

ALTAREIT

Société en commandite par actions au capital de 2.625.730,50 €
Siège social : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS
552 091 050 - RCS PARIS

RAPPORT DE LA GERANCE

A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
(Ordinaire Annuelle & Extraordinaire)

DU 17 JUIN 2011

Exercice clos le 31 décembre 2010

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

La Gérance vous a réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire annuelle et extraordinaire) de la société en commandite par actions ALTAREIT (ci-après la « **Société** ») à l'effet :

- de vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ; de soumettre notamment à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés dudit exercice et de vous demander d'affecter le résultat conformément aux recommandations émises par votre Conseil de Surveillance dans son rapport,
- de vous prononcer sur les délégations habituelles conférées à la Gérance en vue de procéder à des augmentations et/ ou réductions du capital de la Société.

La Gérance se tient à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires que vous jugeriez utiles.

Les convocations prescrites ont été régulièrement faites et tous les documents sociaux et pièces requises ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Les différentes informations telles que prévues par la législation en vigueur sont ci-après successivement reprises.

SOMMAIRE

A/ VIE SOCIALE AU COURS DE L'EXERCICE 2010	3
A/ I. Extension des pouvoirs du Conseil de Surveillance pour l'institution d'un Comité de la Rémunération avec modifications des statuts	3
A/ II. Autorisations conférées à la Gérance d'augmenter et/ ou réduire le capital social	3
1. Autorisations d'augmenter le capital.....	3
2. Programme de rachat d'actions.....	3
3. Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants	3
A/ III. Opérations portant sur le capital de la Société	3
B/ ACTIVITE DE LA SOCIETE	3
B/ I. Rapport d'activité	3
1. Pôle diversifications.....	3
2. Promotion pour compte de tiers	3
B/ II. Résultats consolidés.....	3
1. Résultat net éléments récurrents : 43,0M€.....	3
2. Résultat net éléments non récurrents : (38,4)M€.....	3
B/ III. Ressources financières.....	3
1. Bilan au 31 décembre 2010	3
2. Compte de résultat analytique au 31 décembre 2010	3
C/ COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2010	3
D/ COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2010	3
E/ PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	3
F/ TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	3
G/ FILIALES & PARTICIPATIONS DE LA SOCIETE - PRISES DE CONTROLE – CESSIONS – ACQUISITIONS – SOUSCRIPTIONS-	3
H/ SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLEANTS	3
I/ INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX	3
J/ SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	3
K/ REMUNERATION ET AVANTAGES VERSES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX	3
L/ RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA PREPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	3
M/ PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	3
N/ PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL	3
O/ OPERATIONS REALISEES PAR LA SOCIETE AU TITRE DES OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS RESERVEES AUX SALARIES ET AUX DIRIGEANTS	3
P/ IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL	3
Q/ AUTRES INFORMATIONS	3

R/ RAPPORT SUR LES OPERATIONS REALISEES PAR LA SOCIETE AU TITRE DE L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES AUX SALARIES ET AUX DIRIGEANTS	3
S/ UTILISATION DES DELEGATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL CONFEREES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU A LA GERANCE	3
T/ AUTORISATIONS A CONFERER A LA GERANCE AUX FINS D'AUGMENTATION ET/OU DE REDUCTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE	3
U/ MODIFICATIONS STATUTAIRES	3
V/ PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	3
W/ FAITS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	3
X/ ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT	3
Y/ PERSPECTIVES	3
ANNEXES	3

A/ VIE SOCIALE AU COURS DE L'EXERCICE 2010

Les principales opérations juridiques survenues au cours de l'exercice 2010 ont été les suivantes :

A/ I. Extension des pouvoirs du Conseil de Surveillance pour l'institution d'un Comité de la Rémunération avec modifications des statuts

L'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010 a (i) décidé d'étendre les pouvoirs du Conseil de Surveillance en conférant à ce dernier un avis consultatif pour la fixation de la rémunération du ou des gérants et ce avec adjonction d'un article 17.7 aux Statuts, (ii) institué un Comité de la Rémunération de la Gérance avec modification des Statuts par insertion d'un deuxième alinéa en article 18 (iii) décidé que la rémunération de la gérance serait désormais fixée par décision unanime du ou des associés commandités après avis consultatif du Conseil de Surveillance et ce avec modification corrélative de l'article 14.1 des Statuts, et (iv) préalablement indiqué que la rémunération de la gérance telle que fixée antérieurement demeurerait inchangée jusqu'à nouvelle décision de tout organe statutairement habilité à cet effet.

Par décision du 7 mars 2011, le Conseil de Surveillance a désigné les membres du Comité de la Rémunération de la Gérance.

A/ II. Autorisations conférées à la Gérance d'augmenter et/ ou réduire le capital social

Au cours de l'exercice 2010, les délégations suivantes ont été conférées à votre Gérance par Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010, lesdites autorisations annulant les autorisations de même nature consenties en 2009 :

1. Autorisations d'augmenter le capital

<i>Autorisations</i>	<i>Date A.G.</i>	<i>Résolution N°</i>	<i>Validité</i>
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	26 mois
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	26 mois

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	26 mois
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	26 mois
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	26 mois
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	26 mois
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	18 mois
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	26 mois

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	
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	26 mois

2. Programme de rachat d'actions

<i>Autorisations</i>	<i>Date A.G.</i>	<i>Résolution N°</i>	<i>Validité</i>
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	18 mois
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	26 mois

3. Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

<i>Autorisations</i>	<i>Date A.G.</i>	<i>Résolution N°</i>	<i>Validité</i>
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	26 mois
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	38 mois

La Gérance vous informe, conformément aux dispositions des articles L.225-100 du Code de Commerce (récapitulatif des délégations en cours de validité), L.225-180 II-alinéa 1 et L.225-184 du Code de commerce (opérations réalisées par la Société au titre des options d'achat ou de souscription d'actions réservées aux salariés et aux dirigeants), et L.225-197-4 et L.225-197-5 du Code de commerce (opérations réalisées par la Société au titre de l'attribution d'actions gratuites aux salariés et aux dirigeants), qu'aucune délégation n'a été utilisée au cours de l'exercice 2010.

A/ III. Opérations portant sur le capital de la Société

Ainsi que ci-avant mentionné, aucune opération portant sur le capital de la Société n'est intervenue au cours de l'exercice 2010.

B/ ACTIVITE DE LA SOCIETE

B/ I. Rapport d'activité

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.

1. Pôle diversifications

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

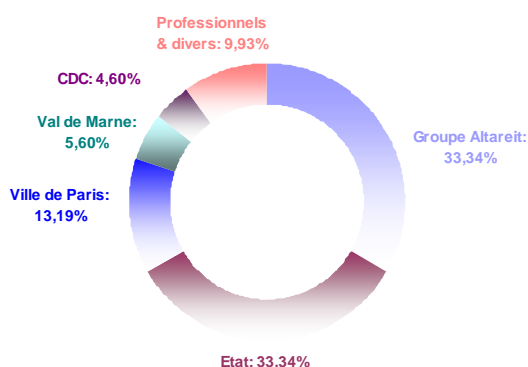
Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 232ha et presque 900 000 m² de surfaces louables. Les 1200 opérateurs du marché emploient plus de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2009 est de 7,6Md€¹.

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 :

¹ Estimation Semmaris



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.

(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	-0,18%	66,2
Charges récupérées	23,4		22,0
Total Chiffre d'Affaires	89,5	+1,5%	88,2

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 ».

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.

<i>(en M€)</i>	<u>31-déc-10</u>	<u>31-déc-09</u>
	Récurent	
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)

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. Promotion pour compte de tiers

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€².

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 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

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
<i>dont Logements</i>	584,0		559,1
<i>dont Immobilier d'Entreprise</i>	65,6		139,5
Prestation de service externe	14,3	-13,6%	16,6
<i>dont Logements</i>	3,7		3,1
<i>dont Immobilier d'Entreprise</i>	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.

² 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.

À fin 2010, le backlog³ 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

2.3 Promotion Logements

2.3.1 Les ventes de logements en France en 2010

Les ventes de logements se sont établies à 115 000 lots⁴ 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'Europe⁵, 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 endettés⁶ et que le taux de propriétaires n'est que de 57% aujourd'hui (comparé à une moyenne européenne de 66%⁷).

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
- 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.

2.3.2 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.

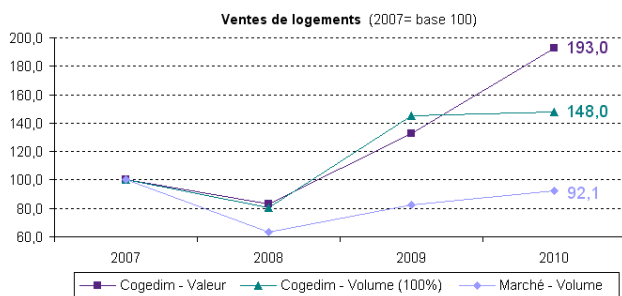
³ Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez notaires.

⁴ Ministère du Logement - Février 2011 hors logement social

⁵ 358 000 habitants de plus en France en 2010 (INSEE, Bilan démographique 2010)

⁶ 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)

⁷ Source : Observatoire Cetelem 2010



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 Club⁸** », 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. 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.

⁸ Ce nouveau concept a été lancé en février 2011

2.3.3 Réservations en 2010⁹

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 lots¹⁰.

(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€¹¹, 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%¹¹ 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.

⁹ Réservations nettes des désistements

¹⁰ En quote part consolidée

¹¹ Hors programme de Paris 7 Rive Gauche

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.

2.3.5 Chiffre d'affaires¹² 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 immobilière¹³

(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

2.3.6 Backlog¹⁴

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

¹² 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.

¹³ La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés et après frais et honoraires de commercialisation

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

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%		

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.

2.3.7 Pipeline¹⁵

(en M€ TTC)	31-déc-10	31-déc-09
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

	- Risque			+
Phases opérationnelles	Montage foncier non acquis	Foncier acquis/chantier non lancé	Foncier acquis/chantier en cours	Logements achevés en stock
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€	

¹⁵ 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.

2.4 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.

2.4.1 Conjoncture

Investissement en immobilier d'entreprise¹⁶ :

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.

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.

2.4.2 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.

¹⁶ Données CBRE pour l'année 2010

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.

2.4.4 Backlog¹⁷ 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.

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 partner¹⁸. 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ L'operating partner représente les entités prestataires des groupes Altarea ou Altareit qui géreront pour le compte des partenaires investisseurs les activités opérationnelles du véhicule d'investissement selon des mandats pré définis par avance entre les parties.

B/ II. Résultats consolidés

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.

(en M€)

	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)

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

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

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.

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€

B/ III. Ressources financières

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

(en M€)	31-déc-10	31-déc-09
Dettes corporate	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 corporate 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 2010¹⁹.
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet (pré-commercialisation)

¹⁹ 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

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>	<i>448 161</i>	<i>383 613</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	<i>116</i>	<i>165</i>
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>	<i>-</i>	<i>10 697</i>
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	<i>37 534</i>	<i>69 759</i>
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	<i>157</i>	<i>1 006</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	<i>8 580</i>	<i>28 805</i>
Instrument 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. 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 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	-	-	-	-	-
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 2010

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)

C/ COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2010

La Gérance vous propose de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir un résultat bénéficiaire de 62.014.814,60 €.

Les comptes ont été établis conformément à la législation en vigueur. Lors de l'exercice écoulé, il n'y a eu ni changement de méthode, ni changement d'estimation et les comptes ont continué à être établis dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base de continuité, indépendance des exercices.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, la Société a réalisé les principaux chiffres suivants (dont les montants sont exprimés en euros) :

	31/12/2010	31/12/2009
Chiffre d'affaires net H.T	506.363	278.105
Résultat d'exploitation	(302.615)	(261.714)
Résultat financier	62.289.314	(4.085.731)
Résultat courant avant impôts	61.986.699	(4.347.445)
Résultat exceptionnel	(5.142)	(8.895)
Impôt sur les bénéfices	(33.257)	(723.356)
Résultat net	62.014.815	(3.632.983)
Actif immobilisé	202.278.452	160.783.904
Actif Circulant	22.443.067	1.278.553
Capitaux propres	147.943.773	85.928.959
Dettes	76.777.746	76.133.499
Total bilan	224.721.520	162.062.457

Ces chiffres sont détaillés et commentés dans l'annexe comptable, laquelle précise par ailleurs les méthodes de comptabilisation et d'évaluation.

Il est en outre rappelé que la Société a opté, à compter du 1^{er} janvier 2009, pour se constituer seule redevable de l'impôt sur les Sociétés et de l'imposition forfaitaire annuelle dus par le Groupe constitué par elle et diverses filiales dont elle détient directement ou indirectement au moins 95% du capital de manière continue au cours de l'exercice, et ce en application des dispositions de l'article 223 A du C.G.I.

D/ COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2010

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes consolidés tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir un résultat de l'exercice part du groupe de 4.656 K€ au titre de l'exercice 2010.

Les comptes consolidés ont été établis conformément aux normes IFRS. Il n'existe pas de changement de méthode comptables par rapport aux comptes consolidés de la Société établis au 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.

Les résultats consolidés au 31 décembre 2010, qui vous ont été présentés dans le rapport d'activité qui précède (en dernière partie), se traduisent par les principaux chiffres suivants, dont les montants sont exprimés en milliers d'euros :

	31/12/2010	31/12/2009
Chiffre d'affaires	649.631	698.605
Marge immobilière	63.879	60.617
Frais de structure nets	(15.598)	(18.508)
Autres	(3.106)	(8.325)
Résultat opérationnel	37.708	28.773
Coût de l'endettement net	(16.914)	(19.930)
Résultat avant impôt	14.305	(8.705)
Impôt	(9.028)	(4.887)

Résultat net de l'ensemble consolidé	5.277	(13.592)
Résultat net part du groupe	4.656	(14.820)
Résultat net part du groupe par action (en euros)	2,66	(10,65)
Résultat net part du groupe dilué par action (en euros)	2,66	(10,65)

Ces chiffres sont détaillés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Il est en outre précisé que la Société est elle-même consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société en commandite par actions Altarea sise 8 avenue Delcassé à Paris 8^{ème}.

E/ PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

L'affectation du résultat distribuable vous sera proposée par votre Conseil de Surveillance dans son rapport, conformément aux statuts de votre Société et à la législation en vigueur.

Il est prévu d'adjoindre au résultat bénéficiaire de l'exercice de 62.014.814,60 €, la somme de 2.022.741,88 € figurant en compte « Report à nouveau », ce qui permet de dégager un bénéfice distribuable de 64.037.556,48 €, et d'affecter ce dernier en compte ainsi qu'il suit :

- En réserve légale95.533, 14 €
laquelle se trouverait ainsi dotée à 100% du minimum légal
- « Report à nouveau »63.942.023,34 €

Il est rappelé, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, que la Société n'a distribué aucun dividende au titre de ses trois derniers exercices, soit au titre des exercices clos les 31 décembre 2007, 2008 et 2009.

F/ TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé (en [Annexe 1](#)), conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats financiers réalisés par la Société au cours de ses 5 derniers exercices sociaux.

G/ FILIALES & PARTICIPATIONS DE LA SOCIETE - PRISES DE CONTROLE – CESSIONS – ACQUISITIONS – SOUSCRIPTIONS-

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, la Société n'a cédé aucun titre de filiale et/ ou participation et n'a acquis aucun titre de participation ou de contrôle.

Elle n'a également pas souscrit au capital de nouvelle société que ce soit lors de la constitution d'une société ou dans le cadre d'une augmentation de capital.

La liste des filiales et des participations de la Société au 31 décembre 2010 ainsi que les chiffres d'affaires et résultats qu'elles ont réalisés à cette même date figure en [Annexe 2](#).

H/ SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLEANTS

Le Commissariat aux Comptes demeure assuré, depuis l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008, par les cabinets AACE-Ile de France et Ernst & Young Audit en qualité de Commissaires aux Comptes titulaires de la Société ainsi que par les Cabinets Auditeurs Associés Consultants Européens et Auditex en qualité de Commissaires aux Comptes suppléants et ce pour une durée de six exercices qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

I/ INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte ci-après de la liste des mandats et des fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société.

Cette liste est jointe en [Annexe 3](#).

J/ SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance ne vient à expiration lors de la prochaine Assemblée.

K/ REMUNERATION ET AVANTAGES VERSES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX

Conformément aux prescriptions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce, il vous est rendu compte, en [Annexe 4](#), de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés, durant l'exercice, à chaque mandataire social, y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la société ou des sociétés mentionnées aux articles L.228-13 et L.228-93.

Cette annexe indique également le montant des rémunérations et des avantages de toute nature que chacun de ces mandataires aurait pu recevoir durant l'exercice de la part des sociétés contrôlées au sens de l'article L.233-16 ou de la société qui contrôle, au sens du même article, la société dans laquelle le mandat est exercé.

Ainsi que ci-avant mentionné en § A/1, l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010 a modifié les modalités de fixation de la rémunération de la Gérance qui avaient été fixées par l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 et décidé que cette rémunération demeurerait inchangée jusqu'à nouvelle décision de tout autre organe qui serait statutairement habilité à cet effet. A défaut de décision nouvelle sur la rémunération de la Gérance au cours de l'exercice 2010, il est indiqué que les modalités de fixation de la rémunération de la gérance qui ont été fixées en 2009 sont demeurées inchangées et ont continué à s'appliquer au cours de l'exercice 2010.

L/ RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA PREPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Conformément aux dispositions de l'article L.226-10-1 du Code de commerce et aux articles 221-6 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), le président du Conseil de Surveillance rend compte dans son rapport, dont le texte est joint en **Annexe 5**, des points suivants :

- le cadre de référence et le guide d'application utilisé ;
- la composition, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ;
- les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- les modalités d'exercice de la Direction Générale et la limitation des pouvoirs de celle-ci ;
- l'information du Conseil de Surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société ;
- les principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux ;
- état de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil de Surveillance
- les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales et les informations prévues par l'article L 225 -100 du Code de commerce.

M/ PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Les actionnaires qui, au 31 décembre 2010, détiennent directement ou indirectement plus de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33%, 50%, 66,66% 90% ou 95% du capital et/ou des droits de vote de la Société, sont les suivants :

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
Altarea	1 744 062	99,63%	1 744 062	99,70%	1 744 062	99,63%
Altarea France *	1.920	0,11%	1.920	0,11 %	1.920	0,11%

* *détention mentionnée dans la mesure où il s'agit d'une filiale du groupe Altarea*

N/ PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL

L'article L.225-102 du Code de commerce prévoit que la Gérance vous rend compte annuellement de l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice et établit la proportion du capital que représentent les actions détenues :

- (i) par le personnel de la société et par le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise prévu par les articles L.3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail et
- (ii) par les salariés et anciens salariés dans le cadre des fonds communs de placement d'entreprise régis par le chapitre III de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances.

Sont également prises en compte les actions détenues directement par les salariés durant les périodes d'incessibilité prévues aux articles L.225-194 et L.225-197 ainsi qu'à l'article 11 de la loi n° 86-912 du 6 août 1986 relative aux modalités des privatisations et à l'article L.3324-12 du Code du travail.

Nous vous rappelons que la Société n'emploie aucun salarié et que les dispositions des articles précédents ne lui sont pas applicables.

En outre, la Société n'a émis aucun titre qui aurait été souscrit par des salariés de ses filiales via des Fonds Communs de Placement d'Entreprises dans le cadre des Unions Economiques et Sociales existantes.

O/ OPERATIONS REALISEES PAR LA SOCIETE AU TITRE DES OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS RESERVEES AUX SALARIES ET AUX DIRIGEANTS

Conformément aux dispositions des articles L.225-180 II-alinéa 1 et L.225-184 du Code de commerce, la Gérance doit vous informer des opérations réalisées, au cours de l'exercice 2010, par la Société au titre des options d'achat ou de souscription d'actions réservées aux salariés et aux dirigeants.

Aucune opération de ce type n'a eu lieu au cours de l'exercice 2010.

P/ IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 alinéa 4, nous vous donnons en [Annexe 6](#) les informations sur la manière dont la société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité exercée par le truchement de ses filiales.

Q/ AUTRES INFORMATIONS**1. Structure du capital de la Société**

À la date d'établissement du présent rapport de gestion, le capital social de la Société est fixé à la somme de 2.625.730,50 euros divisé en 1.750.487 actions de 1,5 euro de valeur nominale, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions.

ALTAFI 3, dont le siège social est à PARIS (75008) – 8 avenue Delcassé, détient la totalité des 10 parts de commandité existantes de 100 euros unitaires.

2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ; droit de vote double*Restrictions statutaires aux transferts d'actions*

Les actions sont librement négociables.

Toutefois, 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 cinquante pour cent (50 %) du capital sera tenue de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de cinq (5) 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.

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote :

Il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote des actionnaires.

Droit de vote double

Aucun droit de vote double n'est attribué aux actions de la Société.

3. Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Il n'existe actuellement aucun titre conférant à son titulaire un droit de contrôle spécial, excepté les dix parts de commandités dont dispose la société ALTAFI 3, seule associée commanditée, et qui lui permettent de bénéficier des droits prévus par la législation en vigueur et les statuts de la Société et notamment un dividende précapitalaire de 1,5 % du dividende annuel prévu par l'article 29 alinéa 4 des statuts.

4. Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

Il n'existe actuellement aucune action de concert entre actionnaires et la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaire.

5. Règles applicables à la nomination et au remplacement du Gérant

En vertu de l'article 13.3. des statuts de la Société, au cours de l'existence de cette dernière, 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. Règles applicables à la modification des statuts de la Société

En vertu de l'article 27 des statuts, les modifications statutaires doivent être décidées par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

Toutefois, compte tenu de la forme de société en commandite par actions de la Société, l'article 27.3. des statuts prévoit qu'une délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Il est précisé que, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci. Ledit accord doit être recueilli par le Gérant préalablement à la réunion de l'assemblée.

7. Opérations réalisées par la Société sur ses propres actions

L'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010 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 dix millions (10.000.000) d'euros avec un prix maximal de deux cents (200) euros par action.

Cette autorisation a été donnée pour permettre si besoin était :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »),
- l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange ou autre dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF,
- l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise,
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur,

- l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'adoption de la septième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale de ce jour.

les opérations d'acquisition, de cession ou de transfert ci-dessus décrites pouvant 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 et pouvant intervenir auprès d'actionnaires mandataires sociaux (à condition que la transaction intervienne à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de bourse, étant précisé que si cette moyenne est supérieure au dernier cours de bourse, la transaction interviendra à un prix égal au dernier cours de bourse).

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les actions de la Société, sous réserve que cette offre soit réglée intégralement en numéraire et sous réserve des périodes d'abstention prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises dans ce cadre s'élève à 10 % du capital social, ajusté des opérations postérieures à la présente assemblée affectant le capital et le montant total consacré à ces acquisitions ne peut dépasser dix (10) millions d'euros € avec un prix maximum d'achat ne pourra excéder deux cent (200) euros par action.

L'assemblée générale a conféré à la Gérance, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet de mettre en œuvre de la présente autorisation,

La présente autorisation a été consentie pour une durée de dix huit (18) mois à compter du jour de la présente assemblée. La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Conformément à cette autorisation, la Gérance a mis en place un programme de rachat d'actions depuis le 17 juillet 2009.

Le descriptif de ce programme de rachat d'actions a été publié conformément aux dispositions des articles 241-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

Les déclarations mensuelles effectuées par la Société auprès de l'AMF sur les opérations d'achat d'actions de ses propres titres sont listées en [Annexe 7](#).

8. Ajustements qui ont été pratiqués aux conditions d'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières composées

La Société n'ayant émis aucune valeur mobilière composée en 2010, aucun ajustement n'a été pratiqué aux conditions d'exercice des droits attachés à ce type de valeurs mobilières.

9. 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 n'a été réalisée au cours de l'exercice 2010.

10. Accords prévoyant des garanties ou avantages aux dirigeants ou salariés de la Société en cas de licenciement sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Etant rappelé que la Société ne comporte aucun salarié, il n'existe aucun accord prévoyant des garanties ou avantages dans ces hypothèses. En outre, il n'existe aucune garantie de ce type consentie au profit des dirigeants de la Société.

11. Informations sur les délais de paiement des fournisseurs de la Société

L'article L 441-6-1 du Code de commerce créé par la Loi de Modernisation Economique du 4 août 2008 prescrit aux sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes de publier des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies par décret.

L'article D 441-4 créé pour l'application de ces nouvelles dispositions a précisé que les sociétés assujetties devraient publier ces informations dans le rapport de gestion mentionné à l'article L 231-1 du Code de commerce en indiquant la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance à la clôture des deux derniers exercices.

Dans ce cadre, nous vous informons :

- qu'à la date du 31 décembre 2009, le solde des dettes fournisseurs s'élevait à 393.990 € correspondant à des factures non parvenues à la clôture de cet exercice,
- qu'à la date du 31 décembre 2010, le solde des dettes fournisseurs s'élève à 145.892 € correspondant à des factures non parvenues à la date de clôture de l'exercice.

R/ RAPPORT SUR LES OPERATIONS REALISEES PAR LA SOCIETE AU TITRE DE L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES AUX SALARIES ET AUX DIRIGEANTS

Conformément aux dispositions des articles L.225-197-4 et L.225-197-5 du Code de commerce, la Gérance doit vous informer de la réalisation par la Société d'opérations réalisées au titre de l'attribution gratuite d'actions aux salariés et aux dirigeants.

Aucune opération de ce type n'a été effectuée au cours de l'exercice 2010 et il n'existe aucune action gratuite émise par la Société en cours de phase d'acquisition ou d'exercice.

<p>S/ UTILISATION DES DELEGATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL CONFEREES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU A LA GERANCE</p>
--

Conformément aux dispositions de l'article L 225-100 du Code de commerce, l'**Annexe 8** comporte des tableaux récapitulant l'utilisation en 2010 des délégations d'augmentation du capital conférées au conseil d'administration ou à la gérance en vigueur en 2010.

Comme précédemment indiqué, aucune de ces délégations d'augmentation de capital n'a été utilisée au cours de l'exercice 2010.

<p>T/ AUTORISATIONS A CONFERER A LA GERANCE AUX FINS D'AUGMENTATION ET/OU DE REDUCTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE</p>
--

Nous vous demandons de bien vouloir renouveler et mettre à jour les autorisations conférées par votre Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010 étant précisé que les présentes autorisations annuleront et remplaceront les autorisations antérieures ayant pu être conférées pour un même objet et les compléter pour permettre l'attribution d'options par la Gérance dans les limites et plafond fixés.

Les autorisations sollicitées de l'Assemblée Générale des actionnaires sont les suivantes :

1. Autorisation à conférer à la Gérance à l'effet de permettre à la Société d'opérer sur ses propres titres (5^{ème} résolution)

Il s'agit de permettre à la Gérance de faire acheter par la Société ses propres actions dans le cadre du programme de rachat d'actions susvisé en § Q/7. et pour les mêmes motifs que ceux-ci-avant mentionnés par ledit §.

Le montant total consacré à ces acquisitions ne pourra pas dépasser quatre vingts (80) millions d'euros et le prix d'achat maximum ne pourra pas excéder deux cents (200) euros par action.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 26 mois.

2. Autorisation à conférer à la Gérance à l'effet de procéder à des réductions de capital de la Société par annulation d'actions auto détenues par suite de rachat de ses propres titres (6^{ème} résolution)

Il s'agit de permettre à la Gérance de décider de réduire le capital par annulation des actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions susvisé en § Q/7.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 26 mois.

3. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (i) d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, (ii) ou à l'attribution de titres de créances (7^{ème} résolution)

Il s'agit de renouveler l'autorisation conférée à la Gérance d'augmenter le capital de la Société ou d'une société liée par émission d'actions à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital.

Les actionnaires auront, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès, au capital de la Société ou d'une société liée qui seraient émises sur décision de la Gérance.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées par la Gérance ne pourra conduire à dépasser un plafond global de cinquante millions d'euros (50.000.000 €) en nominal (le « **Plafond Global** »), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

A l'inverse, en cas de demande insuffisante, la Gérance pourra offrir au public tout ou partie des titres qui n'auraient pas été souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, réductible, par les actionnaires.

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

4. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet de décider avec suppression du droit préférentiel de souscription, (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, (ii) et/ou l'attribution de titres de créances, dans le cadre d'une offre au public (8^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer compétence à la Gérance à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission - dans le public - d'actions ordinaires de la Société ou d'une société liée ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ou droit à des titres de créances.

Ces émissions s'adressant au public, elles s'accompagneraient de la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, mais ces derniers pourraient toutefois, si la Gérance le décide, bénéficier d'un droit de souscription prioritaire pendant un délai et selon des modalités que fixerait la Gérance en fonction des usages du marché.

Le prix d'émission sera au moins égal au minimum fixé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la délégation.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidé ne pourra être supérieur au Plafond Global sus défini.

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

5. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet de décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, ou à l'attribution de titres de créances, dans le cadre d'un placement privé (9^{ème} résolution)

Il s'agit d'une nouvelle autorisation de délégation à la Gérance, similaire à la précédente dans ses modalités mais à utiliser dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2 II du Code Monétaire et Financier. L'émission s'adresserait à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs (sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre) ou aux personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Cette émission serait assortie, conformément aux dispositions légales, de règles strictes notamment la fixation du prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en application de cette résolution, qui sera au moins égal au minimum autorisé par la législation, soit 95% de la moyenne des cours de bourse sur les trois jours précédant le jour de fixation du prix, sous réserve de la possibilité reconnue à la Gérance - pour des opérations portant sur moins de 10 % du capital social par an – d'augmenter la décote jusqu'à 10%.

L'émission sera limitée à 20 % du capital social par an, sous réserve du Plafond Global.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

6. Autorisation à consentir à la Gérance en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an (10^{ème} résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance, en cas de mise en œuvre des résolutions 8, 9 et 14 supprimant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon diverses modalités.

Ce prix ne pourra être inférieur, au choix de la Gérance,

- (i) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, ou
- (ii) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse du jour de la fixation du prix d'émission, ou
- (iii) à la moyenne des cours cotés, pondérés par le volume, des 30 derniers jours de bourse, dans les trois cas, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %
- (iv) au dernier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %, étant précisé que la Gérance est autorisée à retenir ledit prix en cas d'offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier sous réserve des dispositions de l'article L.225-136 1° du Code de Commerce.

La Gérance devra justifier de ce choix et en indiquer les conséquences pour les actionnaires de la Société dans un rapport lorsqu'elle sera amenée, le cas échéant, à faire usage de cette autorisation.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par période de 12 mois (sous réserve du plafond fixé par les résolutions concernées sur lequel il s'impute).

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois.

7. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation (11^{ème} résolution)

Cette résolution usuelle permet, lors de chaque émission, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du code de commerce, d'augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite d'un pourcentage de titres supplémentaires fixé par l'article R.225-118 du Code de commerce, soit de 15% au plus de titres supplémentaires, sans pouvoir toutefois dépasser la limite du Plafond Global prévu à la dix-septième résolution ni la durée prévues pour chaque émission, si la Gérance constate une demande excédentaire.

8. Délégation de pouvoir à consentir à la Gérance en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (12^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance les pouvoirs de procéder à l'émission d'actions de la Société, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital, en rémunération d'apports en nature effectués à la société, de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le nombre d'actions pouvant être créées en rémunération de ces apports ne peut dépasser 10% du capital de la Société et s'impute sur les plafonds visés à la dix-septième résolution ci-dessous.

Les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

9. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes (13^{ème} résolution)

Il vous est demandé de permettre l'entrée au capital de dirigeants ou d'actionnaires minoritaires de filiales du Groupe dans la limite d'un plafond maximum de 20 millions d'euros.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires serait supprimé et les augmentations de capital seraient réservées aux catégories de personnes suivantes :

- actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation, ou
- personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers.

Le prix des actions ordinaires de la Société ou d'une société liée émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 18 mois.

10. Émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription, destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange (14^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange qui pourrait être initiée par la Société.

Le montant nominal de l'augmentation de capital de la Société pouvant résulter des émissions d'actions ainsi émises ne peut dépasser un Plafond Global.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires serait supprimé pour les actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

11. Fixation d'un plafond général des délégations de compétence et de pouvoirs
(15^{ème} résolution)

Le montant total nominal des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence et de pouvoirs à la Gérance résultant des résolutions 9, 10, 11, 14 et 16 ci-avant visées ainsi que 18 ci-après visée ne pourra être supérieur au Plafond Global (cinquante millions d'euros), hors prime d'émission, s'il s'agit d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant total nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder également le Plafond Global.

12. Délégation de compétence à consentir à la Gérance en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (16^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres, dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible dans la limite du Plafond Global.

De telles augmentations bénéficieront à l'ensemble des actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

13. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe (17^{ème} résolution)

Il s'agit de décider, conformément à la loi qui en fait l'obligation lors de chaque décision d'assemblée en matière d'augmentation de capital, le principe d'une augmentation du capital, qui serait réservée aux salariés et dirigeants de la Société ou de ses sociétés filiales, adhérents au Plan d'Epargne d'Entreprise et/ou de Groupe, dans les conditions prévues à l'article L 3332-19 du Code du Travail.

Il s'agit d'une augmentation de capital réservée et il y aura donc suppression, en faveur des adhérents au PEE de la Société et/ ou de Groupe, du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Conformément aux dispositions de l'article L 3332-19 du Code du travail, le prix de souscription ne pourra être supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription. Il ne pourra, en outre, être inférieur de plus de 20 % à cette moyenne, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 est supérieure ou égale à dix ans.

Cette augmentation de capital sera soumise à un plafond de cinquante deux mille cinq cents (52.500) actions nouvelles.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

14. Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées (18^{ème} Résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un nombre de soixante cinq mille (65.000), au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié de la Société et éventuellement des sociétés liées à celle-ci.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires serait définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans, les bénéficiaires devant alors conserver lesdites actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de leur attribution définitive.

Il est toutefois précisé que l'attribution sera définitive par anticipation en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale et qu'aucune durée minimale de conservation ne sera requise en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du code de la sécurité sociale.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois.

15. Autorisation à conférer à la Gérance en vue de la mise en place d'un plan d'options d'achat d'actions à émettre au profit de salariés et/ ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées (19^{ème} Résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés aux salariés et aux dirigeants de la société et de ses filiales, ou à certains d'entre eux, dans la limite d'un nombre maximal d'actions qui s'imputera sur le plafond global d'actions mentionné à la 18^{ème} résolution, des options donnant droit à l'achat d'actions de la société .

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par la Gérance et qui ne pourra excéder sept ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois, à compter du jour de la présente Assemblée.

16. Autorisation à conférer à la Gérance en vue de la mise en place d'un plan d'options de souscription d'actions à émettre au profit de salariés et/ ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées (20^{ème} Résolution

Il s'agit d'autoriser la Gérance à consentir, en une ou plusieurs fois, aux salariés et aux dirigeants de la société et de ses filiales, ou à certains d'entre eux, dans les conditions visées à l'article L. 225-180 du Code de commerce dans la limite des textes en vigueur, des options donnant droit à la souscription d'actions de la société.

Les options qui seront consenties par la Gérance en application de la présente autorisation ne pourront donner droit à la souscription d'un nombre d'actions qui conduirait à dépasser le plafond global d'actions mentionné à la dix-huitième résolution prise à titre extraordinaire sur lequel il s'imputera.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois, à compter du jour de la présente Assemblée.

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par la Gérance et qui ne pourra excéder sept ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties.

U/ MODIFICATIONS STATUTAIRES

Il n'est proposé aucune modification statutaire aux actionnaires dans le cadre de la partie extraordinaire de l'Assemblée.

Il est rappelé que toute modification des statuts qui pourrait résulter de la mise en œuvre des délégations à la Gérance ci-avant listées qu'il vous est demandé de conférer à la Gérance comprend le pouvoir pour cette dernière de modifier consécutivement les statuts de la Société.

V/ PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux risques et incertitudes spécifiques auxquels la Société est confrontée compte tenu de son activité de holding sont exposés et quantifiés, avec les moyens permettant d'y faire face, en [Annexe 9](#).

W/ FAITS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Ainsi que ci-avant mentionné en B/ I 2.4.4 § Perspectives et stratégie », le Groupe ALTAREA, dont fait partie la Société, a annoncé le premier closing d'un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise doté de 350 millions de fonds propres.

La levée a été effectuée auprès de partenaires institutionnels français et internationaux de premier rang. Le Groupe 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 200M€ de notionnel.

X/ ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La Société n'exerce aucune activité en matière de recherche et de développement.

Y/ PERSPECTIVES

La Société a pour objectif de poursuivre le développement de son activité de promotion et de diversification au cours de l'exercice 2011.

La Gérance

ANNEXES

ANNEXE 1	Tableau des résultats financiers réalisés au cours des 5 derniers exercices sociaux
ANNEXE 2	Liste des filiales et participations au 31 décembre 2010
ANNEXE 3	Liste des mandats et des fonctions exercés par les mandataires sociaux avec leur curriculum vitae
ANNEXE 4	Rémunérations accordées aux mandataires sociaux
ANNEXE 5	Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne (exercice clos le 31/12/2010)
ANNEXE 6	Impact social et environnemental
ANNEXE 7	Opérations d'achat et ventes d'actions sur propres titres intervenus au cours de l'exercice 2010
ANNEXE 8	Informations sur l'utilisation au cours de l'exercice 2010 des des délégations d'augmentation de capital conférées à la Gérance
ANNEXE 9	Principaux risques et incertitudes

ANNEXE 1**TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS REALISES AU COURS DES 5
DERNIERS EXERCICES SOCIAUX**

NATURE DES INDICATIONS	2010	2009	2008	2007	2006
Durée de l'exercice (mois)	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social (En K€) (y compris parts de commandité)	2 626	2 626	1 644	1 644	1 644
Nombre d'actions	1 750 487	1 750 487	1 09 571	1 09 571	1 09 571
- ordinaires	1 750 487	1 750 487	1 09 571	1 09 571	1 09 571
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS (En K€)					
Chiffre d'affaires hors taxes	506	278		53 697	50 788
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	61 983	(4 356)	398	(3 479)	3 788
Impôts sur les bénéfices	(33)	(723)	133	(8)	595
Participation des salariés					78
Dot. Amortissements et provisions	1			1 401	1 847
Résultat net	62 015	(3 633)	265	(4 871)	1 269
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION en €					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	35,4	(2,1)	2,4	(31,7)	28,4
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	35,4	(2,1)	2,4	(44,5)	11,6
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés				159	169
Masse salariale				4 229	3 873
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)				1 387	1 253

ANNEXE 2**LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2010**

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				

ANNEXE 3

**LISTE DES MANDATS ET DES FONCTIONS EXERCES
PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX
AVEC LEUR CURRICULUM VITAE**

(Liste arrêtée au 31 décembre 2010, date de clôture des derniers comptes annuels et consolidés de la Société)

La Société ALTAREIT (ci-après la « **Société** ») est organisée sous la forme de société en commandite par actions depuis décisions d'Assemblée Générale Mixte – Ordinaire et Extraordinaire du 2 juin 2008.

Elle est gérée et administrée par une Gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de Surveillance.

1. GERANCE

ALTAFINANCE 2

Gérante non associée de la Société, dont Monsieur Alain TARAVELLA est président

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.

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

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 Présidente	– Alta Développement Espagne – 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.

2. ASSOCIE COMMANDITE

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.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 Altaréa 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 Président de JN Automotive, Président Représentant JN Holding, Président	– OAK Invest – JN Automotive – 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 Président du Conseil d'Administration et DG	– Altarée (sous son ancienne forme de SA) – Sillon
Président	– Les Halles du Beffroi – Rouret Investissement – JN Investissements – Cogedim (ex Compagnie Altarée Habitation)
Président du Conseil de Surveillance (et auparavant Directeur Général) Gérant	– Altafinance – Saulnier Racing

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarée et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

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.

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.

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.

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

Gérant

- Alta Saint Augustin
- Sillon
- 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
- 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

Co-Gérant

- 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

	<ul style="list-style-type: none"> – 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
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 la SAS Alta CRP Montmartre, co-gérant	<ul style="list-style-type: none"> – SNC Holding Commerces Cœur d'Orly – SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly
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

Président	<ul style="list-style-type: none"> – Les Halles du Beffroi – Wagram 39/ 41 – Gerec Management Marketing
Gérant	<ul style="list-style-type: none"> – 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
Co-gérant	<ul style="list-style-type: none"> – SNC Altaréa 2 – SNC Alta Matignon – 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.

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

ANNEXE 4**REMUNERATIONS ACCORDEES AUX MANDATAIRES SOCIAUX****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.

1.1. Gérance :

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.

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'adopter 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'adopter 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 en 1.1.1, a continué à s'appliquer en 2010.

1.2. Le Conseil de Surveillance

- 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.
- 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.

2 – Information sur les rémunérations des mandataires sociaux

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 actionariat 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.

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.

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
Altaréa ⁽²⁾ Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Altaréa 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*

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

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

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

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

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

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

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.

ANNEXE 5

**RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
SUR LE CONTROLE INTERNE**

Exercice clos le 31 décembre 2010

Rapport du Président sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques, les pouvoirs de la Direction Générale et leur limite, l'information du Conseil de Surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société, les principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux et les modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L 225 -100 du Code de commerce.

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.

2/ GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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'actionariat 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 actionariat 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 § 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 § 2.2.7*), n'a pas mis en place de Comité d'Audit (*cf § 2.2.8. (a)*) et s'est réuni moins de 4 fois en 2010 (*cf § 2.2.3*).

2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil

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 bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires.

Dans le cas où la société n'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.

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>de Echéance</i>
Jacques Nicolet	Membre du CS Président du CS	AGM 02/06/2008 CS 02/06/2008	AG sur les comptes 2013 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 § 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.

2.2.3. Fréquence des réunions :

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil s'est réuni deux (2) fois (cf infra § 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 %.

2.2.4. Convocations des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du Conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du Conseil de Surveillance sont présents ou représentés, le Conseil de Surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le Conseil est convoqué par son Président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil de Surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

2.2.5. Information

Conformément à la loi, le Conseil de Surveillance a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

2.2.6. Tenue des réunions – 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.

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.

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

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.

2.2.10. Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

2.2.11. Évaluation des travaux du conseil

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.

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.

3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques

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.

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.

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.

3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques

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 (paragraphe 2.2.2, 2.2.4 et 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.

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 § 2.2.1.).

(c) Comité d'audit de la société ALTAREA

Comme indiqué au paragraphe 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.

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 paragraphe 2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil),

- des systèmes d'information (voir paragraphe 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 paragraphe 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.

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

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 paragraphe 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.

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 PRIMPROMO

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 progiciels financiers ont été rédigées.

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 chantier » 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.

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.

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.

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.

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.

4/ POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale

La Société étant une Société en commandite par actions, la Direction de la Société est assumée par la Gérance.

Le Gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers Gérants ont été nommés dans les statuts de la société modifiés lors de sa transformation en société en commandite par actions. Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du Conseil de Surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

4.2. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance

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 en 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.

5/ PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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/ PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET
INFORMATIONS PREVUES 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

ANNEXE 6**IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL****RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE 2010****ALTAGREEN, UNE DEMARCHE DE PROGRES**

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.

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>

OPTER POUR UN MODE DE VIE DURABLE

Performance, confort, santé et pérennité, tels doivent être les dénominateurs communs des réalisations développées par le Groupe. La performance environnementale ne doit pas se faire au détriment de la qualité d'usage. Tous les projets immobiliers sont conçus en fonction de leur usage final. Les projets Altarea Cogedim tiennent ainsi toujours compte des contraintes d'exploitation des utilisateurs. Pionnier avec la Certification HQE® Exploitation du siège social de Philips France à Suresnes, le Groupe a travaillé, en partenariat avec Certivea, à l'élaboration du référentiel HQE® pour le commerce. Ainsi, le centre commercial Okabé, au Kremlin-Bicêtre, ouvert en mars 2010, a été le premier centre en exploitation en France certifié NF Bâtiment Tertiaire – Démarche HQE® Construction.

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 Altagreen 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'Ile-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 ».

DEVELOPPEMENT 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

DEVELOPPEMENT 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.

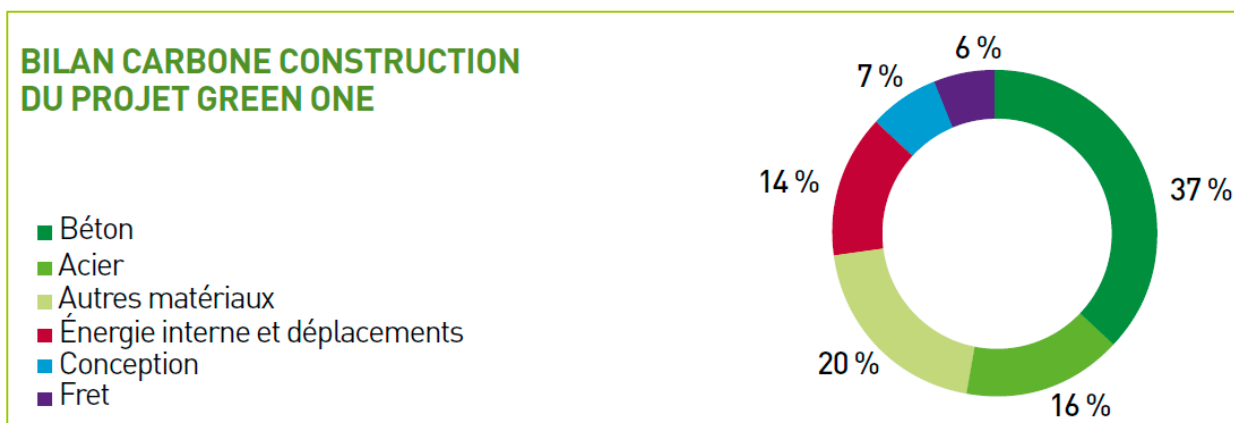
DES CHANTIERS « UNIQUES » DE RESTRUCTURATION ENVIRONNEMENTALE

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.



ANNEXES

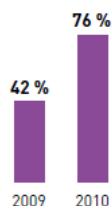
- Axes de progrès
- Nouveaux Développement
- Empreinte du Groupe et données sociales

		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
PROMOTION	Accroître la performance environnementale de nos nouveaux développements	Ajout du module d'évaluation automatisant la mesure de l'empreinte carbone			•	Mesurer l'empreinte carbone selon la méthode Bilan Carbone® (Volet Foncière) de 25 % du patrimoine
		Expérimenter la certification HQE® Exploitation sur le centre commercial Okabé		•		Poursuivre la démarche en partenariat avec Certivea
		Généralisation de la certification environnementale NF Logement - Démarche HQE® pour les nouveaux développements en Ile-de-France et NF logement en régions			•	Poursuite des démarches de certification pour l'ensemble des métiers du Groupe
RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	Accompagner nos clients dans l'adoption d'une démarche plus responsable et cultiver le partenariat	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			•	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® pour les nouveaux développements de bureaux 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
		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)
GROUPE	Développer un cadre de travail améliorant l'empreinte environnementale du Groupe	Développer une Gestion technique du bâtiment (GTB) spécifique Altarea Cogedim (2010-2011)		•		Élaborer un cahier des charges technique pour la GTB bureaux Altarea Cogedim
		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			•	
LE SOCIAL	Mettre en place un processus de développement certifié	Mise en place systématique de baux verts pour toute nouvelle opération			•	Systématiser la démarche
		Déploiement d'une annexe environnementale lors de tout renouvellement de bail sur les centres commerciaux en patrimoine		•		Renforcer la démarche pour atteindre 25 % de baux verts signés pour l'ensemble de notre patrimoine
		Systématiser à l'ensemble des partenaires des pièces contractuelles intégrant les nouveaux critères environnementaux du Groupe (2010-11)			•	Poursuivre la démarche
CAPITAL HUMAIN	Développer les moyens de communication et d'échange au sein du Groupe	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
		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
MÉCENAT	Préserver un accès qualitatif à la formation professionnelle	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
LE SOCIAL	Mener une politique active de soutien dans le secteur du logement et de la formation	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
		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
CAPITAL HUMAIN	Préserver un accès qualitatif à la formation professionnelle	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
		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
MÉCENAT	Soutenir l'émergence de futurs talents	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
		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
		Organisation d'un concours de jeunes créateurs pour l'opération Oxygène			•	Organiser le prix Cogedim 2011 de la première œuvre

> DÉVELOPPEMENT DURABLE : NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS

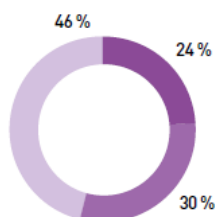
NIVEAUX DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

COMMERCE



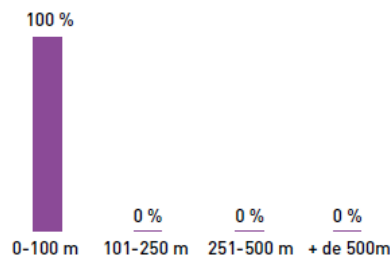
	2009	2010
Surfaces certifiées ou en cours	45000	142000
Surfaces non certifiées	62140	44115

NIVEAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

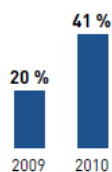


Surface base RT	44115
Surface HPE	0
Surface THPE	56000
Surface BBC	86000

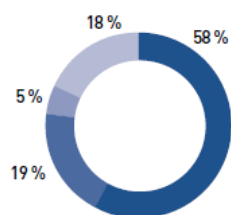
PROXIMITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN



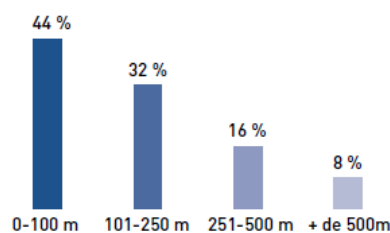
LOGEMENT



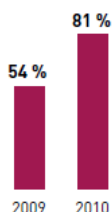
	2009	2010
Logements certifiés ou en cours	1766	4245
Logements non certifiés	6965	6111



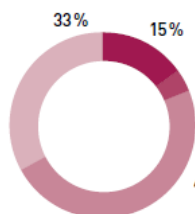
Logements base RT	5979
Logements HPE	1986
Logements THPE	571
Logements BBC	1820



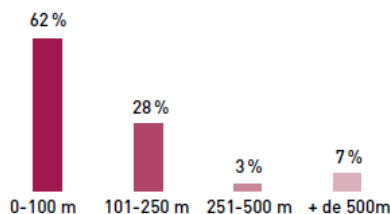
BUREAU



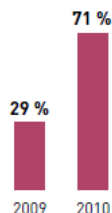
	2009	2010
Surfaces certifiées ou en cours	232852	376592
Surfaces non certifiées	198355	89715



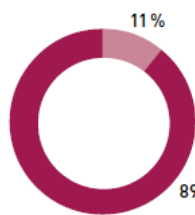
Surface base RT	68220
Surface HPE	19215
Surface THPE	225030
Surface BBC	153842



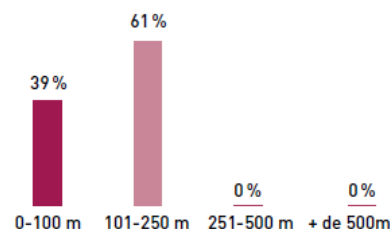
HÔTEL



	2009	2010
Surfaces certifiées ou en cours	6300	41300
Surfaces non certifiées	15424	16500



Surface base RT	51500
Surface HPE	0
Surface THPE	6300
Surface BBC	0



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

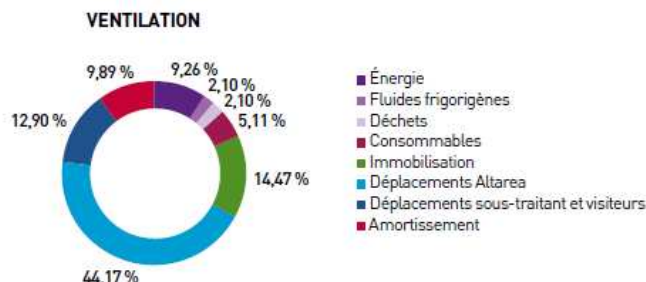
Données logement: échantillon représentatif de 6 178 logements dans le périmètre 2010

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	

ANNEXE 7

**OPERATIONS
D'ACHAT ET VENTES D' ACTIONS SUR PROPRES TITRES
INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE 2010**

Les opérations de rachat d'actions propres intervenues au titre de l'exercice 2010 (début du programme le 17/07/2009) 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

ANNEXE 8

**INFORMATIONS SUR L'UTILISATION
AU COURS DE L'EXERCICE 2010
DES DELEGATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL
CONFEREES A LA GERANCE.**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-100 du Code de commerce, nous vous prions de trouver ci-après le tableau des délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2010, accordées par l'Assemblée Générale Mixte – Ordinaire Annuelle et Extraordinaire des actionnaires de la Société le 28 mai 2010 et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé.

Il est rappelé que chaque assemblée générale extraordinaire conférant des autorisations et des délégations à la Gérance annule toutes les autorisations et délégations précédentes ayant un même objet.

1. Utilisation en 2010 des délégations accordées par l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 26 juin 2009

AGE du 26/06/2009	Montant d'augmentation de capital accordé	Utilisation en 2010		Solde au 28/05/2010 sur le montant d'augmentation de capital accordé
		Solde au 31/12/2009 sur le montant d'augmentation du capital accordé	Utilisation en 2010	
26/06/2009	50.000.000 €	49.017.834,50 €	Néant	49.017.834,50 €

2. Utilisation en 2010 des délégations accordées par l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 28 mai 2010

AGE du 28/05/2010	Montant d'augmentation de capital accordé	Utilisation en 2010		Solde au 31/12/2010 sur le montant d'augmentation de capital accordé
		Utilisation en 2010	Date de l'utilisation	
28/05/2010	50.000.000 €	Néant	Néant	50.000.000 €

ANNEXE 9**PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES :**

La définition des risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée et les moyens qu'elle met en œuvre pour les surmonter sont exposés en détail dans la section 3.3. du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne qui figure dans l'annexe 5.

Il est précisé en outre que la Société n'est pas dépendante de ses clients.

En effet, dans le pôle de promotion immobilière en logements et en 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.