Backlog	47
2.2. RESULTATS CONSOLIDES.....	48
2.2.1. Résultat net éléments récurrents	48
2.2.1.1. Résultat opérationnel.....	48
2.2.1.2. Coût de l'endettement net.....	48
2.2.2. Résultat net éléments non récurrents.....	49
2.3. RESSOURCES FINANCIERES	49
2.3.1. Bilan au 31 décembre 2010	50
2.3.2. Compte de résultat analytique au 31 décembre 2010	52

2.1. RAPPORT D'ACTIVITE

Filiale à 99,7% du Groupe Altarea, ALTAREIT 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. La promotion est actuellement l'activité principale d'ALTAREIT.

2.1.1. Pôle diversifications

2.1.1.1 MIN de Rungis

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

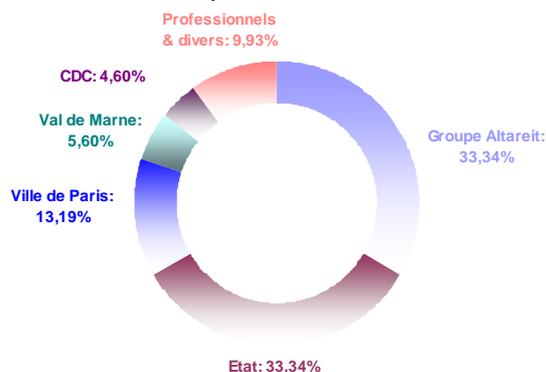
Le marché de Rungis

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 232ha et presque 900 000 m² de surfaces louables. Les 1200 opérateurs du marché emploient plus de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2009 est de 7,6Md€³.

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 Altareit 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%)

Le Chiffre d'affaires de la Semmaris s'élève à 89,5M€ au 31 décembre 2010 en hausse de 1,5% par rapport au 31 décembre 2009.

³ Estimation Semmaris

(en M€)	31-déc-10	31-déc-09
Redevances indexées	14,3	14,2
Redevances homologuées	34,1	34,4
Autres redevances (tonnage, etc.)	1,9	1,5
Péages	10,4	10,2
Autres	5,4	5,8
Sous-total redevances et autres revenus	66,1	66,2
	-0,18%	
Charges récupérées	23,4	22,0
Total Chiffre d'Affaires	89,5	88,2
	+1,5%	

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.
- Redevances homologuées : Les tarifs sont fixés annuellement par le conseil d'administration de la Semmaris et sont ensuite homologués par arrêté préfectoral.
- Péages : Péages des entrées acquittés par les véhicules accédant au MIN.

Résultat annuel 2010 (comptes sociaux)

(en M€)	31-déc-10	31-déc-09
Chiffre d'Affaires	89,5	88,2
Achats et services extérieurs	(40,5)	(40,2)
Charges de personnel	(15,4)	(15,5)
Dotations aux amortissements et provisions	(22,2)	(21,8)
Résultat brut d'exploitation	11,3	10,8
Résultat financier	1,7	1,7
Résultat sur opérations exceptionnelles	1,3	1,3
Résultat net avant impôt	14,4	13,7
Impôt	(4,9)	(4,8)
Résultat net	9,5	8,9

Altareit ne détenant la Semmaris qu'à hauteur de 33,34% le résultat consolidé IFRS de la Semmaris figure sur la ligne « Quote-part de résultat issu des sociétés mises en équivalence ».

2.1.1.2 Activité d'hôtellerie

Le Groupe Altareit, à travers sa filiale la SAS l'Empire détient le fonds de commerce de l'Hôtel**** Renaissance au 39-41 avenue Wagram à Paris.

L'Hôtel Renaissance dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc a ouvert ses portes le 4 mai 2009, il 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.

Le groupe Altareit a cédé au 30 juin 2010 le fond de commerce exploitant la salle Wagram à la société Eurosites. Cette cession s'est réalisée concomitamment à la cession de l'actif immobilier de l'hôtel Wagram par le groupe Altarea.

(en M€)	31-déc-10	31-déc-09
	Récurrent	
CHIFFRE D'AFFAIRES	14,0	9,1
Charges de personnel	(2,7)	(1,6)
Loyer	(4,7)	(3,4)
Autres charges de structures	(7,5)	(4,7)
Dotations aux amortissements	(1,0)	(0,8)
RESULTAT OPERATIONNEL	(2,0)	(1,5)

2.1.1.3 Développement durable

Le groupe a réalisé un investissement stratégique dans les énergies renouvelables en prenant une participation dans 8 Minutes 33 pour 4,1 M€. Avec 41% de son capital, Altareit devient le premier actionnaire de cette société spécialisée dans le développement, l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques en toitures répondant aux exigences du Grenelle de l'environnement.

Le groupe renforce ainsi ses compétences dans les énergies renouvelables en remontant dans la chaîne de valeur des installations photovoltaïques intégrées au bâti.

Par cet accord, 8'33 devient le partenaire privilégié d'Altarea Cogedim dans tous ses développements sur l'ensemble des produits : commerce, logements, hôtels et bureaux.

2.1.2. Promotion pour compte de tiers

2.1.2.1 Introduction

À travers sa filiale Cogedim, le Groupe est l'un des principaux promoteur français avec un volume d'activité 2010 de 1 717 M€⁴.

2.1.2.1.1 Domaines d'intervention

En termes de produits :

- Le résidentiel
- L'immobilier d'entreprise (Bureaux et Hôtels)

En termes de métiers :

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

2.1.2.1.2 Implantation géographique

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

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

⁴ Le volume d'activité est constitué de l'addition des montants TTC des réservations signées au cours de la période (VEFA/CPI) avec la capitalisation des honoraires de MOD à un taux de 4%. En 2010 le Volume d'activité de Cogedim se décompose entre 1 385M€ pour les logements (y compris anciens et MOD) et 332M€ pour l'immobilier d'entreprise.

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

(en M€)	31-déc-10		31-déc-09
Chiffre d'affaires immobilier	649,6	-7,0%	698,6
dont Logements	584,0		559,1
dont Immobilier d'Entreprise	65,6		139,5
Prestation de service externe	14,3	-13,6%	16,6
dont Logements	3,7		3,1
dont Immobilier d'Entreprise	10,6		13,4
Total Chiffre d'Affaires	663,9	-7,2%	715,2
Coût des ventes	(582,4)		(630,2)
Production stockée	69,0		44,6
Frais de structure	(91,6)	+26%	(72,6)
Autres	(4,2)		(3,0)
RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT	54,8	+2%	53,9
% du CA	8,2%		7,5%

Le chiffre d'affaires, comptabilisé à l'avancement des constructions, s'établit à 664M€ à fin décembre 2010, comparé à 715M€ à fin décembre 2009.

En logements, il représente 588M€ à fin 2010, en hausse de 4,6% comparé aux 562M€ de 2009.

En immobilier d'entreprise, le chiffre d'affaires est de 76M€ en 2010, en forte baisse comparé aux 153M€ de 2009.

À fin 2010, le backlog⁵ s'établit à 1 589M€ comparé à 962M€ à fin 2009, ce qui confère au groupe une forte visibilité sur ses résultats en promotion au cours des deux à trois prochaines années.

(en M€ HT)	31-déc-10		31-déc-09
Backlog Logements	1 395		872
Backlog Bureaux	194		90
Total Backlog	1 589	+65%	962

2.1.2.3 Promotion Logements

2.1.2.3.1 Les ventes de logements en France en 2010

Les ventes de logements se sont établies à 115 000 lots⁶ en 2010 soit +11% par rapport à 2009 et +46% par rapport à 2008 mais toujours en deçà des 127 000 lots vendus en 2007 qui reste l'année de référence de la profession.

La demande reste soutenue grâce à un certain nombre de facteurs structurels : démographie la plus dynamique d'Europe⁷, facteurs sociologiques de décohabitations, séparations, envie de préparer sa retraite, valeur refuge. Les Français expriment également un fort désir d'accéder à la propriété, d'autant plus qu'ils sont faiblement endettés⁸ et que le taux de propriétaires n'est que de 57% aujourd'hui (comparé à une moyenne européenne de 66%⁹).

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier de logements neufs a bénéficié en 2010 d'une conjoncture particulièrement favorable :

- le niveau très bas des taux de crédit immobiliers : 3,45% à fin 2010 contre 3,91% à fin 2009 et 5,19% à fin 2008

⁵ 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.

⁶ Ministère du Logement - Février 2011 hors logement social

⁷ 358 000 habitants de plus en France en 2010 (INSEE, Bilan démographique 2010)

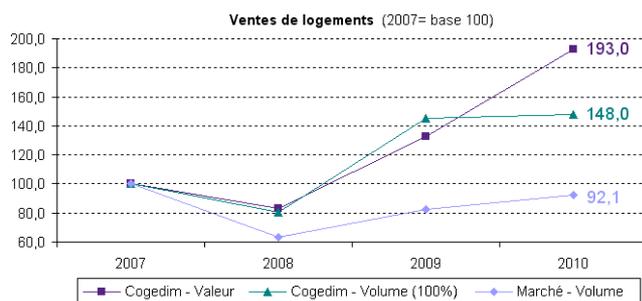
⁸ 49,5% des ménages détenaient un crédit en 2010, dont seulement 30,5% de prêt à l'habitat, soit le plus bas niveau depuis 10 ans (Observatoire des Crédits - Janvier 2011)

⁹ Source : Observatoire Cetelem 2010

- le dispositif Scellier qui a fait l'objet de plusieurs réaménagements et qui a remporté un vif succès en 2010
- le débat sur la réforme du système de retraites qui a renforcé la perception de l'immobilier comme valeur refuge pour les salariés en activité.

2.1.2.3.2 Surperformance de Cogedim et gains de parts de marché

Avec près de 1 289 M€ de logements vendus en 2010 Cogedim a véritablement changé de dimension parvenant quasiment à doubler le montant de ses ventes à la faveur de la crise (668 M€ réalisés en 2007) alors même que le marché français n'a pas encore retrouvé ses niveaux de 2007.



Ce doublement des ventes s'est réalisé de façon totalement organique sans croissance externe. Plusieurs facteurs conjugués expliquent cette performance :

Le capital marque

Le positionnement unique de Cogedim est l'aboutissement d'années de constance dans la recherche de la qualité. Ceci se traduit dans le choix des emplacements et l'élégance de l'architecture et dans la qualité de la réalisation : parties communes des halls d'entrée, aménagement des espaces verts, habitabilité des espaces à vivre, présence de vastes rangements. Cette approche constamment réaffirmée, contribue à faire de Cogedim la marque de référence du marché français.

Les nouveaux produits

- **Les Domaines Privés** qui conjuguent un cadre de vie exclusif et sécurisé avec un environnement incluant notamment des équipements partagés (piscine, parcours de golf)
- **Les Nouveaux Quartiers** qui constitue une réponse adaptée pour des sites en phase de montée en gamme et qui incluent non seulement des logements mais aussi des équipements collectifs.

Cette politique de création de nouveaux concepts continuera en 2011 avec le lancement de résidences services pour senior « **Cogedim Club**¹⁰ », qui alliera une localisation privilégiée à des services haut de gamme (conciergerie, vidéo-surveillance)

La gestion du cycle

Grâce à la mise en place précoce de critères prudentiels Cogedim a abordé la crise sans engagements ni stocks mais tout en conservant l'essentiel de ses options sur ses terrains. Ceux-ci étaient contrôlés au travers d'options unilatérales lesquelles ont été à cette occasion renégociées à la baisse avec les propriétaires de terrain. Parallèlement, les coûts de structure de Cogedim ont été fortement réduits à l'exception relative de la force de vente.

¹⁰ Ce nouveau concept a été lancé en février 2011

Le potentiel de l'outil industriel a ainsi été préservé pour l'essentiel ce qui a permis à Cogedim de saisir immédiatement le rebond du marché lorsque celui-ci s'est produit sans attendre la reconstitution d'une offre à la vente.

Cogedim dispose aujourd'hui d'un outil industriel (équipes, produits et options foncières) lui permettant d'occuper durablement les positions acquises à la faveur de la crise.

2.1.2.3.3 Réservations en 2010¹¹

Les réservations réalisées par le Groupe en 2010 se sont élevées à 1 289 M€ TTC, soit +45% comparé à la même période de 2009.

(en M€ TTC)	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Nouveaux Quartiers	Rés. Services	Total	Répart. par région
IDF	532	178	114	0	823	64%
PACA	87	91	0	0	178	14%
Rhône-Alpes	58	90	0	25	173	13%
Grand Ouest	13	86	0	14	114	9%
Total	690	445	114	39	1 289	100%
Répart. par gamme	54%	35%	9%	3%	100%	
2009					887	
Var. 2010 vs 2009					45%	
2008					557	
Var. 2010 vs 2008					131%	
2007					668	
Var. 2010 vs 2007					93%	

L'accélération de l'activité a été rendue possible grâce au lancement de 67 opérations pour un montant de 1 311M€ (à comparer avec 854M€ en 2009, soit une croissance de + 54%). Depuis avril 2010 100% des permis de construire déposés sont aux normes de consommation énergétique Bâtiment Basse Consommation (« BBC »).

Avec 64% des ventes, l'Île de France reste le premier marché de Cogedim, grâce notamment à l'impact du prestigieux programme de Paris 7 Rive Gauche sur le site de l'ancien hôpital Laennec, au cœur du 7^{ème} arrondissement de Paris.

Les acquéreurs de leur résidence principale occupent de nouveau la première place avec 44% des ventes devant les investisseurs privés (41% des ventes) et les investisseurs institutionnels (15% des ventes). Par ailleurs, le Groupe a créé **Cogedim Invest**, une force de vente internalisée entièrement dédiée à une clientèle d'investisseurs patrimoniaux.

En nombre de lots, les réservations en 2010 se sont élevées à 4 100 lots¹².

(en nombre de lots)	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Nouveaux Quartiers	Rés. Services	Total	Répart. par région
IDF	645	683	408	0	1 736	42%
PACA	214	532	0	0	746	18%
Rhône-Alpes	231	432	0	247	910	22%
Grand Ouest	45	575	0	89	709	17%
Total	1 135	2 222	408	336	4 100	100%
Répart. par gamme	28%	54%	10%	8%	100%	
2009					4 345	
Var. 2010 vs 2009					- 6%	

Le prix moyen des lots vendus en 2010 s'établit à 254K€¹³, comparé à 240K€ en 2009. Cette évolution s'explique notamment par la part plus importante des réservations sur des programmes Haut de Gamme en Île de France (25%¹³ en 2010 comparé à 17% en 2009).

Le taux d'écoulement des programmes est en amélioration. Il atteint 19% en 2010 (moyenne annuelle) comparé à 17% en 2009. Au 31 décembre 2010, seuls 2 lots invendus figuraient en stock.

¹¹ Réservations nettes des désistements

¹² En quote part consolidée

¹³ Hors programme de Paris 7 Rive Gauche

2.1.2.3.4 Signatures notariées

Le montant des ventes régularisées en 2010 s'établit à 1 291 M€ TTC soit +76% par rapport à 2009.

(en M€ TTC)	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Nouveaux Quartiers	Rés. Services	Total	Répart. par région	Stock de réservations non actées
IDF	376	230	235	0	840	65%	285
PACA	98	75	0	0	173	13%	77
Rhône-Alpes	44	84	0	31	159	12%	45
Grand Ouest	11	85	0	23	119	9%	26
Total	528	474	235	54	1 291	100%	433
Répart. par gamme	41%	37%	18%	4%	100%		
2009					720		442
Var. 2010 vs 2009					79%		-2%
2008					536		262
Var. 2010 vs 2008					141%		65%
2007					771		206
Var. 2010 vs 2007					67%		

La forte progression des signatures notariées est directement liée à celle des réservations.

2.1.2.3.5 Chiffre d'affaires¹⁴ et marge immobilière*Chiffre d'affaires 2010*

(en M€ HT)	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Nouveaux Quartiers	Rés. Services	Total	Répartition par région
IDF	117	88	44		249	43%
PACA	74	54			129	22%
Rhône-Alpes	72	51		17	140	24%
Grand Ouest	22	40		5	67	11%
Total	285	233	44	22	584	100%
Répartition par gamme	49%	40%	8%	4%	100%	
31/12/2009					559	
Var. 2010 vs 2009					+4%	
31/12/2008					592	
Var. 2009 vs 2008					-6%	
31/12/2007					507	
Var. 2009 vs 2007					+17%	

Marge immobilière¹⁵

(en M€)	31-déc-10	31-déc-09
Chiffre d'affaires	584,0	559,1
MARGE IMMOBILIERE	61,1 +16%	52,8
% du CA	10,5%	9,4%
HONORAIRES EXTERNES	3,7 +17%	3,1

2.1.2.3.6 Backlog¹⁶

À fin 2010, le backlog logements s'établit à 1 395M€, soit 29 mois d'activité, comparé à 872M€ à fin 2009. Les marges contenues dans ce backlog confèrent au Groupe une forte visibilité sur la croissance de ses résultats au cours des deux à trois prochaines années.

(en M€ HT)	CA acté non avancé	CA réservé non acté	Total	Répart. par région	Nombre de mois
IDF	682	239	921	66%	
PACA	117	66	183	13%	
Rhône-Alpes	141	39	180	13%	
Grand Ouest	90	22	112	8%	
Total	1 030	365	1 395	100%	29
Répartition	74%	26%			
2009			872		19
Var. 2010 vs 2009			60%		
2008			627		13
Var. 2010 vs 2008			123%		

¹⁴ 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.

¹⁵ La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés et après frais et honoraires de commercialisation

¹⁶ 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.

Compte tenu de l'activité attendue, le chiffre d'affaires 2011 devrait croître très significativement avec près de 775M€ garantis par le backlog existant.

La marge potentielle des opérations en backlog est significativement plus élevée que celle dégagée par les opérations comptabilisées en 2010. Elle comprend en particulier l'impact des renégociations foncières effectuées en 2009 et un nombre important d'opérations haut de gamme.

2.1.2.3.7 Pipeline¹⁷

(en M€ TTC)	<u>31-déc-10</u>	<u>31-déc-09</u>
Offre à la vente	403	368
Offre future (portefeuille foncier)	2 095	1 301
Pipeline résidentiel	2 498 +50%	1 669

Le développement à venir de l'activité commerciale repose sur la capacité du Groupe à proposer une offre adaptée en qualité et en volume dans le marché actuel. Malgré le rythme très élevé des ventes, le **pipeline est en nette progression comparé à 2009 (+50%) et représente environ 2 ans d'activité**, au rythme d'écoulement actuel. A conjoncture égale, Cogedim prévoit de lancer près de 120 opérations en 2011 représentant environ 8 000 lots.

Analyse de l'offre à la vente

Au 31 décembre 2010, l'offre à la vente représente 403 M€, en hausse de 9,5% par rapport à fin 2009. Le stock de logements achevés se maintient à un niveau quasi-nul.

Décomposition de l'offre à la vente (403M€ TTC) au 31 décembre 2010 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)	3	24		
Prix de revient de l'offre à la vente (en M€ HT)			163	4
Offre à la vente (403 M€ TTC)	88	66	244	5
en %	22%	16%	61%	1%
		dont livrés en 2011 :	25M€	
		dont livrés en 2012 :	52M€	
		dont livrés en 2013 :	167M€	

Rappel : offre à la vente au 31 décembre 2009

Offre à la vente (368 M€ TTC)	179	51	135	2
en %	49%	14%	37%	-%
		dont livrés en 2010 :	45M€	
		dont livrés en 2011 :	76M€	
		dont livrés en 2012 :	14M€	

¹⁷ Le pipeline est composé du CA TTC de l'offre à la vente et du portefeuille foncier qui représente l'ensemble des terrains pour lesquels une promesse de vente a été signée.

Analyse de l'offre à la vente : 403M€ TTC

- 38% 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 a fortement baissé par rapport à fin 2009 (38% vs 63%).
- 61% de l'offre est actuellement en cours de construction. Seuls 25 M€ correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2011.
- Une quasi-absence de produits finis (5 M€).

La répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères prudentiels mis en place par le Groupe et qui sont principalement orientés vers :

- 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 requise lors de l'acquisition du foncier et au moment de la mise en chantier ;
- un accord requis du Comité des Engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de
- la promesse, lancement de la commercialisation, acquisition du foncier et lancement des travaux.

2.1.2.4 Promotion Immobilier d'Entreprise

En matière d'Immobilier d'Entreprise, le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) ou des CPI (Contrat de Promotion Immobilière) pour lesquels il s'engage à construire un immeuble, l'engagement d'une opération est conditionné à sa vente préalable ou à la signature d'un contrat assurant le financement de l'opération de construction. Lorsqu'il intervient en tant que prestataire (Maître d'Ouvrage Délégué), le Groupe assure pour le compte d'un propriétaire les missions d'un promoteur en contrepartie d'honoraires. Au 31 décembre 2010, la prestation de services a représenté 40% du volume d'activité réalisé en immobilier d'entreprise.

2.1.2.4.1 Conjoncture

Investissement en immobilier d'entreprise¹⁸ :

Après avoir atteint un point bas en 2009, l'année 2010 affiche un rebond relatif des investissements en immobilier d'entreprise avec 11 milliards d'euros échangés sur le marché français. Ainsi, les volumes sont en progression de 42% sur un an mais demeurent inférieurs à la moyenne des 10 dernières années. Dans un marché dominé par les investisseurs en fonds propres, les produits prime sécurisés par des baux longs sont tout particulièrement recherchés.

Placements en immobilier d'entreprise

En progression de 15% sur un an, la demande placée 2010 en Ile de France s'élève à 2,16 millions de m². Les utilisateurs restent principalement motivés par la recherche d'économies, via des regroupements de surfaces ou la recherche de loyers moins élevés. Au 31 décembre 2010, l'offre immédiate (neuve et ancienne) est constante sur un an et s'élève à 3,6 millions de m².

¹⁸ Données CBRE pour l'année 2010

Absence d'une relance significative des opérations en blanc et des restructurations d'actifs en 2010

Malgré la baisse de 29% de l'offre future certaine neuve et la pression grandissante liée à la remise aux normes environnementales du parc existant, le marché est resté très attentiste en 2010. Les incertitudes macroéconomiques ont poussé les investisseurs à différer les engagements sur des opérations « en blanc », laissant ainsi s'accumuler un besoin potentiel de surfaces neuves ou restructurées très importants à horizon 2012/2013.

2.1.2.4.2 Transactions réalisées par le Groupe Altarea Cogedim en 2010

Dans un marché quasiment immobile, Altarea Cogedim est parvenu à placer près de 332M€ en 2010, dont près de 122M€ sur 2 reconversions de sites existants en hôtels de luxe (l'Hôtel Dieu à Marseille et le Palais de Justice à Nantes) et 7 opérations de bureaux en Ile de France pour un montant de 209M€.

Parallèlement, le Groupe a livré près de 71 000m² de bureaux en Régions sur 4 opérations dont un immeuble de 10 000m² certifié HQE à Nice Meridia dans la vallée du Var.

2.1.2.4.3 Marge immobilière et honoraires

(en M€)	31-déc-10	31-déc-09
Chiffre d'affaires	65,6	139,5
MARGE IMMOBILIERE	6,1 -61,3%	15,6
% du CA	9,2%	11,2%
PRESTATION DE SERVICES EXTERNES	10,6 -20,8%	13,4

Marge immobilière à l'avancement

La marge immobilière de 2010 s'élève à 6,1M€, comparé à 15,6M€ l'année précédente. Cette diminution est la conséquence du faible nombre d'opérations en cours de travaux en 2010.

2.1.2.4.4 Backlog¹⁹ VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 189,5M€ à fin 2010 comparé à 89,5M€ à fin 2009, soit une augmentation de 100 M€ en un an du fait de la signature des nouveaux contrats. Le Groupe dispose également à fin décembre 2010 d'un backlog d'honoraires de MOD représentant 4,9M€.

Perspectives et stratégie

En 2011, les équipes d'Altarea Cogedim Entreprise livreront près de 150 000m² en Ile-de-France, 100% certifiés HQE® incluant notamment des restructurations complexes de haute qualité environnementale comme la Tour First, le plus grand chantier HQE® de France, récompensé par le Grand Prix National de l'ingénierie en 2010, une Pierre d'Or et nommé au Mipim Awards 2011.

¹⁹ 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.

Le cycle qui s'annonce sera fortement marqué par d'importantes mutations technologiques en lien avec les exigences environnementales. Altarea Cogedim entend en tirer parti en renforçant ses capacités d'investissement en immobilier d'entreprise. A cette fin, Altarea Cogedim a levé en février 2011 près de 350M€ au sein d'un véhicule d'investissement auprès de partenaires institutionnels français et internationaux avec à terme un objectif de 500M€.

Le Groupe détiendra 20% de ce véhicule dont il sera l'operating partner²⁰. L'objectif consistera le moment venu à acquérir des terrains ou des actifs existants de bureaux puis y appliquer les savoirs faire d'Altarea Cogedim en créant des actifs « core » à forte valeur environnementale. Ces nouveaux immeubles seront ensuite cédés à terme à des investisseurs institutionnels.

2.2. RESULTATS CONSOLIDES

Présentation des résultats :

Au 31 décembre 2010, le résultat net éléments récurrents part du Groupe s'élève à 43,0M€ en hausse de 24% soutenu par la promotion logement.

	31-déc-10					31-déc-09				
	Eléments récurrents		Total éléments récurrents	Eléments non récurrents	Total	Eléments récurrents		Total éléments récurrents	Eléments non récurrents	Total
	Diversification	Promotion				Diversification	Promotion			
CHIFFRE D'AFFAIRES	0,0	663,9	663,9	-	663,9	0,0	715,2	715,2	0,0	715,2
RESULTAT OPERATIONNEL	(2,0)	56,7	54,8	(17,0)	37,7	(1,6)	53,9	52,3	(23,5)	28,8
Coût de l'endettement net	(1,9)	(15,0)	(16,9)	-	(16,9)	(2,0)	(17,5)	(19,5)	(0,4)	(19,9)
Variations de valeur des instruments financiers	-	-	-	(10,7)	(10,7)	-	-	-	(18,0)	(18,0)
Sociétés mises en équivalence	6,4	(0,5)	5,9	(1,7)	4,2	5,9	(1,4)	4,6	(3,4)	1,2
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)
Autres	-	-	-	(0,1)	(0,1)	-	-	0,0	(0,7)	(0,7)
RESULTAT AVANT IMPÔT	2,5	41,3	43,7	(29,5)	14,3	2,3	35,1	37,3	(46,0)	(8,7)
Impôts	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(8,9)	(9,0)	0,0	(1,5)	(1,5)	(3,4)	(4,9)
RESULTAT NET	2,4	41,2	43,6	(38,4)	5,2	2,3	33,5	35,8	(49,4)	(13,6)
RESULTAT APRES IMPOT, PART DU GROUPE	2,4	40,6	43,0	(38,4)	4,7	2,3	32,3	34,6	(49,4)	(14,8)

2.2.1. Résultat net éléments récurrents : 43,0M€

2.2.1.1 Résultat opérationnel

Au 31 décembre 2010, le résultat opérationnel récurrent augmente essentiellement en raison de la hausse d'activité constatée en promotion logement

2.2.1.2 Coût de l'endettement net

Les charges d'intérêts sur emprunts comprennent l'incidence de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts selon la méthode du coût amorti.

²⁰ L'operating partner représente les entités prestataires des groupes Altarea ou Altareit qui gèreront pour le compte des partenaires investisseurs les activités opérationnelles du véhicule d'investissement selon des mandats pré définis par avance entre les parties.

2.2.2. Résultat net éléments non récurrents : (38,4)M€

Ce poste regroupe l'ensemble des ajustements de valeurs comptables enregistrés au cours de l'année, principalement concernant la relation clientèle de Cogedim, ainsi que les variations de valeur et soultes liées aux instruments financiers.

Amortissement des relations clientèle	(16,2)M€
Variation de valeur des instruments financiers	(10,7)M€
Quote part de résultat des sociétés mise en équivalence	(1,7)M€
Impôt	(8,9)M€
Autres	(0,9)M€
Total	(38,4)M€

2.3. RESSOURCES FINANCIERES

L'endettement net bancaire s'élève à 302M€ au 31 décembre 2010.

(en M€)	31-déc-10	31-déc-09
Dettes corporates	100	100
Dettes Acquisition Cogedim	250	250
Dettes promotion et autres dettes	136	103
Endettement bancaire brut	486	453
Trésorerie nette	(184)	(151)
Total endettement net bancaire	302	303
Autres emprunts et dettes	9	40
Total endettement net financier	311	342

L'endettement net financier intègre les dettes financières bancaires, ainsi que les dettes financières non bancaires y compris les dettes financières envers les actionnaires. Au 31 décembre 2010 ces autres emprunts et dettes sont constitués principalement des apports versés par des partenaires.

Covenants

- La dette corporative est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont fait partie Altareit (LTV<65%, ICR>2), ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 53,2% et ICR à 2,7x).
- En ce qui concerne le crédit d'acquisition de Cogedim, l'intégralité des covenants étaient largement respectés au 31 décembre 2010²¹.
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet (pré-commercialisation)

²¹ Levier d'EBITDA à 3,2x (contre covenant maximum à 5,75x) et ratio ICR à 6,7x (contre covenant minimum à 1,3x). Le nantissement d'actions de CODEDIM a été consenti au titre de la dette d'acquisition de COGEDIM de 250 M€ portée par ALTAREIT.

2.3.1. Bilan au 31 décembre 2010

Actif

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

Passif

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
CAPITAUX PROPRES	195 254	193 681
CAPITAUX PROPRES - PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE	194 341	191 333
Capital	2 627	2 627
Primes liées au capital	76 249	76 249
Réserves	110 809	127 276
Résultat, part des propriétaires de la société mère	4 656	(14 819)
CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	914	2 348
Participations ne donnant pas le contrôle / fonds propres	293	1 120
Participations ne donnant pas le contrôle / résultat	620	1 228
PASSIFS NON COURANTS	464 429	400 645
Emprunts et dettes financières	448 277	383 778
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	448 161	383 613
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	116	165
Provisions pour engagement de retraite	3 943	2 974
Autres provisions non courantes	11 569	12 862
Dépôts et cautionnements reçus	111	103
Impôt différé passif	529	929
PASSIFS COURANTS	736 747	521 403
Emprunts et dettes financières	46 271	110 267
<i>dont Dettes financières garanties par les actionnaires</i>	-	10 697
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	37 534	69 759
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	157	1 006
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	8 580	28 805
Instruments financiers dérivés	28 519	22 351
Provisions courantes	-	205
Dettes fournisseurs et autres dettes	659 638	386 335
Dettes d'impôt exigible	2 319	2 246
TOTAL PASSIF	1 396 431	1 115 729

2.3.2. Compte de résultat analytique au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Diversification	Eléments récurrents	Eléments non récurrents	Total groupe
Chiffre d'affaires	649 631	-	649 631	-	649 631
Coûts des ventes	(567 694)	-	(567 694)	-	(567 694)
Charges commerciales	(15 052)	-	(15 052)	-	(15 052)
Dotations nettes aux provisions	310	-	310	-	310
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(3 317)	(3 317)
MARGE IMMOBILIERE	67 196	-	67 196	(3 317)	63 879
Prestations de services externes	14 304	-	14 304	-	14 304
Production immobilisée et stockée	69 022	-	69 022	-	69 022
Charges de personnel	(61 785)	-	(61 785)	(2 192)	(63 978)
Autres charges de structure	(27 552)	-	(27 552)	(32)	(27 584)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(2 498)	-	(2 498)	-	(2 498)
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(4 864)	(4 864)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(8 510)	-	(8 510)	(7 088)	(15 598)
Autres produits	3 431	14 057	17 488	1 883	19 370
Autres charges	(6 291)	(14 993)	(21 284)	(143)	(21 427)
Dotations aux amortissements	(4)	(1 046)	(1 050)	-	(1 050)
AUTRES	(2 865)	(1 982)	(4 846)	1 740	(3 106)
Produits de cessions d'actifs immobilisés	-	-	-	990	990
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	(718)	(718)
RESULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILISES	-	-	-	272	272
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	-	-	-
Dotations nettes aux provisions	917	-	917	-	917
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	(7 980)	(7 980)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	(676)	(676)
RESULTAT OPERATIONNEL	56 738	(1 982)	54 757	(17 049)	37 708
Coût de l'endettement net	(14 979)	(1 935)	(16 914)	-	(16 914)
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	-	-	(10 700)	(10 700)
Résultat de cessions de participation	(3)	-	(3)	(53)	(56)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(483)	6 369	5 885	(1 651)	4 235
Dividendes	32	-	32	0	32
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-
RESULTAT AVANT IMPÔT	41 305	2 452	43 757	(29 452)	14 305
Impôt sur les sociétés	(75)	(25)	(100)	(8 928)	(9 028)
RESULTAT NET	41 230	2 427	43 657	(38 380)	5 277
dont Résultat Part des propriétaires de la société mère	40 609	2 427	43 037	(38 380)	4 656
dont Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	620	(0)	620	-	620
Nombre moyen d'actions pondéré			1 749 791		1 749 791
Résultat net Part des propriétaires de la société mère par action (en €)			24,60		2,66
Résultat net Part des propriétaires de la société mère dilué par action (en €)			24,60		2,66

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2009

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

3 – COMPTES 2010

3 - COMPTES 2010

3.1. COMPTES SOCIAUX 2010.....	56
3.1.1. Bilan.....	56
3.1.2. Compte de résultat.....	57
3.1.3. Annexe aux comptes individuels sociaux.....	58
3.1.4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.....	67
3.1.5. Rapport des commissaires aux comptes sur les Conventions et engagements réglementés.....	69
 3.2. COMPTES CONSOLIDES 2010	 70
3.2.1. Bilan.....	72
3.2.2. Compte résultat.....	74
3.2.3. Tableau des flux de trésorerie	75
3.2.4. Tableau de variation des capitaux propres	76
3.2.5. Comptes de résultat analytiques	77
3.2.6. Informations relatives à la Société.....	79
3.2.7. Principes et méthodes comptables.....	79
3.2.8. Faits significatifs de l'exercice	89
3.2.9. Segments opérationnels.....	90
3.2.10. Périmètre de consolidation	93
3.2.11. Regroupement d'entreprises	100
3.2.12. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36	100
3.2.13. Bilan.....	102
3.2.14. Compte de résultat.....	121
3.2.15. Impôts sur les sociétés.....	123
3.2.16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie	125
3.2.17. Autres informations	127
3.2.18. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes Consolidés	133
 3.3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EN 2010	 135

3.1 COMPTES SOCIAUX 2010

3.1.1. BILAN

BILAN ACTIF (K€)

Rubriques	Montant Brut	Amortissements et Dépréciations	31/12/2010	31/12/2009
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	160 144		160 144	160 144
Créances rattachées à des participations	42 134		42 134	640
ACTIF IMMOBILISE	202 278		202 278	160 784
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	915		915	333
Autres créances	21 448		21 448	930
TRESORERIE ET DIVERS				
Actions propres	77	1	76	14
Disponibilités	5		5	2
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	22 445	1	22 444	1 279
TOTAL GENERAL	224 723	1	224 722	162 062

BILAN PASSIF (K€)

Rubriques	31/12/2010	31/12/2009
Capital social ou individuel	2 627	2 627
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 249	76 249
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	2 023	5 656
RESULTAT DE L'EXERCICE	62 015	(3 633)
CAPITAUX PROPRES	147 944	85 929
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes financières divers	76 482	75 685
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	146	394
Dettes fiscales et sociales	150	55
DETTES DIVERSES		
Autres dettes		
DETTES	76 778	76 133
TOTAL GENERAL	224 722	162 062

3.1.2. COMPTE DE RESULTAT (K€)

Rubriques	31/12/2010	31/12/2009
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	506	278
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	506	278
Production stockée Reprises sur amortissements et provisions, transferts charges Autres produits	0	3
PRODUITS D'EXPLOITATION	507	282
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats matières premières et autres approvisionnements Variations de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales	806 0	543 0
DOTATIONS D'EXPLOITATION Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges	3	0
CHARGES D'EXPLOITATION	809	543
RESULTAT D'EXPLOITATION	(303)	(262)
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières Autres intérêts et produits assimilés	65 421 0	318 0
PRODUITS FINANCIERS	65 421	318
Dotations financières aux amortissements et provisions Intérêts et charges assimilées	1 3 131	4 404
CHARGES FINANCIERES	3 132	4 404
RESULTAT FINANCIER	62 289	(4 086)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	61 987	(4 347)

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2010	31/12/2009
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	5
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	5
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2	14
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	5	14
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(5)	(9)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(33)	(723)
TOTAL DES PRODUITS	65 928	605
TOTAL DES CHARGES	3 913	4 238
BENEFICE OU PERTE	62 015	(3 633)

3.1.3. ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS SOCIAUX

La société ALTAREIT est contrôlée par la société ALTAREA à 99,8% et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers et les activités de diversification du groupe ALTAREA COGEDIM.

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

ALTAREIT SCA est la société tête de groupe du régime fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009.

①

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Aucun événement significatif n'est intervenu dans l'exercice.

②

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Sauf mention contraire, les comptes annuels sont établis et présentés en 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 inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

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

CREANCES

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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

ACTIONS PROPRES

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

Les actions propres sont affectées exclusivement au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations. Elles sont classées en Valeur Mobilières de Placement. Si la valeur des actions détenues est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

③

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

Immobilisations Financières	31/12/2009	Augmentation	Diminution	31/12/2010
TITRES DE PARTICIPATIONS	160 144	0	0	160 144
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	640	74 882	33 387	42 134
PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS	0			0
Total	160 784	74 882	33 387	202 278

L'évolution du poste «Créances rattachées à des participations » est liée au compte courant avec la filiale Cogedim.

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

CREANCESTableau des créances

Créances	Valeur brute 2010	Dépréciation	Valeur Nette 2010	Valeur Nette 2009
Créances rattachées à des participations	42 134		42 134	640
Créances clients et comptes rattachés	915		915	333
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	358		358	206
Groupe et associés	21 070		21 070	723
Débiteurs divers	20		20	
Charges constatées d'avance				
Total	64 497	0	64 497	1 902

L'augmentation du poste « Groupe et associés » est liée à l'évolution du compte courant avec Altarea.

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances	Montant brut 2010	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	42 134	42 134		
Créances clients et comptes rattachés	915	915		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	358	358		
Groupe et associés	21 070	21 070		
Débiteurs divers	20	20		
Charges constatées d'avance				
Total	64 497	64 497	0	0

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2010	31/12/2009
Etat - produits à recevoir		
Créances clients	159	333
Personnel et comptes rattachés		
Disponibilités, banque - produits à recevoir		
Autres Débiteurs divers		
Total	159	333

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont composées exclusivement d'actions propres affectées au « contrat de liquidité » pour une valeur au 31 décembre 2010 de 76 milliers d'euros.

Tableau des valeurs mobilières de placements

	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Dépréciation	31/12/2010
Actions propres VMP	14	92	(29)	(1)	76
Total	14	92	(29)	(1)	76
Nb Actions Nb SICAV	197	1 470	(427)		1 240

Au 31 décembre 2010, les actions propres ont été dépréciées à hauteur de 1 millier d'euros.

④

NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN -PASSIF-**CAPITAUX PROPRES**Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux Propres	31/12/2009	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augmentation capital et apports	Variation 2010	31/12/2010
Capital Social	2 627					2 627
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	76 307					76 307
Réserve légale	167					167
Réserve disponible	4 805					4 805
Report à nouveau	5 656	(3 633)				2 023
Résultat de l'exercice	(3 633)	3 633			62 015	62 015
Total	85 929	0	0	0	62 015	147 944

Le capital au 31 décembre 2010 s'élève à 2.627 milliers d'euros divisé en 1.750.487 actions au nominal de 1,50 € et de 10 parts de commandité au nominal de 100 €.

EMPRUNTS ET AUTRES DETTES

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes	31/12/2010	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2009
DETTES FINANCIERES					
Groupe et associés	76 482	76 482			75 685
DETTES D'EXPLOITATION					
Fournisseurs et comptes rattachés	146	146			394
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	150	150			55
Groupe et associés					
Autres dettes					
Produits constatés d'avance					
Total	76 778	76 778	0	0	76 133

Les dettes comprennent principalement le compte-courant vis-à-vis de la société Alta Faubourg pour 76 328 milliers d'euros.

Tableau des charges à payer rattachées aux postes de dettes

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2010	31/12/2009
Fournisseurs et comptes rattachés	146	394
Divers		
Total	146	394

⑤

NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est constitué exclusivement de management fees facturées à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour un montant respectivement de 475 milliers d'euros et 32 milliers d'euros.

	31/12/2010	31/12/2009
Prestations de services	506	278
Autres		
Total	506	278

CHARGES D'EXPLOITATION

	31/12/2010	31/12/2009
Honoraires	767	533
Publicité et relations publiques	9	6
Services Bancaires et comptes assimilés	10	5
Impôts & Taxes	0	0
Autres Charges	23	0
Charges d'exploitation	809	543

Les honoraires représentent principalement la rémunération de la gérance (Altafinance 2) pour un montant de 402 milliers d'euros ainsi que des prestations de service de la société Altarea Management, société prestataire et filiale à 100% d'Altarea, pour un montant de 259 milliers d'euros..

L'ensemble de ces transactions font l'objet de conventions courantes entre les sociétés.

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil de Surveillance en 2010 au titre de l'exercice 2009 s'élève à 20 milliers d'euros et est enregistré en « autres charges ».

RESULTAT FINANCIER

	31/12/2010	31/12/2009
Produits financiers		
- Produits financiers de participations	65 421	318
- Produits des autres valeurs mobilières et et créances de l'actif immobilisé		
- Autres Intérêts et produits assimilés	0	0
Total	65 421	318
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements et provisions	1	
- Intérêts et charges assimilées	3 131	4 404
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total	3 132	4 404
Résultat Financier	62 289	(4 086)

Le résultat financier correspond principalement au dividende d'un montant de 63.440 milliers d'euros de la filiale Cogedim et des intérêts sur comptes courants pour un montant de 1.981 milliers d'euros.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2010	31/12/2009
Produits Exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	5
- Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Total	0	5
Charges Exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3	
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2	14
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total	5	14
Résultat Exceptionnel	(5)	(9)

IMPOT SUR LES SOCIETES

La société Altareit est la société tête du groupe d'intégration fiscale, ce depuis le 1^{er} janvier 2009.

Ventilation de la charge d'impôt

	Résultat courant avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant	61 987	33	62 020
Résultat exceptionnel	-5		-5
Total	61 982	33	62 015

Le produit d'impôts constaté au 31/12/2010 correspond à l'impôt des sociétés du groupe d'intégration dû à ALTAREIT pour un montant de 33 milliers d'euros au total. Les sociétés du groupe d'intégration fiscale constatent dans leur compte une charge d'impôt analogue à celle qu'elles auraient constatée si elles avaient été imposées séparément.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2009	Variations		31/12/2010
Allègements		+	-	
- Organic				
- Déficit fiscal	(347 165)	(28 677)		(375 842)
Base Totale	(347 165)	(28 677)		(375 842)
Impôt ou économie d'impôt au taux de 33,33%	(115 722)	(9 559)		(125 281)

Le déficit fiscal s'élève à 375.842 milliers d'euros au 31/12/10, dont 340.090 milliers d'euros correspondant au déficit de l'ancien groupe d'intégration fiscale, dont la société Alta Faubourg était la société tête de groupe.

⑥

AUTRES INFORMATIONS**OPERATIONS AVEC LES SOCIETES LIEES**

Postes concernés au bilan	Montant au bilan	dont entreprises liées
Actif		
Titres de participations et autres titres	160 144	160 144
Créances rattachées à des participations	42 134	42 134
Créances clients et comptes rattachés	915	915
Autres créances	21 448	21 070
Trésorerie et charges constatées d'avance	82	
Passif		
Emprunts et dettes financières	76 482	76 482
Dettes fournisseurs	146	79
Dettes fiscales et sociales	150	
Dettes diverses et produits constatés d'avance		
Postes concernés du compte de résultat	Montant net au résultat	dont entreprises liées
Produits d'exploitation		
Prestations de services & Loyers	506	506
Reprises & Transfert de charge		
Autres Produits	0	
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	806	259
Dotations aux amortissements et provisions		
Autres charges	3	
Produits financiers		
Produits financiers de participation	65 421	65 421
Autres intérêts et produits financiers	0	
Charges financières		
Intérêts et charges assimilées	3 131	3 130
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		

OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Toutes les conventions conclues avec des parties liées sont de nature courantes.

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

Pas d'événement significatif

AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS

➤ Néant

ENGAGEMENTS DONNES

➤ Néant

⑧

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés euros	en	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	C
FILIALES (+ 50%)											
ALTA FAUBOURG		15 000 000	21 177 026	100,00%	44 294 349	44 294 349			22 689 524		
COGEDIM SAS		30 000 000	156 132 674	100,00%	115 750 034	115 750 034	42 134 069		42 338 947	63 440 000	
ALTA PENTHIEVRE		1 000	98 327	100,00%	100 000	100 000			(673)		
PARTICIPATIONS (10 à 50%)											
AUTRES TITRES											
TOTAL					160 144 383	160 144 383	42 134 069				

3.1.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux Actionnaires,

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

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

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

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

- La rubrique 2 « *Principes, règles et méthodes comptables* » de la note « *Immobilisations financières* » de l'annexe des comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives notamment à la valorisation des titres de participation détenus par votre Société et des créances qui y sont rattachées à la clôture de l'exercice.

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

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

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG Audit

Patrick UGHETTO

Jean-Roch VARON

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

(Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L226-10 du code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvé par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Paris la Défense, le 21 mars 2011.

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG Audit

Patrick UGHETTO

Jean-Roch VARON

3.2 COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

3.2.1.	Bilan	72
3.2.2.	Compte résultat.....	74
3.2.3.	Tableau des flux de trésorerie	75
3.2.4.	Tableau de variation des capitaux propres	76
3.2.5.	Comptes de résultat analytiques	77
3.2.6.	Informations relatives à la Société	79
3.2.7.	Principes et méthodes comptables	79
3.2.7.1.	Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société	79
3.2.7.2.	Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs	80
3.2.7.3.	Participation dans une co-entreprise.....	80
3.2.7.4.	Participation dans des entreprises associées.....	80
3.2.7.5.	Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant	81
3.2.7.6.	Regroupements d'entreprise et écarts d'acquisition	81
3.2.7.7.	Immobilisations incorporelles.....	82
3.2.7.8.	Immobilisations corporelles	82
3.2.7.9.	Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées	82
3.2.7.10.	Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers) et pertes de valeur.....	82
3.2.7.11.	Stocks.....	83
3.2.7.12.	Créances clients et autres créances	83
3.2.7.13.	Actifs et passifs financiers (hors créances clients et autres créances)	84
3.2.7.14.	Capitaux propres	85
3.2.7.15.	Paiements en actions	85
3.2.7.16.	Avantages au personnel.....	85
3.2.7.17.	Provisions et passifs éventuels	86
3.2.7.18.	Impôts.....	86
3.2.7.19.	Chiffres d'affaires et charges associées.....	86
3.2.7.20.	Contrats de location	87
3.2.7.21.	Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts	87
3.2.7.22.	Effet de l'actualisation des créances et des dettes	88
3.2.7.23.	Tableau des flux de trésorerie	88
3.2.7.24.	Segments opérationnels (IFRS 8).....	88
3.2.8.	Faits significatifs de l'exercice	89
3.2.8.1.	Exercice 2010	89
3.2.8.2.	Exercice 2009	89
3.2.9.	Segments opérationnels.....	90
3.2.9.1.	Éléments de résultat par segment opérationnel	90
3.2.9.2.	Éléments du bilan par segment opérationnel	91
3.2.10.	Périmètre de consolidation	93
3.2.10.1.	Liste des sociétés consolidées	93
3.2.10.2.	Evolution du périmètre de consolidation	99
3.2.10.2.1.	Evolution du périmètre de consolidation en 2010	99
3.2.10.2.2.	Evolution du périmètre de consolidation en 2009	99

3.2.11. Regroupement d'entreprises	100
3.2.12. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36.....	100
3.2.12.1. Ecart d'acquisition COGEDIM.....	100
3.2.12.2. Marque.....	101
3.2.12.3. Relations clientèle	101
3.2.13. Bilan	102
3.2.13.1. Immobilisations incorporelles	102
3.2.13.2. Immobilisations corporelles.....	103
3.2.13.3. Actifs destinés à la vente	103
3.2.13.4. Participation dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	104
3.2.13.4.1. Participation dans les entreprises associées	104
3.2.13.4.2. Autres titres immobilisés	105
3.2.13.5. Participation dans les co-entreprises.....	105
3.2.13.6. Créances et autres actifs financiers non courants et courants	106
3.2.13.7. Besoins en fonds de roulement.....	107
3.2.13.7.1. Stocks et en cours	108
3.2.13.7.2. Créances clients et Autres créances	108
3.2.13.7.3. Dettes fournisseurs et autres dettes.....	109
3.2.13.8. Capital, paiement en actions et autocontrôle.....	110
3.2.13.9. Passifs financiers.....	112
3.2.13.10. Engagements de retraites.....	115
3.2.13.11. Autres provisions	116
3.2.13.12. Instruments financiers et risques de marché	117
3.2.14. Compte de résultat.....	121
3.2.14.1. Marge immobilière	121
3.2.14.2. Frais de structure nets	121
3.2.14.3. Autres éléments du résultat opérationnel	121
3.2.14.4. Coût de l'endettement net.....	122
3.2.14.5. Autres éléments du résultat avant impôt	123
3.2.15. Impôts sur les sociétés.....	123
3.2.16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie.....	125
3.2.17. Autres informations	127
3.2.17.1. Résultat par action.....	127
3.2.17.2. Dividendes versés et proposés	128
3.2.17.3. Parties liées.....	128
3.2.17.4. Engagements de location – preneur.....	130
3.2.17.5. Autres engagements du Groupe	131
3.2.17.6. Effectif du Groupe à la date de clôture	131
3.2.17.7. Litiges ou sinistres	131
3.2.17.8. Evènements postérieurs à la date de clôture.....	131
3.2.18. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	133

3.2.1 Bilan

ACTIF

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

PASSIF

en milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009
CAPITAUX PROPRES		195 254	193 681
<u>CAPITAUX PROPRES - PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE</u>		<u>194 341</u>	<u>191 333</u>
Capital	13.8	2 627	2 627
Primes liées au capital		76 249	76 249
Réserves		110 809	127 276
Résultat, part des propriétaires de la société mère		4 656	(14 819)
<u>CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE</u>		<u>914</u>	<u>2 348</u>
PASSIFS NON COURANTS		464 429	400 645
Emprunts et dettes financières	13.9	448 277	383 778
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>		448 161	383 613
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		116	165
Provisions pour engagement de retraite	13.10	3 943	2 974
Autres provisions non courantes	13.11	11 569	12 862
Dépôts et cautionnements reçus		111	103
Impôt différé passif	15.	529	929
PASSIFS COURANTS		736 747	521 403
Emprunts et dettes financières	13.9	46 271	110 267
<i>dont Dettes financières garanties par les actionnaires</i>		-	10 697
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		37 534	69 759
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		157	1 006
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		8 580	28 805
Instruments financiers dérivés	13.12	28 519	22 351
Provisions courantes	13.11	-	205
Dettes fournisseurs et autres dettes	13.7.3	659 638	386 335
Dettes d'impôt exigible	15.	2 319	2 246
TOTAL PASSIF		1 396 431	1 115 729

3.2.2 Compte de résultat

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

Autres éléments du résultat global :

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

3.2.3. Tableau des flux de trésorerie

en milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		5 277	(13 592)
Elim. de la charge (produit) d'impôt		9 028	4 887
Elim. des charges (produits) d'intérêt nettes		16 913	19 937
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		31 218	11 232
Elim. des amortissements et provisions		20 430	17 585
Elim. des variations de juste valeur	16.	10 700	18 267
Elim. des résultats de cessions d'actifs		51	480
Elim. des résultats des entreprises associées	13.4,1	(4 235)	(1 164)
Elim. autres prod. et chges sans incidence trésorerie (dont charge brute sur paiements en action)	13.8	(2 409)	996
Elim. des produits de dividendes		(32)	(32)
Marge brute d'autofinancement		55 722	47 365
Impôts payés		(1 568)	3 303
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	13.7	(21 368)	76 732
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS		32 786	127 400
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisition d'actifs	16.	(1 667)	(12 600)
Acq. de stés consolidées, trésorerie acquise déduite	16.	(5 889)	(616)
Augmentation des prêts et créances financières	13.6	(23 238)	(6 508)
Cession d'actifs	16.	47 280	32
Réduction des prêts et autres immos financières	13.6	5 081	3 624
Cession de stés consolidées, ss déduct. de la tréso. cédée		(174)	(36)
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(4 285)	(12 620)
Dividendes reçus		779	1 957
Intérêts encaissés		2 199	4 263
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE D'INVESTISSEMENT		20 086	(22 504)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation/réduction de capital de la société mère net de frais		-	(456)
Dividendes payés aux participations ne donnant pas le contrôle		(2 053)	(2 045)
Emissions d'emprunts et d'autres dettes financières	13.9	101 393	97 039
Remboursement d'emprunts et d'autres dettes financières	13.9	(101 747)	(170 464)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(65)	(23)
Variation nette des dépôts et cautionnements reçus		-	73
Intérêts versés		(17 380)	(26 084)
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE DE FINANCEMENT		(19 852)	(101 960)
Effet change et changements de méthode		-	-
VARIATION DE TRESORERIE		33 020	2 936
Trésorerie d'ouverture		150 733	147 797
Trésorerie de clôture		183 753	150 733
		33 020	2 936
Trésorerie d'ouverture	16.		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		151 739	149 181
Découvert bancaire :		(1 006)	(1 384)
Trésorerie de clôture	16.		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		183 910	151 739
Découvert bancaire :		(157)	(1 006)

3.2.4. Tableau de variation des capitaux propres

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

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

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

3.2.5. Comptes de résultat analytiques

■ Compte de résultat analytique au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Diversification	Eléments récurrents	Eléments non récurrents	Total groupe
Chiffre d'affaires	649 631	-	649 631	-	649 631
Coûts des ventes	(567 694)	-	(567 694)	-	(567 694)
Charges commerciales	(15 052)	-	(15 052)	-	(15 052)
Dotation nette aux provisions	310	-	310	-	310
Amortissement des relations clientèle	-	-	-	(3 317)	(3 317)
MARGE IMMOBILIERE	67 196	-	67 196	(3 317)	63 879
Prestations de services externes	14 304	-	14 304	-	14 304
Production immobilisée et stockée	69 022	-	69 022	-	69 022
Charges de personnel	(61 785)	-	(61 785)	(2 192)	(63 978)
Autres charges de structure	(27 552)	-	(27 552)	(32)	(27 584)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(2 498)	-	(2 498)	-	(2 498)
Amortissement des relations clientèles	-	-	-	(4 864)	(4 864)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(8 510)	-	(8 510)	(7 088)	(15 598)
Autres produits	3 431	14 057	17 488	1 883	19 370
Autres charges	(6 291)	(14 993)	(21 284)	(143)	(21 427)
Dotations aux amortissements	(4)	(1 046)	(1 050)	-	(1 050)
AUTRES	(2 865)	(1 982)	(4 846)	1 740	(3 106)
Produits de cessions d'actifs immobilisés	-	-	-	990	990
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	(718)	(718)
RESULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILISES	-	-	-	272	272
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	-	-	-
Dotation nette aux provisions	917	-	917	-	917
Dépréciation des relations clientèle	-	-	-	(7 980)	(7 980)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	(676)	(676)
RESULTAT OPERATIONNEL	56 738	(1 982)	54 757	(17 049)	37 708
Coût de l'endettement net	(14 979)	(1 935)	(16 914)	-	(16 914)
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	-	-	(10 700)	(10 700)
Résultat de cessions de participation	(3)	-	(3)	(53)	(56)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(483)	6 369	5 885	(1 651)	4 235
Dividendes	32	-	32	0	32
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-
RESULTAT AVANT IMPÔT	41 305	2 452	43 757	(29 452)	14 305
Impôt sur les sociétés	(75)	(25)	(100)	(8 928)	(9 028)
RESULTAT NET	41 230	2 427	43 657	(38 380)	5 277
dont Résultat Part des propriétaires de la société mère	40 609	2 427	43 037	(38 380)	4 656
dont Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	620	(0)	620	-	620
Nombre moyen d'actions pondéré			1 749 791		1 749 791
Résultat net Part des propriétaires de la société mère par action (en €)			24,60		2,66
Résultat net Part des propriétaires de la société mère dilué par action (en €)			24,60		2,66

■ Compte de résultat analytique au 31 décembre 2009

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

3.2.6. Informations relatives à la Société

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

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

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

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

3.2.7. Principes et méthodes comptables

3.2.7.1. Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2010 et disponibles sur le site

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.7.2. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

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

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

Valorisation des incorporels

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

Valorisations des autres actifs ou passifs

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

Estimations des résultats opérationnels

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

Les actifs corporels ou incorporels (hors goodwill) font l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois l'an et plus si un indice de perte de valeur externe ou interne a été décelé. Se référer à la note 12.

3.2.7.3. Participation dans une co-entreprise

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

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

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

3.2.7.4. Participation dans des entreprises associées

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

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

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

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

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

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

3.2.7.6. Regroupements d'entreprise et écarts d'acquisition

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

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels.

Selon IFRS 3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition. Suivant IFRS 3 révisé, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

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

3.2.7.7. Immobilisations incorporelles

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

- les logiciels sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 3 ans.
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 12.2. et 13.1.) est à durée indéfinie et donc non amortissable
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de Cogedim sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Au 31 décembre 2010, elles sont totalement amorties ou dépréciées. La marque et les relations clientèles issues du regroupement d'entreprises avec Cogedim ont été affectées aux Unités Génératrices de Trésoreries que sont les programmes regroupés au sein du segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers » et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 12. Au 31 décembre 2010, seule la marque reste inscrite au bilan, les relations clientèles étant totalement amorties ou dépréciées.

3.2.7.8. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

de tels actifs et si sa vente est hautement probable.

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

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

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

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

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

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée tels les marques font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

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

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

- les flux de trésorerie (avant impôt) sont issus des business-plans à 5 ans élaborés par la Gérance du groupe,
- le taux d'actualisation est déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital,
- la valeur terminale est calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie

actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

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

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

3.2.7.11. Stocks

Les stocks relèvent

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers ;
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

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

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

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

de réalisation de l'opération est incertaine, ces frais sont passés en charge.

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

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

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

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

3.2.7.12 Créances clients et autres créances

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

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

- les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés,
- les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de VEFA ou de CPI.

- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice; ces créances sont non exigibles,

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

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

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

a) Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

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

b) Evaluation et comptabilisation des Passifs financiers

- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de la chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.
- La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.

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

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

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

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

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

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

3.2.7.14 Capitaux propres

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

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

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

3.2.7.15. Paiements en actions

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

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

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

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

3.2.7.16. Avantages au personnel

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

a) Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

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

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002

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

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans

Taux de progression des salaires 3 à 6%

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

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

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

b) Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

c) Autres avantages à long terme

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

d) Indemnités de rupture de contrat de travail

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

e) Avantages à court terme

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

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

3.2.7.17. Provisions et passifs éventuels

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

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

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le groupe Altarea à des tiers

ou liées à l'octroi de garantie locatives aux acquéreurs de centres commerciaux.

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

3.2.7.18. Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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

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

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

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

3.2.7.19 Chiffres d'affaires et charges associées

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

a) Marge immobilière

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

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les activités de promotion pour compte de tiers.

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

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

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

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

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

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

b) Frais de structure nets

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

- Les produits

Les produits incluent les rémunérations des prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de

promotion, de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs).

- Les charges

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

c) Autres produits et charges

Les autres produits et charges concernent les sociétés non prestataires du Groupe. Ils correspondent à des charges de structures et des produits divers de gestion.

3.2.7.20. Contrats de location

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

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

3.2.7.21. Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

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

Les frais financiers affectables aux programmes sont, sauf exception, incorporés aux stocks durant la durée de construction de l'actif.

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

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

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

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

3.2.7.23. Tableau des flux de trésorerie

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

3.2.7.24. Segments opérationnels (IFRS 8)

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

Le reporting interne repose sur un segment opérationnel détaillé plus avant et est présenté selon deux axes d'analyse qui sont :

- les Eléments Récurrents
- les Eléments Non Récurrents

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

1. Les éléments récurrents

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

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

Le segment opérationnel de la Promotion pour comptes de tiers regroupe l'ensemble des activités de Promotion du Groupe dont les principales lignes de produits sont les programmes de construction en logement résidentiel et immobilier d'entreprise ainsi que

les prestations de service effectuées dans ces mêmes domaines (sous la forme de contrats de maîtrise d'œuvre déléguée ou de promotion immobilière).

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

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

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

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

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

2. Les éléments non récurrents

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

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

Ces éléments regroupent :

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

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

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

En 2009, outre les éléments courants, les frais et coûts de lancement du site de l'Avenue de

Wagram ainsi que la commission d'arrangement encourue dans le cadre de la renégociation du crédit d'acquisition de

Cogedim avaient été comptabilisés en réconciliation du résultat de la Société.

3.2.8. Faits significatifs de l'exercice

3.2.8.1. Exercice 2010

- Promotion pour compte de tiers

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

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

Au cours de l'exercice 2010, l'activité commerciale d'opérations d'immobilier d'entreprises a constaté une reprise dans un marché qui reste encore attentiste. Les placements d'immobilier d'entreprise représentent 332 millions d'euros, en augmentation de 162 millions d'euros comparé à 2009. Altarea-Cogedim a par exemple signé deux contrats de promotion immobilière pour la transformation de l'ancien site historique de l'Hôtel Dieu à Marseille en un hôtel 5 étoiles d'une part et de l'ancien Palais de Justice de Nantes en un hôtel 4 étoiles d'autre part.

- Diversification

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

Par ailleurs, le groupe a participé le 18 juin à une augmentation de capital réservée lui permettant de prendre une participation significative de l'ordre de 41 % dans la société 8 minutes 33, société spécialisée dans le développement et l'exploitation de centrales

photovoltaïques en toitures. Par cet accord, 8'33 devient le partenaire privilégié d'Altarea Cogedim dans tous ses développements sur l'ensemble des produits : commerce, logements, hôtels et bureaux.

3.2.8.2 Exercice 2009

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

- Promotion pour compte de tiers

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

- Augmentation de capital d'Altareit

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

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

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

3.2.9. Segments opérationnels

3.2.9.1.1. Eléments de résultat par segment opérationnel

■ Au 31 décembre 2010

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Eléments de réconciliation, Diversification (1)	Eléments récurrents	Eléments de réconciliation (1)	Eléments non récurrents	Total groupe
MARGE IMMOBILIERE	67 196	-	67 196	(3 317)	(3 317)	63 879
<i>Dont chiffre d'affaires</i>	<i>649 631</i>	<i>-</i>	<i>649 631</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>649 631</i>
<i>Dont dotation nette aux provisions</i>	<i>310</i>	<i>-</i>	<i>310</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>310</i>
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(3 317)</i>	<i>(3 317)</i>	<i>(3 317)</i>
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(8 510)	-	(8 510)	(7 088)	(7 088)	(15 598)
<i>Dont prestations de services</i>	<i>14 304</i>	<i>-</i>	<i>14 304</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>14 304</i>
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(4 864)</i>	<i>(4 864)</i>	<i>(4 864)</i>
<i>Dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation</i>	<i>(2 498)</i>	<i>-</i>	<i>(2 498)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(2 498)</i>
AUTRES	(2 865)	(1 982)	(4 846)	1 740	1 740	(3 106)
<i>Dont dotation aux amortissements</i>	<i>(4)</i>	<i>(1 046)</i>	<i>(1 050)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(1 050)</i>
Produits de cessions d'actifs immobilisés	-	-	-	990	990	990
Valeur comptable des actifs cédés	-	-	-	(718)	(718)	(718)
RESULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILISES	-	-	-	272	272	272
Autres éléments du résultat opérationnel	917	-	917	(8 656)	(8 656)	(7 739)
<i>Dont pertes de valeur sur autres actifs immobilisés</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Dont dotation nette aux provisions</i>	<i>917</i>	<i>-</i>	<i>917</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>917</i>
<i>Dont pertes de valeurs des écarts d'acquisition</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(676)</i>	<i>(676)</i>	<i>(676)</i>
<i>Dont dépréciation des relations clientèle</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(7 980)</i>	<i>(7 980)</i>	<i>(7 980)</i>
RESULTAT OPERATIONNEL	56 738	(1 982)	54 757	(17 049)	(17 049)	37 708
Coût de l'endettement net	(14 979)	(1 935)	(16 914)	-	-	(16 914)
Autres éléments du résultat avant impôt	(454)	6 369	5 915	(12 403)	(12 403)	(6 488)
<i>Dont variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(10 700)</i>	<i>(10 700)</i>	<i>(10 700)</i>
<i>Dont résultat de cessions de participation</i>	<i>(3)</i>	<i>-</i>	<i>(3)</i>	<i>(53)</i>	<i>(53)</i>	<i>(56)</i>
<i>Dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	<i>(483)</i>	<i>6 369</i>	<i>5 885</i>	<i>(1 651)</i>	<i>(1 651)</i>	<i>4 235</i>
<i>Dont actualisation des dettes et créances</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
RESULTAT AVANT IMPÔT	41 305	2 452	43 757	(29 452)	(29 452)	14 305
Impôt sur les sociétés	(75)	(25)	(100)	(8 928)	(8 928)	(9 028)
RESULTAT NET	41 230	2 427	43 657	(38 380)	(38 380)	5 277

(1): avec les états financiers

Le coût de l'endettement net y compris les produits d'intérêts sur instruments financiers et les produits de cession de valeurs mobilières de placement est directement affecté à chacun des secteurs.

Aucun client n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires du Groupe (défini comme la somme du chiffre d'affaires en marge immobilière et des prestations de services externes) de la Société.

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

Au 31 décembre 2009

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Eléments de réconciliation, Diversification (1)	Eléments récurrents	Eléments de réconciliation (1)	Eléments non récurrents	Total groupe
MARGE IMMOBILIERE	68 377	-	68 377	(7 760)	(7 760)	60 617
<i>Dont chiffre d'affaires</i>	<i>698 605</i>	<i>-</i>	<i>698 605</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>698 605</i>
<i>Dont dotation nette aux provisions</i>	<i>(344)</i>	<i>-</i>	<i>(344)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(344)</i>
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(7 760)</i>	<i>(7 760)</i>	<i>(7 760)</i>
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(11 483)	(0)	(11 483)	(7 025)	(7 025)	(18 508)
<i>Dont prestations de services</i>	<i>16 553</i>	<i>-</i>	<i>16 553</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>16 553</i>
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(5 586)</i>	<i>(5 586)</i>	<i>(5 586)</i>
<i>Dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation</i>	<i>(2 317)</i>	<i>-</i>	<i>(2 317)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(2 317)</i>
<i>Dont dotation aux provisions</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
AUTRES	(2 478)	(1 597)	(4 074)	(4 250) (2)	(4 250)	(8 325)
<i>Dont dotation aux amortissements</i>	<i>(4)</i>	<i>(785)</i>	<i>(789)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(789)</i>
Autres éléments du résultat opérationnel	(548)	-	(548)	(4 463)	(4 463)	(5 011)
<i>Dont pertes de valeur sur autres actifs immobilisés</i>	<i>(12)</i>	<i>-</i>	<i>(12)</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	<i>4</i>
<i>Dont dotation nette aux provisions</i>	<i>(536)</i>	<i>-</i>	<i>(536)</i>	<i>326</i>	<i>326</i>	<i>(210)</i>
<i>Dont pertes de valeurs des écarts d'acquisition</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(4 805)</i>	<i>(4 805)</i>	<i>(4 805)</i>
<i>Dont dépréciation des relations clientèle</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
RESULTAT OPERATIONNEL	53 867	(1 597)	52 271	(23 498)	(23 498)	28 773
Coût de l'endettement net	(17 479)	(2 034)	(19 513)	(417)	(417)	(19 930)
Autres éléments du résultat avant impôt	(1 320)	5 904	4 584	(22 131)	(22 131)	(17 548)
<i>Dont variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(17 974)</i>	<i>(17 974)</i>	<i>(17 974)</i>
<i>Dont résultat de cessions de participation</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(722)</i>	<i>(722)</i>	<i>(722)</i>
<i>Dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	<i>(1 352)</i>	<i>5 904</i>	<i>4 552</i>	<i>(3 388)</i>	<i>(3 388)</i>	<i>1 164</i>
<i>Dont actualisation des dettes et créances</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(48)</i>	<i>(48)</i>	<i>(48)</i>
RESULTAT AVANT IMPÔT	35 069	2 273	37 342	(46 046)	(46 046)	(8 705)
Impôt sur les sociétés	(1 540)	13	(1 527)	(3 360)	(3 360)	(4 887)
RESULTAT NET	33 529	2 285	35 814	(49 406)	(49 406)	(13 592)

(1): avec les états financiers

(2): dont commission d'arrangement encourue au titre de la renégociation du crédit d'acquisition de Cogedim pour (3,2) millions d'euros,

dont coûts de lancement des activités d'hôtellerie et d'événementiel de salles pour (1,0) million d'euros.

Le coût de l'endettement net y compris les produits d'intérêts sur instruments financiers et les produits de cession de valeurs mobilières de placement est directement affecté à chacun des secteurs.

Aucun client n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires (défini comme la somme du chiffre d'affaires en marge immobilière et des prestations de services externes) du Groupe.

3.2.9.2. Eléments du Bilan par segment opérationnel

Au 31 décembre 2010

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

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

Au 31 décembre 2009

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

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

3.2.10. Périmètre de consolidation

3.2.10.1. Liste des sociétés consolidées

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

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

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

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

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

Société	Siren	Pays	31/12/2010			31/12/2009		
			Méthode	% Contrôle	% Intérêt	Méthode	% Contrôle	% Intérêt
Scv colombes autrement	528287642	France	IG	100,00	52,0	NI	0,00	0,0
Scv saint mande mouchotte	EN COURS	France	IP	50,00	50,0	NI	0,00	0,0
Sas quartier anatole france	428711709	France	IP	33,33	33,3	IP	33,33	33,3
Sci rotonde de puteaux	429674021	France	IP	33,33	33,3	IP	33,33	33,3
Sci boussingault 28/30	452167554	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Snv issy carentin celton	452369705	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci bagatelle 5 neuilly	479223356	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Snv neuilly residence	479120180	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Snv rueil charles floquet	481339224	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci le chesnay 3/9 rue caruel	483129821	France	IP	30,00	30,0	IP	30,00	30,0
Snv carles vernet sevres	485288450	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci plessis robinson	490892627	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Sci paris xiii champ de l'alouette	484883160	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Scv meudon hetzel cerf	518934690	France	IP	50,00	50,0	NI	0,00	0,0
Sci job garonne	445378672	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	200,0
Sci albi gare	445377740	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci marengo periole	445378847	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	100,0
Sci castelginest centre	445378052	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	100,0
Sci pamiers lestrade	445378532	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snv leguevin lengel	445378110	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	100,0
Sci saint jean pyrenees	445378094	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci les hauts de ramonville	445378078	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci muret centre	445378730	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci les hauts de baziege	447481375	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	100,0
Snv rodez saint-felix	445377625	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	100,0
Sci bon repos aussonnelle	447480765	France	NI	0,00	0,0	IG	100,00	100,0
Snv roseraie luchet	484639919	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snv 136 route d'albi	484643150	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snv tournefeuille hautes rives	484639471	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snv marengo libre echange	484664818	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snv fontaines d'arenes	484663349	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv brunhes magnolia	490050176	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv labege malepere	490050523	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Snv toulouse bertillon	494423312	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv sainte anne	499514420	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv blagnac galilee	501180160	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv toulouse haraucourt	501635437	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv toulouse bourrassol wagner	503431116	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv toulouse carre saint michel	501982763	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv toulouse busca	511512071	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv toulouse guilhemery	512568007	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv toulouse les argoulets	513822601	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv saint orens le clos	515347953	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Sci bruges ausone	484149802	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv gujan republique	489346106	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv cauderan leclerc	490049970	France	IG	100,00	100,0	IG	100,00	100,0
Scv 236 avenue thiers	493589550	France	IG	100,00	55,0	IG	100,00	55,0
Sci le parc de borderouge	442379244	France	IP	40,00	40,0	IP	40,00	40,0
Scv toulouse grand sud	499468510	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Scv toulouse heredia	507489375	France	IP	50,00	50,0	IP	50,00	50,0
Scv balma entreprise	524105848	France	IP	50,00	50,0	NI	0,00	0,0
Snv laennec rive gauche	449666114	France	IG	100,00	100,0	NI	0,00	0,0

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

3.2.10.2. Evolution du périmètre de consolidation

3.2.10.2.1 Evolution du périmètre de consolidation en 2010

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

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

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

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

3.2.10.2.2. Evolution du périmètre de consolidation en 2009

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

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

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

3.2.11. Regroupements d'entreprises

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

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

3.2.12.1. Ecart d'acquisition Cogedim

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

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

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

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

valeur de l'actif net de Cogedim évaluée par l'expert indépendant.

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

- Le taux d'actualisation retenu est égal à 11,4%.
- Les cash flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement.
- La valeur terminale de Cogedim a été déterminée avec un taux de croissance retenu à partir de 2015 qui est égal à 1,5% et un taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 14,4% et 18,4%.

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

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

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

L'année 2009 est marquée par un fort rebond des ventes de programmes de logements. Les ventes de programmes de logements (réservations nettes de désistements) ont fortement augmenté en 2009 : +59% comparé

à fin 2008 et surtout +33% comparé à fin 2007. Cette progression résulte notamment des mesures de soutien de l'investissement locatif et destinées aux primo-accédants. Le marché d'immobilier d'entreprise reste atone.

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

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

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

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

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

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

L'écart constaté sur l'acquisition de Cogedim reste donc au 31 décembre 2009 d'un montant de 113 millions d'euros.

3.2.12.2. Marque

La marque Cogedim a fait l'objet à la date d'acquisition d'une évaluation établie par un évaluateur indépendant. Elle a été testée individuellement et conjointement à l'Unité Génératrice de Trésorerie Promotion pour compte de tiers. (Se référer au paragraphe ci-dessus).

3.2.12.3. Relations clientèle

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

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

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

A chaque clôture, les relations clientèles font l'objet d'une revue détaillée par le management programme par programme. Au 31 décembre 2010, elles ont été amorties conformément à l'avancement des opérations, puis dépréciées, suite à la redéfinition de certaines opérations.

3.2.13. Bilan

3.2.13.1. Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

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

3.2.13.2. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

3.2.13.3. Actifs destinés à la vente

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

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

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

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

3.2.13.4. Participation dans les entreprises associées et autres titres immobilisés

3.2.13.4.1. Participation dans les entreprises associées

■ Variation de la valeur nette des titres mis en équivalence

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

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

La participation dans la Semmaris valorisée à la juste valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition a fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant (Accuracy)

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

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

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suites aux pertes cumulées de ces structures, des provisions pour risques sont constituées.

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

■ Principaux titres mis en équivalence

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

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

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

3.2.13.4.2. Autres titres immobilisés

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

3.2.13.5. Participations dans les co-entreprises

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

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

3.2.13.6. Créances et autres actifs financiers non courants et courants

■ Variation des créances et autres actifs financiers

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

■ Créances rattachées à des participations

Les créances rattachées à des participations et comptes courants concernent essentiellement des avances à des partenaires de sociétés consolidées ou des avances octroyées aux sociétés dont les participations sont non consolidées. L'augmentation de la période est liée à une avance en compte courant de la société Altareit.

■ Prêts

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

■ Dépôts et cautionnements

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

3.2.13.7. Besoins en fonds de roulement

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

en milliers d'euros	Stocks et encours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes (1)	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation (1)	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
Au 01 janvier 2009	390 959	123 131	122 191	245 322	(199 241)	(165 233)	(364 474)	271 807
Variations	(39 723)	(32 852)	13 316	(19 536)	12 511	(33 048)	(20 538)	(79 797)
Perte de valeur nettes	2 861	(157)	360	204	-	-	-	3 065
Actualisation	-	-	(191)	(191)	(71)	-	(71)	(261)
Transferts	(156)	1	526	527	79	(351)	(273)	98
Variations de périmètre	(771)	(310)	(517)	(827)	283	226	509	(1 089)
Au 31 décembre 2009	353 171	89 813	135 686	225 499	(186 439)	(198 406)	(384 845)	193 824
Variations	278 561	(20 584)	37 064	16 481	(123 321)	(153 520)	(276 841)	18 200
Perte de valeur nettes	2 087	178	904	1 082	-	-	-	3 168
Actualisation	-	-	143	143	(143)	-	(143)	-
Transferts	(500)	-	600	600	11 109	(9 317)	1 792	1 892
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	(165)	3	(168)	(166)	359	139	498	167
Au 31 décembre 2010	633 153	69 410	174 228	243 638	(298 434)	(361 105)	(659 539)	217 252
variation BFR 31/12/2009	36 862	33 008	(13 677)	19 332	12 511	(33 048)	(20 538)	76 732
variation BFR 31/12/2010	(280 647)	20 406	(37 968)	(17 562)	(123 321)	(153 520)	(276 841)	(21 368)

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

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

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

3.2.13.7.1. Stocks et en cours

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes identifiés pour lesquels le terrain n'est pas acquis. Les « opérations au stade terrain » correspondent aux programmes pour lesquels un terrain a été acquis et dont les travaux n'ont pas encore commencé. Les « opérations en cours » correspondent aux programmes pour lesquels le terrain a été acquis et les travaux ont démarré. Les « opérations achevées » correspondent aux programmes dont la construction est terminée. Les « opérations marchand de biens » portent sur des immeubles acquis en vue de la revente en l'état. La variation de stock correspond essentiellement au lancement d'opérations de promotion en région parisienne²².

Répartition des stocks nets par stade d'avancement

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

3.2.13.7.2. Créances clients et Autres créances

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

■ Créances clients

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

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

²² L'augmentation des stocks est liée au lancement fin 2010 de plusieurs opérations de grande taille. Dans la mesure où l'avancement technique est mesuré par l'avancement de la construction sans prise en compte du foncier, les périodes de forte relance d'activité voient les stocks augmenter du fait du poids relatif de la part terrain. Ces stocks sont destinés à être écoulés au plus tard en 2013.

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

Créances clients exigibles

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

■ Avances et acomptes versés

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

■ Débiteurs divers

Le poste « Débiteurs divers » inclut principalement l'intéressement à recevoir au titre d'opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée.

3.2.13.7.3. Dettes fournisseurs et autres dettes

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

■ Clients à l'avancement – avances

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

3.2.13.8. 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
Nombre d'actions autorisées, émises et en circulation au 01 janvier 2009	109 571	15,00	10	100,00	1 644 565
division du titre par 10 (1)	986 139				-
augmentation de capital (2)	654 777				982 166
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2009	1 750 487	1,50	10	100,00	2 626 731
					-
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2010	1 750 487	1,50	10	100,00	2 626 731

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

■ Gestion du capital

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

■ Paiements en actions

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

Quatre nouveaux plans d'actions gratuites ont été mis en place au cours de l'année.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève (4,4) millions d'euros au titre de l'année 2010 contre (3,7) millions d'euros au titre de l'année 2009.

■ Hypothèses de valorisation des plans

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

■ Attribution d'actions gratuites

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

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

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

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

■ Bons de souscription d'actions

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

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

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

■ Actions propres

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

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

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

3.2.13.9. Passifs financiers

■ Emprunts et dettes financières courants et non courants

en milliers d'euros	Dettes envers les actionnaires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de location-financement	Emprunts auprès des établissements de crédit	Concours bancaires (dettes)	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	Emprunts et dettes bancaires adossés à des crédits de TVA	Comptes courants	Autres dettes financières	Total Emprunts et dettes financières hors intérêts et découvert (2)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur dettes sur établissements de crédit	Intérêts courus sur autres dettes de crédit	Total Emprunts et dettes financières
Au 01 janvier 2009	85 498	409 266	-	409 266	135 789	545 055	-	15 108	81	645 742	1 384	7 493	-	654 619
Augmentation	2 125	-	124	124	74 287	74 411	-	20 459	43	97 039	-	808	-	97 847
Diminution	-	(50 000)	(231)	(50 231)	(119 482)	(169 713)	-	(751)	-	(170 464)	(329)	(5 517)	-	(176 310)
Reclassements	(76 926)	(4 605)	607	(5 999)	4 418	420	-	(627)	-	(77 134)	-	-	-	(77 134)
Etalement des frais d'émission	-	377	-	377	-	377	-	-	-	377	-	-	-	377
Variation de périmètre	-	38	-	38	-	38	-	(5 344)	-	(5 307)	(48)	0	-	(5 355)
Au 31 décembre 2009	10 697	355 075	501	355 575	95 012	450 587	-	28 845	124	490 253	1 006	2 785	-	494 044
Augmentation	-	18 300	-	18 300	75 447	93 747	-	7 557	88	101 393	-	2 106	-	103 498
Actualisation/Désactualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	(10 697)	-	(243)	(243)	(62 872)	(63 115)	-	(27 811)	(124)	(101 747)	(850)	(808)	-	(103 405)
Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)	-	-	-	(3)
Etalement des frais d'émission	-	395	-	395	-	395	-	-	-	395	-	-	-	395
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	19	-	19	-	(0)	-	19
Au 31 décembre 2010	-	373 769	257	374 026	107 587	481 614	-	8 607	88	490 309	157	4 082	-	494 548
<i>dont non courant au 31 décembre 2009</i>	<i>-</i>	<i>348 250</i>	<i>257</i>	<i>348 507</i>	<i>35 106</i>	<i>383 613</i>	<i>-</i>	<i>41</i>	<i>124</i>	<i>383 778</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>383 778</i>
<i>dont courant au 31 décembre 2009</i>	<i>10 697</i>	<i>6 825</i>	<i>243</i>	<i>7 068</i>	<i>59 906</i>	<i>66 974</i>	<i>-</i>	<i>28 805</i>	<i>-</i>	<i>106 476</i>	<i>1 006</i>	<i>2 785</i>	<i>-</i>	<i>110 267</i>
<i>dont non courant au 31 décembre 2010</i>	<i>-</i>	<i>373 769</i>	<i>14</i>	<i>373 783</i>	<i>74 378</i>	<i>448 161</i>	<i>-</i>	<i>27</i>	<i>88</i>	<i>448 277</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>448 277</i>
<i>dont courant au 31 décembre 2010</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>243</i>	<i>243</i>	<i>33 209</i>	<i>33 452</i>	<i>-</i>	<i>8 580</i>	<i>-</i>	<i>42 032</i>	<i>157</i>	<i>4 082</i>	<i>-</i>	<i>46 271</i>

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

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

■ Emprunts auprès des établissements de crédit

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

Au cours de l'exercice 2009, l'évolution des emprunts est marquée principalement par le remboursement partiel du crédit d'acquisition Cogedim : consécutivement au réaménagement de la dette qui s'inscrit dans le cadre d'une renégociation des covenants, le crédit d'acquisition de Cogedim a fait l'objet d'un remboursement partiel de 50 millions d'euros par anticipation au cours du 1^{er} semestre.

■ Concours bancaires (dettes)

Ce poste est constitué principalement des financements bancaires des opérations de promotion qui se font par ouverture de crédit correspondant à un plafond de découvert autorisé pour une durée donnée (en général sur la durée de la construction) ; ils ont été classés à plus ou moins d'un an en fonction de leur date d'expiration ; ils sont garantis par des promesses d'hypothèque sur les actifs et des engagements de non cession de parts.

Au cours de l'exercice 2010, le poste est en augmentation nette de 12,6 millions d'euros.

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

▪ Dettes financières envers les actionnaires

La dette en compte courant contractée par la société Altareit envers Altarea SCA, pour un montant de 10,7 millions d'euros au 31 décembre 2009, a été remboursée en 2010.

▪ Comptes courants

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

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

■ Endettement financier net

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

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

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

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

▪ Au 31 décembre 2010

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

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

▪ Au 31 décembre 2009

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

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

■ Au 31 décembre 2010

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

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

■ Au 31 décembre 2009

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

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

■ Au 31 décembre 2010

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

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

■ Au 31 décembre 2009

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

■ Echancier des intérêts à payer dans le futur

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

■ Au 31 décembre 2010

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

■ Au 31 décembre 2009

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

3.2.13.10. Engagements de retraites

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

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

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

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

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 4%,

correspond à la valeur annuelle moyenne des trois dernières années des rendements financiers offert par le contrat d'assurance souscrit.

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

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

■ Evolution de l'engagement

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

■ Décomposition de la provision

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

■ Historique de l'engagement

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

■ Détail des actifs investis

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

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

■ Décaissements prévisionnels futurs

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

3.2.13.11. Autres provisions

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

Les provisions couvrent principalement les litiges avec les clients ou les fournisseurs, ainsi que les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs. Ces provisions tiennent également comptes des situations nettes négatives des

sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence reclassés au passif.

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

3.2.13.12. Instruments financiers et risques de marché

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

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

■ Instruments financiers par catégorie

■ Au 31 décembre 2010

<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
ACTIFS NON COURANTS					
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	58 633	-	58 633	-	-
Créances et autres actifs financiers non courants	12 177	-	-	-	12 177
ACTIFS COURANTS					
Clients et autres créances	243 642	-	-	-	243 642
Créances et autres actifs financiers courants	22 068	-	-	-	22 068
Instruments financiers dérivés	65	-	-	65	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	183 910	-	-	130 205	53 705
PASSIFS NON COURANTS					
Emprunts et dettes financières	448 277	448 277	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	448 161	448 161	-	-	-
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	116	116	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	111	111	-	-	-
PASSIFS COURANTS					
Emprunts et dettes financières	46 271	46 271	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passivée)</i>	37 534	37 534	-	-	-
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passivée)</i>	157	157	-	-	-
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	8 580	8 580	-	-	-
Instruments financiers dérivés	28 519	-	-	28 519	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	659 638	659 638	-	-	-

■ Au 31 décembre 2009

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

■ Mise à la juste valeur des emprunts et dettes financières

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

■ Situation comptable des instruments financiers dérivés

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

■ Echéance des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

■ Au 31 décembre 2010

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

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

■ Au 31 décembre 2009

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

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

■ Risque de taux

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

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

Position de gestion :

■ Au 31 décembre 2010

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

■ Au 31 décembre 2009

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

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

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

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

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

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

■ Risque de liquidité

Trésorerie :

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

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

Covenants bancaires :

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

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

Principaux covenants au niveau du groupe_Altarea :

(Dans le cadre de la renégociation des covenants, ces covenants sont inchangés)

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société Altarea (LTV Consolidé Altarea) \leq 65% (53,2% au 31 décembre 2010)
- EBITDA du secteur récurrent/Frais financiers nets récurrents de la Société Altarea \geq 2 (ICR consolidé Altarea) (2,7 au 31 décembre 2010)

Principaux covenants au niveau de Cogedim :

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

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

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

■ Risque de contrepartie

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

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

■ Risque de change

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

3.2.14. Compte de résultat

3.2.14.1. Marge immobilière

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

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

Cette amélioration résulte, d'une part, de l'enregistrement en 2010 d'indemnités d'assurances au titre du sinistre intervenu en 2005 dans le Théâtre de l'Empire pour un montant de 1,8 millions d'euros alors que, d'autre part, des charges exceptionnelles avaient été enregistrées en 2009 (commission d'arrangement supportée par Cogedim au titre de l'avenant à son crédit d'acquisition et démarrage des activités de diversification - hôtellerie et événementiel de salles - de l'ensemble immobilier Wagram).

3.2.14.2. Frais de structure nets

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

Avant amortissement des relations clientèle reconnues lors de l'acquisition de Cogedim, les frais de structure nets s'élèvent au 31 décembre 2010 à (10,7) millions d'euros contre (12,9) millions d'euros au 31 décembre 2009.

Les revenus progressent de manière plus rapide que les charges de structure (charges de personnel et autres charges) démontrant ainsi une forte activité opérationnelle.

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

3.2.14.3. Autres éléments du résultat opérationnel

- Autres produits, autres charges et dotations aux amortissements

- Résultat de cessions d'actifs immobilisés

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

- Dotations nettes aux provisions

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

- Pertes de valeur des écarts d'acquisition

La perte de valeur des écarts d'acquisition comptabilisée pour (0,7) millions d'euros correspond à la

dépréciation d'un complément de prix sur les titres d'une filiale de Cogedim.

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

- Dépréciation des relations clientèle

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

3.2.14.4. Coût de l'endettement net

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts auprès des établissements de crédit	(13 275)	(15 973)
Autres intérêts bancaires	(880)	(1 700)
Intérêts sur avances des associés	(663)	(3 474)
Intérêts sur instruments de couverture	(6 597)	(5 436)
Autres charges financières	(1 965)	(1 953)
Frais financiers capitalisés	4 269	5 585
Charges financières	(19 112)	(22 951)
Produits nets sur cession de VMP	244	787
Intérêts sur avances des associés	1 932	2 159
Intérêts sur instruments de couverture	-	59
Autres produits d'intérêts	21	17
Produits financiers	2 198	3 021
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(16 914)	(19 930)

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

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

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

Les frais financiers capitalisés en vertu de la norme IAS 23 concernent

uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (activités de promotion pour compte de tiers) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

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

3.2.14.5. Autres éléments du résultat avant impôt

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

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

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

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

3.2.15. Impôts sur les sociétés

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

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

■ Dette d'impôt exigible

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

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

■ Créance d'impôt exigible

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

■ Analyse de la charge d'impôt

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

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

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

■ Taux effectif d'impôt

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

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

■ Actifs et passifs d'impôts différés

	Activation de déficits et/ou limitation d'impôts différés	Ecart d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Autres différences temporelles	Total
Au 01 janvier 2009	95 705	(33 090)	6 781	(9 343)	60 053
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	(18 104)	4 595	1 928	8 419	(3 163)
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	(340)	(340)
Autres variations	-	-	-	7	7
Au 31 décembre 2009	77 600	(28 495)	8 709	(1 256)	56 558
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	6 667	5 564	2 215	(23 395)	(8 949)
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	830	830
Autres variations	1	0	0	(53)	(52)
Au 31 décembre 2010	84 268	(22 930)	10 924	(23 875)	48 387

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

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans d'actions gratuites de la société Altarea SCA qui détient 99,74% du capital de la société Altareit (constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 et de l'interprétation IFRIC 11), ainsi qu'à l'annulation des bonis ou malis sur cession des actions propres.

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

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

3.2.16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie

■ Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalent de trésorerie
<i>en milliers d'euros</i>					
Au 01 janvier 2009	37 222	111 959	149 181	(1 384)	147 797
Variation de la période	8 265	(6 058)	2 207	378	2 584
Variation de périmètre	352	-	352	-	352
(trésorerie acquise moins trésorerie cédée)					
Au 31 décembre 2009	45 838	105 901	151 739	(1 006)	150 733
Variation de la période	7 933	24 414	32 348	850	33 197
Trésorerie des sociétés acquises	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés cédées	(66)	(110)	(177)	-	(177)
Au 31 décembre 2010	53 705	130 205	183 910	(157)	183 753
Variation nette 31 décembre 2009	8 617	(6 058)	2 558	378	2 936
Variation nette 31 décembre 2010	7 867	24 304	32 171	850	33 020

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

■ Détail des variations de juste valeur

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

■ Acquisitions d'actifs nettes de dettes

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

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

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

■ Acquisitions des sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

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

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

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

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

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

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

■ Cessions d'actifs

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

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

3.2.17. Autres informations

3.2.17.1. Résultat par action

■ Résultat par action de base (en €)

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

■ Résultat par action dilué (en €)

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

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

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est supérieur au nombre d'actions potentiellement

dilutives, il n'en est pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

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

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

3.2.17.2. Dividendes versés et proposés

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

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

3.2.17.3. Parties liées

■ Actionnariat d'Altareit

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

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

■ Transactions avec les parties liées

Les parties liées s'entendent, au cas particulier, comme étant des personnes morales dont les dirigeants sont communs avec ceux de la Société.

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

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

Par ailleurs, Altarea porte une caution solidaire de 250 millions d'euros pour le compte de Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) en faveur du pool bancaire dont Natixis est l'arrangeur et l'agent au titre de l'emprunt contracté en juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition de Cogedim et une caution de 100 millions d'euros pour le compte d'Alta Faubourg en faveur de la Deutsche Bank au titre de l'emprunt souscrit en 2007 auprès de cette dernière.

en milliers d'euros	Altafinance 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (a)	Autres sociétés filiales d'Altarea (b)	31/12/2010	31/12/2009
ACTIFS NON COURANTS	0	68	0	0	68	2 683
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés					-	15
Créances et autres actifs financiers non courants		68			68	2 668
ACTIFS COURANTS	53	21 060	1 914	11 786	34 813	18 040
Clients et autres créances	53	47	1 913	11 781 (1)	13 794	18 025
Créances et autres actifs financiers courants		21 014 (2)	0	5	21 019	15
TOTAL ACTIF	53	21 129	1 914	11 786	34 881	20 724

(1) créances principalement relatives aux opérations de promotion de Garches, Coeur d'Orly et Mantes

(2) compte courant d'Altareit

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

(3) Refacturations de plans d'AGA livrés et prestations de service

Compte de résultat

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

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

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

(6) Management Fees

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

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

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

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

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

■ Rémunération de la gérance

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

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

■ Rémunération des principaux dirigeants du groupe

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

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

** Charge calculée selon la norme IFRS 2

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

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

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

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

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

■ Jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance

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

3.2.17.4. Engagements de location – preneur

■ Loyers minimum à régler sur contrats de location simple

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

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

Ces contrats concernent :

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

3.2.17.5. Autres engagements du Groupe

Les principaux engagements donnés par la Société sont des cautions, des nantissements de titres, des hypothèques ou promesses d'hypothèque données en garantie d'emprunts ou de lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

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

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

en milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2010	à moins d'un an	de un à cinq ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements liés au périmètre	-	17 500	5 500	11 000	1 000
Engagements liés aux activités opérationnelles	62 336	155 624	75 136	80 488	-
<i>Garanties de paiement reçues des clients</i>	62 336	155 624	75 136	80 488	-
Total	62 336	173 124	80 636	91 488	1 000
Engagements donnés					
Engagements liés au périmètre	1 000	78 811	75 811	3 000	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	274 637	381 298	71 127	301 828	8 344
<i>Garanties d'achèvement des travaux</i>	237 156	325 647	59 092	266 555	-
<i>Garanties sur paiements à terme d'actifs</i>	6 809	25 855	5 840	14 015	6 000
<i>Cautions d'indemnités d'immobilisation</i>	18 821	24 160	4 665	19 495	-
<i>Autres garanties liées aux activités opérationnelles</i>	11 851	5 637	1 530	1 763	2 344
Total	275 637	460 109	146 938	304 828	8 344
Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles					
	9 193	2 929	2 429	501	-
Total	9 193	2 929	2 429	501	-

■ Engagements reçus

• Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

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

• Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

- *Garanties de paiement reçues des clients*

Le groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues par le client. Elles concernent essentiellement les opérations de bureaux de la promotion pour compte de tiers.

L'augmentation de la période est essentiellement liée à la signature, au premier semestre de Contrats de Promotion Immobilière à Marseille et à

Nantes qui bénéficient de garanties de paiement des clients.

• Autres engagements reçus (non chiffrés)

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

■ Engagements donnés

• Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

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

• Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

- *Garantie d'achèvement des travaux*

Les garanties financières d'achèvement de 326 millions d'euros sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées en engagements donnés pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie et valorisées en fonction des informations communiquées par cet établissement.

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

- *Garanties sur paiement à terme d'actifs*

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrain.

- *Cautions d'indemnités d'immobilisations*

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

- *Autres garanties liées aux activités opérationnelles*

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

■ **Autres engagements**

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

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

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité

3.2.17.6. Effectif du groupe à la date de clôture

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

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

3.2.17.7. Litiges ou sinistres

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

3.2.17.8. Événements postérieurs à la date clôture

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

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

3.2.18. Rapport des Commissaires aux Comptes sur Comptes consolidés (exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux Actionnaires,

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

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

II. Justification des appréciations

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

- Comme précisé dans la note 7.2 « Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs » de l'annexe des comptes consolidés, le groupe a recours à certaines estimations concernant l'évaluation des écarts d'acquisition, de la marque et des actifs d'impôts différés. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe ou des experts indépendants, le cas échéant.

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

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

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

III. Vérification spécifique

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG Audit

Patrick UGHETTO

Jean-Roch VARON

3.3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(exercice clos le 31 décembre 2010)

	2010			
	E&Y ⁽¹⁾	AACE ⁽²⁾	Autres	Total
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
- Altareit SCA	27 205	68 900		96 105
- Filiales intégrées globalement	354 249	183 783	53 509	591 541
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
- Altareit SCA	3 000			3 000
- Filiales intégrées globalement	0	0	0	0
Total	384 454	252 683	53 509	690 646

⁽¹⁾ Cabinet Ernst & Young Audit dont les coordonnées sont ci-après mentionnées en § 4.1.3 (a)

⁽²⁾ Cabinet AACE Ile de France dont les coordonnées sont ci-après mentionnées en § 4.1.3 (a)

4 – INFORMATIONS GENERALES

4 – INFORMATIONS GENERALES 136

4.1 Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes.....	138
4.1.1 Responsable du document de référence	138
4.1.2 Attestation du responsable du document de référence	138
4.1.3 Responsables du contrôle des comptes	139
4.1.4 Consultation des documents.....	139
4.1.5 Informations accessibles au public.....	140
4.2 Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital	140
4.2.1 Renseignements de caractère général sur l'émetteur	140
4.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital	144
4.2.3 Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital	156
4.3 Marché des instruments financiers de la Société	156
4.4 Politique de dividendes.....	158
4.5 Evénements récents et litiges	158
4.6. Ressources humaines	158
4.6.1 Présentation générale.....	158
4.6.2 Chiffres clefs	159
4.6.3. Unités Économiques et Sociales.....	159
4.6.4 Accords collectifs	159
4.6.5 Avantages.....	160
4.6.6 Formation	160
4.6.7 Mobilité interne	160
4.7. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité	160
d'ALTAREIT	
4.8. Situation concurrentielle.....	160
4.9. Facteurs de risques.....	161
4.9.1 Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim.....	161
4.9.2 Risques juridiques, réglementaires, fiscal et assurantiel	162
4.9.3 Risques sociaux et environnementaux.....	163
4.9.4 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit.....	164
4.9.5 Risques de conflits d'intérêts.....	165
4.10. Organigramme simplifié.....	165
4.10.1 Groupe dont l'émetteur fait partie.....	165
4.10.2 Filiales importantes	166

4.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE 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 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 un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi que qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Les informations financières historiques présentées dans ce document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant aux paragraphes 3.1.4 et 3.1.5. Le rapport sur les comptes consolidés au titre de l'exercice 2010 figure au paragraphe 3.2.18 des présentes.

Les informations financières historiques concernant l'exercice 2009, incluses par référence dans le présent document de référence, avaient fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui contenaient une observation portant sur un changement de présentation.

Les informations financières historiques concernant l'exercice 2008, incluses par référence dans le présent document de référence, avaient fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui contenaient une observation portant sur les principes de préparation des comptes»

Le Gérant
Société ALTAFINANCE 2
Représentée par son Président 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 Monsieur Patrick Ughetto
Date de début de 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 Audit
Tour Ernst & Young – Faubourg de l'Arche
11, allée de l'Arche – 92037 Paris – La Défense Cedex
Représenté par Monsieur Jean-Roch Varon
Date de début de 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 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 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

Les Commissaires aux Comptes sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

4.1.4 Consultation des documents

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

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence ;

- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

Le Gérant
Société ALTAFINANCE 2
Représentée par son Président Alain TARAVELLA

4.1.5 Informations accessibles au public

L'information réglementée peut être consultée sur le site Internet de la Société Altarea (<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 CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR 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 8, avenue Delcassé – 75008 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 44 95 88 10.

ALTAREIT est hébergée par sa sous-filiale COGEDIM GESTION, qui est elle-même titulaire d'un bail commercial sur les locaux de l'avenue Delcassé.

(e) Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 16 juin 1955 et, conformément aux dispositions de 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 corrélatrice 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 00096 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 social de la Société 8, avenue Delcassé à Paris 75008 ainsi que sur le site Internet de la Société Altarea (<http://www.altarea.com>) dans la partie Espace Finance, en cliquant sur l'onglet « Informations réglementées Altareit ».

(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) et du boni de liquidation éventuel (article 30 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.

- En cas de liquidation de la Société, le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5% aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5% aux associés commandités.

(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 (article 6 des Statuts)

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à la somme de 2.625.730,50 euros de nominal, divisé en 1.750.487 actions de 1,50 euros de nominal, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

(c) Autorisations portant sur le capital

La Société n'a attribué aucun titre de capital ALTAREIT dans la cadre de plans d'attribution d'actions ni de bons de souscription d'actions.

En revanche, les salariés de ses filiales bénéficient de plans d'actions gratuites et de bons de souscription d'actions portant sur des titres de la société ALTAREA ainsi que mentionné en § 3.2.13.8 des comptes consolidés et ci-après rattaché.

Opérations intervenues sur le capital

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

(1) : division du titre par 10 selon décision de l'AGE du 26/06/2009

(2) : augmentation de capital selon décision de l'AGE du 26/06/2009

Attributions gratuites d'actions

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

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

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

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

Bons de souscription d'achat d'options en circulation

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

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

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

Informations sur les titres d'autocontrôle

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 225-100 du Code de commerce, les tableaux ci-après récapitulent les délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2010, qui avaient été conférées à la Gérance par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 28 mai 2010 et du 26 juin 2009 et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé. Il est rappelé que chaque assemblée générale mixte conférant des autorisations et des délégations à la Gérance annule toutes les autorisations et délégations précédentes ayant le même objet.

(A) AUTORISATIONS CONFEREES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 JUIN 2009 EN VIGUEUR JUSQU'A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2010

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2010
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.	26/06/2009	N°13	26/08/2011	Aucune
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.	26/06/2009	N°14	26/08/2011	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Augmentations du capital pour rémunérer des apports en nature de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange	26/06/2009	N°15	26/08/2011	Aucune
Augmentations du capital pour rémunérer des apports en nature de titres en dehors du cadre d'une offre publique d'échange	26/06/2009	N°16	26/08/2011	Aucune
Fixation à 50 Millions d'euros du plafond global des augmentations de capital sur délégation à la Gérance	26/06/2009	N°17	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	26/06/2009	N°18	26/08/2011	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires dans la limite de 15 % du montant de l'émission	26/06/2009	N°19	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Emission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances dans la limite de 50 Millions d'euros	26/06/2009	N°20	26/08/2011	Aucune
Délégation à l'effet d'émettre des actions ordinaires ou donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes	26/06/2009	N°21	26/12/2010	Aucune

(1) Usage en 2009 de la délégation n°13 à hauteur d'un montant de 982 165,50 € sur un montant global autorisé de 50 M€, soit un résiduel de 49 017 834,50 €

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 10 Millions d'euros	26/06/2009	N°10	26/12/2010	Aucune
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	26/06/2009	N°11	26/08/2011	Aucune
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues à la suite d'apports ou de fusions	26/06/2009	N°12	26/12/2010	Aucune

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Validité	Utilisation en 2010
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription	26/06/2009	N°22	26/08/2011	Aucune
Délégation pour attribution gratuite d'actions aux salariés et dirigeants	26/06/2009	N°23	26/08/2012	Aucune
Délégation pour la mise en place d'un plan d'option d'achat d'actions	26/06/2009	N°24	26/08/2012	Aucune
Délégation pour la mise en place d'un plan d'options de souscription d'actions	26/06/2009	N°25	26/08/2012	Aucune
Plafond global des augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants du groupe	26/06/2009	N°26	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune

(B) AUTORISATIONS CONFEREES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2010 EN COURS DE VALIDITE

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance.	28/05/2010	N°9	28/07/2012	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un offre au public	28/05/2010	N°10	28/07/2012	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un placement privé	28/05/2010	N°11	28/07/2012	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec fixation du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée dans la limite de 10% du capital de la Société par an	28/05/2010	N°12	28/07/2012	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation	28/05/2010	N°13	28/07/2012	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an	28/05/2010	N°14	28/07/2012	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes	28/05/2010	N°15	28/11/2011	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription à l'effet d'émettre des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société destinées à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange	28/05/2010	N°16	28/07/2012	Aucune
Fixation à 50 Millions d'euros du plafond général des augmentations de capital sur délégation de compétence et de pouvoir à la Gérance	28/05/2010	N°17	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes dans la limite de 50 Millions d'euros	28/05/2010	N°18	28/07/2012	Aucune

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Validité	Utilisation en 2010
Autorisation de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 10 Millions d'euros	28/05/2010	N°7	28/11/2011	Aucune
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	28/05/2010	N°8	28/07/2012	Aucune

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2010 conformément aux autorisations qui précèdent sont détaillés au § d) ci-dessous relatif au programme de rachat d'actions.

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires ou donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe	28/05/2010	N°19	28/07/2012	Aucune
Délégation pour attribution gratuite d'actions au profit de salariés et/ou dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées	28/05/2010	N°20	28/07/2013	Aucune

(C) AUTORISATIONS SOLLICITEES DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 JUIN 2011

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance. Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2 et L.225-132, L.225-133, L.225-134, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de Commerce	N°7	17/08/2013

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un offre au public</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L. 225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.225-148, L.225-91, L.228-92 et L.225-93 du Code de Commerce</p>	N°8	17/08/2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un placement privé</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.228-91, L.228-92, L.228-93 du Code de Commerce et L.411-2 II du Code monétaire et financier</p>	N°9	17/08/2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec fixation du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée dans la limite de 10% du capital de la Société par an</p> <p>Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier</p>	N°10	17/08/2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation</p> <p>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce</p>	N°11	17/08/2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an</p> <p>Article L. 225-147 du Code de Commerce</p>	N°12	17/08/2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'actionnaires minoritaires de filiales 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. Maximum 20 millions d'euros</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2 à L.225-129-6, L.225-138, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 et L.228-99 du Code de commerce</p>	N°13	17/12/2012

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription à l'effet d'émettre des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société destinées à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-36, L.225-148 et L.228-91, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce	N°14	17/08/2013
Fixation à 50 Millions d'euros du plafond général des augmentations de capital sur délégation de compétence et de pouvoir à la Gérance	N°15	Se rapporte à chaque autorisation
Autorisation d'augmentations du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes dans la limite de 50 Millions d'euros Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de Commerce	N°16	17/08/2013

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Résolution	Validité Date d'expiration
Autorisation de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 80 Millions d'euros	N°5	17/12/2012
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	N°6	17/08/2013

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Résolution	Validité Date d'expiration
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires ou donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-38, L.225-138-1, L.228-91, L.228-92, L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-1 et suivants du Code du travail	N°17	17/08/2013
Délégation pour attribution gratuite d'actions au profit de salariés et/ou dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées dans la limite de 65.000 actions Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de Commerce	N°18	17/08/2014
Autorisation de mise en place de plans d'option d'achat d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°18 Articles L.225-179, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179, L.225-208 et L.225-209 du Code de commerce	N°19	17/08/2014

Autorisations	Résolution	Validité Date d'expiration
Autorisation de mise en place de plans d'options de souscription d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°18 Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179 du Code de commerce	N°20	17/08/2014

(d) Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 28 mai 2010, annulant et remplaçant la même autorisation conférée par assemblée générale mixte des actionnaire en date du 26 juin 2009, a autorisé la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10% du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de 10 millions d'euros avec un prix maximal de 200 euros par action.

Conformément à cette autorisation, la Gérance a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé de fixer l'ordre de priorité suivant aux fins :

- (1) d'animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- (2) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- (3) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un Plan d'Epargne d'Entreprise ;
- (4) attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur ;
- (5) annuler éventuellement des actions acquises.

Le descriptif du programme de rachat d'actions a été publié conformément aux dispositions des articles 241-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

Les opérations de rachat d'actions propres intervenues au titre de l'exercice 2010 ont été les suivantes :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titre vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres auto-détenus
Janvier	65	126	63,01	136
Février	34	38	62,98	132
Mars	106	45	62,94	193
Avril	285	46	62,80	432
Mai	174	18	62,51	588
Juin	95	24	62,43	659
Juillet	57	21	62,41	695
Août	210	22	62,41	883
Septembre	163	18	62,01	1028
Octobre	136	20	61,01	1144
Novembre	99	21	60,80	1222
Décembre	46	28	60,99	1240

Ainsi que ci-avant mentionné, le § 3.2.13.8 des comptes consolidés reprise au § 3.2.13.8 du présent document de référence ainsi que le § 4.2.2 c/ du présent document de référence donnent des précisions sur les actions auto détenues par la Société.

L'affectation par objectifs des actions auto détenues est détaillée ci-dessus. Il est précisé que, dans les livres comptables de la Société ALTAREIT, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) comptait 1.240 actions propres au 31 décembre 2010 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (3) ne comptait aucune action propre au 31 décembre 2010, la Société n'ayant pas encore procédé à des attributions gratuites de ses propres actions.

Conformément à ce qui est précisé ci-dessus au § (c) c (ii) relatif aux autorisations portant sur le capital, l'assemblée générale ordinaire se voit proposer le renouvellement aux mêmes conditions de l'autorisation conférée par l'assemblée du 28 mai 2010, de procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social et dans une limite portée à 80 millions d'euros avec le même prix maximal de 200 euros par action. Cette autorisation est prévue, comme l'année dernière, pour (i) animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers (ii) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des Marchés Financiers (iii) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un Plan d'Epargne d'Entreprise (iv) attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur et (v) annuler éventuellement des actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions. Comme l'année dernière, ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert pourront être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Il est demandé, comme l'année dernière, d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux mais dans des conditions plus strictes que les rachats auprès d'actionnaires ordinaires : les achats aux mandataires sociaux interviendraient à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de bourse, étant précisé que si cette moyenne était supérieure au dernier cours de bourse, la transaction interviendrait à un prix égal au dernier cours de bourse.

(e) Titres donnant accès au capital

Les tableaux détaillés figurent au §3.2.13.8. du présent document de référence dans l'annexe des comptes consolidés.

(f) Nantissement d'actions de la Société

Au 31 décembre 2010, la Société n'avait connaissance d'aucun nantissement portant sur ses actions. Il est précisé que les actions de la Société COGEDIM, filiale de la Société 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. L'assiette de ce nantissement a été ramenée à 250 M€ compte tenu d'un remboursement partiel intervenu en 2009 à hauteur de 50 M€.

(g) Evolution du capital au cours des cinq dernières années

Le § 3.2.13.8. du présent document de référence présente dans l'annexe des comptes consolidés l'évolution du capital depuis la prise de contrôle de la Société par la société ALTAREA au premier trimestre 2008.

Du 1^{er} janvier 2006 jusqu'à la prise de contrôle de la Société par la société ALTAREA, le capital n'a pas évolué, ressortant alors à 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.

Les tableaux ci-après donnent la répartition du capital à la connaissance de la Société.

La répartition des actions et des droits de vote entre les principaux groupes d'actionnaires au 31/12/2010 et au 31/12/2009 figure au § 3.2.17.3 des comptes consolidés.

Les droits de vote figurant dans ce § 3.2.17.3. étant des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en assemblée au 31 décembre 2010, et non les droits de vote théoriques, incluant les droits de vote correspondant aux actions auto-détenues, le tableau ci-après reprend les informations de l'annexe des comptes consolidés et donne en correspondance le nombre de droits de vote théoriques.

Répartition du capital et des droits de vote réels et théoriques au 31 décembre 2010

Actionnaires	Actions	% du capital	Droits de vote réels aux AG	% de droits de vote réels aux AG	Droits de vote théoriques	% de droits de vote théoriques
Altaréa	1 744 062	99,63%	1 744 062	99,81%	1 744 062	99,63%
Altaréa France *	1.920	0,11%	1.920	0,11 %	1.920	0,11%
Total contrôle						
Altaréa	1 745 982	99,74	1 745 982	99,75 %	1 745 982	99,74 %
Autodétention	1.240	0,07	0	0,00 %	1.240	0,07 %
Public	3.265	0,19	3.265	0,19 %	3.265	0,19 %
Total	1.750.487	100,00	1.749.247	100%	1.750.487	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 8 avenue Delcassé à PARIS (75008) identifiée sous le numéro 503.374.464 RCS PARIS.

Comparaison de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

En raison de la division du nominal des actions par dix (10) réalisée par décisions d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 et d'une augmentation de capital en numéraire avec droit préférentiel de souscription des actionnaires et émission d'actions nouvelles (Augmentation de capital du 17/07/2009 - Prospectus visa 09-207 du 29/06/09), la comparaison entre le nombre d'actions et de droits de vote détenus par les actionnaires principaux au 31 décembre 2008 d'une part, et au 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010 d'autre part, n'est pas pertinente. Ces données sont toutefois communiquées à titre d'information dans le tableau ci-après :

Actionnaire	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2008
	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital
Altaréa	1 744 062	99,63%	1 744 062	99,63%	109.214	99,59
Altaréa France *	1.920	0,11%	1.920	0,11%	0,00	0
Total contrôle Altaréa	1 745 982	99,74	1 745 982	99,74	109.214	99,59
Autodétention	1.240	0,07	197	0,01	0,00	0
Public	3.265	0,19	4.308	0,25	447	0,41
Total	1.750.487	100,00	1.750.487	100,00	109.571	100,00

(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 social est situé 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 2010

Aucune opération de ce type (acquisition, cession, souscription d'actions de la Société) n'a été réalisée au cours de l'exercice 2010.

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 qui donneraient accès au capital.

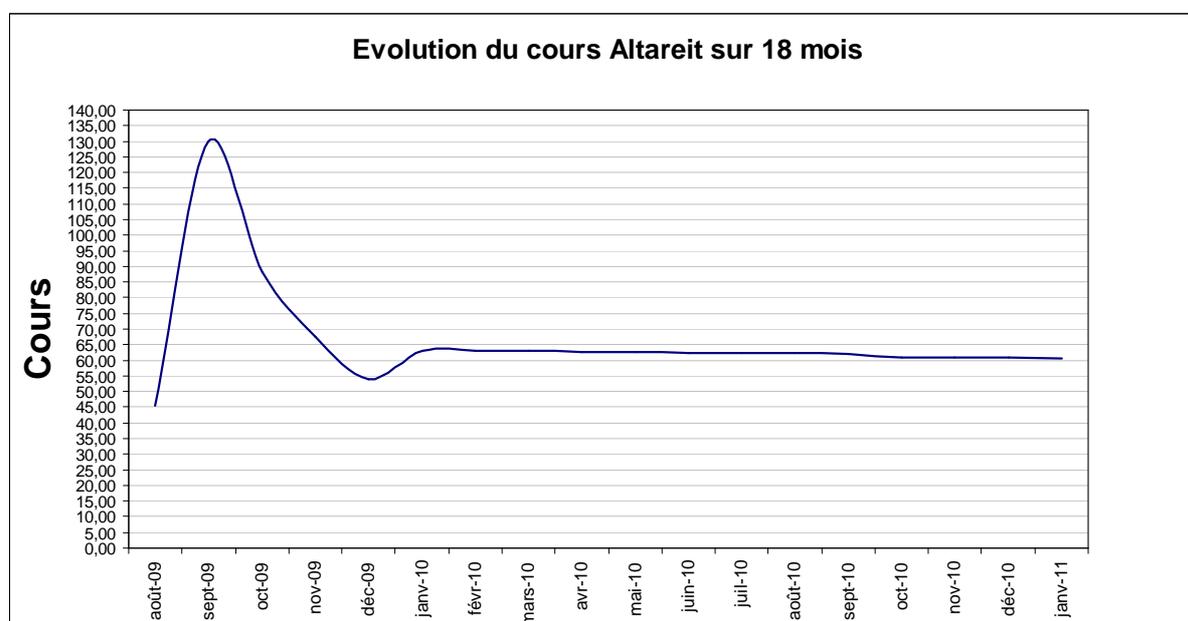
4.3 MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE

ALTAREIT

Marché Eurolist compartiment C
Euronext
Place de Cotation Paris

	2007	2008	2009	2010	2011
Capitalisation boursière sur la base du dernier cours	131 485 200,00	23 886 478,00	94 543 802,87	106 762 202,13	105 729 414,80
Nombre titres échangés	133	732	4 701	1 714	67
Cours moyens en €	1 506,53	736,53	47,64	62,19	60,70
Capitaux en €	200 369,09	539 141,18	223 963,08	106 596,52	4 066,90
Cours:					
Plus Haut	1 894,00	880,00	148,00	70,01	60,99
Plus Bas	1 101,00	170,01	17,00	60,00	60,40
Dernier	1 200,00	218,00	54,01	60,99	60,51

	Cours le + haut	Cours le + bas	Dernier	Nbr titres échanges	Montant des capitaux en €
Fév-11	60,51	60,40	60,51	14	847,14
Janv-11	60,99	60,40	60,41	53	3 201,73
Déc-10	61,00	60,80	60,99	56	3 415,44
Nov-10	61,01	60,80	60,80	105	6 384,00
Oct-10	61,99	60,99	61,01	136	8 297,36
Sept-10	62,41	62,00	62,01	165	10 231,65
Août-10	62,41	62,40	62,41	210	13 106,10
Juil-10	62,43	62,40	62,41	57	3 557,37
Juin-10	62,51	62,43	62,43	97	6 055,71
Mai-10	62,81	62,50	62,51	174	10 876,74
avr-10	62,95	62,50	62,80	316	19 844,80
mars-10	62,98	61,88	62,94	165	10 385,10
févr-10	65,00	62,98	62,98	34	2 141,32
janv-10	70,01	60,00	63,01	199	12 538,99
déc-09	67,50	53,50	54,01	253	13 664,53
nov-09	88,12	61,10	67,49	443	29 898,07
oct-09	148,00	88,10	88,10	1270	111 887,00
sept-09	129,90	45,40	129,90	1211	157 308,90
août-09	46,01	43,50	45,51	669	30 446,19



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 2007, le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009.

(b) Politique de distribution

En matière de dividende, l'année 2008 constituait une année de transition entre l'année 2007 qui avait vu le groupe BONGRAIN reprendre la totalité de l'activité fromagerie de la Société et l'année 2009 qui se traduisait par la reprise de l'activité promotion – diversification du Groupe ALTAREA. Entre-temps, au cours de l'exercice 2008, ALTAREIT n'avait eu aucune activité jusqu'à l'acquisition des titres de COGEDIM et d'ALTA FAUBOURG en fin décembre. Dans le document de référence 2008, les dirigeants de la Société avaient déclaré qu'ils considéraient en conséquence que la prudence commandait d'attendre la fin de l'exercice 2009 alors en cours pour se fixer des objectifs en matière de politique de distribution. L'exercice 2009 s'est traduit par un résultat négatif que l'Assemblée Générale des actionnaires du 28 mai 2010 a affecté en Report à nouveau.

La Gérance propose à l'assemblée générale des actionnaires convoquée pour le 17 juin 2011 d'affecter les montants distribuables au compte report à nouveau pour permettre à la Société de disposer des fonds propres nécessaires à son développement.

4.5 EVENEMENTS RECENTS ET LITIGES

Ils sont présentés aux § 3.2.17.7. et 3.2.17.8. de l'annexe consolidée sous la section 3.2. 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 des salariés travaillant pour le compte d'ALTAREIT et de ses filiales sont actuellement les suivantes :

- COGEDIM GESTION, laquelle 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 VENDE, laquelle 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

Il s'agit des effectifs des sociétés 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 entre la situation au 31 décembre 2008 et celle des années précédentes n'aurait aucune pertinence. Les chiffres qui suivent sont donc fournis pour 2008, 2009 et 2010.

Par ailleurs, une partie des politiques sociales étant gérée au niveau du Groupe ALTAREA, certains chiffres sont fournis globalement, au niveau de celui-ci (§ 1.3 « données sociales » du présent document de référence), étant précisé pour la compréhension de ces éléments que l'ensemble du Groupe ALTAREA comptait 742 salariés au 31 décembre 2010, 705 salariés au 31 décembre 2009 et 794 au 31 décembre 2008.

	Nombre de salariés (1)	Age moyen	% d'effectif Homme/femme	Nombre de cadres	% d'effectif Cadre	Nombre de non cadres	% d'effectif non Cadre	Moyenne d'ancienneté
Au 31/12/2009	424 (2)	40 ans	F226/ H198	316	74,53%	108	25,47%	6 ans
Au 31/12/2010	463	40 ans	F215/ H248	341	73,65%	122	26,34%	6 ans

(1) en CDI (y compris préavis)

(2) différence entre le nombre de salariés au 31/12/2008 et les exercices ultérieurs s'explique en particulier par le plan pour la sauvegarde de l'emploi que les sociétés employeurs filiales d'ALTAREIT ont dû mettre en place au premier trimestre 2009 pour s'adapter à la crise de l'immobilier.

Il est précisé que le Groupe ALTAREA dont fait partie ALTAREIT compte une majorité de femmes (56 % des effectifs totaux) et que l'âge moyen du personnel au sein du Groupe ALTAREA s'établit à 40 ans.

Le lieu de travail des salariés reste principalement l'île de France ; les salariés sont présents sur pratiquement tout le territoire français.

4.6.3. Unités Économiques et Sociales

Les sociétés employeurs (COGEDIM GESTION et COGEDIM VENTE) sont 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 2011.

4.6.4 Accords collectifs

Au sein de l'UES COGEDIM, existent :

- un accord d'intéressement du 26 juin 2008 et avenant du 15 juin 2010 ;
- un accord de participation du 9 juin 2002 et avenants dont le dernier du 8 décembre 2009;
- un plan d'épargne entreprise groupe et avenants dont le dernier du 8 décembre 2009.

La durée hebdomadaire normale du travail s'établit à 35 heures.

4.6.5 Avantages

En 2010, un plan a permis d'attribuer gratuitement 68 650 actions ALTAREA, société cotée sur le Compartiment A de l'EUROLIST de NYSE EURONEXT PARIS, au profit de salariés du Groupe ALTAREIT.

Au sein de l'UES COGEDIM, il existe des contrats groupe prévoyance et des mutuelles.

Enfin la subvention accordée au Comité d'Entreprise de l'UES COGEDIM s'élevait 274.579 € au titre de l'exercice 2010.

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 du Groupe ALTAREIT ont pu bénéficier de 3.313 heures de formation soit plus de 7 heures par salarié.

L'investissement formation du Groupe ALTAREIT pour l'année 2010 a représenté 1,60 % de la masse salariale brute.

4.6.7 Mobilité interne

En 2010, 100 salariés du Groupe ALTAREIT ont changé de poste, de département ou d'employeur au sein du Groupe ALTAREA (hors transferts administratifs).

4.7 INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE D'ALTAREIT

Les activités d'hôtellerie ou de cinéma et l'exploitation du Marché d'Intérêt National de Rungis connaissent une clientèle nombreuse et diversifiée et leur chiffre d'affaires ne dépend pas en conséquence d'un ou plusieurs clients.

En matière d'immobilier de logements et de bureaux, les dix clients les plus importants représentent globalement 25,9 % du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2010 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires.

4.8. SITUATION CONCURRENTIELLE

Les activités et prestations offertes par le Groupe ALTAREA, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans la présentation institutionnelle et dans le rapport de gestion (première et deuxième partie du présent document de référence).

Il est précisé que Cogedim a plusieurs types de concurrents, à savoir :

1. dans le secteur de la promotion immobilière de logements, les dix premiers opérateurs immobiliers, en dehors du Groupe Altarea Cogedim sont ⁽²⁾ : Bouygues immobilier, Nexity, Icade, Kaufman & Broad, Akerys, Promogim, BNP Paribas Immobilier, Vinci Immobilier et crédit Agricole Immobilier

2. dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux, les dix premiers opérateurs immobiliers, en dehors du Groupe Altarea Cogedim sont ⁽²⁾ : Lazard Groupe, Icade, Pitch Promotion, BNP Paribas immobilier, Sodearif, Vinci Immobilier, Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier, Cardinal et Sogeprom.

⁽²⁾ en chiffres d'affaires – La Lettre du Patrimoine Immobilier – Septembre 2010 pages 10 et 12.

Cogedim se positionne dans le haut de gamme dont il est incontestablement le leader.

4.9. FACTEURS DE RISQUES

En raison de ses activités et de celles de ses filiales, 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. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont détaillées dans le § 6.3.3 du rapport du Président sur le contrôle interne.

4.9.1 Risques inhérents aux activités d'ALTAREA COGEDIM

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, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement et la valeur de ses actifs.

Dans le cadre d'un retournement du marché, les réservations enregistrées sont susceptibles de faire l'objet de désistements. Toutefois, 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.

A compter du 1^{er} janvier 2009, dans un contexte de chute des ventes de logements neufs, le dispositif d'incitation fiscale « Scellier » est venu soutenir le marché de l'immobilier résidentiel neuf. Ce dispositif, applicable pour les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement destinés à la location à usage d'habitation principale (sous réserve du respect d'un plafond de loyers) réalisées jusqu'au 31 décembre 2012, sera plus favorable aux ventes de logements répondant à la norme « Bâtiment Basse Consommation » à compter du 1^{er} janvier 2011. Dans le cadre de son activité de promotion d'immobilier résidentiel, le Groupe ALTAREIT met en œuvre une stratégie favorisant le développement de programmes éligibles en Loi Scellier. Par ailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2011, le dispositif PTZ+ devrait favoriser la vente de logements aux primo-accédants.

Risques liés aux opérations de développement

Les risques liés aux opérations de développement d'ALTAREIT, portant sur l'activité de promotion pour compte de tiers (logements et bureaux) de sa filiale COGEDIM, sont multiples ; ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions 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), aux surcoûts de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes (type BBC) et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction;
- le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés à la demande ou à la durée importante du montage de certaines opérations. Ce risque est limité par la pré-commercialisation (seuil de 50% actuellement). 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 des Comptes Consolidés). 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.

Risques d'insolvabilité des acquéreurs

En immobilier résidentiel, la dégradation de la solvabilité des ménages impacterait principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation. Une fois le logement commercialisé, COGEDIM bénéficiant du privilège du vendeur sur le bien et la remise des clés du logement n'étant pas faite sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente, les risques liés à la capacité de la société à assurer le recouvrement des créances auprès de ses clients s'entendent en terme d'allongement des délais de paiement et donc d'optimisation du Besoin en Fonds de Roulement.

4.9.2 Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurantiel

Risques juridique et réglementaire

ALTAREIT et ses filiales doivent se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment en matière d'urbanisme (plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes et dispositions législatives et réglementaires applicables aux autorisations administratives), de construction (garantie décennale sur l'ouvrage et garantie de bon fonctionnement de deux ans pour les éléments d'équipement dissociés du bâtiment) et d'environnement (en matière de pollution des sols notamment).

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe ALTAREIT est soumis au droit commun de la vente aux particuliers : faculté de rétractation de l'acquéreur d'une durée de sept jours de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, réglementation spécifique de la VEFA, du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU.

Dans le cadre normal de ses activités, le Groupe ALTAREIT est impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. Le Groupe constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

Comme l'indique le § 3.2.17.7 des comptes consolidés relatif aux litiges ou sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2010 autres que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée.

Les autres provisions sont présentées au § 3.2.13.11 des comptes consolidés.

Risque fiscal

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement.

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.

4.9.3 Risques sociaux et environnementaux

Risques sociaux et environnementaux

Risques sociaux

Comme toute entreprise, ALTAREIT est potentiellement exposée à des risques sociaux et ces derniers sont avant tout liés à sa forte croissance: intégration par les collaborateurs de toutes les nouvelles réglementations et contraintes professionnelles, volonté des collaborateurs d'être associés aux résultats de l'entreprise, intensité de l'information donnée afin de partager les lignes stratégiques, les projets et évolutions importantes du groupe, capitalisation sur les meilleurs profils. Ces facteurs influent sur la motivation forte que nécessite le rythme de développement de l'entreprise.

Risques environnementaux

Le Groupe ALTAREIT est exposé à un certains nombre de risques environnementaux touchant principalement aux nouvelles réglementations thermique et environnementale énoncées dans la loi Grenelle ainsi que dans ses différents décrets d'application pour l'ensemble des nouvelles réalisations.

Le groupe est également impacté par l'ambition environnementale du Grenelle 2 portant sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants pour ses actifs du secteur diversification.

Pour répondre à ces enjeux, le groupe a engagé en 2009 une démarche de progrès afin de permettre d'anticiper ces nouveaux impératifs énergétiques et environnementaux pour l'ensemble de la production neuve (voir § 6.3.3.4. Risques sociaux et environnementaux du Rapport du Président sur le contrôle interne).

4.9.4 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'ALTAREIT

Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires

Le groupe ALTAREA auquel appartient ALTAREIT et ses filiales, 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.

Compte tenu de la situation financière à la date de présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, la Société ALTAREIT estime ne pas présenter de risques de liquidités.

L'annexe des comptes consolidés fournit sous son § 3.2.13.9 la situation des passifs financiers du Groupe ALTAREIT.

En outre, dans le cadre des conventions de crédit conclues entre ALTAREIT et ses partenaires financiers, ALTAREIT en sa qualité d'emprunteur est tenu à certains engagements ou obligations. Ces engagements et obligations font référence à la communication d'éléments financiers, comptables, juridiques et opérationnels, d'éléments prévisionnels ainsi qu'au respect de covenants définis précisément dans chaque contrat. Le non respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner soit un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la société.

Le § 3.2.13.12 des comptes consolidés fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers à respecter, qui concernent le crédit d'acquisition de Cogedim.

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

Risques liés aux actifs nantis

Les actions de la SAS Cogedim, filiale dédiée à l'activité de promotion, ont été nanties au profit d'un pool de banques à hauteur de 250M€ en garantie du prêt d'acquisition de la SAS Cogedim. En cas de réalisation du nantissement, ALTAREIT pourra se voir privée d'une partie significative de ses actifs.

Risque de taux et de couverture de taux

En ce qui concerne le risque de taux, le § 3.2.13.12 des comptes consolidés montre la sensibilité au risque de taux d'intérêts sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

Risque sur actions

Au 31 décembre 2010, ALTAREIT considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

Risque de change

A la date du présent document, ALTAREIT et ses filiales réalisent la totalité de leur chiffre d'affaires dans la Zone Euro et payent la totalité de leurs dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. ALTAREIT n'est donc pas exposée au risque de change.

4.9.5 Risques de Conflits d'intérêts

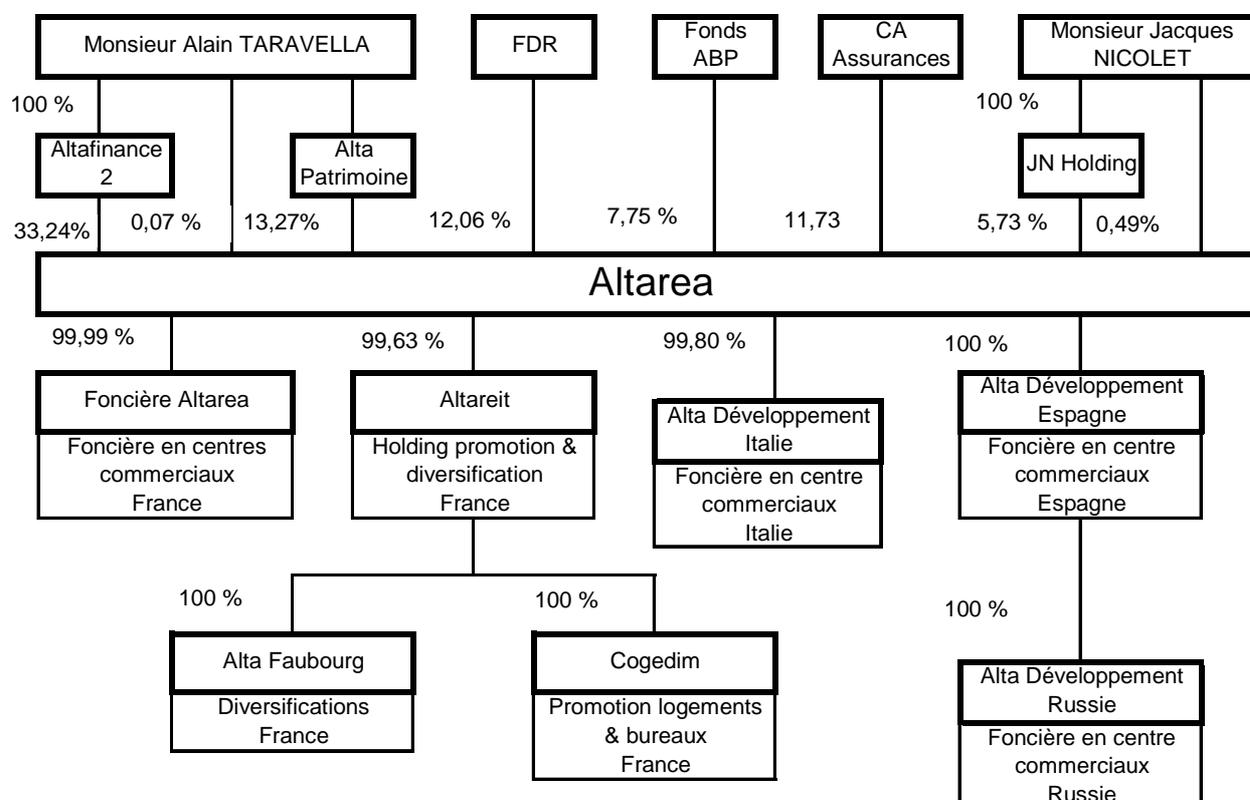
La Société et ses filiales sont parfois partenaires ou associées d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de promotion. Il est possible que la Société se trouve en situation de conflit d'intérêts dans certaines de ces structures.

4.10. ORGANIGRAMME SIMPLIFIE

4.10.1. Groupe dont l'émetteur fait partie

La Société est contrôlée par la Société ALTAREA, elle-même contrôlée par ses actionnaires fondateurs, à savoir Monsieur Alain TARAVELLA, sa famille et les sociétés ALTAFINANCE 2 et ALTA PATRIMOINE qu'il contrôle d'une part, et d'autre part Monsieur Jacques NICOLET et la Société JN HOLDING qu'il contrôle.

L'organigramme ci-dessous présente la situation d'ALTAREIT et de ses filiales dans le groupe ALTAREA, par rapport à celui-ci et aux actionnaires qui le contrôlent, et par rapport aux sociétés-sœurs d'ALTAREIT en France et à l'Étranger.



La Société ALTAREIT joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre Groupe. Le § 3.2.13.12 donne des informations sur les principaux covenants bancaires.

4.10.2. Filiales importantes

Au 31 décembre 2010, 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 chacune de ces filiales)

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

La liste des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation de la Société est présentée dans l'annexe 3.2.10.1 des comptes consolidés.

Le § 3.2.13.12 donne des informations sur les principaux covenants bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

5 – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

5 – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

5.1	COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	169
5.1.1	Gérance	169
5.1.2	Associé Commandité	172
5.1.3	Conseil de Surveillance	172
5.2	REMUNERATIONS	179
5.2.1	Présentation	179
5.2.1.1	Gérance	179
5.2.1.2	Le Conseil de Surveillance	180
5.2.2	– Information sur les rémunérations des mandataires sociaux	181
5.3	CONFLITS D'INTERETS	185
5.4.	ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF	185
5.4.1	Nature du contrôle de la Société	185
5.4.2	Absence de contrôle abusif	185
5.5	ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS	185
5.6	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	186
5.7	DIRECTION	186
5.8	CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	186

Le rapport du Président du Conseil de Surveillance (6^{ème} 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

La gérance est assumée par la Société ALTAFINANCE 2, non associée, dont Monsieur Alain TARAVELLA est le Président.

Société ALTAFINANCE 2

La société Altafinance 2 est une société par actions simplifiée au capital de 435.500.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, identifiée sous le n°501 031 751 RCS Paris et détenue par Monsieur Alain Taravella, les sociétés qu'il contrôle et les membres de sa famille.

Le Président de la société Altafinance 2 est Monsieur Alain Taravella.

La société Altafinance 2 n'exerce aucun autre mandat social.

Elle a été nommée Gérante de la Société par Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 pour une durée de dix années conformément aux dispositions de l'article 13.7 des Statuts.

Au 31/12/2010, elle ne détient en direct aucune action de la Société.

Alain TARAVELLA Président de ALTAFINANCE 2

Né en 1948 à Falaise (14)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS

De 1975 à 1994, il a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre & Vacances dont il a été nommé Directeur Général à compter de 1985. En 1994, il a créé et dirige depuis lors le groupe Altarea, dont fait partie la Société.

Il est représentant légal d'Altafinance 2

Au 31/12/2010, il ne détient en direct aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2010

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Co-gérant		Altarea (SCA cotée)
Président – Directeur général et Administrateur		– Aldeta (SA cotée)
Président et membre du Conseil de Surveillance		– Cogedim
Président & Membre du Conseil de Surveillance		– Altarea France (SNC)
Représentant	ALTAREA	– Alta Développement Espagne
Présidente		– Alta Développement Italie
		– Alta Développement Russie
		– Alta Rungis
		– Alta Delcassé
		– Alta Blue
Représentant permanent d'ALTAREA, Administrateur		– Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
Représentant ALTAREA, Co-gérante de sociétés étrangères		– Alta Spain Castellana BV
		– Alta Spain Archibald BV
		– Altalux Spain
		– Altalux Italy
Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères		– Altarea Inc.
		– Altarea Italia Srl
		– Altarea Espana
		– Altarag Srl
		– SSF II zhivago holding Ltd
Mandats sociaux hors Groupe		
Président		- Altafinance 2
		- Alta Patrimoine
		- Altafi 2
		- Altafi 3
		- Altafi 4
		- Alta Pat 1

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du Conseil d'Administration & Directeur Général		- Altarea (sous son ancienne forme de SA)
Président		- Gerec
		- Foncière Altarea
		- Altafi
		- Altapar
		- Altafinance
Président et Membre du Conseil de Surveillance		- Altarea France (SAS)
Membre du Conseil de Surveillance		- Restauration Bercy

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Aucun conflit d'intérêt n'a été relevé au titre des mandats détenus par Monsieur Alain TARAVELLA.

b) nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.

Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, cette limite d'âge prévue s'applique également à ses dirigeants, personnes physiques.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité ; chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la société, prorata temporis, de sa rémunération 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 ceux-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

ALTAFI 3
Associé commandité de la Société

La Société Altafi 3 est une société par actions simplifiée dont le capital social est détenu en totalité par Altafinance 2, elle-même contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA.

Le Président de la Société Altafi 3 est Monsieur Alain TARAVELLA.

Altafi 3 a été nommée en qualité d'associé commandité de la Société par Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 sans limitation de durée.

Au 31/12/2010, Altafi 3 ne détient en direct aucune action de la Société

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2010	
Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾	
Membre du Conseil de Surveillance	Altaréa (SCA cotée)
Mandats sociaux hors Groupe	
Néant	
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Néant	

(1) Le Groupe est constitué par la société Altaréa et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

b) Nomination et cessation des fonctions (article 21)

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 :

5.1.3.1

Jacques NICOLET –
Membre du Conseil de Surveillance & Président dudit Conseil

Né en 1956 à Monaco

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS

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.

Il a été nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société par décision d'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société et désigné en qualité de Président du Conseil de Surveillance par délibérations subséquentes dudit Conseil pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Au 31 décembre 2010, il détient en direct 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2010

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Président et membre du Conseil de Surveillance	- Altarea (SCA cotée)
Membre du Conseil de Surveillance	- Altarea France - Cogedim
Représentant permanent d'Alta Rungis, Administrateur	- Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
Président et/ou Administrateur de sociétés Etrangères	- Altarea Italia Srl - Altarea Espana - Altarag Srl - SSF II zhivago holding Ltd - Productions de Monte-Carlo
Mandats sociaux hors Groupe	
Président	- JN Holding - JN Investissement
Co-gérant ou Gérant	- Damejane, - 14 rue des Saussaies - JN Participations
Représentant JN Holding, elle-même	- OAK Invest
Président de JN Automotive, Président	- JN Automotive
Représentant JN Holding, Président	- JN Properties
Représentant JN Investissements, Président	- OAK Racing
Représentant JN Investissements Gérant	SNC Cap Sud Est

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Directeur Général Délégué et administrateur	- Altarea (sous son ancienne forme de SA)
Président du Conseil d'Administration et DG	- Sillon
Président	- Les Halles du Beffroi - Rouret Investissement - JN Investissements - Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation)
Président du Conseil de Surveillance (et auparavant Directeur Général)	- Altafinance
Gérant	- Saulnier Racing

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

5.1.3.2

Monsieur Dominique RONGIER
Membre du Conseil de Surveillance

Né à Paris (75016) en 1945
De nationalité française
Adresse : 25 rue du Four à Paris 6^{ème}

Diplômé d'H.E.C. en 1967, il a successivement occupé les postes d'auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976), de Directeur Financier Groupe de Bremond – Pierre & Vacances (1976-1983), de Directeur Financier Groupe de Brossette SA (1983-1987).

En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour et devient Secrétaire Général de Belier, membre du réseau Havas-Eurocom de 1988 à 1990, puis Directeur Financier de la société holding Oros Communication de 1991 à 1993, laquelle contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication.

Depuis septembre 1993, Dominique RONGIER intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & associés, SARL dont il est le gérant et associé majoritaire. Entre-temps, il a assumé l'intérim de la Direction Générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain D'Arcy) pendant plus de deux ans et, jusqu'au 31 mars 2009, a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

Il a été nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.

Au 31 décembre 2010, il détient en direct 10 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2010

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Membre du Conseil de Surveillance - Altarea (SCA cotée)

Mandats sociaux hors Groupe

Administrateur - SA Search Partners
Gérant - DBLP & Associés

Mandats sociaux échus au cours - des cinq dernières années

Président - SAS Enora Technologies

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

5.1.3.3

Monsieur Olivier DUBREUIL
Membre du Conseil de Surveillance

Né en 1955 à Marseille (13)
De nationalité française
Adresse professionnelle : 91 bis rue du Cherche Midi à Paris 6^{ème}.

Diplômé de l'ESCP/EAP, il a été notamment Responsable du Département Matières Premières d'Usinor, puis du Département Matière Premières d'Arcelor.

Il a été coopté en qualité de membre du Conseil de Surveillance par délibération du Conseil du 31 août 2009 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société.

Au 31 décembre 2010, il détient en direct 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2010	
Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾	
Membre du Conseil de Surveillance	- Altarea (SCA cotée)
Mandats sociaux hors Groupe	
Président	- Atic Services - Dubreuil Conseil SASU
Président de sociétés étrangères	- Ovet Holding - Ovet BV
Vice Président et Membre du Conseil de Surveillance de sociétés étrangères	- EMO - EKOM
Administrateur de société étrangère	- Manufrance
Membre du Conseil de Surveillance	- CFNR
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Administrateur de société étrangère	- Chemins de Fer Luxembourgeois Cargo (Luxembourg).

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

5.1.3.4

ALTAREA

Membre du Conseil de Surveillance

La société Altarea est une société en Commandite par actions au capital de 155.539.502,06 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris.

Elle a pour co-gérants Monsieur Alain Taravella et la SAS Altafinance 2.

Elle a été nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de Surveillance d'une société en commandite par actions, la société Altarea est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

Au 31 décembre 2010, elle détient en direct 1.744.062 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2010	
Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾	
Président	- Alta Rungis - Alta Blue - Alta Développement Espagne - Alta Développement Italie - Alta Développement Russie - Alta Delcassé
Administrateur	- Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
Co-gérant non associé de sociétés étrangères	- Alta Spain Castellana BV - Alta Spain Archibald BV - Altalux Spain - Altalux Italy
Mandats sociaux hors Groupe	
Néant	

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président	- Alta Faubourg
	- Alta Cité
	- SAS Nanterre Quartier de l'Université
Administrateur	- Sillon (sous son ancienne forme de SA)
Membre du Conseil de Surveillance	- Cogedim
Gérant/ cogérant	- Foncière Cézanne Mermoz
	- Foncière Cézanne Matignon
Représentant d'Alta Développement Italie, Gérant	- SNC Richelieu International

(1) Le Groupe est constitué par la société Altaréa et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

5.1.3.5

ALTAREA FRANCE

Membre du Conseil de Surveillance

La société Altaréa France est une société en nom collectif au capital de 5.000.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 324 814 219 RCS Paris.

Elle a pour Gérant et Président du Directoire Monsieur Gilles Boissonnet.

Altaréa France a été nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société.

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de Surveillance d'une société en commandite par actions, la Société Altaréa France est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

Au 31 décembre 2010, elle détient en direct 1.920 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2010

Autres mandats sociaux dans le Groupe⁽¹⁾

Président	- SAS Nanterre Quartier de l'Université
	- Alta Saint Honoré
	- Alta Cité
	- SAS L'Empire
	- Alta Berri
	- SAS Sillon 3
	- Alta CRP Vivienne
	- Alta CRP Montmartre
	- SAS Avenue de Fontainebleau
	- Alta Ollioules 1
	- Alta Ollioules 2
	- Alta Saint Augustin
	- Sillon
Gérant	- Foncière Cézanne Matignon
	- Foncière Cézanne Mermoz
	- SNC Le Pré Long
	- SNC Aubette Tourisme Résidence
	- SCI Alta Nouveau Port La Seyne
	- Matignon Commerce
	- Alta Mantes Gambetta
	- SNC Alta CRP Valbonne
	- SNC Alta CRP Puget
	- SNC Alta Rambouillet

Co-Gérant

- SNC Toulouse Gramont
- SCI Reims Buirette
- SNC Alta CRP Mougins
- SCI des Clausonnes
- Altaréa Promotion Commerce
- SCI Bercy Village 2
- SCI Rue de l'Hôtel de Ville
- SORAC
- SEP Massy
- SNC Avenue Paul Langevin
- Drouet d'Erlon
- Société d'Aménagement de la Gare de l'Est
- SNC Alta les Hunaudières
- SCI Limoges Invest
- SNC Altaréa
- SNC Alta Troyes
- SNC du Centre Commercial du KB
- SNC Alta Aubette
- SNC Alta Mulhouse
- SNC Alta Tourcoing
- SNC Grand Tour
- SNC Plaisir 1
- SNC Sillon 2
- SNC Monet Liberté
- SNC Alta Thionville
- SNC Altaréa Les Tanneurs
- SNC du Centre Commercial de Valdoly
- SCI Vendôme Massy 2
- SNC Alta Les Essarts
- Lille Grand Place
- SCI Kleber Massy
- SNC Crêches Invest
- Jas de Bouffan
- SCI Centre d'Affaires du KB
- SNC Alta CRP Ris Orangis
- SNC Bordeaux Sainte Eulalie
- SNC Cœur d'Orly Promotion
- SNC Alta CRP Ruaudin
- SNC Alta CRP Gennevilliers
- SNC Alta Pierrelaye
- SCI Espace Grand Rue
- SNC Alta CRP Guipavas
- SNC Alta CRP Aubergenville
- SNC Alta Aubergenville 2
- SNC Alta CRP La Valette
- SNC Alta CRP Rambouillet
- SNC Gennevilliers 2
- SNC Alta CRP Investissements
- SNC du Centre Commercial de Thiais
- SNC Les Trois Communes
- Teci & Compagnie
- SCI du Petit Menin
- Société du Centre Commercial de Massy
- SNC Plaisir 2
- SCI Bercy Village
- Ori Alta
- SNC Holding Commerces Cœur d'Orly
- SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly

Représentant de la SAS Alta CRP Montmartre, co-gérant

Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> – Société d'Aménagement de la Mezzanine Paris Nord – Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
Représentant de ALTAREA FRANCE, Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> – GIE CC de l'Îlot des Tanneurs – GIE CC de Valdoly – GIE Coat Ar Gueven
Mandats sociaux hors Groupe	
Néant	
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
<ul style="list-style-type: none"> – Président – Gérant – Co-gérant 	<ul style="list-style-type: none"> – Les Halles du Beffroi – Wagram 39/ 41 – Gerec Management Marketing – Michelet Fontainebleau – SCI Alta Marigny Carré de Soie – AG Investissement – SCI Troyenne d'investissement – SNC Alta CRP Mantes La Jolie – SNC Alta CRP Pontault Combault – SNC Altaréa 2 – SNC Alta Maignon – SCI du 46 Bourg Belé – SCI Fernet – SNC Alta Saint Georges – SNC Alta CRP Noyon – SNC Alta CRP Saint Aulnes – SNC Collet Berger

(1) Le Groupe est constitué par la société Altaréa et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

5.1.3.6

ALTAFI 2

Membre du Conseil de Surveillance

Altafi 2 est une société par actions simplifiée au capital de 38.000 € dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS et est identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris.

Elle a pour Président Monsieur Alain TARAVELLA.

Altafi 2 a été nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de Surveillance d'une société en commandite par actions, la société Altafi 2 est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

Au 31 décembre 2010, elle détient en direct 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2010 dans le Groupe et hors groupe

Néant

Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années

Néant

5.2 REMUNERATIONS

5.2.1. Présentation

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, adoptée par décisions d'assemblée générale mixte du 2 juin 2008, la Société est dirigée par une Gérance et contrôlée par un Conseil de Surveillance. Elle comporte en outre un Associé Commandité.

5.2.1.1. Gérance :

5.2.1.1.1 L'Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009 a décidé, en sa huitième résolution, faisant application des dispositions de l'article 14.1 des Statuts applicable à cette date, qu'à compter de la date de cette assemblée, la gérance recevra :

- Une rémunération fixe annuelle d'un montant de 400.000 euros, hors taxes, qui sera indexé au 1er 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 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, 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.

5.2.1.1.2 L'Assemblée Générale Mixte du 28/05/2010 a décidé, en ses sixième, vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolution :

- d'ajouter un article 17.7 aux statuts de la Société pour étendre les pouvoirs attribués au Conseil de Surveillance afin de lui conférer un avis consultatif pour la fixation de la rémunération de la gérance,
- d'ajouter un deuxième alinéa aux dispositions de l'article 18 des statuts pour prévoir en particulier l'institution d'un comité de la rémunération de la Gérance,
- de modifier l'article 14.1 des statuts pour disposer que « la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction est fixée par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du Conseil de Surveillance et avis d'un Comité des Rémunération »,
- que la rémunération de la gérance demeurera inchangée jusqu'à nouvelle décision de tout organe statutairement habilité à cet effet.

A défaut au cours de l'exercice 2010 de nouvelle décision prise par tout organe statutairement habilité, la rémunération de la Gérance, fixée par décisions de l'Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009 ci-avant mentionnée au § 5.2.1.1.1, a continué à s'appliquer en 2010.

5.2.1.2. Le Conseil de Surveillance

5.2.1.2.1 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.

5.2.1.2.2 L'Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009 a décidé, en sa neuvième résolution, 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.

5.2.2. Information sur les rémunérations des mandataires sociaux

5.2.2.1 Application du Référentiel MiddleNext

Ainsi que le souligne le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne joint en Annexe 6, la Société a opté le 15 mars 2010 pour se référer au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées MiddleNext (ci-après le « Code MiddleNext ») de décembre 2009 applicable aux valeurs moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext), en remplacement du Code AFEP/ MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de décembre 2008, lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Il est précisé que le Code MiddleNext ne s'inscrit pas en opposition à celui du code AFEP/ MEDEF que la Société avait choisi d'appliquer en 2009. Le Code MiddleNext offre en effet une alternative pour les valeurs moyennes et petites dans la mesure où certaines recommandations du Code AFEP/ MEDEF ne sont pas complètement adaptées à certaines sociétés cotées en raison notamment de leur taille, de leur capitalisation ou lorsqu'elles comprennent un actionnariat de référence important.

Les informations fournies ci-après appliquent les Recommandations de l'AMF relatives à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux, mis en ligne le 22 décembre 2008, du Rapport de l'AMF du 12 juillet 2010 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants ainsi que des Recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son rapport complémentaire sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext (les « Recommandations »), lesquelles Recommandations, tout comme le Code MiddleNext, distinguent entre les dirigeants mandataires sociaux et les autres mandataires sociaux.

Etant rappelé que la Société a adopté la forme juridique de société en commandite par actions dotée d'un conseil de surveillance et dirigée par un gérant depuis le 2 juin 2008, il est indiqué que la Gérance de la Société est assurée depuis cette date par la SAS Altafinance 2, gérante unique.

5.2.2.2 Synthèse des rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2010 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

Tableau de Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social				
SAS Altafinance 2				
Gérante depuis Assemblée Générale Mixte du 02/06/2008 (date de transformation de la Société en société en commandite par actions)				
	Exercice 2009		Exercice 2010	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés ⁽⁵⁾
Rémunérations dues au titre de l'exercice	200 K€ HT	100 K€ HT	402 K€ HT	502 K€ HT
Dont rémunération fixe	200 K€ HT	100 K€ HT	402 K€ HT	402 K€ HT
Dont rémunération variable	0	0	0	0
Dont rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Dont avantages en nature	0	0	0	0
Dont jetons de présence	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées	0	0	0	0
Options de souscription ou d'achat d'actions levées	0	0	0	0
Rémunérations de toute nature ⁽¹⁾ reçues de sociétés contrôlées par la Société ⁽²⁾ ou de sociétés qui la contrôlent	3.559 K€ HT ⁽³⁾	2.819 K€ HT ⁽³⁾	5.805 K€ HT ⁽⁴⁾	6.530 K€ HT ⁽⁴⁾
Total	3.759 K€ HT	2.919 K€ HT	6.207 K€ HT	7.031 K€ HT

(1) en ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance,

(2) au sein des dispositions de l'article L.233-16 du Code de Commerce,

(3) dont en 2009 : 1.861 K€ HT de rémunération due d'Altarea, société contrôlante, dont 1.305 K€ HT versée ainsi que 1.698 K€ HT de rémunération due par des filiales autres que la Société, dont 1.514 K€ HT versée,

(4) dont en 2010 : 2.705 K€ HT de rémunération due d'Altarea, société contrôlante, dont 2.705 K€ HT versée ainsi que 3.100 K€ HT de rémunération due par des filiales autres que la Société, dont 2.681 K€ HT versée,

(5) Les montants versés correspondent non seulement aux rémunérations dues au titre de l'exercice 2010 mais également à celles dues qui restaient à verser au titre de l'exercice précédent.

Dirigeants sociaux (1)	Mandataires	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
		Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
SAS Altafinance 2			X		X		X		X
Gérante unique									
Début de mandat : 02/06/2008									
Fin de mandat : 02/06/2018									

(1) Aucun contrat n'a été consenti aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit au cours de l'exercice ou d'exercices antérieurs et ces derniers ne bénéficient d'aucun régime de retraite supplémentaire ni d'indemnités ou avantages susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou au titre d'une clause de non concurrence.

Monsieur Alain Taravella, représentant légal d'Altafinance 2, Gérante de la Société, n'a perçu, directement ou indirectement, aucune rémunération de quelque nature qu'elle soit de la Société.

5.2.2.3 Tableaux sur les jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2010

	Montants versés au cours de l'exercice 2010	Montants versés au cours de l'exercice 2009
Monsieur Jacques Nicolet Membre du Conseil de Surveillance & Président (AGE du 02/06/2008)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Monsieur Dominique Rongier ⁽¹⁾ Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	10 K€	0
Autres Rémunérations	0	0
Monsieur Olivier Dubreuil ⁽¹⁾ Membre du Conseil de Surveillance (Conseil du 31/08/2009)		
Jetons de présence	10 K€	0
Autres Rémunérations	0	0
Altarea ⁽²⁾ Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Altarea France ⁽²⁾ Membre du Conseil de Surveillance (AGE du 02/06/2008)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Altafi 2 ⁽²⁾ Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Alta Faubourg ⁽²⁾ Membre du Conseil de Surveillance (du 02/06/2008 au 31/08/2009)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
TOTAL mandataires sociaux non dirigeants	20 K€	0

(1) Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2009 par décision du Conseil de Surveillance du 15 mars 2010 & versés en 2010

(2) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par la Société, ni par les sociétés contrôlées par la Société, ni par les sociétés contrôlant la Société, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant la Société, à cette personne morale ou à son représentant permanent ou à son (ou ses) représentant(s) légal(aux) en lien avec le mandat de Membre du Conseil de Surveillance exercé au sein de la Société

5.2.2.4 Autres informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant chaque dirigeant mandataire social de la Société

5.2.2.4.1 Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice par la Société ou par toute société du groupe à chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou une autre société du groupe

5.2.2.4.2 *Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social*

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, attribuée par la Société elle-même ou une autre société du groupe, n'a été levée durant l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux

5.2.2.4.3 *Actions de performance attribuées à chaque mandataire social*

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

5.2.2.4.4 *Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social*

Aucune action de performance n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

5.2.2.4.5 *Historique des attributions d'option de souscription ou d'achat d'actions aux mandataires sociaux*

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

5.2.2.5. Autres Informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant les dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options de levées par ces derniers

Durant l'exercice 2010, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par la Société ou toute société la contrôlant ou contrôlée par elle.

Durant l'exercice 2010, aucune option d'achat d'actions consentie par la société contrôlant la Société n'a été levée par les dix premiers salariés du Groupe Altareit.

5.2.2.6. 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

Il est précisé qu'aucun engagement n'a été pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

5.3 CONFLITS D'INTERETS

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec son actionnaire principal, la société ALTAREA, qui est une société contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA. Par ailleurs, la gérance de la Société est assumée par la société Altafinance 2, dont Monsieur Alain TARAVELLA est le Président et dont il détient également le contrôle. L'associé commandité de la Société est Altafi 3, société détenue par Altafinance 2.

La Société estime que ces relations ne créent pas actuellement de conflits d'intérêts et qu'il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent document de référence, de conflit d'intérêt entre les devoirs, à l'égard de la Société, des gérants et membres du conseil de surveillance et leurs intérêts privés ou leurs autres devoirs.

Les Commissaires aux Comptes n'ont en outre relevé et/ ou ne se sont vu communiquer aucune convention réglementée intervenue entre la Société et ses dirigeants, mandataires sociaux et actionnaires disposant de plus de 10% des droits de vote de la Société.

5.4. ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF

5.4.1. Nature du contrôle de la Société

Ainsi que ci-avant mentionné au § 4.2.2.h, la Société Altarea détient, directement et indirectement, par l'intermédiaire de la Société Altarea France qu'elle contrôle, 99,74 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société Altareit et 99,81 % des droits de vote réels d'Altareit (pouvant effectivement s'exprimer aux assemblées générales d'actionnaires compte tenu de la privation de droit de vote des actions auto détenues).

5.4.2. Absence de contrôle abusif

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive.

5.5 ABSENCE DE 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 Alain TARAVELLA

5.6 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Au cours des douze derniers mois, la Société n'a pas été l'objet de procédures qui pourraient avoir un impact significatif sur l'activité, la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ ou du Groupe.

5.7 DIRECTION

Outre les dirigeants et mandataires sociaux énoncés au § 5.1 qui précède, à savoir la Gérance, l'Associé Commandité, le Président et les Membres du Conseil de Surveillance, les principaux cadres dirigeants du Groupe constitué par ALTAREIT et ses filiales sont, au 31 décembre 2010 :

- Monsieur Christian de GOURNAY, Président du Directoire de COGEDIM,
- Monsieur Stéphane THEURIAU, Membre du Directoire de COGEDIM,
- Monsieur Patrick MAZIERES, Membre du Directoire de COGEDIM,
- Monsieur Christophe BACQUE, Président de COGEDIM RESIDENCE,
- Monsieur Pierre BEAUCHEF, Président des Régions de COGEDIM.

5.8. CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément aux dispositions de 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 Alain TARAVELLA

**6 – RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE ET LE
GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

6 – RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1	CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION.....	190
6.2.	GOVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	191
6.2.1.	Choix du Code de référence et guide d'application	191
6.2.2.	Préparation et organisation des travaux du Conseil.....	191
6.2.2.1.	Missions et attributions.....	191
6.2.2.2.	Composition du Conseil de Surveillance	192
6.2.2.3.	Fréquence des réunions.....	194
6.2.2.4.	Convocation des membres.....	194
6.2.2.5.	Information	195
6.2.2.6.	Tenue des réunions – Présence de la Gérance.....	195
6.2.2.7.	Règlement Intérieur.....	195
6.2.2.8.	Comités spécialisés	195
6.2.2.9.	Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2010.....	196
6.2.2.10.	Procès-verbaux des réunions.....	196
6.2.2.11.	Evaluation des travaux du Conseil	196
6.3.	PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	197
6.3.1.	Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques	197
6.3.1.1.	Objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques.....	197
6.3.1.2.	Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière	197
6.3.1.3.	Limites inhérentes au système de contrôle interne.....	197
6.3.2.	Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des Risques	198
6.3.2.1.	L'environnement de contrôle	198
6.3.2.2.	Les intervenants.....	198
6.3.2.3.	Les composantes du contrôle interne et du dispositif de Gestion des risques	200
6.3.3.	Risques couverts	201
6.3.3.1.	Risques inhérents aux activités du Groupe Altareit	202
6.3.3.2.	Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière	204
6.3.3.3.	Risques Juridiques, réglementaire, assurance et fiscal	206
6.3.3.4.	Risques sociaux et environnementaux	208
6.3.3.5.	Risques associés à la politique de financement et aux Capacités financières du Groupe Altaréa, de la Société et de ses filiales.....	208
6.3.3.6.	Autres risques	209

6.3.4. Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2011	209
6.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE.....	210
6.4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale	210
6.4.2. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et Information du Conseil de Surveillance	210
6.5. PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS..	211
ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRE SOCIAUX	
6.5.1. Gérance.....	211
6.5.2. Conseil de Surveillance	211
6.6 PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES	
ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L 225-100-3 DU	
CODE DE COMMERCE	211
6.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE	
L'ARTICLE L 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU	
PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE (exercice clos	
le 31 décembre 2010).....	212

6.1 CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION

Les procédures de contrôle interne existantes sont celles qui existent au niveau du groupe ALTAREA, constitué par la société ALTAREA et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3-1 du Code de Commerce (le « **Groupe ALTAREA** ») dont la Société fait partie depuis mars 2008 ainsi que ses filiales logeant l'activité promotion et diversification d'ALTAREA et acquises par la Société en décembre 2008.

Au cours de l'exercice 2010, les procédures appliquées par ALTAREA ont donc continué à porter sur la Société, ses filiales directes et les propres filiales de ces dernières (le « **Groupe ALTAREIT** ») à l'exception des sociétés de co-promotions dont la gestion est assurée par un partenaire commercial.

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance a pris en compte la situation du Groupe ALTAREA, excepté en ce qui concerne le Code de gouvernement d'entreprise MIDDLENEXT auquel le Groupe ALTAREIT se réfère spécifiquement, ainsi que les textes suivants :

- le Rapport du 12 juillet 2010 établi par l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») sur le Gouvernement d'Entreprise et la rémunération des dirigeants,
- le Cadre de référence du 22 juillet 2010 de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne,
- le Rapport final sur le Comité d'Audit du groupe de travail présidé par Monsieur Poupert-Lafarge, établi en collaboration avec l'AMF, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010,
- le Guide d'élaboration des documents de référence mis à jour par l'AMF le 20 décembre 2010,
- les Recommandations de l'AMF du 2 décembre 2010 à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale,
- les Recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son Rapport complémentaire sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MIDDLENEXT de décembre 2009,
- la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

Il est rappelé que la forme juridique de société en commandite par actions que la Société a décidé d'adopter lors de l'Assemblée Générale Mixte – Ordinaire et Extraordinaire des actionnaires du 2 juin 2008 rend nécessaire l'adaptation des textes auxquels elle se réfère. En effet, dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la Gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration. Ainsi les comptes sont-ils arrêtés par la Gérance ; le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

6.2. GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

6.2.1. Choix du Code de référence et guide d'application

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce, la Société a choisi en 2009 de se référer au code de référence 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) énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF et de leurs recommandations sur la rémunération des dirigeants sociaux des sociétés cotées (cf. *document de référence 2008, n°R.09-058 enregistré le 23 juin 2009*), s'inscrivant ainsi dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'ALTAREA.

Bien qu'adhérant aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF, la Société a toutefois constaté que leur application devait, d'une part, être adaptée à sa forme de société en commandite par actions ainsi qu'à ses statuts et, d'autre part, à la taille et structure de l'actionnariat de la Société en ce qui concerne l'appréciation du caractère indépendant des membres du Conseil de Surveillance.

C'est pourquoi, la Société a décidé, le 15 mars 2010, de désormais se référer au code MiddleNext de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext) de décembre 2009 (le « **Code MiddleNext** ») en remplacement du Code AFEP/ MEDEF, le Code MiddleNext offrant une alternative aux valeurs moyennes et lui semblant plus adapté au regard de sa taille (compartiment C) et de la structure de son actionnariat caractérisée par un actionnaire de référence majoritaire.

Le Conseil a de nouveau pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext. Toutefois les dispositions de ce Code n'ont pas encore été mises en place sur certaines dispositions (cf infra § 6.2.2.2. f)).

Les recommandations du Code MiddleNext que la Société n'a pas pu mettre en œuvre en raison notamment de sa forme juridique de société en commandite par actions et de l'existence d'un contrôle interne ainsi que d'un comité d'audit au niveau de son actionnaire Altarea sont les suivantes : le Conseil de Surveillance de la Société n'est pas doté d'un règlement intérieur pour son fonctionnement (cf § 6.2.2.7), n'a pas mis en place de Comité d'Audit (cf § 6.2.2.8. (a)) et s'est réuni moins de 4 fois en 2010 (§ 6.2.2.3).

6.2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil

6.2.2.1. Missions et attributions

L'article 17 des statuts de la Société définit les pouvoirs du Conseil de Surveillance.

Ainsi, le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société. Il décide des propositions d'affectation des bénéficiaires 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'aurait plus de gérant, ni de commandité, le Conseil de Surveillance a le pouvoir de 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 nomme l'expert du patrimoine immobilier de la société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement.

Conformément à la loi, le Conseil de Surveillance établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le Conseil de Surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la société proposée aux actionnaires.

Le Conseil de Surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

6.2.2.2. Composition du Conseil de Surveillance

(a) Membres

A la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance (ci-après le « CS ») compte les six (6) membres suivants :

<i>Nom/ dénomination</i>	<i>Qualité</i>	<i>Date de nomination</i>	<i>Echéance</i>
Jacques Nicolet	Membre du CS	AGM 02/06/2008	AG sur les comptes 2013
	Président du CS	CS 02/06/2008	AG sur les comptes 2013
Altaréa France (SNC) ⁽¹⁾	Membre du CS	AGM 02/06/2008	AG sur les comptes 2013
Altaréa (SCA) ⁽¹⁾	Membre du CS	AGM 26/06/2009	AG sur les comptes 2014
Altafi 2 (SAS) ⁽¹⁾	Membre du CS	AGM 26/06/2009	AG sur les comptes 2014
Dominique Rongier	Membre du CS	AGM 26/06/2009	AG sur les comptes 2014
Olivier Dubreuil	Membre du CS	CS 31/08/2009	AG sur les comptes 2013

⁽¹⁾ Ces personnes morales peuvent être représentées par leur dirigeant social ou par un mandataire ad'hoc.

(b) Représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du conseil

Il est difficile pour la Société de vérifier s'il existe des femmes pour représenter les membres personnes morales du Conseil dans la mesure où la désignation d'un représentant permanent n'est pas requise pour ces membres d'une société en commandite par actions. Les membres personnes morales du Conseil de la Société ne disposent pas de représentant permanent désigné à cet effet mais d'un mandataire désigné préalablement à chaque réunion du Conseil qui pourrait être une femme. A ce jour, aucune femme n'a encore été désignée en tant que mandataire au sein du Conseil.

Le Conseil de Surveillance ne comprend à ce jour aucune femme parmi ses membres personnes physiques.

La Société a pris connaissance des dispositions de la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 sur la représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les conseils de surveillance et entend se conformer à ses dispositions lors de toute nomination ultérieure d'un membre au Conseil de Surveillance.

(c) Age moyen

Les personnes morales membres du Conseil de Surveillance d'une Société en société en commandite par actions, ne sont pas tenues de désigner systématiquement un représentant permanent. Elles sont représentées aux réunions du Conseil de Surveillance 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 des membres du Conseil.

(d) 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 3 au rapport de gestion de la Gérance dont le présent rapport constitue l'Annexe 5 ainsi que dans le document de référence.

(e) Rémunération*Principes*

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

Décision de l'Assemblée

L'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009, en sa partie ordinaire, a alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération globale de 200.000 euros à compter de l'exercice 2009 et pour chacune des années ultérieures jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

Versements

Le Conseil de Surveillance du 15 mars 2010 a décidé d'allouer à ses membres des jetons de présence pour un montant global total de 20.000 € au titre de l'exercice 2009 et, dans sa séance du 7 mars 2011, a également décidé d'allouer à ses membres des jetons de présence pour un montant global total de 20.000 € au titre de l'exercice 2010 ainsi qu'expressément mentionné en Annexe 4 au rapport de gestion de la Gérance.

Aucune autre rémunération n'a été versée au Conseil de Surveillance.

(f) Membres indépendants*Choix des critères d'indépendance*

L'article L 823-19 du Code de commerce prévoit que, dans les sociétés cotées :

- le Comité d'Audit doit comprendre exclusivement des membres du Conseil de Surveillance,
- aucun membre du Comité d'Audit ne doit exercer des fonctions de direction, au moins un (1) membre du Comité d'Audit doit notamment être indépendant au regard de critères précisés et rendus publics par le Conseil de Surveillance et doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable.

Application aux membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance n'a pas spécifiquement examiné quels étaient ses membres qui pouvaient être considérés comme indépendants au sens des dispositions de l'article 823-19 du Code de Commerce dans la mesure où la Société n'est pas astreinte à constituer un tel comité spécialisé en vertu de la dérogation stipulée par les dispositions de l'article L 823-20 du Code de commerce (cf infra § 6.2.2.8 a)).

En revanche, lors de sa réunion du 7 mars 2011, le Conseil a examiné lesquels de ses membres pouvaient être considérés comme indépendant dans le cadre de la constitution d'un Comité de la Rémunération.

Il a décidé à l'unanimité, sur proposition du Président, de retenir la définition de l'indépendance proposée par le Code MiddleNext en sa recommandation n° R8, laquelle se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance de leur jugement, à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois (3) dernières années,
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la Société ou de son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas être actionnaire de référence de la Société,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois (3) dernières années.

Le Président a souligné que le présent rapport sur le contrôle interne rendrait public le choix de ces critères.

Le Conseil de Surveillance, en sa séance du 7 mars 2011, a examiné au cas par cas, dans le cadre de la constitution de son Comité de la Rémunération, la situation de chacun de ses membres au regard des critères ci-avant énoncés et déterminé que deux (2) de ses membres remplissaient tous ces critères, à savoir Messieurs Dominique RONGIER et Olivier DUBREUIL.

En conséquence, la Société se conforme aux Recommandations du Code MiddleNext qui préconise que le Conseil de Surveillance comporte au moins deux (2) membres indépendants dès lors que la Société comprend plus de cinq (5) membres.

6.2.2.3. Fréquence des réunions :

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil s'est réuni deux (2) fois (cf infra § 6.2.2.9.). Un seul membre n'était ni présent ni représenté à l'une de ces réunions, le taux de présence et de représentation s'établissant ainsi à 91,66 %.

6.2.2.4. Convocations des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du Conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du Conseil de Surveillance sont présents ou représentés, le Conseil de Surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le Conseil est convoqué par son Président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil de Surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

6.2.2.5. Information

Conformément à la loi, le Conseil de Surveillance a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

6.2.2.6. Tenue des réunions – Présence de la Gérance

Les réunions se déroulent au siège social, 8 avenue Delcassé à Paris (75008).

La Gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du Conseil de Surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la société. En particulier, la Gérance présente les comptes de la Société et expose la marche des affaires. La Gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La Gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut voter les décisions prises par le Conseil ou les avis rendus par celui-ci.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

6.2.2.7. Règlement intérieur

Il n'existe actuellement pas de règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance n'a, à ce jour, pas estimé nécessaire de se doter d'un règlement intérieur spécifique et se réfère aux dispositions légales et aux Statuts de la Société pour son fonctionnement.

6.2.2.8. Comités Spécialisés

L'article 18 des statuts autorise le Conseil de Surveillance à faire intervenir des comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

(a) Quant à la constitution d'un Comité d'Audit :

En vertu des dispositions de l'article L.823-20 1° du Code de Commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L.233-16 du Code de Commerce par une société (ALTAREA) elle-même soumise aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de Commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un Comité d'Audit.

(b) Quant à la constitution d'un Comité d'Investissement :

Le Conseil de Surveillance s'est interrogé sur la nécessité de constituer un tel comité au sein de son Conseil puisque (i) les investissements réalisés par les filiales de la Société sont déjà examinés par le Conseil de Surveillance de la société ALTAREA, directement ou par l'intermédiaire du Comité d'Investissement de cette dernière ou de son Président selon l'importance de l'opération et (ii) le Directoire de sa filiale COGEDIM doit recueillir l'autorisation préalable de son propre Conseil de Surveillance ou du Président de ce dernier pour tout investissement ou engagement d'importance significative.

(c) Quant à la constitution d'un Comité de la Rémunération

La Société a décidé, par Assemblée Générale Mixte –Ordinaire et Extraordinaire du 28 mai 2010 (vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions) de constituer un Comité de la Rémunération à l'effet d'émettre tout avis concernant la rémunération de la Gérance.

Au cours de sa séance du 7 mars 2011, le Conseil de Surveillance a décidé de constituer un Comité de la Rémunération majoritairement constitué de membres indépendants du Conseil de Surveillance.

Messieurs Dominique RONGIER et Olivier DUBREUIL, membres indépendant du Conseil, ont ainsi été nommés membres du Comité de la Rémunération ainsi que Monsieur Jacques NICOLET.

Le Conseil du Surveillance du 7 mars 2011 a également fixé les règles de fonctionnement du Comité de la Rémunération

6.2.2.9. Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2010

En 2010, le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni deux (2) fois pour traiter des sujets suivants :

Réunion du 15 mars 2010 :

Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ; affectation du résultat proposée à l'assemblée ; examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions à soumettre à l'assemblée générale mixte des actionnaires ; approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne ; établissement du rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle ; avis donné à la Gérance pour les cautions, avals et garanties au profit de filiales de la Société ; examen des documents de gestion prévisionnelle.

Réunion du 30 août 2010 :

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2010 ; examen des documents de gestion prévisionnelle.

6.2.2.10. Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

6.2.2.11. Évaluation des travaux du conseil

Le Conseil de Surveillance a procédé lors de sa séance du 7 mars 2011 à l'examen annuel de son fonctionnement et de la préparation de ses travaux et estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

6.3. PROCEDURES DE CONTROLE 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 2010 et depuis le début de l'exercice 2011, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

6.3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques

6.3.1.1. Objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques :

Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance
- le bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société et de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs.

6.3.1.2. 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, à savoir : « 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, la Société 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.

6.3.1.3. Limites inhérentes au système de contrôle interne

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En outre, et ainsi que ci-avant mentionné en Chapitre 1 « *Cadre de référence et guide d'application* », le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du Groupe ALTAREA constitué de la société ALTAREA et des sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L 233-3-I du Code de commerce, dont le Groupe ALTAREIT, à l'exception des sociétés de co-promotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

6.3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques

6.3.2.1. L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs.

La Charte Ethique du Groupe ALTAREA, applicable à la société ALTAREIT et ses filiales, a été finalisée et diffusée à l'ensemble du personnel au cours de l'année 2010. Elle est remise systématiquement à chaque nouveau collaborateur au moment de l'embauche.

Cette charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du Groupe ALTAREA, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leur relation de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte, doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous les collaborateurs du Groupe ALTAREA pour résoudre des questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente.

Conformément à la recommandation AMF n°2010-07 du 3 novembre 2010 – Guide relatif à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées (§ 6.2.2.2, 6.2.2.4 et 6.2.2.5), la charte du groupe :

- formalise les obligations qui incombent aux dirigeants et collaborateurs, qui pourraient avoir accès à des informations privilégiées
- prévoit la nomination et le rôle du déontologue
- définit des périodes d'abstention dites de « fenêtres négatives » pour réaliser une quelconque transaction sur les titres de la Société ALTAREA et de la Société ALTAREIT.

Par ailleurs, la charte définit les règles applicables en matière d'avantages accordés aux salariés du Groupe pour l'acquisition de logements COGEDIM.

6.3.2.2. Les Intervenants

(a) Gérance

En 2010, l'organisation générale du contrôle interne était du ressort de la Gérance de la société ALTAREA, société mère du Groupe ALTAREA auquel appartiennent la Société et ses filiales. C'est sous l'impulsion de la Gérance de la société 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.

(b) Conseil de Surveillance

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance de la Société joue un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la société (cf supra § 6.2.2.1.).

(c) Comité d'audit de la société ALTAREA

Comme indiqué au § 6.2.2.8 « Comités spécialisés » du présent rapport, en vertu des dispositions de l'article L.823-20 1° du Code de Commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L.233-16 du Code de Commerce par une société (la société ALTAREA) elle-même soumise aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de Commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un Comité d'Audit.

Toutefois, le Comité d'audit de la société ALTAREA assiste le Conseil de Surveillance de la société ALTAREIT dans son rôle de surveillance et de contrôle du Groupe ALTAREA dans son ensemble, incluant ainsi le Groupe ALTAREIT.

(d) Secrétariat Général

La Société n'employant pas directement de salariés ne dispose pas d'un secrétariat général qui lui soit propre et les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales, dont au sein de la Société avec le palier de consolidation correspondant, sont coordonnées par le Secrétariat Général du Groupe ALTAREA.

La fonction Contrôle interne au sein du Secrétariat Général du Groupe ALTAREA s'appuie sur une personne à temps plein (responsable contrôle interne) et trois personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne (le Secrétaire Général, une responsable juridique et une assistante de direction), soit près de deux personnes en équivalent temps plein. Un budget annuel (hors frais de personnel) de 150 K€ est affecté à cette fonction, permettant notamment de confier des missions de contrôle ou d'audit interne à des cabinets externes.

La fonction Contrôle interne au sein de Secrétariat Général du Groupe ALTAREA s'appuie sur une personne à temps plein (responsable contrôle interne) et trois personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne (le Secrétaire Général, une responsable juridique et une assistante de direction), soit près de deux personnes en équivalent temps plein. Un budget annuel (hors frais de personnel) de 150 K€ est affecté à cette fonction, permettant notamment de confier des missions de contrôle ou d'audit interne à des cabinets externes.

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du règlement intérieur et au bon fonctionnement des comités spécialisés du Conseil de Surveillance de la société ALTAREA (le comité d'audit et le comité d'investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels de la société ALTAREA et de ses filiales, dont COGEDIM, ALTA FAUBOURG et les filiales de ces dernières ;
- d'identifier et d'assister les pôles dans l'identification des risques ;
- liés à l'activité des sociétés des filiales consolidées par la société ALTAREA en France et à l'étranger ;
- liés au statut de société cotée des sociétés ALTAREA et ALTAREIT.
- d'établir ou d'assister les pôles dans l'établissement des 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.

(e) le personnel de la société

Chaque collaborateur du Groupe ALTAREIT a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus aux objectifs qui leur sont assignés.

(f) Intervenants externes

Le Groupe ALTAREA a recours à des Cabinets spécialisés auxquels sont confiés des missions spécifiques de conseil, d'assistance ou d'audit.

Au cours de l'exercice 2010, le cabinet PricewaterhouseCoopers est intervenu pour l'établissement d'une cartographie des risques sur l'ensemble des activités du Groupe ALTAREA en France. Le cabinet SOPAREX est intervenu sur des problématiques de dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne au sein d'ALTAREIT.

6.3.2.3. Les composantes du contrôle interne et du dispositif de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne comprend cinq composantes étroitement liées.

(a) Organisation

Le dispositif de contrôle interne du Groupe ALTAREIT repose sur:

- une organisation par activité et par filiales régionales, avec un système de pouvoirs et de délégations de pouvoirs,
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (voir § 6.2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil),
- des systèmes d'information (voir § 6.3.3.2. Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière (d) pour une description des principaux systèmes d'information métiers et financiers), des procédures et modes opératoires,
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

b). Diffusion de l'information

ALTAREIT dispose d'outils de diffusion d'informations en interne tels que l'intranet, les notes de procédures, les instructions et calendrier de clôture.

c). Dispositif de gestion des risques

En 2010, une cartographie des risques a été établie pour l'ensemble du Groupe ALTAREA sur le périmètre français, et donc notamment sur les activités de la société ALTAREIT et de ses filiales avec l'assistance du cabinet PricewaterhouseCoopers.

Les travaux ont été menés en deux étapes ; d'une part, le recensement et l'évaluation des risques , en termes de niveau de risque et d'occurrence, par entretiens avec les principaux responsables, d'autre part, la synthèse des informations recueillies et l'élaboration de la cartographie permettant d'identifier les risques majeurs du groupe et de connaître le niveau de maîtrise de ces risques.

Les résultats de cette cartographie des risques ont été présentés au Comité exécutif du Groupe ALTAREA le 5 juillet 2010 et au Comité d'Audit de la société ALTAREA le 27 août 2010.

Les travaux menés ont mis en évidence l'existence au sein du Groupe ALTAREA d'une culture du risque partagée sur les risques cœur de métier et de pratiques d'identification, de gestion et de pilotage des risques, certaines pratiques restant toutefois à formaliser. Pour la grande majorité des risques, le niveau de maîtrise a été jugé satisfaisant ou demande des actions de renforcement qui avaient déjà été identifiées.

d). Activités de contrôles proportionnées

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du Groupe ALTAREIT sont décrits dans le § 6.3.3 Risques couverts du présent rapport.

e). Surveillance du dispositif de contrôle interne

La fonction Contrôle Interne sous la responsabilité du Secrétariat Général du Groupe ALTAREA s'est appuyée sur l'analyse des risques identifiés par la cartographie comme relevant du Contrôle Interne pour l'élaboration de son plan de travail 2010/2011 couvrant notamment les activités de la société ALTAREIT et de ses filiales. D'autres sources comme les rapports des auditeurs externes, et en particulier les synthèses des travaux de revue du contrôle interne sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener.

6.3.3. Risques couverts

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques inhérents aux activités d'ALTAREIT (risques liés à l'évolution du marché immobilier, risques liés aux opérations de développement, risques d'insolvabilité des acquéreurs)
- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière
- risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal
- risques sociaux et environnementaux
- risques associés à la politique de financement et aux capacités financières du Groupe ALTAREA, de la Société et de ses filiales
- autres risques

6.3.3.1. Risques inhérents aux activités du Groupe ALTAREIT

a). Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

La Société intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier de bureaux et résidentiel. L'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur, notamment le risque de retournement du marché pour l'activité logement. L'évolution du marché immobilier et l'environnement économique est suivi de près par la gérance de la société ALTAREA, société mère d'ALTAREIT et la direction exécutive, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

b). Risques liés aux opérations de développement

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le Comité d'Investissement, Comité spécialisé du Conseil de Surveillance de la société ALTAREA (cf § 6.2.2.8) tant pour l'activité au titre de COGEDIM que d'ALTA FAUBOURG.

Les principaux risques liés aux opérations de développement d'ALTAREIT portent sur l'activité de promotion pour compte de tiers (logements et de bureaux) de COGEDIM. Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

En matière d'immobilier résidentiel, il existe un Guide des bonnes pratiques, recueil des pratiques applicables aux étapes clés de la réalisation d'un programme de logements. Ce guide a pour vocation de définir le rôle de chacun des acteurs de Cogedim Résidence et de Cogedim en Régions en matière de logements, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires.

Ces guide est disponible sur l'intranet et diffusé à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits ci-dessous sont applicables à la promotion de logements et de bureaux.

(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 (actuellement 50 %), validation du coût des travaux... Le Comité des Engagements est composé des membres du Directoire, du Directeur Financier, du Directeur Commercial, du Directeur des Marchés et du Directeur des Engagements.

Au delà des processus des Comités d'Engagements, le Directeur des Engagements intervient avec l'aide des contrôleurs financiers de filiales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des Comités des Engagements et peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques...

Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société pour le risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur du Secrétaire Général du Groupe ALTAREA 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 est en charge de la consultation des Entreprises préalable à la signature des marchés de travaux. La sélection des entreprises se fait par appel d'offres, en fonction de cahier des charges définis. Le choix définitif résulte d'une analyse comparative des offres reçues.

(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.

(iv) *Reportings et revues périodiques des budgets d'opérations.*

Des reportings (état des réservations et des actes authentiques consolidés, portefeuille d'opérations sous promesse, suivi des engagements sur opérations en développement) sont transmis mensuellement aux membres du Comité de Direction Générale de COGEDIM, à la Direction Financière Corporate du Groupe ALTAREA, au Président du Conseil de Surveillance et à la Gérance de la société ALTAREA.

Par ailleurs, dans le cadre du processus budgétaire, l'ensemble des budgets d'opération sont mis à jour au moins trois fois par an (calage avec la comptabilité, la commercialisation et les suivis de travaux opérationnels, suivi des plannings...).

c). Risques d'insolvabilité des acquéreurs

En immobilier résidentiel, COGEDIM ne procède pas à la remise des clés du logement sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. La société bénéficie par ailleurs du privilège du vendeur sur le bien. Toutefois, afin d'éviter l'allongement des délais de paiement, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs est vérifié avant la signature de l'acte authentique. Par ailleurs, des reportings mensuels sur les impayés sont diffusés aux directions opérationnelles. Enfin, une mission a été confiée fin 2010 à un cabinet extérieur afin d'optimiser le processus d'appel de fonds et de relance des clients résidentiels.

6.3.3.2. Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

(a) Les Comités financiers

Le Comité financier du Groupe ALTAREA se réunit sur une base bimensuelle. L'ordre du jour en est fixé par le Directeur Financier. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées à la Direction Générale. C'est au cours de ces Comités que la Direction Générale définit et fixe les objectifs financiers du Groupe ALTAREA.

Des Comités Financiers Spécialisés mensuels sont également réunis dans les filiales les plus importantes comme COGEDIM et ALTAREA FRANCE.

(b) Organisation comptable et financière et principales procédures de contrôle

1. Organisation comptable et financière

Les équipes comptables et financières du Groupe ALTAREA sont structurées par pôle (holding du groupe, Pôle Foncière de centres commerciaux France, Italie et Espagne et Pôle Promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

Au sein des pôles Foncière et Promotion, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du groupe au sein de chaque filiale opérationnelle,
- des contrôleurs de gestion au sein de chaque filiale opérationnelle

Le pôle Promotion dispose de sa propre équipe de consolidation.

La holding du Groupe ALTAREA dispose au sein de la Direction Financière Corporate d'une direction de la consolidation et du budget responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984). Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe ALTAREA.

La Direction Financière Corporate du Groupe ALTAREA établit à chaque échéance semestrielle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

2. Principales procédures de contrôle

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- Processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du groupe. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté.

- Procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels avant transmission à la Direction financière Corporate du Groupe ALTAREA et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/ comptabilité et budget/ réalisé, réconciliations inter-compagnies...).
- Analyse des événements significatifs : 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 Corporate du Groupe ALTAREA ou par les Pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement complexes, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels.
- Reportings, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
 - o Arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (Chiffre d'affaires et endettement financier net)
 - o Reporting périodique des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives
- Documentation du processus de clôture des comptes
- Contrôle des comptes des filiales au travers d'audits contractuels ou légaux. Les cabinets mandatés sont dans la plupart des filiales les cabinets appartenant au collège des commissaires aux comptes qui signent les comptes consolidés et comptes de la société ALTAREA holding du groupe de façon à assurer la meilleure fluidité des informations entre les équipes de commissariat aux comptes.

(c) Poursuite du renforcement des procédures de contrôle

La cotation à Euronext conduit le Groupe à poursuivre le programme de renforcement d'un certain nombre de procédures ou à mettre en place des guides opératoires.

(d) Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issus de ces systèmes.

Les principaux systèmes informatiques utilisés au sein d'ALTAREIT pour l'élaboration des états financiers sont les suivants :

(i) Logiciel de gestion des opérations immobilières PRIMPRIMO

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 du pôle promotion.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

(ii) Logiciel de comptabilité sociale

COGEDIM utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel. Le service comptable effectue une réconciliation mensuelle des données Primpromo/ Comptarel. Les données Comptarel sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via data link. L'intégration de ces données conduit à de nouveaux contrôles réalisés tous les trimestres par rapprochement avec les données Primpromo (budgets d'opérations, cumul des ventes) ou budgétaires (résultat net).

(iii) Logiciel de consolidation

Un logiciel de consolidation SAP BFC est en place pour l'ensemble du Groupe ALTAREA. Par sa structure sous forme de base unique, cette solution constitue une plate-forme permettant une plus forte intégration des systèmes de gestion et donc une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires. Le projet d'unification de l'outil de consolidation comptable au niveau du groupe et de ses pôles est en cours afin de répondre aux besoins de l'élaboration des états financiers du Groupe ALTAREA.

(iv) Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC est implémenté depuis 2008 pour l'ensemble du Groupe ALTAREA. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles. Les écarts significatifs sont explicités.

Au cours de l'année 2010, la sécurité logique des systèmes d'information a été renforcée avec notamment la mise en conformité de mots de passe avec les standards usuels. Par ailleurs, les procédures de gestion des utilisateurs de Primpromo et des principaux logiciels financiers ont été rédigées.

6.3.3.3. Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal

(a) Risques juridique et réglementaire

Du fait de la nature de leurs activités, la Société et ses filiales sont soumises aux risques des évolutions réglementaires.

1. COGEDIM :

Les responsables opérationnels font régulièrement appel à des Cabinets d'Avocats externes spécialisés. Par ailleurs, la Direction Juridique Immobilière intervient également pour le compte et à la demande des équipes de COGEDIM, notamment pour les montages complexes.

2. ALTAREA FRANCE :

La Société ALTAREA FRANCE fait partie du Groupe ALTAREA. Elle intervient dans le cadre de contrats de prestations de services, pour assister le pôle diversification du Groupe ALTAREIT logé dans la Société ALTA FAUBOURG.

La Direction Juridique Immobilière d'ALTAREA FRANCE s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de leur activité. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux.

3. Direction Juridique Corporate du Groupe ALTAREA

La Direction Juridique Corporate dépend du Directeur Financier du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'ALTAREA, de la Société et de ses principales filiales ainsi que des obligations liées au statut de société cotée d'ALTAREA et de la Société.

Le secrétariat juridique des principales filiales du pôle Cogedim est coordonnée par la Direction Juridique Corporate du Groupe ALTAREA. Les sociétés de programmes sont suivies par des cabinets externes ou par des collaborateurs en direct selon les filiales régionales.

Afin de gérer l'ensemble des participations et des mandats du Groupe ALTAREA un logiciel de gestion des holdings et des filiales (Visual Scope) a été mis en place en 2009. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé sous la responsabilité de la Direction Juridique Corporate du Groupe.

4. Loi Hoguet – transactions immobilières et/ ou gestion locative :

COGEDIM VENTE, COGEDIM GESTION et ALTAREA FRANCE sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions ou la gestion et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur pour l'exercice de leur activité.

(b) Risque fiscal

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement.

(c) Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Les principales assurances souscrites sont détaillées ci-dessous :

Actifs en construction : Pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « dommages ouvrage » et « tous risques chartier » auprès d'AXA et du GAN ; Le Groupe ALTAREA dispose d'un contrat cadre unique sur l'aspect Dommage Ouvrage pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.

Responsabilité civile professionnelle : Le Groupe ALTAREA et ses différentes filiales, dont Cogedim, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment les ALLIANZ, CNA et Covea RISK.

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.

6.3.3.4. Risques sociaux et environnementaux

a). Risques sociaux

ALTAREA développe une politique active de formation par le biais de sa plateforme commune. La communication interne a été renforcée et diversifiée : magazine, intranet, comités associant les principaux cadres du groupes, conférences internes, convention du personnel en mars 2011.

Parallèlement, le dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu.

Une politique d'association des collaborateurs a été mise en place depuis de nombreuses années : distribution gratuite d'actions, intéressement (la formule de calcul a été révisée en 2010).

La diversification des sources et techniques de recrutement, la mobilité interne dynamique, et la responsabilisation individuelle ont permis en 2010 de satisfaire les besoins importants de recrutement malgré une concurrence forte dans ce domaine. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé.

(b) Risques environnementaux

Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel, le groupe s'est engagé en 2010 à améliorer de 50% les consommations énergétiques définies dans le cadre de la réglementation thermique en vigueur, de manière à anticiper la future réglementation RT 2012 pour l'ensemble des nouveaux projets.

L'ensemble de la démarche de progrès du groupe est détaillée dans le volet RSE du rapport annuel.

6.3.3.5. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières du Groupe ALTAREA, de la Société et de ses filiales

(a) Risques de liquidités – Capacité d'endettement

Le groupe ALTAREIT, constituée de la Société et ses filiales, finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux.

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. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse des cash flows prévisionnels permet également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations au titre des conventions de crédit et notamment le respect des covenants bancaires est particulièrement suivi par le groupe.

(b) Risque de taux et couverture 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.

6.3.3.6. Autres risques

(a) Risques de Conflits d'intérêts

La Société et ses filiales sont parfois partenaires ou associées d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de promotion. Il est possible que la Société se trouve en situation de conflit d'intérêts dans certaines de ces structures.

(b) 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). COGEDIM bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an.

(c) Risque de fraude et de blanchiment d'argent

Afin de limiter les risques de fraude ou de détournement, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour en assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie).

Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

En matière de blanchiment d'argent, 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.

Par ailleurs, au cours de l'année 2010, la sécurité du siège de la société (Avenue Delcassé à Paris) a été renforcée avec l'installation d'un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble et la mise en place d'un contrôle d'accès avec lecteurs de badge. Cette action préventive vise à éviter les risques d'intrusion et à renforcer la sécurité des données.

6.3.4 Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2011

En vue d'améliorer le contrôle interne, plusieurs actions sont en cours lors de la rédaction de ce rapport :

- en janvier 2011, compte tenu de l'accroissement de l'activité et du nombre de dossiers présentés chaque semaine, la procédure des comités d'engagement COGEDIM a été actualisée : définition d'une trame type propre à chaque stade d'un projet immobilier et revue systématique des dossiers par les contrôleurs financiers,
- renforcement du processus de validation des plaquettes commerciales sur le pôle Immobilier résidentiel,

- une mission de revue du processus d'appel de fonds et de relances des impayés a débuté mi novembre 2010 avec un objectif d'achèvement au 1er trimestre 2011. Cette mission confiée à un cabinet extérieur vise à rationaliser le processus, à partager les bonnes pratiques et à renforcer la fiabilité de l'information financière,
- le projet de migration de l'outil Primpromo vers la version standard a été lancé début 2011. Cette nouvelle version prévoit l'intégration d'une comptabilité d'engagement dans l'outil. Par ailleurs, cette migration sera l'occasion de revoir certains modes opératoires de l'outil Primpromo,
- lancement d'une étude de cadrage pour la mise en place d'un système de Gestion Electronique des Données (GED) pour le pôle COGEDIM.

Au niveau du Groupe ALTAREA, des projets d'unification des systèmes d'information auront un impact sur la société ALTAREIT :

- Projet d'unification de l'outil d'élaboration des comptes consolidés du Groupe ALTAREA
- Projet d'unification des systèmes d'information de gestion de la trésorerie au niveau du groupe est également en cours. Ce projet, qui doit être achevé fin 2011, permettra la mise en conformité avec les normes SEPA en matière de gestion des moyens de paiement et le renforcement des liens entre progiciels comptables et de trésorerie.

6.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

6.4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale

La Société étant une Société en commandite par actions, la Direction de la Société est assumée par la Gérance.

Le Gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers Gérants ont été nommés dans les statuts de la société modifiés lors de sa transformation en société en commandite par actions. Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du Conseil de Surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

6.4.2. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance

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.

Ainsi que ci-avant mentionné au § 6.2.2.5 et en vertu des dispositions de l'article 17.1. des statuts, le Conseil de Surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

6.5. PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

6.5.1. Gérance

Les modalités de détermination de la rémunération de la Gérance sont fixées par les dispositions de l'article 14 des statuts de la Société.

Jusqu'à décisions de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010, l'article 14.1 des Statuts de la Société disposait que la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction était fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord des commandités.

Depuis décisions de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010 ayant modifié l'article 14.1 des Statuts de la Société, la modification de la rémunération de la gérance est fixée par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du Conseil de Surveillance et avis du Comité des Rémunération.

En vertu de l'article 14.2 des statuts, aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités et avis consultatif du Conseil de Surveillance émis après consultation du Comité de la Rémunération.

5.2. Conseil de Surveillance

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du Conseil de Surveillance est précisée par l'article 19 des statuts de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires peut allouer aux membres du Conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

6.6 PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUEES 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 présenté à l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

--o0o--

Le Présent rapport a été établi par le Président du Conseil de Surveillance. Le Secrétariat Général et la Direction Financière du Groupe ont participé à sa rédaction. Il a été communiqué au Conseil de Surveillance de la Société, présenté au Conseil et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 7 mars 2011.

Jacques NICOLET
Président du Conseil de Surveillance

6.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société **ALTAREIT S.C.A.** et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de Surveillance de votre Société conformément aux dispositions de cet article, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce relatives, notamment, au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- ✓ prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, ainsi que de la documentation existante ;
- ✓ prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- ✓ déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce.

Paris et Paris la Défense, le 21 Mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG Audit

Patrick UGHETTO

Jean-Roch VARON

**7 – COMMUNIQUE SUR LE CHIFFRE D’AFFAIRES ET
L’ACTIVITE COMMERCIALE DU 1^{ER} TRIMESTRE 2011**

7 COMMUNIQUE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES ET L'ACTIVITE COMMERCIALE DU 1^{ER} TRIMESTRE 2011

Le 11 mai 2011, la société ALTAREIT a publié un communiqué sur le chiffre d'affaires et l'activité commerciale réalisés au 1^{er} trimestre 2011, chiffres non audités par les Commissaires aux Comptes de la Société.

Le texte de ce communiqué figure ci-après intégralement.

Il a déposé entre les mains de l'Autorité des Marchés Financiers le 11 mai 2011 et diffusé au public par l'intermédiaire du diffuseur professionnel Les Echos Comfi.

Il a été mis en ligne sur le site Internet d'ALTAREA, société mère d'ALTAREIT, dans la section relative aux informations réglementées ALTAREIT.



Chiffre d'affaires et activité commerciale du 1^{er} trimestre 2011

**Bonne tenue de l'activité en ligne avec les prévisions
Progression de 26% du chiffre d'affaires consolidé**

Promotion logement

- Stabilité des réservations nettes à 246 M€
- Les acquéreurs/occupants et les ventes en bloc compensent la baisse des investisseurs locatifs individuels
- Forte progression du chiffre d'affaires à l'avancement à 165 M€ (+ 33%) ainsi que de l'ensemble des indicateurs financiers

Immobilier d'entreprise

- Livraison de la tour « First » (87 000 m²), plus grand projet HQE de France
- Premier closing d'Altafund, véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise doté de 350 M€ de fonds propres, avec pour objectif de rassembler plus de 500M€

Données au 31 mars 2011 non auditées

1. LOGEMENT

Evolution des réservations

Les réservations nettes restent stables à 246 M€ TTC par rapport au premier trimestre 2010. Cette évolution globale est le reflet de plusieurs tendances :

- Dynamisme de l'Île de France qui a représenté 64% des ventes (vs 55% au premier trimestre 2010)
- Progression des accédants/occupants qui ont représenté 69% des ventes au détail (vs 42% au premier trimestre 2010) et baisse corrélative des investisseurs locatifs
- Reprise des ventes en bloc qui ont représenté 37% des ventes (vs 23% au premier trimestre 2010)

La mise en place du PTZ+ qui rencontre un vif succès explique en partie l'évolution de la structure des ventes ce trimestre. Le niveau des réservations reste cependant très dépendant du rythme des lancements commerciaux notamment en Île de France où la demande reste élevée. En Régions, certains marchés connaissent un ralentissement relatif.

Sur l'ensemble du territoire, le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs semble avoir atteint ses limites notamment en raison de la hausse récente des taux d'intérêts immobiliers qui continuent cependant de se situer à des niveaux historiquement bas.

Avec près de 1,4 Md€ HT le backlog de logements neufs continue de se renforcer et s'établit à 28 mois au 31 mars 2011.

Le pipeline résidentiel progresse de 12% par rapport à fin 2010 et représente environ 2 ans d'activité.

Indicateurs financiers

<i>En millions d'euros</i>	T1 2011	T1 2010	Variation
Réservations nettes (TTC)	246	244	+ 0,8 %
<i>Prix moyen des lots vendus</i>	284 K€	225 K€	+ 26,2 %
Chiffre d'affaires Acté (TTC)	253	206	+ 22,8 %
Chiffre d'affaires à l'avancement (HT)	165	123	+ 34,1 %
Backlog ¹ (HT)	1 431	1 395	+ 2,6 %

<i>En millions d'euros</i>	31 mars 2011	31 déc. 2010	Variation
Offre à la vente	382	403	- 5,2 %
Offre future (portefeuille foncier)	2 425	2 095	+ 15,8 %
Pipeline ²	2 807	2 498	+ 12,4 %

¹ Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire ; backlog au 31 décembre 2010 en comparaison du backlog au 31 mars 2011.

² CA TTC potentiel sur des projets dont le terrain est sous option + CA TTC potentiel de l'offre à la vente

2. BUREAU

Altarea Cogedim a livré en février 2011 les 87 000 m² de la tour First, qui est la 1^{ère} opération de rénovation de cette ampleur à avoir reçu la certification « NF Bâtiments tertiaires - démarche HQE® » et atteint le niveau Très Haute Performance Energétique (THPE). Altarea Cogedim a également reçu, pour la conception et le montage de la tour First, le Grand Prix National de l'Ingénierie 2009, et le MIPIM Award 2011 dans la catégorie « immeuble de bureau restructuré ».

Cette opération a marqué le premier trimestre 2011 et explique la très forte progression des surfaces livrées par rapport au premier trimestre 2010 (x9).

Par ailleurs, Altarea Cogedim Entreprise a réalisé le premier closing d'Altafund, un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise doté de 350 millions de fonds propres. La levée s'est effectuée auprès de partenaires institutionnels français et internationaux de premier rang. Ce closing ouvre une période de 6 mois pour accueillir de nouveaux partenaires avec l'objectif de rassembler plus de 500 millions d'euros. Le véhicule acquerra des terrains ou des actifs existants de bureaux à repositionner pour y appliquer son savoir-faire en créant des actifs « core », de grande qualité et à forte valeur environnementale. Ces nouveaux immeubles seront ensuite destinés à être arbitrés à moyen terme.

En millions d'euros	T1 2011	T1 2010
Placements (TTC)	0	117
Livraisons (m ² SHON)	92 000	10 200
Backlog (HT) ²³	178	194
CA avancement (HT)	19	23,3

3. Chiffre d'affaires comptable d'ALTAREIT au 1^{er} trimestre 2011

Au global, le chiffre d'affaires consolidé d'Altareit a progressé de 25,9% sur le premier trimestre 2011, par rapport au premier trimestre 2010, tiré principalement par la croissance de l'activité de promotion Logement.

Altareit consolidé	En milliers d'euros	1T 2011	4T 2010	3T 2010	2T 2010	1T 2010
<i>Activité Promotion pour compte de tiers</i>						
Chiffre d'affaires		183 908	217 296	146 079	141 308	144 948
Prestations de services externes		1 611	4 388	3 096	4 450	2 369
Activité Promotion pour compte de tiers		185 519	221 685	149 176	145 758	147 318
<i>Dont Promotion logement</i>						
Chiffre d'affaires		164 743	199 083	133 945	127 356	123 620
Prestations de services externes		353	736	564	1 953	405
	Promotion logement	165 097	199 819	134 508	129 310	124 025
<i>Dont Immobilier d'Entreprise</i>						
Chiffre d'affaires		19 165	18 213	12 135	13 952	21 328
Prestations de services externes		1 257	3 652	2 532	2 497	1 964
	Immobilier d'Entreprise	20 423	21 865	14 667	16 449	23 292

²³ Backlog au 31 décembre 2010 en comparaison du backlog au 31 mars 2011

4. Situation financière du Groupe

L'endettement net bancaire au 31 mars 2011 s'élève à 381,2 M€ contre 302,0 M€ au 31 décembre 2010.

Prochains rendez-vous financiers 2011

Publication des résultats du 1^{er} semestre 2011 : vendredi 29 juillet (après bourse)

Assemblée générale : 17 juin

8 - TABLE DE CONCORDANCE

8 - TABLE DE CONCORDANCE

- 8.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE (Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29/04/2004) _____ 222**
- 8.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL – ARTICLE 222-3 DU REGLEMENT GENERAL DE L’AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS (Article L.451-1-2 du Code Monétaire et Financier) _____ 225**
- 8.3 INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES _____ 226**

8.1	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE (Annexe I du Règlement CE n°809/2004 du 29/04/2004)	
1.	Personnes responsables	
	1.1 Personnes responsables des informations	4.1.1 p. 138
	1.2. Déclaration des personnes responsables	4.1.2 p. 138
2.	Contrôleurs légaux des comptes	
	2.1 Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31/12/2010	4.1.3 p. 139
	2.2 Expiration du mandat des commissaires aux comptes	4.1.3 p. 139
3.	Informations financières sélectionnées	
	3.1 Informations financières historiques	2.2 p. 50 à 53
	3.2 Informations financières pour des périodes intermédiaires	7 p.215
4.	Facteurs de risques	4.9 p.161
5.	Informations concernant l'émetteur	
	5.1 Histoire et évolution de la Société	1.1 p. 12/ 4.2.1 b) – e) p.140 et 141
	5.2. Investissements	1.2 p. 13/ 2.1 p. 37
6.	Aperçu des activités	
	6.1 Principales activités	1.2 p. 13/ 2.1 p. 38
	6.2 Principaux marchés	1.2 p. 13/ 2.1 p. 38
	6.3 Evènements exceptionnels	N/A
	6.4 Dépendance à l'égard de contrats	N/A
	6.5 Eléments sur déclaration sur la position concurrentielle	4.8 p 160
7.	Organigramme	
	7.1 Groupe dont l'émetteur fait partie	4.10.1 p. 165
	7.2. Liste des filiales importantes	4.10.2 p. 166
8.	Propriétés immobilières, usines et équipements	
	8.1 Immobilisations corporelles importantes	3.2.13.2 p.103/ 3.2.13.3 p.103
	8.2 Questions environnementales	1.3 p 25
9.	Examen de la situation financière et du résultat	
	9.1 Situation financière	2.3 p. 49
	9.2 Résultat d'exploitation	2.2.1. p.48/ 2.3.2 p.52/ 3.2.14 p.121
10.	Trésorerie et capitaux	
	10.1 Capitaux de l'émetteur	3.2.4 p.76
	10.2 Flux de trésorerie	3.2.3 p.75/ 3.2.16 p.125
	10.3 Structure et conditions de financements	2.3 p.49/ 3.2.13.12 P.117
	10.4 Restrictions à l'utilisation de capitaux	3.2.13.12 p.117
	10.5 Sources de financements nécessaires	3.2.13.7 p.107/ 3.2.13.12 p.117
11.	Recherche et développement	N/A
12.	Informations sur les tendances	
	12.1 Tendances depuis la fin de l'exercice 2010	1.2. p.13/ 1.2.2 p.17/ 3.2.17.8 p.132/ 7 p. 214
	12.2 Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2011 en cours	4.9 p.157

13.	Prévisions ou estimations du bénéfice	
	13.1 Déclaration sur les hypothèses de prévision	N/A
	13.2 Rapport sur ces prévisions ou estimations	N/A
	13.3 Comparaison avec les informations financières historiques	N/A
	13.4 Validité de la prévision à la date du document	N/A
14.	Organes d'administration et de direction	
	14.1 Informations générales	5.1 p.169
	14.2 Conflits d'intérêts	5.3 p.185
15.	Rémunérations et avantages	
	15.1 Montant des rémunérations et avantages en nature	5.2 p.179
	15.2 Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.2.13.10 p.115
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
	16.1 Date d'expiration du mandat	5.1.1 p.169/ 5.1.2 p.172 5.1.3 p.172/ 6.2.2.2 p.192
	16.2 Contrats de service liant les membres	3.2.17.3 p.128
	16.3 Comité d'audit	6.2.2.8 p.195
	16.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	5.8 p.186
17.	Salariés	
	17.1 Statistiques	1.3 p.25/ 3.2.17.6 p.132/ 4.6.2 p.159
	17.2 Participation, stock-options et actions gratuites	3.2.13.8 p.110/ 4.2.2 c) p.144
	17.3 Accords de participation dans le capital de l'émetteur	3.2.13.8 p.110/ 4.2.2 c) p.144/ 4.6.5 p.160
18.	Principaux actionnaires	
	18.1 Détention et droits de vote	3.2.17.3 p.128/ 4.2.2. (h) p.155
	18.2 Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A
	18.3 Contrôle et absence de contrôle abusif	5.4 p.185
	18.4 Accords relatifs au changement de contrôle	N/A
19.	Opérations avec des apparentés	3.1.5 p.69/ 3.2.17.3 p.128
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
	20.1. Informations financières historiques	2 p.37/ 3.1 p.56
	20.2. Informations financières pro forma	N/A
	20.3. Etats financiers	3.2 p.70
	20.4. Vérifications des contrôleurs	3.1.4 p.67/ 3.1.5 p.69/ 3.2.18 p.133/ 6.7 p.212
	20.5. Date des dernières informations financières	N/A
	20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A
	20.7. Politique de distribution des dividendes	4.4 p.158
	20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.2.17.7 p.132/ 5.6 p.186
	20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A

21.	Informations complémentaires	
	21.1. Capital social	
	21.1.1. Montant et caractéristiques	4.2.2 b p.145
	21.1.2. Actions non représentatives du capital	N/A
	21.1.3. Actions auto détenues	3.2.13.8 p.110/ 4.2.2 d p.153
	21.1.4. Titres donnant accès au capital	3.2.13.8 p.110/ 4.2.2 e p.1540
	21.1.5. Droits ou obligations attachés au capital non libéré	4.2.2. c p.145
	21.1.6. Capital d'un membre du groupe faisant l'objet d'une option	N/A
	21.1.7. Historique de l'évolution du capital	3.2.13.8 p.110/ 4.2.2 g p.155
	21.2. Actes constitutifs	
	21.2.1. Objet social	4.2.1 f p.141
	21.2.2. Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	5.1.1 p.169/ 5.1.2 p.172/ 6.2.2 p.191
	21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	4.2.1 j p.142/ 4.2.1 l p.143/ 4.2.2 a p.144
	21.2.4. Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	N/A
	21.2.5. Convocation des assemblées et admission	4.2.1 k p.142
	21.2.6. Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A
	21.2.7. Déclaration statutaire de franchissement de seuil	4.2.1 n p.144
	21.2.8. Conditions particulières de modification du capital	N/A
22.	Contrats importants	3.2.13.12 p.117
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	N/A
24.	Documents accessibles au public	4.1.4 p.139/ 4.2.1. h) p.141
25.	Informations sur les participations	3.2.10.1 p.93/ 4.10.2 p.166

8.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL – ARTICLE 222-3 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS (Article L.451-1-2 du Code Monétaire et Financier)

1.	Comptes annuels	3.1.1. à 3.1.3 p.55 à 64
2.	Comptes consolidés	3.2.1 à 3.2.17 p.70 à 132
3.	Rapport de gestion comportant les informations mentionnées par	
-	l'article L 225-100 du Code de commerce	2.1. p.37/ 4.9 p.161
-	l'article L 225-100-3 du Code de commerce	4.2. p.140/ 5.1 p.169/ 5.2 p.179
-	l'article L 225-211 alinéa 2 du Code de commerce	4.2.2. d) p.144/ 3.2.13.8 p.110
-	l'article L 225-100-2 du Code de commerce	2 p.38/ / 4.9 p.161
4.	Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	4.1.1. p.138
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes	
-	Rapport sur les comptes annuels	3.1.4 p.67
-	Rapport sur les comptes consolidés.	3.2.18 p.133
-	Rapport spécial sur les conventions réglementées	3.1.5 p.69
-	Rapport sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne	6.7 p.212
6.	Honoraires des Commissaires aux comptes	3.3 p.135

8.3 INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Informations sociales

1.1 Effectifs	1.3.4 p.31/ 3.2.17.6 p.128/ 4.6.2 p.155
1.2 Politique de recrutement	1.3.4 p.31
1.3 Politique de formation	1.3.4 p.31/ 4.6.6 p.156
1.4 Suivi des parcours professionnels, mobilité	1.3.2 p.31/ 4.6.6 p.156
1.5 Engagements auprès des acteurs de la ville, les établissements d'enseignement, les associations.	1.3.1 p.25
1.6 Rémunération, avantages, épargne et actionnariat salarial	1.3.2 p.31/ 3.2.13.8 p.106/ 4.6.5 p.156
1.7 Tableau récapitulatif des données et des indicateurs sociaux	1.3.4 p.31

2. Informations environnementales

2.1 Démarche du Groupe vis-à-vis de l'environnement	1.3. p.21
2.2 Revue des indicateurs – actions concrètes et axes de progrès	1.3. p.21
2.3 Tableaux récapitulatifs des données environnementales	1.3. p.21