



**LE CONSORTIUM ALTAREA-ABP-PREDICA SIGNE L'ACQUISITION AUPRES DU GROUPE
GALERIES LAFAYETTE DE LA SOCIÉTÉ ALDETA
DETENANT LE CENTRE COMMERCIAL REGIONAL CAP 3000**

7 mai 2010



1. Communiqué de presse

2. Annexes

- a. Cap 3000, un actif de premier plan**
- b. Présentation du consortium**



Le 7 mai 2010

Communiqué de presse

LE CONSORTIUM ALTAREA-ABP-PREDICA SIGNE L'ACQUISITION AUPRES DU GROUPE GALERIES LAFAYETTE DE LA SOCIÉTÉ ALDETA DETENANT LE CENTRE COMMERCIAL REGIONAL CAP 3000

Entrés en négociations exclusives le 27 avril 2010, **ALTAREA**, foncière spécialisée dans les centres commerciaux et opérateur multi-produits, associé à **ABP** (fonds de pension néerlandais) et à **PREDICA** (filiale assurance de personnes de Crédit Agricole Assurances), ont finalisé un accord le 7 mai 2010 portant sur la cession, par le **groupe Galeries Lafayette**, du contrôle de la société ALDETA.

ALTAREA, ABP et PREDICA acquièrent par cette opération le Centre Commercial CAP 3000 situé à Saint-Laurent du Var (Alpes-Maritimes), seul actif détenu par ALDETA, par l'intermédiaire d'ALTABLUE, dont chaque partenaire détient un tiers du capital.

En vertu de ce contrat, ALTABLUE acquerra en numéraire, sur la base d'un prix de 11,08 euros par action, susceptible d'ajustement en fonction des comptes définitifs au 30 juin 2010, l'intégralité des actions ALDETA détenues par le groupe Galeries Lafayette, représentant environ 99,82% du capital de la société. Le contrat prévoit une distribution exceptionnelle de dividende d'un montant d'environ 3,97 euros par action préalablement à la réalisation de la cession de contrôle. Cette transaction valorise CAP 3000 à 450 M€ ce qui représente un rendement net initial de 4,65 %.

La réalisation de l'opération est subordonnée à la réalisation de conditions suspensives usuelles, incluant, en particulier, l'accord des Autorités compétentes en matière de concurrence.

Une fois le transfert de propriété du bloc de contrôle intervenu, ALTABLUE déposera auprès de l'Autorité des marchés financiers un projet d'offre publique d'achat portant sur le solde des actions ALDETA conformément à la réglementation applicable au prix minimum de 11,08 euros par action.

Placé au 8^{ème} rang parmi les plus importants centres commerciaux français, CAP 3000 est un centre commercial « core » qui présente un rendement par m² de boutique supérieur à 11.000 €/m²/an et un taux d'effort de 9% environ. En raison de son emplacement exceptionnel au sein d'une zone de chalandise dont il est incontestablement l'un des centres leaders, CAP 3000 dispose d'un fort potentiel de revalorisation locative et d'extension de ses surfaces commerciales. Cette transaction constitue un signal fort pour le marché de l'investissement qui montre clairement la confiance d'investisseurs à long terme dans le secteur des centres commerciaux.



Philippe Houzé, Président du Directoire du groupe Galeries Lafayette déclare : *"Avec notre grand magasin Galeries Lafayette et le Lafayette Gourmet, notre Groupe restera l'acteur principal du centre commercial de CAP 3000. Nous nous félicitons du partenariat avec Altarea, Predica, et ABP et comptons sur leur savoir faire pour développer CAP 3000, accentuer son potentiel commercial et demeurer ainsi la destination de référence de la Côte d'Azur"*.

ALTAREA COGEDIM poursuit ainsi son plan d'investissements de façon à la fois dynamique et sécurisée. *« Avec l'acquisition de CAP 3000 et l'investissement récent pour développer le centre commercial de Villeneuve-la-Garenne, ALTAREA démontre son aptitude à se positionner sur des centres commerciaux à fort potentiel, en parfaite cohérence avec sa stratégie générale, fondée sur sa capacité à créer de la valeur par la gestion et le développement de tels actifs. Plus que jamais, les centres commerciaux demeurent le socle de notre groupe*», déclare Alain Taravella, Président fondateur du Groupe.

« Le projet d'investissement s'inscrit dans le cadre de la politique de placements immobiliers de Predica résolument tournée en 2010 vers les opportunités de marchés sur des actifs de qualité indéniable. CAP 3000 nous apparaît répondre parfaitement à ces objectifs. Il s'agit d'un actif unique à l'échelle du marché français et européen de l'immobilier commercial » ajoute Bernard Michel, Directeur général de Crédit Agricole Assurances.

Pour Patrick Kanters, Directeur général Global Real Estate d'ABP Asset Management : *« L'acquisition de CAP 3000 constitue une autre illustration de la stratégie d'ABP, à savoir investir aux côtés d'autres opérateurs. Nous nous félicitons de procéder à notre premier investissement aux côtés d'ALTAREA et de PREDICA. Ce partenariat offre en effet un mix judicieux de ressources financières et de compétences en matière de projets immobiliers. Il est la garantie que CAP3000 demeurera l'un des premiers centres commerciaux sur la Côte d'Azur, constituant ainsi un bon investissement pour ABP »*.

Dans le cadre de cette opération, le groupe Galeries Lafayette a été conseillé par HSBC, Baker & McKenzie et l'Etude 14 Pyramides. L'acquéreur (ALTABLUE) a été conseillé par De Pardieu Brocas Maffei, Accuracy, l'Etude de Maître Dechin et DTZ Eurexi. PREDICA a été conseillé par Herbert Smith & Associés et Crédit Agricole Corporate Investment Bank, et ABP par Jones Day.



Contacts Groupe Galerie Lafayette

Aziza BOUSTER

Directeur de la Communication Groupe

☎ : + 33 1 42 82 86 87 / 06 08 54 28 75

abouster@galerieslafayette.com

Contact s ALTAREA COGEDIM

Eric DUMAS

Directeur Financier Groupe

☎ : + 33 1 44 95 51 42

dumas.e@ALTAREA.com

Nathalie BARDIN

Directrice de la Communication

☎ : +33 1 56 26 25 36 / 06 85 26 15 29

bardin.n@ALTAREA.com

Valérie JARDAT

Agence Côté Jardat

☎ : + 33 1 41 05 94 10

valerie.jardat@cote-jardat.fr

Contactts ABP

ABP Corporate Communication

☎ : +31 45 579 2911

communicatie@abp.nl

Contacts PREDICA / CREDIT AGRICOLE ASSURANCES

Brigitte Cachon - ☎ + 33 (0)1 57 72 31 25

Elise Bouteiller - ☎ + 33 (0)1 43 23 80 71

service.presse@ca-assurances.fr



3. Annexes

- a. Cap 3000, un actif de premier plan**
- b. Présentation du consortium**

I. CAP 3000 : un actif unique de premier plan

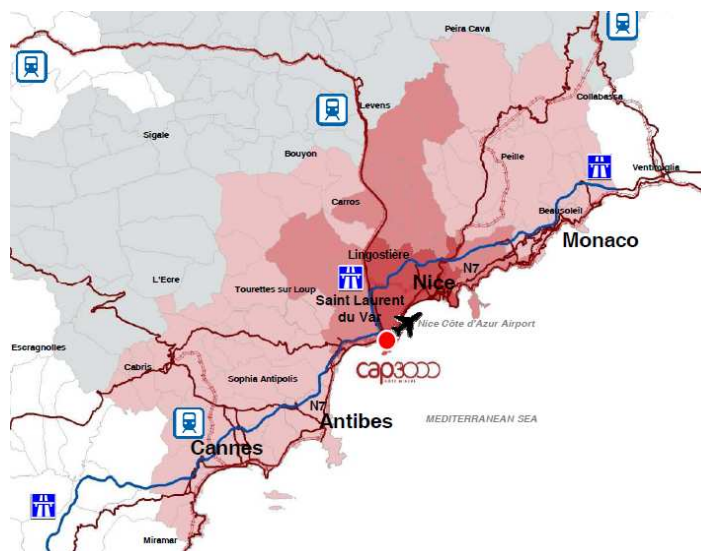


Conçu et réalisé par les Nouvelles Galeries en 1969, en même temps que le centre commercial de Parly 2, CAP 3000 a marqué une nouvelle étape dans le secteur de la distribution. Il est aujourd'hui l'un des plus grands centres français.

Une localisation exceptionnelle

La localisation à Saint-Laurent du Var, à la limite de la ville de Nice, 5^{ème} ville de France, confère à ce centre une forte attractivité englobant les principales villes de la Côte d'Azur. Au cœur d'une importante zone de chalandise, CAP 3000 bénéficie d'une excellente desserte et est profondément ancré dans le paysage commercial local.

Cet actif se situe dans la Plaine du Var, vaste opération d'aménagement urbain qualifiée d'Opération d'Intérêt National (OIN).



Un site à fort potentiel

Depuis son ouverture, CAP 3000 est un centre commercial très fréquenté notamment grâce à la présence des Galeries Lafayette et de son Lafayette Gourmet mais aussi d'enseignes nationales et internationales de grande qualité.

Quelques chiffres :

Surface GLA : 65 052 m² sur 2 niveaux dont 27 000 m² pour la galerie commerciale

Chiffre d'affaires 2009 : 340 M€ TTC

Nombre de visiteurs : 8 millions /an

Locomotives : Galeries Lafayette (29 000 m²), Lafayette Gourmet (8 900 m²), H&M, Zara, Sephora, Mango, Lancel, The BodyShop, Grand Optical, Natures et Découvertes, Micromania...

Nombre de boutiques : 126

Places de parking : 3000

Taux d'effort moyen : 9%

Rendement moyen boutiques : 11.000 €/m²/an

Une forte attractivité

CAP 3000 bénéficie indéniablement de l'attractivité touristique de la Côte d'Azur. Depuis son origine, ce centre commercial a toujours été entièrement commercialisé. Il offre une vraie ouverture sur la mer, ce qui constitue un atout fort.

Une région en forte croissance démographique

La zone de chalandise bénéficiera durant les 20 prochaines années d'un accroissement continu de la population.

Les scénarii de l'Insee prévoient que les populations des Alpes-Maritimes et du Var continueront de croître aux rythmes respectifs de +0,6% et + 1% par an, sur la période 2006-2030, portant ainsi la population de 2 045 400 habitants en 2006 à 2 480 400 habitants en 2030. Le Var serait ainsi le département où la population augmenterait le plus vite de la région PACA.

On estime que les touristes représentent 25 % de la consommation supplémentaire dont bénéficient les commerces.

Un projet de restructuration pour un centre de nouvelle génération

A partir d'un positionnement commercial qui a fait ses preuves et d'une emprise foncière importante

- CAP 3000 s'étend aujourd'hui sur une surface de 134 000 m²- ALTAREA et ses partenaires envisagent une restructuration lourde pour mettre à niveau et développer le centre commercial CAP 3000 après 40 ans d'exploitation. Le projet se fonde sur 3 éléments fédérateurs :

- Capitalisation sur le succès de CAP 3000 en préservant les avantages commerciaux majeurs qui concourent à son attractivité,
- Innovation et modernisation afin de conforter le positionnement et le rayonnement de CAP 3000 en augmentant la variété de l'offre commerciale, en l'enrichissant d'une offre culturelle et de loisirs et en tirant parti de sa situation exceptionnelle en bord de mer,
- Ancrage du projet sur les Galeries Lafayette. Le développement, le remodeling du site et le projet d'extension seront conduits autour des Galeries Lafayette. Celles-ci resteront le point focal du futur centre et pourront être partie prenante dans la définition du positionnement commercial futur et l'expérimentation de nouveaux concepts et idées.

Un projet durable

Le projet d'ALTAREA pour CAP 3000 s'inscrit dans les orientations prescrites par le Maire de Nice, Christian Estrosi, à savoir : « *Nice, la ville verte de la Méditerranée* »

La démarche environnementale d'ALTAREA poursuivra les 4 orientations fondamentales de l'agglomération :

- Préserver et valoriser un paysage et un environnement exceptionnels,
- Vivre ensemble,
- Mieux circuler,
- Affirmer la vocation d'une métropole internationale.

Si le développement durable est bien le défi urbain de la Ville de Nice, il est aussi celui d'ALTAREA et de ses partenaires.

Transformer CAP 3000 en un centre de nouvelle génération consiste à le faire « exister durablement » dans un territoire de référence.

La restructuration de CAP 3000 se doit d'être la traduction d'une réelle ambition, d'un nouveau mode de penser et de gestion commerciale, une approche cohérente des problématiques économiques, sociales, énergétiques et environnementales, gage de valeurs pérennes pour les générations à venir.

II. Stratégie investisseurs et montage financier

Une opportunité exceptionnelle

ALTAREA a répondu avec ABPet PREDICA, à l'appel d'offres lancé en février 2010 par le Groupe Galeries Lafayette pour la cession de la société ALDETA. Ils bénéficient ensemble à la fois de l'alliance d'un acteur de référence sur le marché de l'immobilier et de deux investisseurs de long et très long terme.

Aujourd'hui, le rachat d'actifs existants à fort potentiel est un axe de développement sûr. Avec un taux d'occupation de 100% et la présence d'enseignes nationales et internationales, CAP 3000 est en effet un actif majeur qui représente une opportunité d'investissement exceptionnelle compte tenu de sa bonne performance financière actuelle et de son potentiel de valorisation.

Il bénéficie en effet, d'un rendement au m² moyen élevé en ligne avec les performances des meilleurs grands centres commerciaux. ALTAREA a toute la confiance de ses partenaires pour exercer ses talents d'opérateur et travailler sur le potentiel de création de valeur sur ce centre, afin d'augmenter de façon significative ses revenus.

Un montage financier équilibré

ALTAREA, ABP et PREDICA ont constitué une société commune au capital de 100 M€, ALTABLUE, dont ils détiennent chacun 1/3 du capital.

Par ailleurs, à titre de fonds propres complémentaires, ABP et PREDICA vont apporter en compte courant 200M€. Pour le solde des besoins de financement, un crédit bancaire long terme fera le complément.



ALTAREA-COGEDIM est à la fois **un opérateur immobilier multi-produits** et **une foncière spécialisée dans les centres commerciaux**. Le groupe s'inspire des modes de vie contemporains et anticipe leurs évolutions pour créer des ensembles immobiliers innovants, générateurs de croissance et de cohésion urbaine.

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

Développeur multi-produits, ALTAREA COGEDIM réunit des compétences uniques sur l'ensemble des marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau et hôtellerie. Les projets du groupe représentent environ 2.000.000 de m² en développement, faisant d'ALTAREA COGEDIM un des opérateurs français les plus importants, leader en France pour le développement de projets urbains mixtes.

Présente en France, en Italie et en Espagne, **ALTAREA** est cotée sur le compartiment A de l'Eurolist de NYSE Euronext Paris.

Au 31 décembre 2009, le patrimoine de centres commerciaux d'ALTAREA COGEDIM s'élève à 2,3 Mds d'euros dont 623 796 m² GLA en exploitation pour 150,4 M€ de loyers bruts annuels. ALTAREA COGEDIM possède un portefeuille de 2 000 000 m² de projets en développement toutes classes d'actifs confondus. Il est propriétaire de 65 actifs en France, en Italie et en Espagne.

ALTAREA FRANCE

Une entité spécialisée entièrement consacrée au développement, à la construction, à la commercialisation, à la gestion et à la valorisation des actifs de centres commerciaux qui lui sont confiés par le groupe *ALTAREA COGEDIM* ou par des tiers indépendants.

Le groupe est présent sur les principaux segments du marché de l'immobilier commercial :

- **centre-ville** : Espace Jaurès à Brest (2002) ; Espace Grand'Rue à Roubaix (2002) ; Espace Saint-Georges à Toulouse (2006) ; L'Aubette à Strasbourg (2008), Espace St Christophe à Tourcoing (2010), La Cour des Capucins à Thionville (2011)
- **entrées de ville, avec notamment le concept de Family Village** : 14ème Avenue à Herblay (2002), Family Village Les Hunaudières à Raudin (2007) et Family Village Aubergenville (2007), Les Portes de Brest Guipavas (2008)
- **des retails parks et lifestyle centers sans hypermarché** (ex : Thiais Village à Thiais ouvert en 2007, Family Village à Limoges qui ouvrira en septembre 2010)
- **des centres de commerce-loisirs** comme Bercy Village à Paris ou Carré de Soie à Vaux en Velin-Lyon (2009)
- **des espaces commerciaux dans des lieux de transit** (boutiques gare du Nord ouvert en 2002 et boutiques gare de l'Est en 2008)
- **des projets mixtes et nouveau quartiers** comme OKABÉ au Kremlin Bicêtre, Euromed Center à Marseille ou Cœur d'Orly.

ALTAREA COGEDIM, présent dans le Sud-Est

ALTAREA-COGEDIM travaille actuellement sur des projets et des restructurations importantes :

- La Valette à Toulon (logement, hôtellerie et boutiques)
- Nice Méridia (bureaux et habitation)
- Euromed Center à Marseille (bureaux)
- Hôtel Dieu à Marseille (hôtellerie)

Le Groupe bénéficie également d'un ancrage local solide par le biais de ses deux filiales historiques : Cogedim Provence à Marseille et Cogedim Méditerranée à Nice.

Les prochaines ouvertures de centres commerciaux d'ALTAREA-COGEDIM en 2010-2011

- Family Village Portes de Limoges à Limoges (87) : Retail Park accueillant une trentaine d'enseignes équipement de la maison et de la personne, culture et loisirs
- La Cour des Capucins à Thionville (57) : ensemble mixte en centre ville ave commerces, bureaux, logements, hôtel
- L'Espace Saint-Christophe à Tourcoing (59) : centre commercial de centre ville avec un hypermarché Auchan et un multiplex de 5 salles

www.altarea-cogedim.com



ABP est le fonds de pension du gouvernement et des salariés de l'enseignement aux Pays-Bas.

Avec un capital investi de 208 milliards d'euros au 31 Décembre 2009, ABP est le plus grand fonds de pension européen et un des plus grands fonds de pension mondiale.

www.abp.nl



1er bancassureur et 2ème assureur vie en France par le montant des primes collectées, Crédit Agricole Assurances réunit toutes les activités d'assurance en France comme à l'international.

Crédit Agricole Assurances regroupe depuis janvier 2009, PREDICA, filiale d'assurance vie, Pacifica, en assurance dommages, Crédit Agricole Creditor Insurance (Caci) pour l'assurance emprunteurs, les filiales à l'international ainsi que Crédit Agricole Assurances Gestion, Informatique et Services (Caagis) depuis le 1^{er} janvier 2010.

Crédit Agricole Assurances en chiffres (au 31/12/2009)

- 25,9 milliards d'euros de chiffre d'affaires
- 203 milliards d'euros d'encours
- 846 millions d'euros de résultat net part du Groupe
- 2 700 personnes

www.ca-assurances.com