

## DOCUMENT DE REFERENCE EXERCICE 2010



Le présent document de référence (le « Document de Référence ») a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'«AMF») le 10 juin 2011, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Conformément à l'article 28 du Règlement européen n°809/2004 du 29 avril 2004, les documents suivants sont incorporés par référence :

- Le rapport de gestion du conseil d'administration, les comptes annuels, le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009 et figurant dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 avril 2010 sous le n°D.10-0343, aux rubriques indiquées dans le table au de concordance page 128.
- Le rapport de gestion du conseil d'administration, les comptes consolidés, le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 et figurant dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2009 sous le n°D.09-0365, aux rubriques indiquées dans le table au de concordance page 154.

*Ce document est disponible sans frais au siège social de la société, 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, ainsi qu'en version électronique sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) et sur le site Internet de la société [www.altarea-cogedim.com](http://www.altarea-cogedim.com)*

## **RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES**

### **RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

M. Alain TARAVELLA  
Président du Conseil d'Administration - Directeur Général d'ALDETA

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

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

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

Les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010 présentés dans ce document de référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 83-84 dudit document, qui contient une observation»

Paris, le 10 juin 2011

Le Président - Directeur Général

**M. Alain TARAVELLA**

## RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

### Commissaires aux comptes titulaires :

PricewaterhouseCoopers Audit  
63 rue de Villiers  
92200 Neuilly sur Seine  
Représenté par Olivier AUBERTY

et

Cailliau Dedout et Associés  
19 rue Clément Marot  
75008 Paris  
Représenté par Laurent BRUN

PricewaterhouseCoopers Audit est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Cailliau Dedout et Associés est membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Paris.

### Commissaires aux comptes suppléants :

Yves NICOLAS  
63 rue de Villiers  
92200 Neuilly sur Seine

et

Didier CARDON  
19 rue Clément Marot  
75008 Paris

Yves NICOLAS est Président-Directeur Général de PricewaterhouseCoopers Audit et Président de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Didier CARDON est associé de Cailliau Dedout et Associés et membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Paris.

# SOMMAIRE

<b>N°</b>		<b>Pages</b>
	<b>INTRODUCTION</b>	<b>9</b>
1.	Liste des organes de direction et de surveillance	9
2.	Contrôleurs légaux des comptes	10
3.	Chiffres clés (informations financières sélectionnées)	13
4.	Organigramme	14
5.	Marché des titres de la société	15
6.	Historique	17
7.	Lieu de consultation des documents sociaux, adresse et numéro de téléphone du siège social	21
<b>CHAPITRE I</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL</b>	<b>22</b>
1.1.	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE</b>	<b>22</b>
1.1.0.	Dénomination – siège social	22
1.1.1.	Forme juridique	22
1.1.2.	Législation	22
1.1.3.	Date de constitution et d'expiration	22
1.1.4.	Objet social	22
1.1.5.	Registre du Commerce et des Sociétés	23
1.1.6.	Assemblées Générales (convocations ; conditions d'admission)	23
1.2.	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL</b>	<b>24</b>
1.2.0.	Montant du capital social	24
1.2.1.	Conditions régissant les modifications du capital dans la mesure où elles sont plus restrictives que la loi	24
1.2.2.	Rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice	24
1.2.3.	Capital autorisé non émis / Etat des autorisations en cours de validité données par l'Assemblée Générale en vue d'augmenter le capital social et de leur utilisation pendant l'exercice	24

1.2.4.	<b>Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions</b>	<b>24</b>
1.2.4.0.	<b>Limitation des droits de vote</b>	<b>24</b>
1.2.4.1.	<b>Droits de vote double (résumé de l'article 13-1 des statuts)</b>	<b>24</b>
1.2.4.2.	<b>Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires</b>	<b>24</b>
1.2.5.	<b>Dispositions pouvant avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle de la société</b>	<b>25</b>
1.2.6.	<b>Dispositions statutaires fixant des seuils dont le franchissement serait à déclarer</b>	<b>25</b>
1.2.7.	<b>Titres non représentatifs du capital</b>	<b>25</b>
1.2.8.	<b>Autres titres donnant accès au capital</b>	<b>25</b>
1.2.9.	<b>Evolution du capital social au cours des trois derniers exercices</b>	<b>25</b>
1.3.	<b>REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE</b>	<b>26</b>
1.3.1.	<b>Répartition du capital et des droits de vote à la date du document de référence</b>	<b>26</b>
1.3.2.	<b>Evolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours de l'exercice 2010</b>	<b>27</b>
1.3.3.	<b>Auto détention</b>	<b>28</b>
1.3.4.	<b>Autocontrôle / Participations croisées</b>	<b>28</b>
1.3.5.	<b>Historique de la répartition du capital et des droits de vote /</b>	<b>28</b>
1.3.6.	<b>Franchissements de seuils notifiés à la société au cours des trois dernières années</b>	<b>32</b>
1.3.7.	<b>Personnes physiques ou morales détenant le contrôle de la société Nature de ce contrôle – mesures prises en vue d'assurer qu'il ne soit pas exercé de manière abusive</b>	<b>32</b>
1.3.8.	<b>Accords dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la société</b>	<b>33</b>
1.3.9.	<b>Etat de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice / Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de la société</b>	<b>33</b>
1.4.	<b>ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE</b>	<b>33</b>
1.5.	<b>DIVIDENDES</b>	<b>36</b>
1.6.	<b>EVOLUTION DU PORTEFEUILLE TITRES AU COURS DE L'EXERCICE 2010</b>	<b>36</b>

<b>CHAPITRE II</b>	<b>RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE</b>	<b>37</b>
2.1.	PRESENTATION DE LA SOCIETE	37
2.1.0.	Description des principales activités	37
2.1.1.	Description des principaux marchés sur lesquels la société opère (situation concurrentielle)	49
2.2.	INFORMATION SOMMAIRE SUR LA DEPENDANCE DE LA SOCIETE A L'EGARD DE BREVETS OU DE LICENCES, DE CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCES DE FABRICATION	49
2.3.	POLITIQUES DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT	49
2.4.	LES INVESTISSEMENTS	49
2.4.0.	Principaux investissements réalisés au cours des deux derniers exercices et depuis le premier janvier 2010	50
2.4.1.	Investissements en cours et méthode de financement	51
2.5.	LES PROPRIETES IMMOBILIERES	51
2.6.	LES CONTRATS IMPORTANTS	53
2.7.	INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE DE NATURE NON FINANCIERE	57
2.7.1.	- INFORMATIONS SOCIALES	57
2.7.2.	- INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	57
2.8.	FACTEURS DE RISQUES	59
<b>CHAPITRE III</b>	<b>SITUATION FINANCIERE – RESULTATS</b>	<b>63</b>
3.0.	RAPPORT FINANCIER DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	63
3.0.0.	Activité et résultats de la société	63
3.0.1.	Informations sur les participations	64
3.0.2.	Options de vente portant sur le capital d'une filiale	65
3.0.3.	Trésorerie et capitaux	65
3.0.4.	Délais de paiement	65
3.0.5.	Présentation des comptes annuels de la société ALDETA	65
3.1.	COMPTES ANNUELS	68
3.1.0.	Etats financiers (bilan ; compte de résultat ; tableau des flux de trésorerie ; tableau de variation des capitaux propres ; annexe comptable)	68
3.1.1.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	83

3.2.	<b>TABLEAU DES RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES</b>	<b>85</b>
<b>CHAPITRE IV</b>	<b>LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>86</b>
4.1.	<b>COMPOSITION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE</b>	<b>86</b>
4.2.	<b>MANDATS DANS D'AUTRES SOCIETES – EXPERIENCE - INDEPENDANCE</b>	<b>86</b>
4.3.	<b>LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE</b>	<b>90</b>
4.4.	<b>STOCK OPTIONS ET ACTIONNARIAT DES MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>92</b>
4.5.	<b>PENSIONS, RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES</b>	<b>92</b>
4.6.	<b>CONFLITS D'INTERETS</b>	<b>92</b>
4.6.0.	<b>Informations sur les contrats de services passés avec les membres des organes d'administration de direction ou de surveillance et prévoyant l'octroi d'avantages</b>	<b>92</b>
4.6.1.	<b>Arrangement ou accord en vertu duquel une des personnes susvisées a été sélectionnée en tant que telle</b>	<b>92</b>
4.6.2.	<b>Signalement de tout conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs à l'égard de la société de l'une des personnes susvisées et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.</b>	<b>92</b>
4.6.3.	<b>Opérations avec des apparentés</b>	<b>93</b>
4.7.	<b>STOCK OPTIONS ATTRIBUEES AUX SALARIES NON MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>93</b>

4.8.	ACTIONS GRATUITES	93
4.9.	ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS	93
4.10	CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	93
4.11	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	93
<b>CHAPITRE V</b>	<b>EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR</b>	<b>94</b>
<b>CHAPITRE VI</b>	<b>AUTRES DOCUMENTS RELATIFS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUNI 2010</b>	<b>95</b>
6.1.	ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE	95
6.2.	AUTRES RAPPORTS PRESENTES A CETTE ASSEMBLEE	96
6.2.0.	Rapport du Président sur le contrôle interne et la gestion des risques ainsi que sur le gouvernement d'entreprise.	96
6.2.1.	Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L 225-235 du Code de Commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration.	109
6.2.2.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.	111
6.3.	PRESENTATION DES RESOLUTIONS	113
6.4.	TEXTE DES RESOLUTIONS	114
	<b>ANNEXES</b>	<b>118</b>
1.	GLOSSAIRE	119
2.	INFORMATION FINANCIERE TRIMESTRIELLE AU 31 MARS 2011	121
3.	TABLEAU DE CONCORDANCE AVEC LES RUBRIQUES DE L'ANNEXE I DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004 DU 29 AVRIL 2004	123

# INTRODUCTION

## 1. LISTE DES ORGANES DE DIRECTION

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DEPUIS LE 30 JUIN 2010

Monsieur Alain TARAVELLA  
**Président du Conseil d'Administration – Directeur Général**

AZUR FRANCE II SARL  
Représentée par Monsieur Robert-Jan FOORTSE  
**Administrateur**

Monsieur Yves COQUELET  
**Administrateur**

Monsieur Michel PEISSE  
**Administrateur**

Monsieur Emeric SERVIN  
**Administrateur**

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2010

Monsieur Philippe HOUZÉ  
**Président du Conseil d'Administration**

Monsieur Laurent BOUCHEZ  
**Administrateur**

Monsieur Jacques CALVET  
**Administrateur**

Monsieur Nicolas HOUZÉ  
**Administrateur**

Monsieur Ugo SUPINO  
**Directeur Général**

Monsieur Pierre XAVIER  
**Administrateur**

## 2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.1. Commissaires aux comptes titulaires

PricewaterhouseCoopers Audit  
63 rue de Villiers  
92200 Neuilly sur Seine  
représenté par Monsieur Olivier AUBERTY

- Date de début du premier mandat de PricewaterhouseCoopers Audit : AGO/E du 30 mai 2008.
- Renouvellement : AGO/E du 16 juin 2009.
- Date de fin de mandat : Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice 2014.
- Suite à la démission de PricewaterhouseCoopers Audit de son mandat de commissaire aux comptes titulaire, il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires convoquée le 10 juin 2011 de nommer en remplacement, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, le Cabinet Ernst & Young et autres, 41 rue Ybry – 92576 Neuilly Sur Seine, qui sera représenté par Monsieur Jean-Roch VARON.
- PricewaterhouseCoopers Audit et Enst & Young et autres sont membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Cailliau Dedouit et Associés  
19 rue Clément Marot  
75008 PARIS  
représenté par Monsieur Laurent BRUN

- Date de début du premier mandat de Cailliau Dedouit et Associés : AGO/E du 30 mai 2008.
- Renouvellement : AGO/E du 16 juin 2009.
- Date de fin de mandat : Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice 2014.
- Suite à la démission de Cailliau Dedouit et Associés de son mandat de commissaire aux comptes titulaire, il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires convoquée le 10 juin 2011 de nommer en remplacement, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, le Cabinet A.A.C.E. Ile de France, 10 rue de Florence – 75008 Paris, qui sera représenté par Monsieur Patrick UGHETTO.
- Cailliau Dedouit et Associés et A.A.C.E. Ile de France sont membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris.

## 2.2. Commissaires aux comptes suppléants

### Commissaire aux comptes suppléant de PricewaterhouseCoopers Audit :

Monsieur Yves NICOLAS  
63 rue de Villiers  
92200 Neuilly Sur Seine

- Date de début du premier mandat de Monsieur Yves NICOLAS : AGO/E du 16 juin 2009.
- Monsieur Yves NICOLAS a été nommé Commissaire aux comptes suppléant de PricewaterhouseCoopers Audit par l'Assemblée Générale mixte du 16 juin 2009, en remplacement de Monsieur Etienne BORIS, Commissaire aux comptes suppléant dont le mandat était venu à expiration.
- Date de fin de mandat : Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice 2014.
- Suite à la démission de Monsieur Yves NICOLAS de son mandat de commissaire aux comptes suppléant, il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires convoquée le 10 juin 2011 de nommer en remplacement, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, le Cabinet AUDITEX, Tour Ernst & Young, Faubourg de l'Arche, 92037 PARIS – La Défense Cedex, qui sera représenté par Monsieur Pierre JOUANNE.
- Monsieur Yves NICOLAS et le Cabinet AUDITEX sont membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

### Commissaire aux comptes suppléant de Cailliau Dedout et Associés :

Monsieur Didier CARDON  
19 rue Clément Marot  
75008 PARIS

- Date de début du premier mandat de Monsieur Didier CARDON : AGO/E du 30 mai 2008.
- Renouvellement : AGO/E du 16 juin 2009.
- Date de fin de mandat : Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice 2014.
- Suite à la démission de Monsieur Didier CARDON de son mandat de commissaire aux comptes suppléant, il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires convoquée le 10 juin 2011 de nommer en remplacement, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, le Cabinet AUDITEURS ASSOCIES CONSULTANTS EUROPEENS, 10 rue de Florence 75008 Paris, qui sera représenté par Monsieur Michel RIGUELLE.
- Monsieur Didier CARDON et le Cabinet AUDITEURS ASSOCIES CONSULTANTS EUROPEENS sont membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris.

### 2.3. Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe

	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT		CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES		TOTAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>						
- Aldeta SA	15 600	17 760	15 600	15 240	31 200	33 000
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes</b>						
- Aldeta SA	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>15 600</b>	<b>17 760</b>	<b>15 600</b>	<b>15 240</b>	<b>31 200</b>	<b>33 000</b>

### 3. CHIFFRES CLES (informations financières sélectionnées)

Les informations financières sélectionnées présentées ci-après et relatives aux exercices clos les 31 décembre 2008, 2009 et 2010 sont extraites :

- des comptes consolidés pour l'exercice 2008,
- des comptes individuels pour les exercices 2009 et 2010 (la société ayant absorbé ses deux filiales au cours de l'exercice 2009, n'établit plus de comptes consolidés).

en K€	31/12/2010 Comptes individuels	31/12/2009 Comptes individuels	31/12/2008 Comptes individuels	31/12/2008 Comptes consolidés
Chiffre d'affaires	29 484	27 370	15 307	15 250
Résultat opérationnel <sup>(1)</sup>	1 954	543	(2 655)	1 879
Résultat net	(1 416)	(934)	(4 021)	
Résultat net – Part du Groupe	N/A	N/A	N/A	90
Total actif	336 442	323 888	324 146	328 824
Capitaux propres	149 102	255 410	256 323	260 944
Dettes financières	171 821	61 014	63 321	63 321
Trésorerie	11 309	7 000	486	487
Endettement financier net <sup>(2)</sup>	160 512	54 014	62 835	62 834
Trésorerie nette	-	-	-	-

<sup>(1)</sup> Résultat opérationnel = résultat d'exploitation + résultat exceptionnel

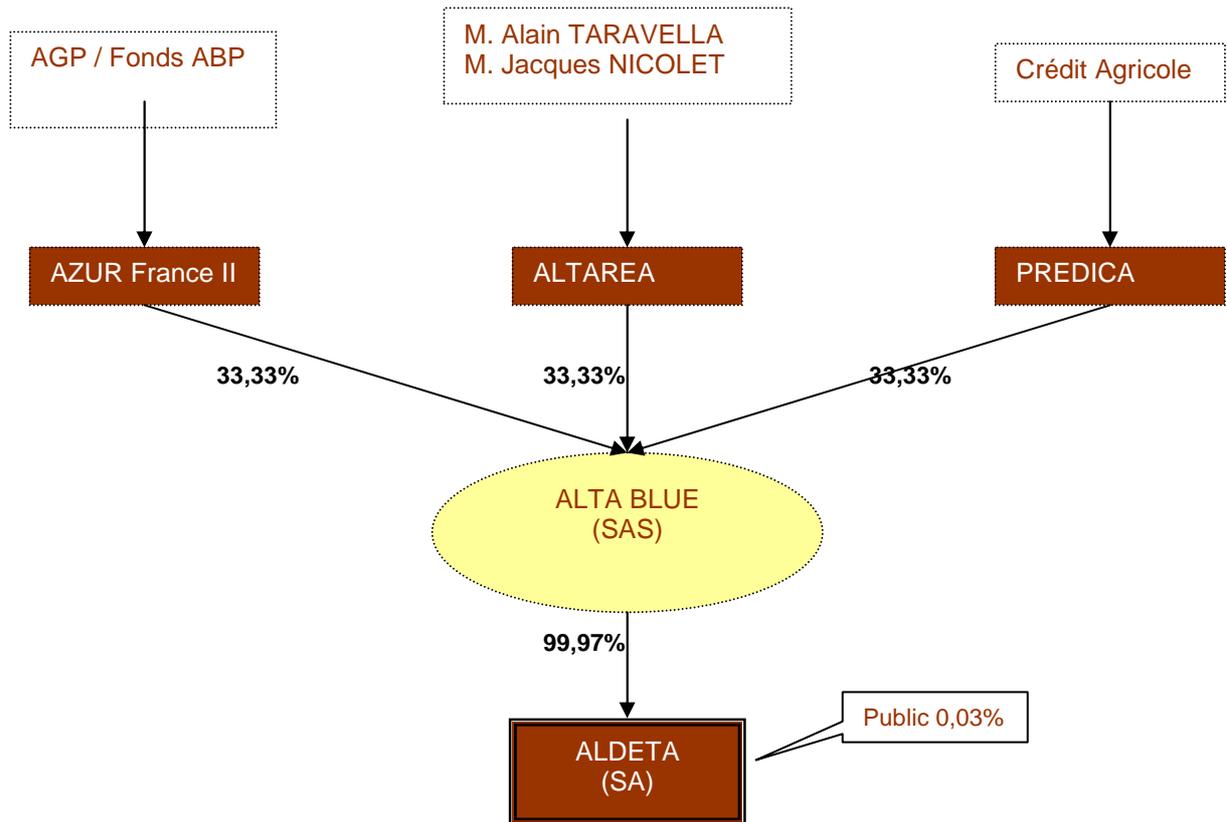
<sup>(2)</sup> Endettement financier net = dettes financières - trésorerie

en M€	au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Capitalisation boursière <sup>(1)</sup>	499 549 415 <sup>(2)</sup>	329 068 265

<sup>(1)</sup> Dernier cours x nombre d'actions composant le capital.

<sup>(2)</sup> Il est rappelé que le flottant représente 0,03 %, ALTA BLUE détenant 99,97% du capital.

#### 4. ORGANIGRAMME SIMPLIFIE



## 5. MARCHE DES TITRES DE LA SOCIETE

### L'action ALDETA

Place de cotation	NYSE Euronext Paris
Lieu d'échange	Compartiment B
Date d'introduction	10 juillet 1997 sur le segment « Nouveau Marché » Paris Code Sicovam : 003663
Nombre d'actions	26 431 186 au 31/12/2010
Codes	ISIN : FR0000036634 Mnémonique : LDA

### Marché obligataire

La société n'a pas émis d'emprunt obligataire.

**Tableau des volumes traités, évolution des cours depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009**

Année	Mois	Plus Haut	Plus Bas	Dernier cours	Cours Moyen	Nombre de titres échangés	Capitaux échangés (en euros)	Nombre de jours de bourse
<b>2009</b>	janvier	2,87	2,87	2,87	2,87	140	402	1
	février	2,59	2,59	2,59	2,59	56	145	1
	mars	6,44	2,5	6,44	4,57	47	173	4
	avril	9,18	5,28	6,96	7,4938	1 145	9 370	8
	mai	4,17	4,17	4,17	4,17	31	129	1
	juin	8	8	8	8	300	2 400	3
	juillet	8	8	8	8	10	80	1
	août	24,4	12,98	13,5	16,96	604	11 268	3
	septembre	12	10,01	10,11	10,585	423	4 305	4
	octobre	16,26	10,69	12,91	13,195	473	5 459	4
	novembre	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0
	décembre	12,45	7,65	12,45	10,05	104	1 275	2
<b>2010</b>	janvier	10,10	7,42	7,42	8,717	717	5 608,17	4
	février	10,20	8,95	9,50	9,625	1 055	10 010,25	4
	mars	11,15	5,08	10,04	9,858	1 390	15 200,46	6
	avril	14,51	12	14,51	12,97	895	10 992,95	3
	mai	10,67	10,16	10,16	10,415	84	892,20	2
	Juin (*)	-	-	-	-	-	-	-
	Juillet (*)	-	-	-	-	-	-	-
	Août (*)	-	-	-	-	-	-	-
	septembre	10,73	6,75	10,73	8,74	468	3 198,8	2
	octobre							
	novembre	11,08	11,08	11,08	11,08	9 080	100 606,4	8
	décembre	18,9	6,65	18,9	11,927	31 757	351 405,80	4
<b>2011</b>	janvier	15,99	15	15	15,5	76	1 145,94	2
	février	12	12	12	12	220	2 640	2
	mars	12,6	10,02	12,6	11,04	67	678,72	3
	avril	15,12	15,12	15,12	15,12	16	241,92	1
	mai	-	-	-	-	-	-	-

(\*) : Suspension de cours en raison de la garantie de cours annoncée puis présentée par ALTA BLUE

## 6. HISTORIQUE

### 1977-1997

Créée en 1977 par Michel BOULANGER et Bertrand EVRARD, ALDETA développe une activité de distribution dans le secteur de la bijouterie joaillerie.

Pendant les 20 premières années de son activité, ALDETA a exercé un métier de franchiseur. Au milieu des années 1990, la société comptait environ 100 franchises à travers la France.

Le décès brutal de Michel BOULANGER en août 1994 a entraîné un bouleversement du management et de l'organisation du Groupe. Olivier BOULANGER, fils de Michel, a mis en œuvre une politique de développement ambitieuse dont l'introduction en Bourse sur le Nouveau Marché a constitué l'une des étapes.

### 1997-2001

A partir de 1997, la stratégie suivie est alors de créer un modèle de développement basé sur le succursalisme. La société a peu à peu abandonné le modèle des franchises et a utilisé les fonds levés en Bourse soit 7,5 M€<sup>1</sup> ainsi qu'un financement bancaire de 1,4 M€ pour financer son développement.

Fin 1999 et 2000, la société entame une restructuration de son organisation et de son management, ainsi que la mise en place d'un nouveau système d'information et de gestion.

Dès lors, la société entre dans un cercle vicieux où le poids des charges fixes est disproportionné par rapport à la taille du réseau. Le niveau de perte augmente chaque année et le chiffre d'affaires diminue du fait du départ des franchisés.

Fin 2001, la société est alors constituée de 20 boutiques réparties sur toute la France avec un siège social à Lille et une plate-forme d'approvisionnement à Lyon. La société devient très difficile à gérer et les Commissaires aux comptes déclenchent une procédure d'alerte dans un rapport spécial porté à la connaissance des actionnaires lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2000.

### 2002

Par ordonnance en date du 28 janvier 2002, le Tribunal de Commerce de Lille a ordonné une enquête afin de connaître la situation active et passive de la société ALDETA.

Par ordonnance du 4 juin 2002, le Président du Tribunal de Commerce de Lille a nommé Maître Jean-Jacques BONDROIT en qualité de mandataire ad hoc avec mission d'assister la société ALDETA et d'autres sociétés du Groupe dans les négociations avec ses créanciers et partenaires financiers. Après prorogation, cette mission a pris fin le 30 novembre 2002.

---

<sup>1</sup> Introduction en Bourse le 10 juillet 1997 sur le segment « Nouveau Marché »

**2003**

Le 25 septembre 2002, la société FASHION B. AIR a initié une Offre Publique d'Echange sur le capital d'ALDETA. L'offre a été ouverte par le Conseil des Marchés Financiers du 2 octobre 2002 au 17 janvier 2003. A l'issue de la période d'Offre, FASHION B. AIR devient le premier actionnaire avec 41,39 % du capital.

Par jugement en date du 2 décembre 2002, le Tribunal de Commerce de Lille a ouvert à l'encontre des sociétés ALDETA et de ses deux filiales DENISAMT et HALEFIS une procédure de redressement judiciaire et a nommé Maître BONDROIT en qualité d'administrateur. Ce même jugement a fixé la date de cessation des paiements au 2 décembre 2002.

Suite à la mise en redressement judiciaire de la société ALDETA et de ses deux filiales HALEFIS et DENISAMT, FASHION B. AIR alors premier actionnaire de la société, dépose un plan de continuation par voie de redressement qui a été homologué par le Tribunal de Commerce de Lille le 11 juin 2003.

FASHION B. AIR s'est engagée à injecter une somme d'un montant maximum de 1 million d'euros dans la trésorerie du Groupe ALDETA sous forme d'augmentation de capital. L'opération a eu lieu début 2004.

**2004**

Le 29 septembre 2004, une ordonnance du Tribunal de Commerce de Lille prononce la sortie définitive par anticipation de la période d'exécution du plan de redressement des sociétés ALDETA et de ses deux filiales HALEFIS et DENISAMT.

Cette sortie définitive par anticipation de la procédure collective fait suite à l'apurement total des passifs des trois sociétés ALDETA, HALEFIS et DENISAMT.

**Fin 2004  
à début 2007**

Entre fin 2004 et début 2007, la société a cédé 13 des 16 fonds de commerce pour ne garder que 2 points de vente en exploitation à Lille et à Strasbourg ainsi qu'un fonds de commerce à Nîmes non exploité.

Le 3 avril 2006, ALDETA a procédé à l'acquisition de 100 % du capital de la société 40 CARATS basée à la Chapelle en Serval (60). 40 CARATS distribue selon le modèle de vente par correspondance trois familles de produits à savoir des vêtements féminins, des produits de phytothérapie (santé et bien-être par les plantes), des gadgets et produits utilitaires pour la maison.

Toutes familles de produits confondues, le catalogue « type » est composé des produits phares « basiques » de la saison, dans une proportion d'un tiers, d'anciens produits phares et de produits nouveaux. Ainsi, les produits nouveaux sont diffusés progressivement et permettent de tester la clientèle de 40 CARATS.

Les actionnaires réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 7 novembre 2006 ont voté différentes résolutions et notamment les délégations données au Conseil d'administration de procéder à des augmentations de capital, notamment dans le cadre d'opérations

d'Offres Publiques d'Achat ou d'Echange sur des sociétés cotées sur des marchés réglementés ou non, l'institution d'un droit de vote double et l'extension de l'objet social, permettant au Groupe de se positionner à terme comme un véhicule d'investissement coté actif dans le domaine de la reprise d'entreprises en difficulté ou en retournement.

## 2007

9 août : le Conseil d'administration de la Société a autorisé la cession des participations détenues par cette dernière dans AGR DIAMANTS et DENISAMT à sa filiale HALEFIS.

14 septembre : Approbation en Assemblées générales de l'apport partiel d'actif par la société ALDETA à la société LES FLORENTINES SA (anciennement dénommée HALEFIS) de sa branche complète et autonome d'activité de distribution des produits de bijouterie-joaillerie. A l'issue de cette opération, la Société détenait deux filiales opérationnelles : LES FLORENTINES (anciennement dénommée HALEFIS) concentrant la totalité de l'activité de bijouterie-joaillerie d'une part et 40 CARATS, regroupant l'activité de vente par correspondance d'autre part.

## 2008

14 février : Cession des filiales LES FLORENTINES et 40 CARATS à Fashion B.Air.

21 février : la société SIHMP (groupe Galeries Lafayette) a acquis hors marché, au prix de 9,98 euros par action, un bloc de contrôle de 662 134 actions « ALDETA » précédemment détenues par Fashion B. Air et Euro Pierre Expansion. Ces 662 134 actions représentaient 65,7 % du capital de la société.

du 4 au 17 avril inclus : OPAS : SIHMP a acquis sur le marché 297 767 actions « ALDETA » au prix unitaire de 9,98 euros, portant sa participation à 959 901 actions, représentant 95,30 % du capital et 95,26 % des droits de vote.

30 mai : la société GMGL, autre filiale du groupe Galeries Lafayette, apporte à ALDETA l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le centre commercial de Cap 3000 (Saint Laurent du Var) et devient ainsi, avec 96,2 % du capital, l'actionnaire majoritaire.

27 juin : ALDETA lève l'option d'achat dont était assorti le contrat de crédit-bail immobilier à elle apporté et devient ainsi pleinement propriétaire de tous les actifs immobiliers composant le centre commercial de Cap 3000.

## 2009

21 janvier : ALDETA change de compartiment de capitalisation : passe de « C » à « B ».

28 mai : les sociétés ALDETA SERVICES et ALDETA MARKETING, filiales à 100 % d'ALDETA et sans activité, ont été dissoutes selon la procédure de l'article 1844-5 du Code civil, impliquant transmission universelle de leur patrimoine à ALDETA.

30 novembre : la SOCIETE IMMOBILIERE HAUSSMANN MOGADOR PROVENCE (SIHMP), société propriétaire d'actifs

2010

immobiliers au sein du groupe GALERIES LAFAYETTE, et détenant 3,63 % du capital et des droits de vote d'ALDETA, a été absorbée par la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE.

19 février : la Société ALTAREA et le groupe GALERIES LAFAYETTE font paraître un communiqué indiquant que ce dernier avait reçu des offres indicatives, portant sur l'acquisition de plus de la moitié du capital social de la Société.

27 avril : Communiqué annonçant que la Société ALTAREA et le Groupe GALERIES LAFAYETTE sont entrés en négociations exclusives en vue de finaliser un accord portant sur la cession, par le groupe GALERIES LAFAYETTE, de son bloc de contrôle de la Société.

7 mai : le consortium constitué des Sociétés ALTAREA, le fonds ABP (qui s'est ensuite substitué la Société AZUR FRANCE II SARL) et CREDIT AGRICOLE ASSURANCES annoncent l'acquisition auprès de Groupe GALERIES LAFAYETTE d'un bloc d'actions lui conférant le contrôle de la Société. Entre-temps, les membres du consortium ont constitué une société dont ils détiennent chacun en ce qui le concerne un tiers du capital, dénommée ALTA BLUE, en vue d'acquiescer les titres de la Société.

7 juin : l'assemblée générale ordinaire annuelle d'ALDETA décide une distribution exceptionnelle de 3,97 euros par action prélevée sur la prime d'émission soit un montant total de 104 932 000 euros mis en paiement le 28 juin 2010.

30 juin : après avoir obtenu l'autorisation des autorités de la concurrence de la commission européenne, ALTA BLUE acquiert en numéraire l'intégralité des actions ALDETA détenues par le groupe GALERIES LAFAYETTE, représentant 99,82% du capital et des droits de vote de la Société, à un prix de 291,8 millions d'euros pour un nombre d'actions cédées de 26 383 822.

30 septembre : le conseil d'administration examine le projet de garantie de cours initiée par ALTA BLUE, le rapport et l'attestation d'équité du Cabinet DETROYAT & ASSOCIES, expert indépendant, concluant au caractère équitable, pour les actionnaires minoritaires, du prix de 11,08 euros par action et émet à l'unanimité un avis favorable. Le conseil décide à l'unanimité de recommander à tous les actionnaires de la Société d'apporter leurs titres dans le cadre de la garantie de cours.

Du 19 novembre au 2 décembre : Garantie de cours. A la clôture de la garantie de cours, la Société ALTA BLUE a annoncé avoir acquis sur le marché 40.700 actions ALDETA et détenir 26.424.522 actions et droits de vote sur les 26.431.186 existants, soit 99,97% du capital et des droits de vote.

## 7. LIEU DE CONSULTATION DES DOCUMENTS SOCIAUX

Les documents suivants peuvent être consultés au siège social, 8 avenue Delcassé - 75008 Paris :

- statuts à jour de la Société ALDETA
- informations financières historiques de la Société ALDETA

**Pour nous contacter :**

**Responsable des relations avec les investisseurs :**

**MONSIEUR ERIC DUMAS**  
DIRECTEUR FINANCIER DU GROUPE

Tél. : 01 44 95 51 42  
Mél. : ideovincenzi@altareacogedim.com

**Vous pouvez suivre l'évolution de la Société ALDETA sur le site internet (Page Finance, onglet Informations réglementées ALDETA):**

[www.altarea-cogedim.com](http://www.altarea-cogedim.com)

---

## CHAPITRE I

### RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

#### 1-1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

**1.1.0 Dénomination :** ALDETA

**Siège social :** 8, avenue Delcassé – 75008 PARIS

**1.1.1 Forme juridique :** Société Anonyme à Conseil d'Administration soumise aux dispositions du Livre II du Code de commerce

**1.1.2 Législation :** française

**1.1.3 Date de constitution et d'expiration :**

La société a été constituée le 9 décembre 1977 (dépôt de l'acte constitutif sous le numéro 96905 au greffe du tribunal de commerce de Lille). Transfert au greffe du tribunal de commerce de Paris le 5 novembre 2007.

Elle expirera le 22 février 2077 sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

**1.1.4 Objet social**

(Article 3 des statuts tel que modifié par l'Assemblée générale mixte du 30/05/08).

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

**A titre principal :**

- (i) l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers, groupes d'immeubles ou immeubles, y compris par voie d'achat, d'apport en nature, d'échange, de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ou dans le cadre de partenariats public privé y compris par voie de concession ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- (ii) la construction d'immeubles, de groupes d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- (iii) le financement des acquisitions et des opérations de construction,

le tout en vue de l'exploitation et de la mise en valeur par voie de location à usage d'habitation, commercial ou industriel de ces biens immobiliers,

La détention directe ou indirecte de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1,2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, dont l'objet social est identique.

---

**A titre accessoire directement ou indirectement :**

- (i) l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la société,
- (ii) la prise à bail de tous biens immobiliers,
- (iii) l'acquisition et l'exploitation de parkings,
- (iv) la gestion et l'administration de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes,
- (v) l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.
- (vi) l'activité de crédit-bail immobilier,
- (vii) d'autres activités telles que par exemple celles de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière.

**Et plus généralement :**

- (i) la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
- (ii) et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.»

**1.1.5 Registre du commerce et des sociétés : 311 765 762 RCS PARIS**

**1.1.6 Assemblées Générales**

**Modes de convocation** (article 27 des statuts)

Les Assemblées sont convoquées et délibèrent conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**Conditions d'admission aux Assemblées** (article 29 des statuts)

1- Tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées Générales et aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre de ses actions, sur simple justification de son identité, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et inscrits en compte à son nom depuis trois jours au moins avant la date de la réunion.

2- Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée.

3- Un actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou par un autre actionnaire justifiant d'un mandat.

---

## **1-2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL**

### **1.2.0 Montant du capital social**

Le capital social s'élève à 37.744.309,19 euros divisé en 26.431.186 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

### **1.2.1 Conditions régissant les modifications du capital dans la mesure où elles sont plus restrictives que la loi**

L'article 8 des statuts de la société prévoit que les modifications du capital s'opèrent dans les conditions définies par la loi.

### **1.2.2 Rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice**

Au 31 décembre 2010 comme au 31 décembre 2009, le capital social s'élevait à 37.744.309,19 euros divisé en 26.431.186 actions.

### **1.2.3 Capital autorisé non émis / Etat des autorisations en cours de validité données par l'Assemblée Générale en vue d'augmenter le capital social et de leur utilisation durant l'exercice**

#### **Autorisations d'Assemblées conférées au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital**

Néant

### **1.2.4 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions**

#### **1.2.4.0 Limitation des droits de vote :**

Il n'existe pas de clause statutaire limitant l'exercice des droits de vote en Assemblée.

#### **1.2.4.1 Droits de vote double**

Résumé des dispositions de l'article 13 des statuts introduites par l'Assemblée Générale extraordinaire du 7 novembre 2006 :

- Durée d'inscription minimale au nominatif nécessaire pour acquérir des droits de vote double : deux ans.
- En cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

#### **1.2.4.2 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires :**

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires ne peut supprimer le droit de vote double qu'avec l'autorisation d'une Assemblée spéciale des titulaires de ce droit.

---

### 1.2.5 Dispositions pouvant avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle de la société

Aucune, hormis la nécessité pour un acquéreur potentiel d'attendre l'accomplissement du délai d'inscription en nominatif de deux ans prévu à l'article 13 des statuts pour acquérir des droits de vote double, laquelle aurait pour effet de retarder d'autant la prise de contrôle effective de la société.

### 1.2.6 Dispositions statutaires fixant des seuils dont le franchissement serait à déclarer

#### Extrait de l'article 11 ter des statuts :

Toute personne physique ou morale qui détient ou qui viendrait à détenir une **fraction du capital de la société égale à 5% du capital**, sera tenue d'informer la société, dans un délai de 15 jours à compter du franchissement du seuil de participation, du nombre total d'actions de la société qu'elle possède directement ou indirectement.

Cette notification devra être renouvelée dans les conditions précisées ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 5 % est franchi.

Il est proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 10 juin 2011 de modifier les stipulations des deux premiers alinéas de l'article 11 ter des statuts relatif aux informations sur les franchissements de seuil pour tenir compte de l'évolution de la législation et des usages en réduisant (i) d'une part le seuil déclencheur de l'obligation d'information de 5 % à 1 % et (ii) d'autre part le délai de notification à la Société de 15 jours à 4 jours.

### 1.2.7 Titres non représentatifs du capital (parts de fondateur, certificats de droits de vote...)

Il n'existe pas de titres non représentatifs du capital.

### 1.2.8 Autres titres donnant accès au capital

Il n'existe pas d'autres titres donnant accès à terme au capital.

### 1.2.9 Evolution du capital social au cours des trois derniers exercices

Exercice clos	Nombre d'actions cumulé	Valeur nominale / action	Capital
31/12/2010	26.431.186	1,428 €	37.744.309,19 €
31/12/2009	26.431.186	1,428 €	37.744.309,19 €
31/12/2008 *	26.431.186	1,428 €	37.744.309,19 €

\*Le 30 mai 2008, le capital social a été augmenté de 36.305.359,19 euros, passant de 1.438.950 euros à 37.744.309,19 euros, suite à l'apport en nature par la société Grands Magasins Galeries Lafayette (GMGL) de l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le centre commercial de Cap 3000 (Saint Laurent du Var).

---

## 1-3 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

### 1.3.1 Répartition du capital et des droits de vote

(Au 31 mai 2011)

Actionnaires	Nombre d'actions	% capital	Nbre de droits de vote (**)	% des droits de vote
<b>ACTIONNAIRES INSCRITS AU NOMINATIF (*)</b>	<b>26 424 756</b>	<b>99,98</b>	<b>26 424 950</b>	<b>99,98</b>
<b>ALTA BLUE</b>	<b>26 424 521</b>	<b>99,97</b>	<b>26 424 521</b>	<b>99,97</b>
Administrateurs	41	-	41	-
Autres actionnaires au nominatif	194	0,01	388	0,01
<b>ACTIONNAIRES AU PORTEUR (*)</b>	<b>6 430</b>	<b>0,02</b>	<b>6 430</b>	<b>0,02</b>
<b>TOTAL</b>	<b>26 431 186</b>	<b>100,00</b>	<b>26 431 380</b>	<b>100,00</b>

(\*) Les actions sont sous la forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire

(\*\*) Il est rappelé que le nombre de droits de vote diffère du nombre d'actions composant le capital social du fait du droit de vote double attribué aux actions inscrites au nominatif depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire (cf. rubrique « renseignements de caractère général »). Aucune action n'étant privée de son droit de vote, en particulier parce que la Société ne détient aucune action propre, il est précisé que le nombre de droits de vote théoriques (en réintégrant les actions temporairement déprivées de leur vote) est identique à celui des droits de vote réels (pouvant s'exprimer aux assemblées).

▪ **Actionnaires ou groupes d'actionnaires possédant 5 % ou plus du capital et des droits de vote :**

ALDETA est contrôlée par la Société ALTA BLUE, 8 avenue Delcassé à PARIS (75008) qui détient 26.424.521 actions et droits de vote sur les 26.431.186 existants, soit 99,97% du capital et des droits de vote théoriques et réels de votre Société.

▪ **Nantissements**

Au 31 mai 2011, 26.383.822 actions ALDETA étaient nanties.

▪ **Garanties – sûretés :**

A la connaissance de la société, il n'existe aucune autre garantie ou sûreté sur les titres de capital.

▪ **Droits de propriété démembrés :**

Néant.

### 1.3.2 Evolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours de l'exercice 2010

31/12/2009		
ACTIONNAIRES	Nombre d'actions (% capital)	Nbre de droits de vote (% des droits de vote)
<b>ACTIONNAIRES INSCRITS AU NOMINATIF</b>		
<b>Grands Magasins Galeries Lafayette</b>	<b>25.423.921</b> (96,19 %)	<b>25.423.921</b> (96,19 %)
<b>Société Immobilière Haussmann Mogador Provence</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Société Anonyme des Galeries Lafayette</b>	<b>959.901</b> (3,63 %)	<b>959.901</b> (3,63 %)
<b>Administrateurs</b>	<b>271</b>	<b>271</b>
<b>Autres actionnaires au nominatif</b>	<b>450</b>	<b>800</b>
<b>ACTIONNAIRES AU PORTEUR</b>	<b>46.643</b> (0,18 %)	<b>46.643</b> (0,18 %)
<b>TOTAL</b>	<b>26.431.186</b> (100 %)	<b>26.431.536</b> (100 %)

31/12/2010		
ACTIONNAIRES	Nombre d'actions (% capital)	Nbre de droits de vote (% des droits de vote)
<b>ACTIONNAIRES INSCRITS AU NOMINATIF</b>		
<b>ALTA BLUE</b>	<b>26 424 522</b> (99,97 %)	<b>26 424 522</b> (99,97 %)
<b>Administrateurs</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Autres actionnaires au nominatif</b>	<b>204</b>	<b>398</b>
<b>ACTIONNAIRES AU PORTEUR</b>	<b>6.420</b> (0,02 %)	<b>6.420</b> (0,02 %)
<b>TOTAL</b>	<b>26.431.186</b> (100 %)	<b>26.431.380</b> (100 %)

### 1.3.3 Auto détention

La société ne détient aucune action ALDETA.

### 1.3.4 Autocontrôle / Participations croisées

Non applicable.

### 1.3.5 Historique de la répartition du capital et des droits de vote Franchissements de seuils notifiés à la société au cours des trois dernières années article L 233-13 du Code de commerce)

- Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2007

Actionnaire	Nombre d'actions	% capital	Nbre de droits de vote	% des droits de vote
Fashion Bel Air	592.640	58,8	1.185.280	69,0
Euro Pierre Expansion	69.999	6,9	69.999	4,1
SC Michel Boulanger	87.360	8,7	174.720	10,2
Florence Boulanger	30.456	3,0	60.912	3,5
Flottant	227.315	22,6	227.840	13,3
<b>TOTAL</b>	<b>1.007.265</b>	<b>100</b>	<b>1.717.741</b>	<b>100</b>

### Acquisition d'un bloc de contrôle par SIHMP

**Le 21 février 2008**, la Société Immobilière Haussmann Mogador Provence (« SIHMP »), Société par Actions Simplifiée au capital de 1.550.000 € dont le siège social est situé 27 rue de la chaussée d'Antin à Paris (75009) et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 572 062 586 a acquis hors marché, au prix de 9,98 euros par action, un bloc de contrôle de 662 134 actions précédemment détenues par FASHION BEL AIR et EURO PIERRE EXPANSION (le « Bloc »). Ces 662 134 actions représentaient 65,7 % du capital de la Société et seulement 58,8% du total des droits de vote compte tenu de la perte du droit de vote double dont étaient assorties ces actions entre les mains des cédants du fait du transfert opéré au nom de SIHMP.

- Au 31 mars 2008, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

Actionnaire	Nbre d'actions	% capital	Nbre de droits de vote	% des droits de vote
Société Immobilière Haussmann Mogador Provence	662.134	65,7	662.134	59,1
SC Michel Boulanger	87.360	8,7	174.720	15,6
Florence Boulanger	24.648	2,5	49.296	4,4
Autres actionnaires au nominatif	461	-	922	-
FASHION BEL AIR	505	-	505	-
Flottant	232.157	23,1	232.157	20,7
<b>TOTAL</b>	<b>1.007.265</b>	<b>100</b>	<b>1.119.734</b>	<b>100</b>

---

## Dépôt d'un projet d'OPAS par SIHMP

Un projet d'Offre Publique d'Achat Simplifiée (« OPAS ») obligatoire portant sur les 345 131 actions constituant le solde du capital, a été déposé à l'AMF le 26 février 2008 pour permettre aux actionnaires minoritaires de sortir aux mêmes conditions (9,98 € par action). L'AMF a déclaré le projet d'OPAS conforme à sa réglementation le 1er avril et a apposé les numéros de visas 08-065 et 08-066 sur le projet de note d'information et le projet de note en réponse.

Dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par le conseil d'administration d'Aldeta, le cabinet AA Fineval, expert indépendant, a remis le 19 février, une attestation qui a conclu au caractère équitable du prix proposé dans le cadre de l'OPAS.

**L'OPAS s'est déroulée du 4 au 17 avril 2008 inclus** : SIHMP a acquis sur le marché 297 767 actions Aldeta au prix unitaire de 9,98 € portant sa participation à 959 901 actions, représentant 95,30 % du capital et 95,26 % des droits de vote (*cf. tableau ci-dessous*) :

▪ **Tableau de répartition du capital et des droits de vote au lendemain de l'OPAS (\*)** :

Actionnaire	Nombre d'actions	% capital	Nbre de droits de vote	% des droits de vote
<b>Société Immobilière Haussmann Mogador Provence</b>	<b>959.901</b>	<b>95,30</b>	<b>959.901</b>	<b>95,26</b>
<b>Administrateurs</b>	<b>111</b>	<b>0,01</b>	<b>111</b>	<b>0,01</b>
<b>Autres actionnaires au nominatif</b>	<b>350</b>	<b>0,03</b>	<b>700</b>	<b>0,07</b>
<b>Flottant</b>	<b>46.903</b>	<b>4,66</b>	<b>46.903</b>	<b>4,66</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.007.265</b>	<b>100</b>	<b>1.007.615</b>	<b>100</b>

(\*) situation au 30 avril 2008

## Apport en nature par GMGL

**Le 30 mai 2008**, le capital social a été augmenté de 36 305 359,19 euros, passant de 1 438 950 euros à 37 744 309,19 euros, suite à l'apport en nature par GMGL, autre filiale du groupe Galeries Lafayette, de l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le centre commercial de Cap 3000 (Saint Laurent du Var), soit :

1) de la pleine propriété des murs du grand magasin exploité sous l'enseigne « Galeries Lafayette » ;

2) du contrat de crédit-bail immobilier portant sur tous les autres actifs immobiliers du centre commercial et en particulier la galerie marchande et le supermarché « Lafayette Gourmet ».

GMGL a été rémunérée de cet apport par l'attribution de 25 423 921 actions nouvellement émises, de 1,428 euro de valeur nominale chacune, devenant ainsi, avec 96,2 % du capital, l'actionnaire majoritaire ; du fait de cet apport, la participation de SIHMP, l'initiateur de l'OPAS, a été diluée à 3,6 % (*cf. tableau ci-dessous*).

---

▪ **Tableau de répartition du capital et des droits de vote au lendemain de l'apport**

Actionnaire	Nombre d'actions	% capital	Nbre de droits de vote	% des droits de vote
<b>Grands Magasins Galeries Lafayette</b>	<b>25.423.921</b>	<b>96,19</b>	<b>25.423.921</b>	<b>96,19</b>
<b>Société Immobilière Haussmann Mogador Provence</b>	<b>959.901</b>	<b>3,63</b>	<b>959.901</b>	<b>3,63</b>
<b>Administrateurs</b>	<b>260</b>	<b>-</b>	<b>260</b>	<b>-</b>
<b>Autres actionnaires au nominatif</b>	<b>350</b>	<b>-</b>	<b>700</b>	<b>-</b>
<b>Flottant</b>	<b>46.754</b>	<b>0,18</b>	<b>46.754</b>	<b>0,18</b>
<b>TOTAL</b>	<b>26.431.186</b>	<b>100</b>	<b>26.431.536</b>	<b>100</b>

**Situation au 31 mai 2011**

Depuis l'apport qui précède, le capital est resté inchangé et s'élève à 37.744.309,19 euros divisé en 26.431.186 actions.

• **Franchissements de seuils notifiés à la société au cours des trois dernières années**

Les franchissements de seuil déclarés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers au cours des trois derniers exercices sont les suivants :

Déclarant	Date du franchissement de seuil	Sens	Origine du franchissement de seuil	Seuil(s) franchi(s) en capital	Seuil(s) franchi(s) en droits de vote
<b>SIHMP</b> (1)	30 mai 2008	Baisse	Augmentation de capital de la société ALDETA suite à l'apport par GMGL d'un magasin en pleine propriété et d'un crédit-bail	95 %	95 %
				90 %	90 %
				66,66 %	66,66 %
				50 %	50 %
				33,33 %	33,33 %
				25 %	25 %
				20 %	20 %
				15 %	15 %
				10 %	10 %
5 %	5 %				
<b>GMGL</b> (2)	30 mai 2008	Hausse	Augmentation de capital de la société ALDETA suite à l'apport par GMGL d'un magasin en pleine propriété et d'un crédit-bail	5 %	5 %
				10 %	10 %
				15 %	15 %
				20 %	20 %
				25 %	25 %
				33,33 %	33,33 %
				50 %	50 %
				66,66 %	66,66 %
				90 %	90 %
95 %	95 %				
<b>SIHMP</b>	22 avril 2008	Hausse	Acquisition d'actions dans le cadre de l'OPAS	66,66 %	66,66 %
				90 %	90 %
				95 %	95 %
<b>Eric SITRUK</b>	21 février 2008	Baisse	Cession hors marché de 662.134 actions au profit de la société SIHMP	50 %	66,66 %
				33,33 %	50 %
				25 %	33,33 %
				20 %	25 %
				15 %	20 %
				10 %	15 %
				5 %	10 %
5 %	5 %				
<b>SIHMP</b>	21 février 2008	Hausse	Acquisition par SIHMP de 662.134 actions dont 592.135 auprès de Fashion Bel Air et 69.999 auprès d'Euro Pierre Expansion	5 %	5 %
				10 %	10 %
				15 %	15 %
				20 %	20 %
				25 %	25 %
				33,33 %	33,33 %
				50 %	50 %
<b>SIHMP</b>	Entre le 4 et le 17 avril 2008	Hausse	Acquisition par SIHMP dans le cadre de l'OPAS	2/3	2/3
				9/10 <sup>e</sup>	9/10 <sup>e</sup>
				19/20 <sup>e</sup>	19/20 <sup>e</sup>
<b>SAGL</b>	30 juin 2010	Baisse	Cession de la totalité de ses actions à ALTA BLUE	1/20 <sup>e</sup>	1/20 <sup>e</sup>
				1/10 <sup>e</sup>	1/10 <sup>e</sup>
				3/20 <sup>e</sup>	3/20 <sup>e</sup>
				2/10 <sup>e</sup>	2/10 <sup>e</sup>
				5/20 <sup>e</sup>	5/20 <sup>e</sup>
				1/3	1/3
				1/2	1/2
				2/3	2/3
				9/10 <sup>e</sup>	9/10 <sup>e</sup>
				9/10 <sup>e</sup>	9/10 <sup>e</sup>
				19/20 <sup>e</sup>	19/20 <sup>e</sup>

**ALTA  
BLUE**  
(3)

30 juin 2010

Hausse

Acquisition de la totalité des  
actions auprès de SAGL

1/20<sup>e</sup>  
1/10<sup>e</sup>  
3/20<sup>e</sup>  
2/10<sup>e</sup>  
5/20<sup>e</sup>  
1/3  
1/2  
2/3  
9/10<sup>e</sup>  
19/20<sup>e</sup>

1/20<sup>e</sup>  
1/10<sup>e</sup>  
3/20<sup>e</sup>  
2/10<sup>e</sup>  
5/20<sup>e</sup>  
1/3  
1/2  
2/3  
9/10<sup>e</sup>  
19/20<sup>e</sup>

(1) GMGL a effectué la déclaration d'intention suivante :

« GMGL déclare :

- détenir le contrôle d'ALDETA de concert avec SIHMP ;
- ne pas souhaiter accroître sa participation ;
- ne pas envisager de demander une modification de la composition actuelle du Conseil d'administration d'ALDETA. »

(2) SIHMP a effectué la déclaration d'intention suivante :

« Conformément aux dispositions de l'article L 233-7 VII du Code de commerce [...], il est précisé que :  
SIHMP a agi seule dans le cadre de cette opération ;  
SIHMP entend poursuivre l'acquisition de titres ALDETA et conformément à l'article 233-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, elle déposera un projet d'offre publique d'achat simplifiée portant sur la totalité des actions ALDETA non détenues par elle ;  
Le Conseil d'administration d'ALDETA a été recomposé afin de refléter le changement d'actionnaire majoritaire ».

(3) ALTA BLUE a effectué la déclaration d'intention suivante :

« ALTA BLUE déclare :

- ces acquisitions ont été financées par fonds propres ;
- ALTA BLUE agit seule ;
- ALTA BLUE déposera prochainement un projet d'offre publique d'achat sur le solde des actions ALDETA non détenues par elle, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ;
- détenir le contrôle de la société au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce à la suite de l'acquisition du bloc faisant l'objet de la déclaration ;
- ne pas avoir l'intention de procéder ni à la radiation ni au retrait obligatoire des actions ALDETA d'Euronext Paris et entend maintenir la cotation ;
- le conseil d'administration d'ALDETA qui s'est tenu le 30 juin 2010 a d'ores et déjà procédé à la désignation de M. Alain TARAVELLA, de M. Michel PEISSE, de M. Emeric SERVIN, de M. Yves COQUELET et de la Société AZUR FRANCE II Sarl en qualité d'administrateurs en remplacement de M. Ugo SUPINO, de M. Laurent BOUCHEZ, de M. Philippe HOUZE, de M. Jacques CALVET et de M. Pierre XAVIER. M. Nicolas HOUZE, Administrateur démissionnaire, n'a pas été remplacé ».

### 1.3.6 Personnes physiques ou morales détenant le contrôle de la société

Il est rappelé que la Société est contrôlée par la Société ALTA BLUE, 8 avenue Delcassé à PARIS (75008) qui détient 26.424.521 actions et droits de vote sur les 26.431.186 existants, soit 99,97% du capital et des droits de vote théoriques et réels de la Société.

### 1.3.7 Nature de ce contrôle – mesures prises en vue d'assurer qu'il ne soit pas exercé de manière abusive

La présence en nombre suffisant au Conseil d'administration de membres indépendants (ils représentent deux membres sur les cinq composant le Conseil) est de nature à donner l'assurance raisonnable que le contrôle ne soit pas exercé de manière abusive.

---

### **1.3.8 Accords dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la société**

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

### **1.3.9 Etat de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice**

Nombre de salariés actionnaires au 31.12.2010	0
Nombre d'actions détenues	0

### **Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de la société**

Néant.

## **1.4 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE (article L 225-100-3 du Code de commerce)**

### **Structure du capital de la société**

Cette information est donnée au paragraphe 1-3-1 ci-dessus.

### **Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions**

Néant.

### **Clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L 233-11 du Code de commerce**

Néant.

### **Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12**

Cette information est donnée au paragraphe 1-3-1 ci-dessus.

### **Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux**

Néant.

### **Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel**

Néant.

---

### **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**

La Société n'a eu communication d'aucun pacte d'actionnaires.

### **Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société**

#### Extrait de l'article 14 des statuts : Conseil d'Administration - composition

[.....]

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

[.....]

#### Article 16 des statuts : Durée des fonctions d'un administrateur

La durée des fonctions des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire est de 6 ans; elle expire à l'issue de l'Assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Tout administrateur sortant est rééligible.

L'Assemblée Générale peut en toute circonstance révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement, même si cette révocation ne figurait pas à l'ordre du jour de l'Assemblée.

#### Article 17 des statuts : Cooptations- Ratifications

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil peut entre deux Assemblées Générales procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter son effectif. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée Générale Ordinaire.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Toutefois, si le nombre des administrateurs descend au-dessous de minimum légal, le Conseil devra immédiatement réunir l'Assemblée pour compléter son effectif.

Lorsque le Conseil néglige de procéder aux nominations requises ou de convoquer l'Assemblée, tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues ci-dessus.

#### Article 33 des statuts : Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut, toutefois, augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué, ou de l'existence de « rompus » en cas d'augmentation ou de réduction du capital.

---

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins, sur première convocation le quart des actions ayant le droit de vote et sur deuxième convocation le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance.

### **Pouvoirs du conseil d'administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions**

#### Article 20 des statuts – Pouvoirs du Conseil

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et prendre toutes les décisions relatives à tous actes d'administration et de disposition. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires.

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil peut conférer à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen.

Le Conseil d'administration bénéficie d'une autorisation en vue d'augmenter le capital social dans les conditions précisées au paragraphe 1-2-3 ci-dessus.

### **Accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société**

Néant.

### **Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.**

Néant.

---

## 1.5 DIVIDENDES

- **Dividendes versés au titre des trois derniers exercices**

<b>Exercice</b>	<b>Dividende hors avoir fiscal</b>
2009	0 €
2008	0 €
2007	0 €

- **Politique de distribution des dividendes**

La société compte mettre en œuvre une politique de distribution de dividendes conforme à sa capacité de distribution et à ses besoins de financement. A ce jour, elle privilégie le réinvestissement de ses éventuels bénéfices futurs.

## 1.6 EVOLUTION DU PORTEFEUILLE TITRES AU COURS DE L'EXERCICE 2010

### 1.6.1 Prises de participation ou de contrôle (article L 233-6 alinéa 1 du Code de commerce)

Néant.

### 1.6.2 Cessions

Néant.

### 1.6.3 Autres opérations

Néant

---

## CHAPITRE II

### RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

#### 2.1. PRESENTATION DE LA SOCIETE

##### 2.1.0. DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITES DE LA SOCIETE

ALDETA est une foncière cotée détenant, depuis le 30 mai 2008, les actifs immobiliers composant le centre commercial de Cap 3000 à Saint Laurent du Var (06 700), 317, avenue Eugène Donadeï.

*Téléphone : 04.93.31.10.35*

*Fax : 04.93.14.37.82*

#### PREMIERE PARTIE – LE CENTRE COMMERCIAL CAP 3000

##### DESCRIPTION DU CENTRE COMMERCIAL CAP 3000

**Le centre commercial CAP 3000 se compose**



**d'une galerie marchande** de 65 181m<sup>2</sup> GLA comprenant :

- un grand magasin de 29 109 m<sup>2</sup>, sous l'enseigne « Galeries Lafayette » exploité par la société Magasins Galeries Lafayette (MGL), société appartenant au Groupe Galeries Lafayette,
- un supermarché de 8 606 m<sup>2</sup> GLA, sous l'enseigne « Lafayette Gourmet », également exploité par la société MGL,
- 118 boutiques<sup>2</sup> et 8 moyennes surfaces (H&M, Mélodine, Pharmacie CAP 3000, Nature & Découverte, Armand Thiery Homme, Celio, Apple, Zara) exploitées par des enseignes nationales et internationales ainsi que par des commerçants indépendants,



**- d'un parking extérieur** d'environ 3 000 places.

La surface commerciale s'étend sur deux niveaux. L'accès au centre commercial s'effectue par quatre entrées principales au rez-de-chaussée et une entrée extérieure au niveau 1 du fait de la topologie du terrain.

Au RDC, les commerces sont alignés le long d'une allée centrale et de quatre allées secondaires.

Au 1<sup>er</sup> étage, les boutiques s'organisent autour d'une allée en forme de « L ». Le 1<sup>er</sup> étage offre un accès direct à la terrasse comprenant une piscine, actuellement en cours de démolition.

---

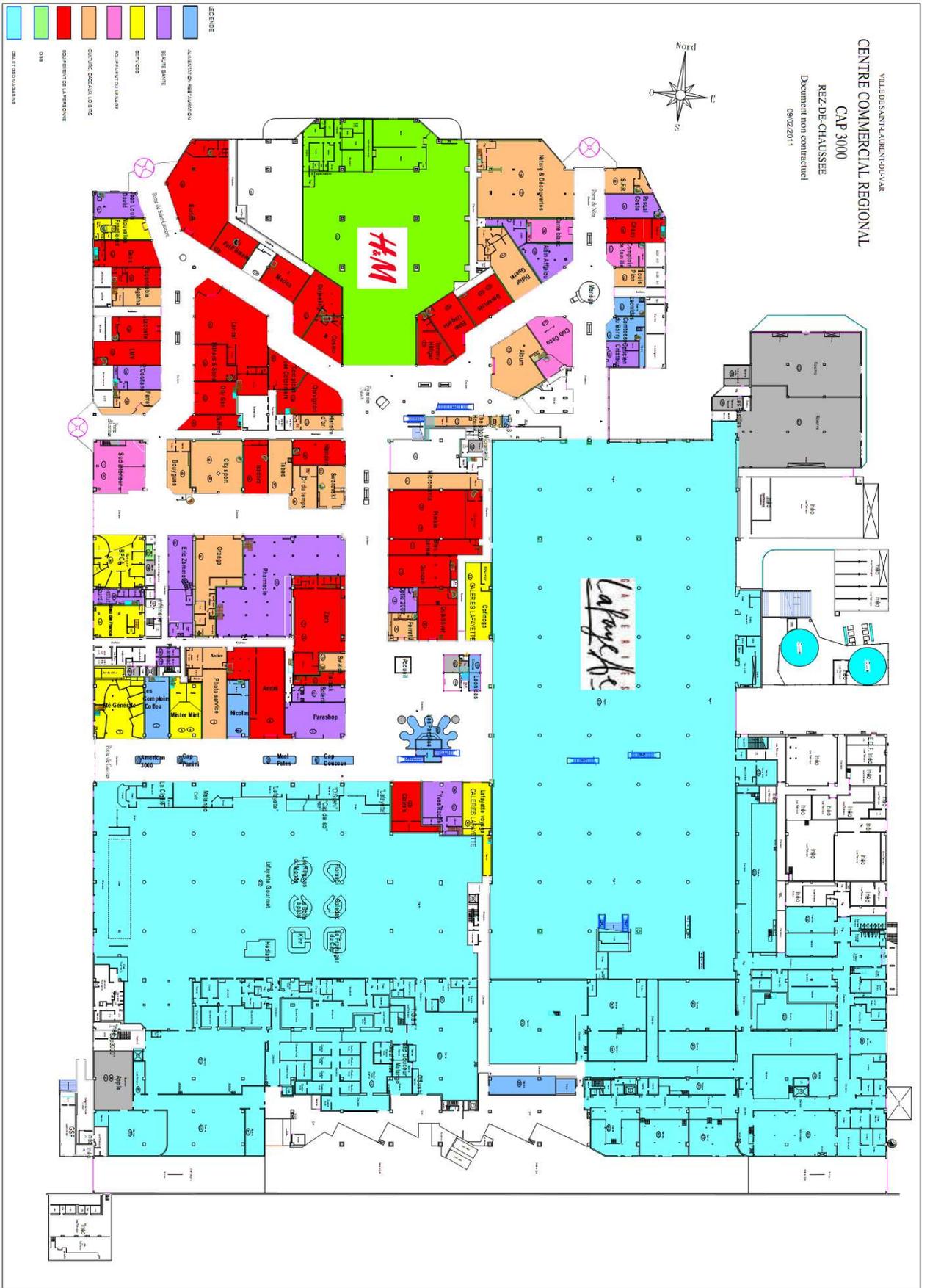
<sup>2</sup> au 31 décembre 2010

---

Vues aériennes du centre



# Plans du centre

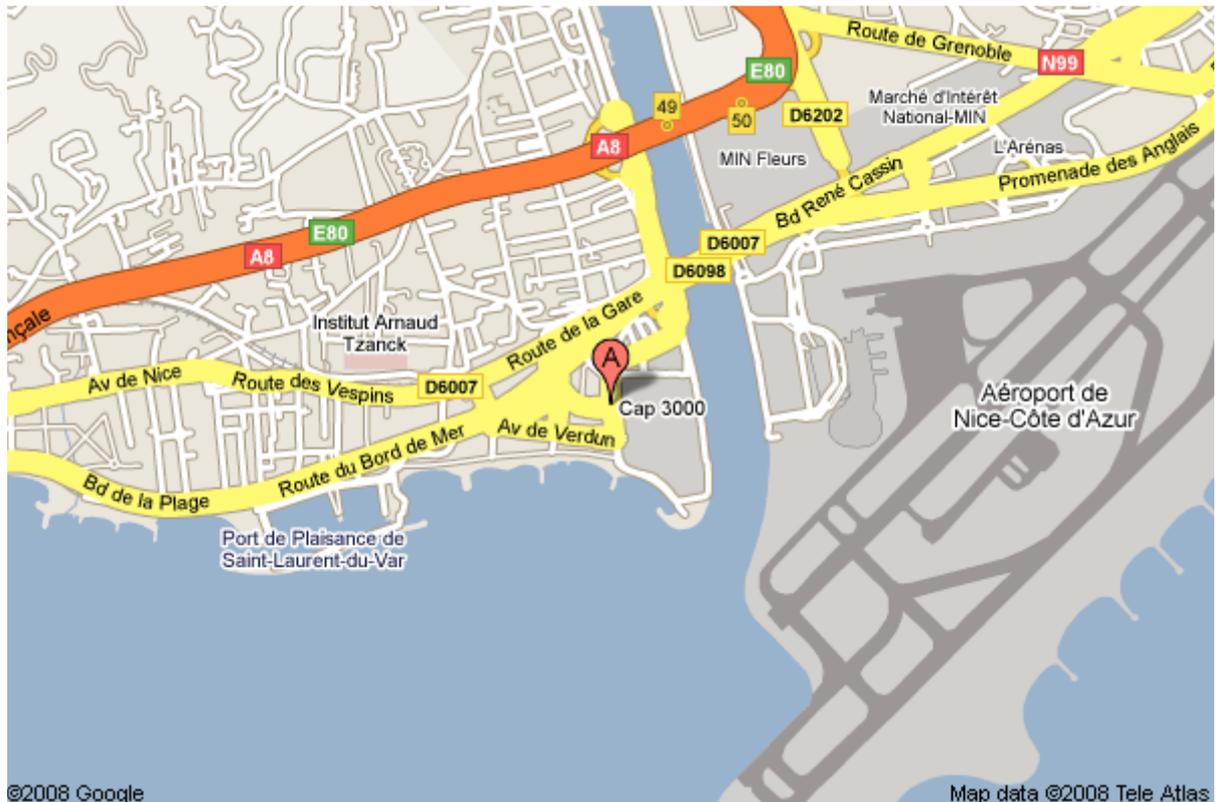


VILLE DE SAINT-LAURENT-DU-AR  
**CAP 3000**  
**CENTRE COMMERCIAL REGIONAL**

ETAGE  
 Document non contractuel  
 09/02/2011



## LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET ACCES



### **Le centre commercial Cap 3000 jouit d'une situation géographique privilégiée en bord de mer sur la Baie des Anges.**

Le centre commercial Cap 3000 est situé à Saint Laurent du Var, commune du département des Alpes Maritimes (06) entre Nice à l'Est, dont il est séparé par le Var et Cagnes sur Mer à l'Ouest.

Plus précisément, il est situé dans l'extrémité Sud-Est de la commune, en bordure de la mer et du Var, face à l'aéroport de Nice Côte d'Azur.

Il s'agit d'une vaste étendue commerciale délimitée à l'Est, par le Var, au Sud par la mer Méditerranée, au Nord et à l'Est, par la Route du Bord de Mer ou Nationale 98, doublée par la Nationale 7.

**L'environnement immédiat** est constitué de locaux commerciaux tournés vers l'automobile et l'équipement de la maison pour la plupart et d'établissements hôteliers.

**La desserte routière et autoroutière est excellente** (environ 91 % des clients viennent en voiture à Cap 3000) :

- autoroute A8 accessible à moins d'un kilomètre par l'échangeur autoroutier "Saint Laurent du Var",
- route nationale 7 accessible à 400 mètres,
- route nationale 98 (route du Bord de Mer) accessible à 300 mètres.

**En ce qui concerne les transports en commun**, on note la présence de :

- l'aéroport Nice Côte-d'Azur accessible à 500 mètres,
- d'une gare SNCF à 500 mètres au nord,
- d'un réseau d'autobus local desservant le centre commercial.

---

La desserte du centre sera encore améliorée dans les prochaines années par l'extension de la ligne 2 du tramway et la création d'une nouvelle ligne de TGV dont la gare devrait être située à proximité.

**Sa zone de chalandise est très large**, s'étendant sur 120 km, de Fréjus à l'Ouest à Menton à l'Est, englobant Cannes, Grasse, Antibes, Nice, Villefranche-sur-Mer.

Cette zone comprend environ 1,1 millions d'habitants (517 000 foyers) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Il s'agit d'une population à fort pouvoir d'achat : le revenu moyen mensuel par habitant, de 27.000 €, est supérieur de 23 % à la moyenne nationale.
- Il s'agit d'une population à forte croissance démographique : la croissance a été de 6,4 % par an entre 1999 et 2006 (vs 4,4 % pour la France) et est attendue autour de 6% d'ici 2020.

Saint Laurent du Var bénéficie, comme toutes les villes de la Côte d'Azur en bordure de littoral, d'un afflux touristique important durant la période estivale.

La Côte d'Azur est la deuxième destination touristique en France après Paris. 10 millions de touristes visitent la région chaque année, dont la plupart disposent d'un pouvoir d'achat plus élevé que ses habitants. 38 % d'entre-eux possède une résidence dans la région. Ils représentent environ un tiers de la clientèle de Cap 3000 en juillet et août.

**Cap 3000 est compris dans le périmètre de l'OIN (Opération d'intérêt national) de la plaine du Var**, un large plan lancé en 2006 pour promouvoir le développement économique de la Vallée du Var et assurer le rayonnement de la Côte d'Azur dans les trente prochaines années (cf. Ch V perspectives).

## L'ACTIVITE

**Des enseignes attractives** : les plus grandes marques nationales et internationales sont présentes dans le centre commercial. ALDETA compte des locataires de premier rang tels que :

- Galeries Lafayette
- H&M (Suède),
- Zara (Espagne),
- Mango (Espagne),
- Comptoir des cotonniers
- Sephora (France), groupe LVMH,
- Body Shop (Royaume Uni)
- Lancel
- Nature & Découvertes
- Micromania
- Apple Store (Etats-Unis)

### **Une offre de produits et de services diversifiée**

Cap 3000 offre à sa clientèle sur un seul et même espace une grande diversité de produits dans les domaines les plus divers relevant de l'équipement de la personne (prêt-à-porter, lingerie, accessoires, bijoux, horlogerie, lunetterie, parfumerie, cosmétiques, ...etc.) de l'équipement de la maison, de l'alimentation, des loisirs, de la culture, ainsi que des services (restauration, voyages, banques, cordonneries, clés minutes, photos). Cette mixité de l'offre, en limitant les risques financiers liés à une mauvaise performance d'un secteur d'activité particulier, est un facteur de sécurisation des revenus locatifs.

---

### **Profil type du client de Cap 3000<sup>3</sup>**

Il s'agit plutôt de clientes (72 % de la clientèle), pour la plupart mères (65 %).

La moyenne d'âge est de 44 ans.

Les catégories socio- professionnelles élevées sont surreprésentées (53 % des clients).

50 % des clients ont un revenu moyen compris entre 1 500 et 4 000 € par mois (vs un revenu moyen de 1 275 € dans la région).

Plus de 65 % des clients fréquentent le centre depuis plus de dix ans.

### **La saisonnalité de l'activité**

L'activité de la société n'est pas sujette à une saisonnalité particulière du fait du secteur sur lequel elle intervient.

### **Une gestion dynamique**

Suite au changement d'actionnaire, ALDETA a confié courant 2010 la gestion de ses actifs à la société Altarea France. Jusqu'à cette date, la gestion des actifs d'Aldeta était assurée par la société CITYNOVE Asset Management, filiale de la SAGL (cf. 2.6 les contrats importants).

Les honoraires versés au titre de cette mission à CITYNOVE Asset Management et à Altarea France au titre de l'exécution de ces contrats se sont élevés en 2010 à 1 957 K€, représentant une rémunération conforme aux pratiques du marché.

En 2010, ALDETA a perçu des loyers (hors charges locatives) s'élevant à 23,5 M€, y compris les droits d'entrée reçus, dont 16,6 M€ (71 %) correspondant aux loyers perçus des commerçants des 126 boutiques et moyennes surfaces et 6,9 M€ (29%) correspondant aux loyers perçus de la société MGL, exploitant le grand magasin Galeries Lafayette et le supermarché Lafayette Gourmet.

La majeure partie des revenus du centre est constituée de loyers fixes.

En 2010, les loyers variables ne représentaient que 0,3 M€, soit une part négligeable des revenus du centre.

La majorité des baux est conclue pour une durée de 10 ou 12 ans.

La durée résiduelle moyenne des baux (hors Groupe Galeries Lafayette) est égale à 3,2 ans.

Le loyer moyen (hors Groupe Galeries Lafayette) s'établit à 735 €/m<sup>2</sup>, et se situe dans la fourchette basse du marché.

Il en résulte un potentiel de réversion, lequel a été mis en évidence lors des renouvellements opérés au cours de ces deux dernières années.

Le taux de vacance du centre était de 1,1% au 31 décembre 2010.

Il n'y a pas d'impayés significatifs (taux de 0,26%).

ALTAREA FRANCE, le nouvel asset manager, a une stratégie active de négociation lors du renouvellement des baux venus à expiration afin d'augmenter le niveau des loyers.

Les re-commercialisations ou renouvellements de baux intervenus en 2010 ont été les suivants : Société Générale, Apple, Morgan, L'escale, Pharmacie CAP 3000, Institut Bourdin, Banque Populaire Cote d'Azur, Louis Pion, La chaise Longue, Marina, Agatha, Leonidas (kiosque) et Comtesse du Barry.

Les investissements se sont élevés sur l'exercice à environ 15,0 M€.

---

<sup>3</sup> Basé sur une étude de marché de DMC de septembre 2008

**Le chiffre d'affaires des deux derniers exercices s'analyse ainsi :**

(En milliers d'euros)	2010 Comptes individuels	2009 Comptes individuels
1 <sup>er</sup> trimestre	6 597	6 516
dont avec groupe Galeries Lafayette (2010) :	2 551	
2 <sup>ème</sup> trimestre	8 351	6 629
dont avec groupe Galeries Lafayette (2010) :	2 504	
3 <sup>ème</sup> trimestre	6 569	7 216
dont avec groupe Galeries Lafayette (2010) :	2 328	
4 <sup>ème</sup> trimestre	7 967	7 009
dont avec groupe Galeries Lafayette (2010) :	2 328	
<b>Total</b>	<b>9 711</b>	<b>27 370</b>

La superficie relative aux surfaces de vente totalise près de 39.000 m<sup>2</sup> dont environ 21.500 m<sup>2</sup> au titre des surfaces de vente louées au Groupe Galeries Lafayette.

**Les principaux agrégats et ratios du bilan sont les suivants (pour l'exercice 2009, la société n'est plus tenue d'établir des comptes consolidés) :**

(En milliers d'euros)	2010 Comptes individuels	2009 Comptes individuels
<u>Actif non courant</u>	<u>310 109</u>	<u>310 018</u>
<u>Actif courant</u>	<u>22 201</u>	<u>13 870</u>
dont VMP et disponibilités	11 309	7 000
<u>Comptes de régularisation</u>	<u>4 132</u>	
<b>Total actif</b>	<b>336 422</b>	<b>323 888</b>
<u>Capitaux propres</u>	<u>149 102</u>	<u>255 410</u>
dont capitaux propres – part du Groupe	150 518	256 344
dont résultat net – part du Groupe	(1 416)	(934)
<u>Passifs non courants</u>	<u>165 000</u>	<u>0</u>
dont provisions pour risques et charges		0
Dont dettes financières > 1 an	165 000	0
<u>Passifs courants</u>	<u>22 640</u>	<u>68 478</u>
dont dettes financières < 1 an	6 821	61 014
<b>Total passif</b>	<b>336 442</b>	<b>323 888</b>
Endettement financier net	160 512	54 014
Taux d'endettement (1)	107,65%	15,2 %
Ratio de liquidité (2)	0,98	0,2

(1) Endettement financier net/ Capitaux propres

(2) Actif courant/Passif courant

---

## Valeur vénale du centre commercial Cap 3000

Date	Expert évaluateur	Etendue de la mission	Surface indiquée dans les baux	Valeur vénale hors droits (en M€)	Valeur vénale droits inclus (en M€)	Méthode privilégiée	Honoraires de l'expert (HT)
31/12/2008	CB Richard Ellis	Certification intermédiaire	60.966 m <sup>2</sup>	324,4	344,5	Méthode des cash flows actualisés	22.000 €
30/06/2009	CB Richard Ellis	Certification intermédiaire	62 367 m <sup>2</sup>	341,9	363,1	Méthode des cash flows actualisés	6.000 €
30/06/2010	DTZ	Certification intermédiaire	63.750 m <sup>2</sup>	429,9	456,5	Méthode des cash flows actualisés	5.000 €
31/12/2010	DTZ	Certification intermédiaire	63.502 m <sup>2</sup>	436,0	463,0	Méthode des cash flows actualisés	5.000 €

Des expertises indépendantes, régulièrement pratiquées, concluent à des valeurs supérieures à la valeur nette comptable inscrite au bilan.

Ainsi, au 31 décembre 2010, la valeur vénale hors droits s'élevait, sur base d'expertise, à 436,0 M€.

La société n'a pas effectué d'expertise au 31 décembre 2009, ne souhaitant pas, pour des raisons de confidentialité, communiquer de valeur dans un contexte de réception d'offre d'achat.

La méthodologie d'évaluation retenue par l'expert actuel est une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur 10 ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets.

Les flux futurs de trésorerie projetés prennent notamment en compte :

- les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements ;
- le taux de vacance normatif ;
- les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants ;
- la progression des revenus due aux paliers ;
- le renouvellement des baux arrivant à échéance prochainement ;
- un taux d'impayé.

### Les concurrents de l'activité

Le centre commercial Cap 3000 est le centre de référence de la Côte d'Azur. On dénombre seulement quatre concurrents :

- hypermarché Carrefour et zone commerciale de Lingostière (à 10 km au nord)
- commerces du centre ville de Nice incluant le centre commercial de Nice Etoile, composé de 100 boutiques (à 9 km à l'est)
- commerces du centre ville de Cannes (à 26 km à l'ouest)
- centre commercial de Monaco composé de 80 boutiques (à 27 km à l'est).

Cap 3000 est perçu aujourd'hui comme une référence pour le shopping dans la région Côte d'Azur.

## Le marché des centres commerciaux en France

La consommation des ménages français en produits manufacturés en 2010 se conclut sur une progression de +1,0% en moyenne annuelle, légèrement supérieure à celle de 2009 (+0,8%). Cette progression globale a notamment été tirée par la prime à la casse automobile dont le montant a été réduit en deux temps au cours de l'année (juillet et décembre) avec d'importants effets reports sur les autres catégories de produits manufacturés. Ce phénomène a contribué au succès des soldes qui se sont déroulées à chaque fois juste après une baisse de cette prime.

Le chiffre d'affaires réalisé par les locataires des centres commerciaux a été en hausse en 2010 de +0,8 à périmètre courant (-0,2% à périmètre constant).

### HISTORIQUE DE CAP 3000 :

Le centre commercial de Cap 3000, construit par le Groupe Nouvelles Galeries, a ouvert ses portes le 15 septembre 1969. Il s'agit du premier centre commercial ouvert en France.

Le 24 septembre 1987, la Société Française des Nouvelles Galeries Réunies (SFNGR) a transféré à la société NOGACENTRES au moyen d'un apport partiel d'actif, la propriété de l'ensemble des lots de copropriété relatifs au centre commercial de Cap 3000 - à l'exception de ceux relatifs au grand magasin - ainsi que les fonds du grand magasin et du supermarché alimentaire.

NOGACENTRES a exploité directement le fonds de commerce de grand magasin et donné celui de supermarché alimentaire en location gérance à la société d'ALIMENTATION NG.

De mai à juillet 1991 s'est déroulée l'OPA des Galeries Lafayette sur les Nouvelles Galeries : NOGACENTRES fait désormais partie du Groupe Galeries Lafayette.

Le 31 décembre 1993, la SGMGL absorbe la SFNGR<sup>4</sup>.

Le 1<sup>er</sup> avril 1994, NOGACENTRES fait apport à la société SOGEFIN, filiale de la SAGL, des lots de copropriété qu'elle détient dans le centre commercial de Cap 3000.

Le 31 octobre 1994 au terme d'une opération de fusion-absorption de la société NOGACENTRES par la SGMGL, cette dernière, qui était devenue propriétaire des murs du grand magasin du fait de l'absorption préalable de la SFNGR, devient également propriétaire des fonds de commerce du grand magasin et du supermarché alimentaire.

Au 31 décembre 1994, à l'issue d'une fusion et d'un apport partiel d'actifs concomitants<sup>5</sup>, la société GMGL vient aux droits de la SGMGL.

La situation juridique est alors la suivante :

Etablissements/ville	IMMEUBLES	FONDS DE COMMERCE		
		Propriétaire	Exploitant	Modalité exploit.
<b>GRAND MAGASIN</b> enseigne GALERIES LAFAYETTE	G.M.G.L.	G.M.G.L.	A LA RIVIERA	Location-gérance
<b>SUPERMARCHE</b> enseigne SUPER 3000	SOGEFIN	G.M.G.L.	Société d'Alimentation GL	Location-gérance
GALERIE MARCHANDE	SOGEFIN	TIERS	TIERS	Exploitation directe

<sup>4</sup> Sur le plan comptable et fiscal, la fusion a pris effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 1993.

<sup>5</sup> Sur le plan comptable et fiscal, les opérations ont pris effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 1994.

Le 28 juin 1996, SOGEFIN signe un contrat de crédit-bail avec NATEXIS LEASE pour une durée de 12 années expirant le 27 juin 2008. SOGEFIN, de propriétaire, devient simple crédit preneuse des murs de la galerie marchande et du supermarché alimentaire.

Le 17 mai 1999, SAGL cède la totalité de sa participation dans SOGEFIN à sa filiale GMGL.

Le 31 octobre 2003 intervient l'apport partiel d'actif par la société GMGL à la société MGL de sa branche d'activité de grands magasins<sup>6</sup>. MGL devient ainsi propriétaire du fonds de grand magasin et du supermarché alimentaire.

A cette date, la situation juridique est donc la suivante :

Etablissements/ville	IMMEUBLES	FONDS DE COMMERCE		
		Propriétaire	Exploitant	Modalité exploit.
<b>GRAND MAGASIN</b> enseigne GALERIES LAFAYETTE	G.M.G.L.	.M.G.L.	M.G.L.	Exploitation directe
<b>SUPERMARCHÉ</b> enseigne LAFAYETTE GOURMET	SOGEFIN preneur en crédit-bail	.M.G.L.	M.G.L.	Exploitation directe
GALERIE MARCHANDE	SOGEFIN preneur en crédit-bail	TIERS	TIERS	Exploitation directe

Le 30 mai 2008, la dissolution de la société SOGEFIN par confusion de son patrimoine avec celui de son associé unique, la société GMGL, décidée selon procès-verbal en date du 28 avril 2008 est devenue effective.

La société GMGL, devenue ainsi propriétaire de l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le centre commercial de Cap 3000, les a apportés le même jour à la société ALDETA (voir infra « *Faits marquants de l'exercice 2008* »).

Le 27 juin 2008, ALDETA a levé l'option d'achat dont était assorti le contrat de crédit-bail immobilier à elle apporté et est ainsi devenue pleinement propriétaire de tous les actifs immobiliers composant le centre commercial de Cap 3000 (*cf. schéma ci-dessous*).

Etablissements/ville	IMMEUBLES	FONDS DE COMMERCE		
		Propriétaire	Exploitant	Modalité exploit.
<b>GRAND MAGASIN</b> enseigne GALERIES LAFAYETTE	ALDETA	M.G.L.	M.G.L.	Exploitation directe
<b>SUPERMARCHÉ</b> enseigne LAFAYETTE GOURMET	ALDETA	M.G.L.	M.G.L.	Exploitation directe
GALERIE MARCHANDE	ALDETA	TIERS	TIERS	Exploitation directe

**Le 28 mai 2009**, les sociétés ALDETA SERVICES et ALDETA MARKETING, filiales à 100 % d'ALDETA et sans activité, ont été dissoutes selon la procédure de l'article 1844-5 du Code civil, impliquant transmission universelle de leur patrimoine à ALDETA.

Depuis la dissolution de ces deux sociétés, le groupe ALDETA se compose uniquement de la société mère cotée ALDETA, laquelle donc n'est plus tenue d'établir et de publier des comptes consolidés.

<sup>6</sup> Sur le plan comptable et fiscal, l'apport partiel d'actif a pris effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2003.

---

**DEUXIEME PARTIE –ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS 2010**  
**DE LA SOCIETE ALDETA**

**Activité**

La société ALDETA est propriétaire des actifs immobiliers composant le centre commercial de Cap 3000 (commune de Saint Laurent du Var).

Au cours de l'exercice 2010, elle a géré son patrimoine immobilier en louant les immeubles :

- du grand magasin «Galeries Lafayette» et du supermarché «Lafayette Gourmet», à la société Magasins Galeries Lafayette (société appartenant au groupe Galeries Lafayette),
- des 118 boutiques et des huit moyennes surfaces de la galerie marchande, à des tiers.

La gestion de ces actifs est désormais assurée par la société Altarea France. Jusqu'au changement d'actionnaires, cette gestion était assurée par la société Citynove Asset Management.

**Faits marquants 2010**

- **Changement d'actionnaire**

Le bloc de contrôle (99,82%) de la Société Aldeta, détenu par la Société Anonyme des Galeries Lafayette (3,63%) et la Société Grands Magasins Galeries Lafayette (96,19%), a été cédé en date du 30 juin 2010 à la société ALTA BLUE, société détenue par les sociétés ALTAREA SCA, Azur France II Sarl et PREDICA, filiale de Crédit Agricole Assurances, chacune à hauteur d'un tiers. Cette cession a été réalisée à un prix de 291,8 millions d'euros pour un nombre d'actions cédées de 26 383 822.

La société ALTAREA SCA est une société cotée sur le marché Eurolist, compartiment A d'Euronext Paris S.A. sous la référence FR0000033219.

Subséquentement à l'opération d'acquisition et en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société Alta Blue a acquis dans le cadre de l'opération de garantie de cours, du 19 novembre au 2 décembre inclus, 40 700 actions Aldeta au prix unitaire de 11,08€. Elle détient désormais 26 424 522 actions représentant 99,97% du capital et des droits de vote.

- **Distribution exceptionnelle**

Suite à la décision de l'Assemblée Générale mixte du 7 juin 2010, la Société Aldeta a procédé à une distribution, d'un montant de 3,97 euros par titre représentant un montant global de 104,9 M€ par prélèvement sur le poste "prime d'émission, de fusion, d'apport". Cette distribution a été mise en paiement le 28 juin 2010.

Aucune autre distribution n'est envisagée.

- **Refinancement de la Société**

Dans le cadre de son refinancement intervenu à la suite du changement d'actionnaire, la Société a contracté un nouvel emprunt composé de 2 tranches :

-La première tranche, d'un montant de 160 M€, est destinée au refinancement des comptes courants existants avec les anciens actionnaires au jour de la cession. Ce montant a permis le remboursement de la dette de 55 M€ que la Société avait au 31 décembre 2009 envers la SA des Galeries Lafayette et le paiement de 104,9 M€ au titre de la distribution exceptionnelle décidée par l'assemblée générale du 7 juin 2010 ;

- La seconde tranche, d'un montant maximal de 90 M€, est destinée au financement des travaux de restructuration du centre existant.

---

Au 31 décembre, le montant emprunté s'élève à 165 M€, représentant l'intégralité de la première tranche et un tirage de 5 M€ au titre de la seconde tranche. Cet emprunt est remboursable in fine à son terme, qui est fixé au 30 juin 2015. Cet emprunt a fait l'objet de garanties et de covenants qui sont décrits dans la note R sur les engagements hors bilan.

- **Activité soutenue**

Le chiffre d'affaires des enseignes du centre a progressé de manière significative à hauteur de 7,3% sous l'effet du début de la restructuration du centre et de l'arrivée de nouvelles enseignes comme Apple Store.

- **PC Alignement**

Un permis de construire a été déposé le 5 mars 2010 et obtenu le 26 juillet 2010. Ce permis a fait l'objet de recours dans les délais légaux.

Ce permis vise à optimiser les surfaces de ventes du centre commercial CAP 3000 notamment par la réorganisation et la diminution des surfaces de ventes des magasins Galeries Lafayette et Lafayette Gourmet.

### **2.1.1. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX MARCHES SUR LESQUELS LA SOCIETE OPERE**

La société opère uniquement sur le secteur de la location immobilière pour des biens situés exclusivement en France.

### **2.2. INFORMATION SOMMAIRE SUR LA DEPENDANCE DE LA SOCIETE A L'EGARD DE BREVETS OU DE LICENCES, DE CONTRATS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX OU FINANCIERS OU DE NOUVEAUX PROCEDES DE FABRICATION**

ALDETA n'employant pas de salariés, la gestion locative et technique du centre commercial Cap 3000 a été externalisée auprès d'une filiale de la SAGL, la société CITYNOVE Asset Management. ALDETA pourrait être dépendante des contrats conclus avec cette société sauf à considérer que l'éventuelle résiliation de ceux-ci ne constitue pas un facteur de risques compte tenu de la pluralité des prestataires de ce type existant sur le marché.

### **2.3. POLITIQUES DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT**

Compte tenu de son activité, ALDETA n'a pas de politique de recherche et de développement spécifique.

### **2.4. LES INVESTISSEMENTS**

**Procédure d'autorisation au niveau d'ALDETA** : il n'y a pas de limitation statutaire aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

---

### Règles de gouvernance Groupe Galeries Lafayette (jusqu'au 30/06/2010) :

Le Directoire de la SAGL arrête, au travers de ses différents comités exécutifs, les modalités d'exécution et de mise en œuvre de la politique générale du Groupe Galeries Lafayette, conformément aux grandes orientations et objectifs définis par le Comité stratégique Motier, qui valide les projets de développement proposés par les différentes branches d'activité, examine et arbitre les opportunités de croissance externe.

#### Comité d'investissement :

ALDETA étant une société contrôlée indirectement à 100 % par la SAGL, les opérations d'investissement qu'elle projette, si elles sont supérieures à **4 millions d'euros** doivent être autorisées préalablement par le Comité d'investissement. Les investissements sont examinés au regard des critères de rentabilité des capitaux engagés fixés par le Directoire et du niveau de risque qu'ils comportent.

#### Autorisation préalable du Conseil de surveillance :

Au-delà du seuil de **23 millions d'euros**, les opérations d'investissement doivent également être autorisées préalablement par le Conseil de surveillance de la SAGL, après avis du Comité Financier et d'Audit en application de l'article 3 C 4 de son règlement intérieur ; en application de ce même article, relèvent de la même procédure, les opérations de désinvestissement supérieures à **10 millions d'euros**.

### Règles de gouvernance ALTABLUE SAS (à compter du 01/07/2010) :

ALDETA étant une société contrôlée par ALTA BLUE, tout investissement non inclus dans le Plan d'Affaires ou dans le Budget Annuel de la société et ne requérant pas un caractère d'urgence, d'un montant supérieur à 1.000.000 euros HT doit faire l'objet d'une décision collective des associés d'ALTA BLUE.

## 2.4.0. Principaux investissements réalisés au cours des deux derniers exercices

### Investissements 2009 :

Les investissements 2009 se résument comme suit :

- Honoraires extension/ rénovation	1,1 M€
- Projet Bar Pizzeria Grill (BPG)	1,3 M€
- Piscine	2,0 M€
- Garden/Pastilles	0,5 M€
<b>Total :</b>	<b>4,9 M€</b>

### Investissements 2010 :

Les investissements 2010 se résument comme suit :

- Indemnité au titre des surfaces restituées par Magasins Galeries Lafayette :	6,2 M€
- Indemnités d'éviction capitalisées :	6,5 M€
- Honoraires et travaux s/ PC Alignement	0,5 M€
- Honoraires et travaux s/ projets Piscine et Bar Pizzeria Grill (BPG)	1,5 M€
<b>Total :</b>	<b>14,8 M€</b>

---

### 2.4.1. Investissements en cours et méthode de financement

Les investissements envisagés au titre de l'année 2011 s'élèvent à environ 15 M€ et correspondent à des honoraires et des travaux relatifs à la restructuration du centre.

A ce stade, la société privilégie le recours à l'endettement pour financer ses investissements.

## 2.5. LES PROPRIETES IMMOBILIERES

### 2.5.1 CAP 3000

Il s'agit d'un ensemble commercial dénommé centre commercial régional Cap 3000 sis à Saint Laurent du Var (Alpes Maritimes) quartier du Lac, cadastré section AK numéro 76 « Avenue Donadéï » pour une contenance de 134 196 m<sup>2</sup>.

### 2.5.2 VILLA LANTELME

Sur la parcelle cadastrée section AK n°37 d'une surface de 562 m<sup>2</sup> est érigé un immeuble de 2 étages sur rez de chaussée composé de 4 lots (1, 2, 3 et 6) dit « Villa Lantelme ». La surface du bâti existant est d'environ 300 m<sup>2</sup> ; il est composé de trois appartements, un par niveau.

## CONTRAINTES D'URBANISME

Extraits du certificat d'urbanisme délivré par la mairie de Saint Laurent du Var n° CU 006 123 08 O 0017 délivré le 7 mars 2008 :

▪ Dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Le terrain est soumis aux règles du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 30 août 1989, mis en révision le 29 janvier 2004 : Zone : Uba – COS : \* 0,60.

▪ Servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

- Servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles (PT2) ;  
- Servitudes relatives aux postes militaires assurant la défense des côtes et la sécurité de la navigation (AR2) ;

- Terrain concerné par l'élargissement à 20 mètres de l'avenue Eugène Donadéï (entre l'avenue Lantelme et la station d'épuration) pour lequel un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès des Services Techniques Municipaux (Emplacement réservé I-20 C33) ;

- Terrain concerné par la création à 10 mètres de l'avenue Georges Guynemer pour lequel un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès des Services Techniques Municipaux (Emplacement réservé I-10 C47).

▪ Droit de préemption :

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au profit de la Commune (DPU).

---

### **CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES**

Aux termes des arrêtés préfectoraux en date des 3 février et 20 novembre 2006, pris en application de l'article L. 125-5 III du Code de l'Environnement, la ville de Saint Laurent du Var est classée commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs.

Cap 3000 est concerné par un plan de prévention des risques naturels prescrit le 16 décembre 2003 en ce qui concerne le risque incendie et le 24 décembre 1999 en ce qui concerne le risque inondation.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Cap 3000 se situe en zone de sismicité "II" et il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

## 2.6. LES CONTRATS IMPORTANTS

### ➤ Contrats résiliés en 2010 suite au changement d'actionnaires :

CO-CONTRACTANT	DATE	OBJET	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	APPLICATION EN 2010
SAGL	21/02/2008	gestion centralisée de trésorerie	<p><b>Durée:</b> un an renouvelable ensuite annuellement par tacite reconduction.</p> <p><b>Rémunération :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- avances consenties par Aldeta : EONIA</li> <li>- avances consenties par SAGL : EONIA + 20 points de base</li> </ul>	Produit d'intérêts de <b>15 K€</b>
	15/12/2008	prêt d'un montant de 55 millions d'euros	<p><b>Durée :</b> deux ans; renouvelable ensuite par tacite reconduction pour des durées de 2 ans.</p> <p><b>Rémunération :</b> EURIBOR 3 mois + 97 points de base</p>	Charge d'intérêts de <b>454 K€</b>
CITYNOVE ASSET MANAGEMENT	01/07/2009	Mandat de gestion locative et de commercialisation du centre commercial CAP 3000	<p><b>Durée :</b> trois ans et six mois ; renouvelable ensuite 2 fois maximum par tacite reconduction pour des durées de 3 ans.</p> <p><b>Rémunération :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion locative : 3,5 % HT des produits locatifs HT</li> <li>Commercialisation des locaux vacants : 20 % HT du loyer annuel HT</li> <li>Re-commercialisation (négociation et signature d'un nouveau bail suite à cession de droit au bail ou de fonds de commerce ou résiliation du bail ) : 20 % HT du loyer annuel HT</li> <li>Re-commercialisation pour le compte d'un locataire : selon locataire</li> <li>Evictions et transferts dans le cadre d'une restructuration du centre : 10 K€ HT par local</li> <li>Renouvellement de bail : honoraire fixe de 5 000 € HT + honoraire proportionnel de 20 % HT de l'augmentation de loyer</li> <li>Rédaction d'acte : Maximum 5 000 € par acte, à la charge du preneur</li> </ul>	Charge de <b>1 014 K€</b>
	01/07/2009	Mandat de gestion immobilière, technique, financière et d'administration du centre commercial CAP 3000	<p><b>Durée :</b> trois ans et six mois ; renouvelable ensuite 2 fois maximum par tacite reconduction pour des durées de 3 ans.</p> <p><b>Rémunération :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Partie fixe : 238 432 € HT par an</li> <li>Partie variable : 3,5% HT du montant du budget HT « Gros entretien » &amp; 3,5% HT du montant du budget HT « Gros travaux »</li> </ul>	

	01/07/2009	Mandat de valorisation du centre commercial CAP 3000	<p><b>Durée</b> : deux ans et six mois ; renouvelable ensuite 2 fois maximum par tacite reconduction pour des durées de 3 ans.</p> <p><b>Rémunération</b> : Etudes et conseils : forfait de 100 000 € HT par an Gestion administrative et financière de réalisation du projet : 1, 5 % HT du budget définitif du projet.</p>	
	30/12/2009	Mandat de gestion du plan d'animation, de promotion et de publicité du centre commercial CAP 3000	<p><b>Durée</b> : une année à compter du 01/01/2010; renouvelable ensuite annuellement par tacite reconduction.</p> <p><b>Rémunération</b> : forfait de 30 000 € HT par an + remboursement du salaire du responsable marketing dans la limite de 65 000 € HT.</p>	

➤ **Contrats signés en 2010 suite au changement d'actionnaires :**

CO-CONTRACTANT	DATE	OBJET	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	APPLICATION EN 2010
Pool de banques	30/06/2010	Emprunt bancaire	<p><b>Durée</b>: 5 ans</p> <p><b>Rémunération</b> : Euribor + 1,30%</p> <p><b>Amortissement</b> : remboursement in fine</p> <p><b>Covenant</b> : ICR&gt;200% et LTV&lt;50%</p> <p>Cet emprunt porte sur un montant maximal de 250 M€ composé de 2 tranches d'un montant de respectivement 160 M€ et 90 M€. Au 31 décembre 2010, le montant emprunté s'élève à 165 M€.</p>	Charge d'intérêts de <b>2 094 K€</b>
		Swap de taux	<p><b>Durée</b>: 5 ans</p> <p><b>Rémunération</b> : 1,9% - Euribor</p>	Charge d'intérêts de <b>846 K€</b>
Altarea France	30/06/2010	Convention de gestion comptable, financière, fiscale, administrative et juridique	<p><b>Durée</b> : 10 ans ; renouvelable ensuite annuellement par tacite reconduction.</p> <p><b>Rémunération</b> : 30 K€ HT par an</p>	Charge de <b>15 K€</b>

	30/06/2010	Mission d'assistance et conseil (asset management) avec mandat de gestion et de transaction et mission de maîtrise d'ouvrage déléguée	<p><b>Durée</b> : 10 ans ; renouvelable ensuite annuellement par tacite reconduction.</p> <p><b>Rémunération</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mission d'asset management : 0,2% à 0,5% de la valeur vénale de l'ensemble immobilier en fonction de la rentabilité des fonds propres</li> <li>➤ Mission de gestion locative : 5% HT et hors charges du montant HT des loyers encaissés, suppléments de loyers ou indemnités d'occupation appelés</li> </ul> <p>La rémunération au titre de ces 2 premières missions ne pourra excéder 5 M€ par an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mission de gestion immobilière : 15% HT maximum du budget de charges communes HT du centre commercial.</li> <li>➤ Mission de maîtrise d'ouvrage déléguée : 5% HT du coût des travaux de l'opération immobilière payables en fonction de l'avancement des opérations</li> <li>➤ Mission de commercialisation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commercialisation et recommercialisation : 30% HT du loyer annuel HT</li> <li>• Renouvellement de bail et cession de fonds de commerces avec rédaction d'un nouveau bail : 30% HT de l'éventuel différentiel de loyer</li> <li>• Droits d'entrée, pas de portes ou indemnités de déspecialisation : 5% HT du montant HT du droit d'entrée, du pas de porte ou indemnités de déspecialisation perçus auprès des preneurs et, d'une façon plus générale, toutes sommes perçues à l'occasion de la prise d'effet d'un bail, à l'exception du dépôt de garantie</li> <li>• Bail dérogatoire, convention de mise à disposition, convention d'occupation précaire : 10% HT du montant du loyer (ou redevance) annuel HT avec un minimum de 250 € HT pour les contrats d'une durée inférieure à 1 an.</li> </ul> </li> <li>➤ Mission de délégué de gestion de l'association des commerçants : 6% HT du budget HT de fonctionnement de l'association des commerçants</li> <li>➤ Mission d'achat ou vente d'actifs immobiliers : à déterminer d'un commun accord entre les parties le cas échéant</li> <li>➤ Mission de prise en main au titre de la 1<sup>ère</sup> année : rémunération forfaitaire de 1 250 K€ HT</li> </ul>	Charge de <b>2 510 K€</b>
--	------------	---	--	------------------------------

➤ **Contrats poursuivis en 2010:**

CO- CONTRACTANT	DATE	OBJET	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	APPLICATION EN 2010
<b>Magasins Galeries Lafayette</b>	20/01/2010	Bail commercial du grand magasin Galeries Lafayette situé dans le centre commercial CAP 3000 (lot 200)	<p><b>Durée</b> : 12 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008 renouvelable tacitement trois fois sauf dénonciation par le preneur, pour des périodes de 9 à 12 ans</p> <p><b>Loyer</b> minimum garanti de 4 835 000 € indexé à 3 % au 01.01.2009 et à l'ILC les années suivantes. Loyer variable additionnel : 2 % de la partie du CA HT excédant 180 millions d'€, ce seuil étant indexé à l'ILC.</p> <p>Travaux de l'article 606 code civil concernant les parties communes : ils sont refacturés à MGL dans la limite d'un plafond de 1 840 190 € par an.</p>	Loyer (hors charges locatives) acquitté par MGL : <b>5 022 K€</b>
	20/01/2010	Bail commercial du supermarché alimentaire Lafayette Gourmet situé dans le centre commercial CAP 3000 (lot 201)	<p><b>Durée</b> : 12 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008 renouvelable tacitement trois fois sauf dénonciation par le preneur, pour des périodes de 9 à 12 ans</p> <p><b>Loyer</b> minimum garanti de 1 788 000 € indexé à 3 % au 01.01.2009 et à l'ILC les années suivantes. Loyer variable additionnel : 1,5 % de la partie du CA HT excédant 60 millions d'€, ce seuil étant indexé à l'ILC.</p> <p>Travaux de l'article 606 code civil concernant les parties communes : ils sont refacturés à MGL dans la limite d'un plafond de 600 658 € par an.</p>	Loyer (hors charges locatives) acquitté par MGL : <b>1 843 K€</b>
	02/03/2010	Avenant au bail commercial du supermarché alimentaire et au bail commercial du grand magasin Galeries Lafayette	Restitutions de surfaces	Indemnité à la charge d'Aldeta : <b>12 306 K€</b>  -50% engagé en 2010 -50% en 2011 à la restitution de l'intégralité des surfaces

---

## **2.7. INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE DE NATURE NON FINANCIERE**

### **2.7.1. Informations sociales**

La société ne compte plus de salariés depuis le 14 septembre 2007, date du transfert par voie d'apport partiel d'actif par la société à sa filiale LES FLORENTINES de sa branche complète d'activité bijouterie.

### **2.7.2. Informations environnementales**

#### **Etablissement recevant du public**

Cap 3000 est soumis à la réglementation relative aux établissements recevant du public résultant des articles R 123-19 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, comprenant deux niveaux susceptibles d'accueillir 18.205 personnes au titre du public et 948 au titre du personnel, classé en un groupement d'établissements de type M (centre commercial), N-U (soins de jour), R (halte garderie saisonnière), W et Code du travail, 1<sup>ère</sup> catégorie.

Commission d'hygiène et de sécurité : Cap 3000 a fait l'objet de visites périodiques de la Sous-commission Départementale spécialisée pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, de la Commission Consultative Départementale de la Sécurité et de l'Accessibilité.

#### **Installations soumises à déclaration**

Par suite de la création, aux termes du décret n°2004-1331 du 1<sup>er</sup> décembre 2004 paru au journal officiel du 7 décembre 2004, d'une nouvelle rubrique 2921 dans la nomenclature sur les installations classées soumettant à la législation sur les installations classées l'ensemble des tours aéroréfrigérantes dénommées « installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air », le syndicat des copropriétaires du centre commercial Cap 3000 a déclaré lesdites installations en Préfecture des Alpes Maritimes le 19 juillet 2005.

Ces installations sont classées sous les rubriques 2921-1a et 2921-2 (installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air (4 tours à circuit couvert de 2600 kW chacune et une tour à circuit fermé de 250kW).

#### **Installations classées au titre de la loi sur l'eau**

ALDETA exploite une digue sur le Var dont il est gestionnaire.

Cette digue relève des rubriques 2.5.4.1° (installations, ouvrages, digues ou remblais, d'une hauteur maximale supérieure à 0,5m au-dessus du niveau du terrain naturel dans le lit majeur d'un cours d'eau) et 2.5.5.2°a (Consolidation ou protection de berges, à l'exclusion des canaux artificiels, par des techniques autres que végétales) de l'annexe du Décret n°93-743 du 29 mars 1993 modifié relatif à la nomenclature prévue par l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, soumises à autorisation, Cette exploitation a fait l'objet d'une déclaration simplifiée en Préfecture suivant arrêté préfectoral du 13 février 2006.

---

### **Ancienne exploitation d'une station-service par TOTAL**

Sur le parking du centre commercial Cap 3000, une station-service était autrefois exploitée par la société TOTAL RAFFINAGE DISTRIBUTION S.A. dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu le 19 avril 1990 pour une durée de neuf années.

La société TOTAL RAFFINAGE DISTRIBUTION a obtenu un permis de démolir n°PD 006 123 99 O 00015 le 30 décembre 1999.

Par courrier adressé aux Galeries Lafayette le 11 janvier 2000, la société TOTAL a informé ladite société de l'obtention de ce permis de démolir et indiqué qu'elle profiterait de ces travaux pour réaliser un audit de la qualité du sous-sol.

Un diagnostic sur la qualité du sous-sol concluant à l'absence de pollution a été établi le 19 janvier 2000 par la société ATE à la requête de la société TOTAL.

---

## **2.8. FACTEURS DE RISQUES**

En raison de ses activités, ALDETA pourrait être confrontée le cas échéant aux risques suivants, sachant que la Société s'est donné les moyens de les surmonter ou de les limiter. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont détaillées dans le paragraphe 3. du rapport du Président sur le contrôle interne.

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessous.

### **2.8.1 Risques inhérents à l'activité d'ALDETA**

#### **2.8.1.1. Risques liés à l'évolution du marché immobilier et à l'environnement économique**

Le marché de l'immobilier dépend de l'offre et de la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Les variations du marché immobilier peuvent affecter les valeurs locatives des biens et par conséquent leur valeur d'expertise. Ces variations peuvent avoir un impact défavorable significatif sur la valeur du patrimoine de la société, et sur sa politique d'investissement et d'arbitrage.

L'évolution des principaux indicateurs macro-économiques français est susceptible d'affecter à long terme le niveau d'activité de la société, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissements, et donc de ses perspectives de croissance. L'activité de la société peut en particulier être influencée par le niveau de la croissance économique et de la consommation des ménages, ainsi que par les modifications du comportement des consommateurs dans leur processus d'achat de produits de consommation.

#### **2.8.1.2. Risques liés aux opérations de développement**

Dans le cadre d'une restructuration ou d'une extension du centre commercial existant, les risques liés aux opérations de développement sont de plusieurs ordres; ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales et des permis de construire et des recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement;
- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution, aléas climatiques), aux surcoûts de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction;
- le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés à la demande ou à la durée importante du montage. Ce risque est limité par la règle de pré-commercialisation des projets.

#### **2.8.1.3. Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière**

Les risques liés aux actifs en exploitation sont de plusieurs ordres :

- Risques liés à la commercialisation et à la re-commercialisation des centres (risque de vacance de ces locaux ou de variation à la baisse de leurs loyers à l'échéance des baux)
- Risques liés à la gestion du patrimoine et aux décisions d'arbitrage
- Risques liés à l'exploitation des centres commerciaux (risques naturels ou technologiques, sinistres accidentels, fermeture administrative d'un centre...), couverts notamment par la souscription de polices d'assurance adéquates et la mise en œuvre de mesures rigoureuses de contrôle et de suivi des règles de sécurité dans les centres en exploitation.

---

#### **2.8.1.4. Risques d'insolvabilité des locataires**

Les revenus de la société proviennent essentiellement des loyers encaissés et pourront donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité des locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par ALDETA avant la signature de tous ses baux et les baux consentis sont assortis de sûretés (dépôts de garantie, garantie à première demande...). Il est toutefois possible que les locataires ne paient pas ponctuellement ou qu'ils soient en défaut de paiement, ce qui pourrait affecter les résultats d'exploitation d'ALDETA. Ce serait le cas si la crise bancaire et actuelle se traduisait par une véritable récession ayant alors un impact significatif sur le comportement des consommateurs qui mettrait en difficulté les enseignes et commerçants locataires. Le loyer reste toutefois épargné, les locataires redoutant leur éviction et, partant, la perte de la valeur de leur fonds de commerce.

#### **2.8.2. Risques juridique, réglementaire et assurantiel**

##### **2.8.2.1. Risques juridique et réglementaire**

ALDETA doit se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment en matière de droit des baux. Certaines dispositions légales relatives aux baux, et notamment celles relatives à leur durée, leur résiliation, leur renouvellement ou à l'indexation des loyers, sont d'ordre public et limitent la flexibilité du bailleur.

ALDETA doit également se conformer à la réglementation en matière d'urbanisme et de construction, d'autorisations d'exploitation, d'hygiène et de sécurité et d'environnement. Enfin, ALDETA est soumis au droit des sociétés et à la fiscalité.

Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à ALDETA d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher le développement de certains projets d'investissement ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de ses activités, ALDETA peut être impliquée dans des actions judiciaires et est soumise à des contrôles fiscaux et administratifs. La société constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

##### **2.8.2.2. Litiges**

A la date de la rédaction de ce document, à la connaissance de la société, aucun nouveau litige significatif, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société n'est apparu.

##### **2.8.2.3. Assurances**

ALDETA estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Toutefois, ALDETA pourrait être confrontée à un renchérissement du coût des polices d'assurance ou pourraient subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, ALDETA pourrait être confrontée, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût ou, en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées pourraient avoir des conséquences négatives sur les résultats, l'activité ou la situation financière d'ALDETA.

La société a souscrit une police d'assurance de type « tous risques sauf » portant sur l'ensemble des actifs de son portefeuille qui comprend un volet dommages et un volet responsabilité civile.

---

## **2.8.3. Risques environnementaux**

### **2.8.3.1. Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées...)**

Les actifs d'ALDETA peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment l'amiante, la légionnelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, ALDETA pourra être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'ALDETA pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, ALTAREA respecte la réglementation applicable en la matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

Le terrain sur lequel est établi Cap 3000 est situé dans une zone de sismicité moyenne (Zone II) et sujet à des risques d'inondation. Le nouveau projet de Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI) de la basse vallée du Var a été porté à connaissance le 1<sup>er</sup> octobre 2010. Ce nouveau document, soumis à enquête publique en hiver 2010 pour une approbation 2011, tient compte des travaux de réduction du risque d'inondation réalisés entre 2008 et juin 2010. Dans le cadre de ce projet, Cap 3000 se trouve en zone de risque nul pour les scénarios de base et en zone de risque fort pour les scénarios exceptionnels ; les travaux, activités et constructions sont admis s'ils respectent les prescriptions définies dans le règlement.

### **2.8.3.2. Risques environnementaux**

ALDETA est exposé à un certain nombre de risques environnementaux touchant principalement aux nouvelles réglementations thermique et environnementale énoncées dans la loi Grenelle ainsi que dans ses différents décrets d'application pour l'ensemble des nouvelles réalisations. La société est également impactée par l'ambition environnementale du Grenelle 2 portant sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants. Pour répondre à ces enjeux, le Groupe ALTAREA COGEDIM a engagé une démarche de progrès afin de permettre d'anticiper ces nouveaux impératifs énergétiques et environnementaux dont bénéficie la société ALDETA.

## **2.8.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'ALDETA**

### **2.8.4.1. Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires**

ALDETA finance une partie de ses investissements par endettement et par recours aux marchés de capitaux. ALDETA pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'ALDETA susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans ALDETA.

Compte tenu de sa situation financière à la date de dépôt du Document de Référence, ALDETA estime ne pas présenter de risques de liquidités.

Dans le cadre de son refinancement intervenu à la suite du changement d'actionnaire, ALDETA a contracté un emprunt bancaire, à terme au 30 juin 2015, pour lequel, en sa qualité d'emprunteur, la société est tenue à certains engagements ou obligations. Ces engagements et obligations font référence à la communication d'éléments financiers, comptables, juridiques et

---

opérationnels ainsi qu'au respect de covenants définis précisément. Le non respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner soit un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la société.

L'annexe des comptes expose les principaux covenants financiers qu'ALDETA s'est obligée à respecter. Au 31 décembre 2010 et à la date du présent document de référence, tous les covenants sont respectés.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir

#### **2.8.4.2. Risque de taux**

Dans le cadre de son refinancement, ALDETA a contracté un emprunt bancaire à terme au 30 juin 2015, dont le tirage s'élève à 165 M€ au 31 décembre 2010. Pour couvrir son risque de taux, ALDETA a souscrit des contrats de swap de taux pour un montant notionnel de 160 M€, à échéance du 30 juin 2015, représentant 97% de l'encours de crédit au 31 décembre 2010.

#### **2.8.4.3. Risque de change**

ALTAREA réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. ALDETA n'est donc pas exposée au risque de change.

#### **2.8.4.4. Risque sur actions**

Au 31 décembre 2010, ALDETA considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

## CHAPITRE III

### SITUATION FINANCIERE – RESULTATS

#### 3.0. RAPPORT FINANCIER DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMPTES

##### 3.0.0. Activité et résultats de la société

###### Activité 2010

La Société détient un actif unique, le centre commercial régional « Cap 3000 » situé à Saint Laurent du Var. La proximité avec la ville de Nice, 5ème 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.

A compter du 30 juin 2010, le changement de contrôle de la Société s'est traduit par l'entrée en fonction d'un nouveau conseil d'administration comprenant un représentant de chacun des associés d'ALTA BLUE et dont la direction générale a été confiée à Monsieur Alain TARAVELLA.

Les travaux de restructuration du centre existant se sont poursuivis au cours de l'année. Afin d'optimiser les surfaces de vente du centre commercial, la Société a conclu le 2 mars 2010 un avenant au bail Galeries Lafayette et au bail Lafayette Gourmet ayant pour objet la restitution à ALDETA d'environ 2 854 m<sup>2</sup> et 2 768 m<sup>2</sup> respectivement. Les surfaces restituées seront restructurées pour créer de nouvelles boutiques ainsi qu'un mail. Ces restitutions de surfaces occasionneront une diminution du loyer et une indemnité de 12,3 millions d'euros\*.

###### Faits marquants 2010

Le 19 février 2010, la Société ALTAREA et le groupe GALERIES LAFAYETTE ont fait paraître un communiqué indiquant que ce dernier avait reçu des offres indicatives, portant sur l'acquisition de plus de la moitié du capital social de la Société. Dans un second communiqué paru le 27 avril 2010, ces deux Groupes ont annoncé être entrés en négociations exclusives en vue de finaliser un accord portant sur la cession, par le groupe GALERIES LAFAYETTE, de son bloc de contrôle de la Société. Le 7 mai 2010, le consortium constitué des Sociétés ALTAREA, le fonds ABP (qui s'est ensuite substitué la Société AZUR FRANCE II SARL) et CREDIT AGRICOLE ASSURANCES a annoncé avoir signé l'acquisition auprès de Groupe GALERIES LAFAYETTE d'un bloc d'actions lui conférant le contrôle de la Société. Entre-temps, les membres du consortium ont constitué une société dont ils détiennent chacun en ce qui concerne un tiers du capital, dénommée ALTA BLUE, en vue d'acquiescer les titres de la Société.

\* Au 31 décembre 2010, les 12,3 M€ n'avaient pas été réglés au Groupe Galeries Lafayette. Un acompte de 6,1 M€ a été facturé en décembre 2010 et enregistré dans les comptes. Cet acompte a été versé début 2011. Ce point est mentionné dans les engagements hors bilan (cf. note R des comptes annuels). D'un point de vue de son traitement comptable, cette indemnité sera assimilée à un investissement (comptabilisation en immobilisation corporelle au même titre que les travaux nécessaires à la transformation de ces surfaces puis amortie selon la méthode des composants.)

Préalablement à l'opération, l'assemblée générale ordinaire annuelle d'ALDETA réunie le 7 juin 2010 a décidé une distribution exceptionnelle de 3,97 euros par action prélevée sur la prime d'émission soit un montant total de 104 932 000 euros mis en paiement le 28 juin 2010. Concomitamment à la prise de contrôle de la Société, les comptes courants des anciens actionnaires ont été remboursés et la Société a été refinancée par un emprunt bancaire d'un montant de 250 millions d'euros tiré en date du 31 décembre à hauteur de 165 millions d'euros.

Le 30 juin 2010, ALTA BLUE a acquis en numéraire l'intégralité des actions de votre Société détenues par le groupe GALTERIES LAFAYETTE, représentant 99,82% du capital et des droits de vote de votre Société. Cette cession a été réalisée à un prix de 291,8 millions d'euros pour un nombre d'actions cédées de 26 383 822. Cette opération est intervenue après le constat de la réalisation des conditions suspensives en particulier l'obtention de l'autorisation de l'opération des autorités de la concurrence de la commission européenne.

La société ALTA BLUE s'est engagée à offrir aux actionnaires de notre Société d'acquérir la totalité de leurs actions au prix de 11,08 euros par action. Cette offre était réalisée selon la procédure de garantie de cours conformément aux articles 235-1, 235-2 et 235-3 du règlement général de l'AMF. Cette offre portait sur l'ensemble des actions de votre Société non détenues par la société ALTA BLUE.

Suite à la disponibilité des comptes semestriels 2010, il est apparu que l'ajustement de prix contractuellement stipulé était au bénéfice d'ALTA BLUE et ne remettait pas significativement en cause le prix par action qui ressortait ainsi à 11,06€ par action. ALTA BLUE a toutefois souhaité maintenir le prix de 11,08 € par action dans le cadre de sa garantie de cours.

Votre Conseil d'Administration s'est réuni le 30 septembre 2010 aux fins notamment d'examiner le projet d'offre initiée par ALTA BLUE, d'examiner le rapport et l'attestation d'équité du Cabinet DETROYAT & ASSOCIES, Expert indépendant, et d'émettre un avis motivé sur l'offre. Votre Conseil a examiné les termes et conditions du projet de Garantie de Cours proposé par ALTA BLUE et pris acte que l'attestation de l'expert indépendant concluait au caractère équitable, pour les actionnaires minoritaires, du prix de 11,08 euros par action. Votre Conseil a également constaté que le prix offert dans le cadre du projet de Garantie de cours était identique au prix payé par ALTA BLUE pour acquérir les participations du groupe GALERIES LAFAYETTE au capital d'ALDETA. En conséquence, votre Conseil a exprimé, à l'unanimité, un avis favorable au projet de Garantie de Cours d'ALTA BLUE au prix de 11,08 euros par action qu'il jugeait équitable, valorisant correctement les actions détenues par les actionnaires autres qu'Alta Blue, et considérait conforme aux intérêts de votre Société, de ses actionnaires et de ses salariés. Votre Conseil a décidé à l'unanimité de recommander à tous les actionnaires de la Société d'apporter leurs titres dans le cadre de la Garantie de Cours.

La garantie de cours s'est déroulée du 19 novembre 2010 au 2 décembre 2010. Elle s'est traduite par l'acquisition sur le marché de 40.700 actions ALDETA. A la clôture de la garantie de cours, la Société ALTA BLUE a annoncé détenir 26.424.522 actions et droits de vote sur les 26.431.186 existants, soit 99,97% du capital et des droits de vote.

Votre conseil d'administration réuni le 30 juin 2010 a décidé de transférer le siège social de la Société au 8 avenue Delcassé à PARIS (75008) et de modifier en conséquence les stipulations de l'article 4 des statuts de la Société. Cette décision est soumise à votre ratification conformément aux stipulations dudit article et de la législation en vigueur.

### **3.0.1. Informations sur les participations**

Non applicable

### 3.0.2. Options de vente portant sur le capital d'une filiale

Non applicable

### 3.0.3. Trésorerie et capitaux

Cf. annexe aux comptes sociaux : § 2.3 et 4.8, notes D, H et I.

### 3.0.4. Délais de paiement

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 la publication 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.

Nous vous communiquons en conséquence ci-dessous les informations sur les délais de paiement des fournisseurs au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2010 (en milliers d'euros) :

Sociétés	Dettes échues	0 à 30 jours	30 à 60 jours	Retenue de Garantie	Facture non parvenues	Total
Dettes fournisseurs au 31/12/09	104	1 511	1		3 474	5 090
Dettes fournisseurs au 31/12/10	7 486	425		5	5 372	13 287

Au 31 décembre 2010, le montant des dettes échues comprend notamment une facture de 7 359 milliers d'euros datée du 7 décembre 2010, payable à réception et réglée le 4 janvier 2011.

### 3.0.5. Présentation des comptes annuels de la société ALDETA

#### Périmètre au 31 décembre 2010 :

Depuis la dissolution des sociétés ALDETA SERVICES et ALDETA MARKETING le 28 mai 2009, le groupe ALDETA se compose uniquement de la société ALDETA.

#### Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 1999 adopté par le Comité de Réglementation Comptable (CRC) dans son

règlement 99-03 le 29 avril 1999 et homologué par arrêté ministériel le 22 juin 1999. L'ensemble des règlements du CRC postérieurs trouvent également à s'appliquer.

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

## Compte de résultat

### Chiffre d'affaires HT (en milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
Total des activités poursuivies (France) :	29.484	27.370
<b>Total</b>	<b>29.484</b>	<b>27.370</b>

Le chiffre d'affaires de l'année 2010 représente essentiellement les loyers et la refacturation des charges perçus des locataires commerçants du centre commercial Cap 3000.

Par ailleurs, au cours de l'exercice, la société a perçu un droit d'entrée de 1 750 K€ qui a été constaté intégralement en produit au cours de la période.

### Loyers nets (en milliers d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs	21 368	21 569
Droits d'entrée	1 750	
Charges du foncier	-47	
Charges locatives non récupérées	-140	-361
Frais de gestion locative	-1 041	-1 748
Dotations nettes aux créances douteuses	-82	-51
<b>TOTAL</b>	<b>21 808</b>	<b>19 409</b>

Les charges locatives non récupérées correspondent aux charges normalement refacturables (charges locatives, impôts locaux...) au locataire, mais restant à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.

Les frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires de gestion locative, les honoraires de commercialisation.

Le **compte de résultat** de 2010, fait apparaître des produits d'exploitation de 40.772 K€ dont 21.368 K€ concernent les facturations des loyers. Les charges d'exploitation s'élèvent à 38.786 K€, dont 15.498 K€ de dotations aux amortissements et provisions. Le **résultat d'exploitation 2010** s'établit ainsi à 1.987 K€.

Le **résultat financier** ressort à -3.370 K€, concernant principalement des intérêts sur l'emprunt.

Compte tenu du résultat exceptionnel, le **résultat net** ressort à -1.416 K€.

## Bilan

L'actif du bilan comprend pour l'essentiel, sous la rubrique « Immobilisation corporelle », la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier du centre commercial « Cap 3000 », situé à Saint Laurent du Var à hauteur de 310.109 K€.

Au passif, les capitaux propres totalisent 149.102 K€ après le prélèvement de 104.932 K€ sur le poste « prime d'émission, de fusion, d'apport » destiné à la distribution exceptionnelle et prenant en compte le résultat de l'exercice d'un montant de – 1.416 K€.

Les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit s'élèvent à 165.851 K€.

Dans le cadre de son refinancement intervenu à la suite du changement d'actionnaire, la Société a contracté un nouvel emprunt composé de 2 tranches :

- La première tranche, d'un montant de 160 M€, est destinée au refinancement des dettes financières existantes au jour de la cession. Ce montant a permis le remboursement de la dette de 55 M€ que la Société avait au 31 décembre 2009 envers la SA des Galeries Lafayette et le paiement de 104,9 M€ au titre de la distribution exceptionnelle décidée par l'assemblée générale du 7 juin 2010 ;
- La seconde tranche, d'un montant maximal de 90 M€, est principalement destinée au financement des travaux qui pourront être réalisés.

Les covenants bancaires de l'emprunt sont un ICR à au moins 200% et un LTV inférieur à 50%.

Au 31 décembre 2010, le montant emprunté s'élève à 165 M€, représentant l'intégralité de la première tranche et un tirage de 5 M€ au titre de la seconde tranche.

Cet emprunt est remboursable in fine à son terme, qui est fixé au 30 juin 2015.

Les frais engagés à l'occasion de cet emprunt d'un montant de 4.591 K€ ont été constatés en charges à répartir sur plusieurs exercices et sont étalés sur la durée du prêt.

## Commentaires sur le tableau des flux

Le tableau des flux fait apparaître une amélioration de la situation de trésorerie de 4.303 K€.

Celle-ci résulte de la trésorerie générée par les flux d'exploitation à hauteur de 10.487 K€, des flux d'investissements d'un montant de (7.516) K€, d'un versement exceptionnel de dividendes d'un montant de (104.932) K€ et pour le solde des opérations de refinancements.

## Situation financière

Le paiement de la distribution exceptionnelle mentionnée précédemment et le remboursement à la S.A. des Galeries Lafayette de l'avance que celle-ci avait consentie (55.261 K€ intérêts compris) ont été effectués par la mise en place de l'emprunt constituant l'essentiel des dettes financières.

L'endettement financier net bancaire s'élève au 31 décembre 2010 à 154.830 K€ contre 48.190 K€ au 31 décembre 2009. L'endettement financier net bancaire correspond au montant des emprunts bancaires (y compris les intérêts courus), augmenté des éventuels concours bancaires et diminué de la trésorerie.

### 3.1. COMPTES ANNUELS

#### 3.1.0. Etats financiers (bilan, compte de résultat, annexe)

##### BILAN (en milliers d'euros)

<b>ACTIF</b>					
	NOTES	31/12/2010			31/12/2009
		Brut	Amort. Et dépréciations	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
Immobilisations incorporelles	A	70		70	10
Immobilisations corporelles	A	347 888	(37 849)	310 039	310 008
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>347 958</b>	<b>(37 849)</b>	<b>310 109</b>	<b>310 018</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Créances clients et comptes rattachés	B	5 962	(133)	5 829	5 965
Autres créances	C	5 063		5 063	905
Disponibilités	D	11 309		11 309	7 000
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>		<b>22 334</b>	<b>(133)</b>	<b>22 201</b>	<b>13 870</b>
Comptes de régularisation	E	4 132		4 132	
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>374 424</b>	<b>(37 982)</b>	<b>336 442</b>	<b>323 888</b>

<b>PASSIF</b>				
	NOTES	31/12/2010	31/12/2009	
<b>Capitaux propres</b>				
Capital	F	37 744	37 744	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		116 536	221 468	
Réserves		822	822	
Report à nouveau		(4 655)	(3 721)	
Résultat de l'exercice		(1 416)	(934)	
Provisions règlementées	G	71	31	
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>F</b>	<b>149 102</b>	<b>255 410</b>	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	H/I	165 851	151	
Emprunts et dettes financières diverses	H/I	5 971	60 863	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	I	3 953	5 090	
Dettes diverses	I	11 256	1 328	
Comptes de régularisation	I	309	1 046	
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>187 340</b>	<b>68 478</b>	
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>336 442</b>	<b>323 888</b>	

**COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)**

	NOTES	31/12/2010 (12 mois)	31/12/2009 (12 mois)
Production vendue de services H.T.		29 484	27 370
<b>MONTANT DU CHIFFRE D' AFFAIRES H.T.</b>	J	<b>29 484</b>	<b>27 370</b>
Autres produits d'exploitation		8 632	28
Reprises d'amortissements		4	
Transfert de charges d'exploitation		2 651	
<b>TOTAL DES PRODUITS D' EXPLOITATION</b>	J	<b>40 772</b>	<b>27 398</b>
Autres charges d'exploitation	K	(22 439)	(11 236)
Impôts et taxes		(848)	(938)
Dotations aux amortissements		(15 498)	(14 664)
<b>TOTAL DES CHARGES D' EXPLOITATION</b>		<b>(38 785)</b>	<b>(26 838)</b>
<b>RESULTAT D' EXPLOITATION</b>		<b>1 987</b>	<b>560</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	L	<b>(3 370)</b>	<b>(1 477)</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>(1 383)</b>	<b>(917)</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	M	<b>(33)</b>	<b>(17)</b>
<b>IMPOTS SUR LES RESULTATS</b>	N		
<b>RESULTAT NET DE L' EXERCICE</b>		<b>(1 416)</b>	<b>(934)</b>

Nombre moyen d'actions	26 431 186	26 431 186
Nombre moyen d'actions dilué	26 431 186	26 431 186
Résultat net par action (en euros)	-0,05	-0,04
Résultat net par action dilué (en euros)	-0,05	-0,04

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (en milliers d'euros)**

	EXERCICE 2010	EXERCICE 2009
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>		
<b>RESULTAT NET TOTAL</b>	(1 416)	(934)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	15 535	14 589
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>14 119</b>	<b>13 655</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(3 632)	3 296
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>10 487</b>	<b>16 951</b>
<b>OPERATIONS D' INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(15 051)	(8 292)
Acquisitions d'immobilisations financières		
Cessions et réductions d'immobilisations		
Variation des créances et dettes sur immobilisations	7 535	161
<b>FLUX NET DE TRESORERIE SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(7 516)</b>	<b>(8 131)</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Distribution exceptionnelle aux actionnaires	(104 932)	
Augmentation des dettes financières	171 136	193
Augmentation des dettes fournisseurs sur émission d'emprunt		
Diminution des dettes financières	(60 281)	(2 500)
Variation des actifs et dettes sur frais d'émission d'emprunt	(4 592)	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE SUR OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>1 331</b>	<b>(2 307)</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE</b>	<b>4 303</b>	<b>6 513</b>
Trésorerie à l'ouverture	7 000	487
Trésorerie de clôture	11 303	7 000
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE</b>	<b>4 303</b>	<b>6 513</b>

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en milliers d'euros)**

	capital	Primes liées au capital	Réserves	Report à Nouveau	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	total
<b>Au 31 décembre 2008</b>	37 744	221 468	822	300	(4 021)	10	256 323
Affectation du résultat				(4 021)	4 021		0
Augmentation de capital							0
Variation provisions réglementées						21	21
Résultat de l'exercice					(934)		(934)
<b>Au 31 décembre 2009</b>	37 744	221 468	822	(3 721)	(934)	31	255 410
Affectation du résultat				(934)	934		0
Augmentation de capital							0
Distribution exceptionnelle		(104 932)					(104 932)
Variation provisions réglementées						40	40
Résultat de l'exercice					(1 416)		(1 416)
<b>Au 31 décembre 2010</b>	37 744	116 536	822	(4 655)	(1 416)	71	149 102

---

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

---

### 1. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

La société ALDETA est une société anonyme à conseil d'administration dont le siège social est situé à Paris, 8, avenue Delcassé (75008), identifiée au RCS de Paris sous le numéro 311 765 762. La Société est cotée sur le marché Eurolist, compartiment B d'Euronext Paris S.A. sous la référence FR0000036634.

### 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

#### 2.1 CHANGEMENT D'ACTIONNAIRE

Le bloc de contrôle (99,82%) de la Société Aldeta, détenu par la Société Anonyme des Galeries Lafayette (3,63%) et la Société Grands Magasins Galeries Lafayette (96,19%), a été cédé en date du 30 juin 2010 à la société ALTA BLUE, société détenue par les sociétés ALTAREA SCA, Azur France II Sarl et PREDICA, filiale de Crédit Agricole Assurances, chacune à hauteur d'un tiers. Cette cession a été réalisée à un prix de 291,8 millions d'euros pour un nombre d'actions cédées de 26 383 822.

La société ALTAREA est une société cotée sur le marché Eurolist, compartiment A d'Euronext Paris S.A. sous la référence FR0000033219.

Subséquent à l'opération d'acquisition et en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société Alta Blue a acquis dans le cadre de l'opération de garantie de cours, du 19 novembre au 2 décembre inclus, 40 700 actions Aldeta au prix unitaire de 11,08€. Elle détient désormais 26 424 522 actions représentant 99,97% du capital et des droits de vote.

#### 2.2 DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE

Suite à la décision de l'Assemblée Générale mixte du 7 juin 2010, la Société Aldeta a procédé à une distribution, d'un montant de 3,97 euros par titre représentant un montant global de 104,9 M€ par prélèvement sur le poste "prime d'émission, de fusion, d'apport". Cette distribution a été mise en paiement le 28 juin 2010.

Aucune autre distribution n'est envisagée.

#### 2.3 REFINANCEMENT DE LA SOCIETE

Dans le cadre de son refinancement intervenu à la suite du changement d'actionnaire, la Société a contracté un nouvel emprunt composé de 2 tranches :

- La première tranche, d'un montant de 160 M€, est destinée au refinancement des comptes courants existants avec les anciens actionnaires au jour de la cession. Ce montant a permis le remboursement de la dette de 55 M€ que la Société avait au 31 décembre 2009 envers la SA des Galeries Lafayette et le paiement de 104,9 M€ au titre de la distribution exceptionnelle décidée par l'assemblée générale du 7 juin 2010 ;
- La seconde tranche, d'un montant maximal de 90 M€, est destinée au financement des travaux de restructuration du centre existant.

Au 31 décembre, le montant emprunté s'élève à 165 M€, représentant l'intégralité de la première tranche et un tirage de 5 M€ au titre de la seconde tranche.

Cet emprunt est remboursable in fine à son terme, qui est fixé au 30 juin 2015. Cet emprunt a fait l'objet de garanties et de covenants qui sont décrits dans la note R sur les engagements hors bilan.

### **3. COMPARABILITE DES COMPTES**

Dans la mesure où les principes et méthodes comptables utilisés sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009, il n'a pas été apporté de modifications à la présentation des comptes ainsi qu'aux méthodes d'évaluation qui affecteraient la comparabilité des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 avec ceux de l'exercice précédent à l'exception d'un changement de modalités d'application au compte de résultat de l'enregistrement de la production immobilisée sans aucune incidence sur le résultat d'exploitation (se référer aux notes J et K).

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

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 1999 adopté par le Comité de Réglementation Comptable (CRC) dans son règlement 99-03 le 29 avril 1999 et homologué par arrêté ministériel le 22 juin 1999. L'ensemble des règlements du CRC postérieurs trouvent également à s'appliquer.

Les conventions générales ont été appliquées dans le respect :

- du principe de prudence,
- de la continuité d'exploitation,
- de la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- de l'indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Sauf mention contraire, les comptes annuels sont établis et présentés en milliers d'euros.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

#### **4.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

##### ***Valeur brute des immeubles***

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations), valeur d'apport ou à leur coût de production, sans incorporation de charges financières.

Les indemnités d'éviction versées aux locataires sont comptabilisées en immobilisations corporelles en cours lorsqu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet de rénovation partielle du centre commercial. Ces immobilisations sont ensuite amorties à compter de la mise en service des zones rénovées.

Les indemnités d'éviction sont comptabilisées en charges quand leur objet est uniquement de remplacer un locataire par un autre à des conditions plus favorables (droits d'entrée / loyers).

### **Amortissement des immeubles**

Les amortissements sont calculés linéairement par composant sur les principales durées d'utilisation suivantes :

- Constructions .....15 ans
- Agencements et aménagements des constructions .....10/15 ans

### **Dépréciation des immeubles**

Les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation deux fois par an en valeur de marché par des experts externes.

La société considère que la valeur actuelle des immeubles est la valeur d'usage assimilable à leur valeur d'expertise, droits inclus. Dans l'hypothèse où il existe des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert, la valeur d'expertise est augmentée des plus-values latentes estimées. Si l'actif fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un engagement ferme de cession, la valeur actuelle retenue est la valeur de la promesse ou de l'engagement hors les droits.

Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Au 31 décembre 2010, la valeur d'expertise, droits inclus de l'actif immobilier est supérieure à la valeur nette comptable inscrite au bilan à la clôture.

## **4.2 CREANCES CLIENTS**

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

## **4.3 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des SICAV cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

## **4.4 PROVISIONS REGLEMENTEES**

Les provisions réglementées correspondent aux amortissements dérogatoires représentant l'écart entre l'amortissement dégressif et l'amortissement linéaire inscrit à l'actif du bilan.

## **4.5 DETTES FINANCIERES**

Les emprunts bancaires sont comptabilisés à leur coût historique.

#### **4.6 DEFINITION DU RESULTAT COURANT ET DU RESULTAT EXCEPTIONNEL**

Le résultat courant comprend l'ensemble des activités ordinaires et récurrentes de l'entreprise.

Le résultat exceptionnel comprend :

- les plus ou moins values de cession sur immobilisations incorporelles, corporelles et financières,
- les dotations et reprises sur amortissements dérogatoires,

#### **4.7 FRAIS DE MISE EN PLACE DES EMPRUNTS**

Les frais de mise en place des emprunts bancaires (honoraires et services financiers) sont comptabilisés en charges à répartir sur plusieurs exercices et étalés sur la durée de l'emprunt.

#### **4.8 INSTRUMENTS FINANCIERS**

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) en couverture des emprunts. Les primes ou soultes payées à la signature ou à la rupture d'un contrat sont comptabilisées en totalité en résultat.

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

#### **4.9 IMPOTS SUR LES SOCIETES**

La Société Aldeta était membre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 du groupe d'intégration fiscale dont la société mère est Motier. La cession des titres d'Aldeta en date du 30 juin 2010 a déclenché la sortie du groupe d'intégration précité en date du 1<sup>er</sup> janvier 2010. La Société a conservé le bénéfice de ses déficits propres au 31 Décembre 2009 (pour un montant de base de 12.991 K€), en dehors de celui généré lors de son intégration au groupe fiscal MOTIER. Le déficit fiscal au 31 Décembre 2010 s'élève à 14.408 k€ - Note O

#### **4.10 RESULTAT PAR ACTION**

Le résultat par action est calculé en fonction du nombre moyen pondéré d'actions existant au cours de la période.

Le résultat dilué par action est identique au 31 décembre 2010 compte tenu de l'absence d'instrument dilutif à cette date.

### **5. IDENTITE DE LA SOCIETE MERE**

Jusqu'à sa date de cession, le 30 juin 2010, la société Aldeta était consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés de la Société Anonyme des Galeries Lafayette, elle-même consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés de Motier.

A compter du changement d'actionnaires intervenu le 30 juin 2010, la Société est détenue majoritairement par la société Alta Blue, elle-même détenue à parité par ALTAREA, PREDICA, filiale de Crédit Agricole Assurances, et Azur France II Sàrl, chacune à hauteur d'un tiers. Elle est consolidée pour leur quote-part dans les comptes de ces sociétés.

## NOTES ANNEXES – DESCRIPTION DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

### A- EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS (en milliers d'euros)

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	31/12/2009	Augmentations	Diminutions	31/12/2010
<b>VALEURS BRUTES</b>				
Concessions et droits similaires	10	60		70
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>60</b>		<b>70</b>

#### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31/12/2009	Augmentations	Diminutions	31/12/2010
<b>VALEURS BRUTES</b>				
Terrains	129 040			129 040
Aménagements de terrains	18 729			18 729
Constructions	83 505			83 505
Agencements, aménagements des constructions	92 582	8 647		101 229
Installations techniques, matériels et outillage	42			42
Immobilisations corporelles en cours	9 006	14 775	8 438	15 343
<b>TOTAL</b>	<b>332 904</b>	<b>23 422</b>	<b>8 438</b>	<b>347 888</b>
<b>AMORTISSEMENTS OU DEPRECIATIONS</b>				
Terrains				
Aménagements de terrains	2 448	1 561		4 009
Constructions	8 823	5 613		14 436
Agencements, aménagements des constructions	11 620	7 773	3	19 390
Installations techniques, matériels et outillage	5	11		15
<b>TOTAL</b>	<b>22 896</b>	<b>14 957</b>	<b>3</b>	<b>37 849</b>
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>310 008</b>	<b>8 466</b>	<b>8 435</b>	<b>310 039</b>

Les principaux mouvements de l'année sont les suivants :

- Livraison des travaux de restructuration d'un mail, d'une terrasse et d'une coque engagés en 2009 pour globalement 8,4 M€,
- Acompte de 6,1 M€ facturé par le Groupe Galeries Lafayette conformément au protocole signé en mars 2010 avec cette dernière prévoyant la restitution de surface à la société Aldeta pour un montant d'indemnité global de 12.3 M€.

### B- DETAIL DES CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES (en milliers d'euros)

	31/12/2010			31/12/2009		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés	5 962	133	5 829	6 016	51	5 965
<b>TOTAL</b>	<b>5 962</b>	<b>133</b>	<b>5 829</b>	<b>6 016</b>	<b>51</b>	<b>5 965</b>

L'intégralité des créances clients et comptes rattachés est à échéance à moins d'un an.

### C- DETAIL DES AUTRES CREANCES (en milliers d'euros)

	31/12/2010			31/12/2009		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Avances, acomptes versés sur commandes	161		161	202		202
Autres créances d'exploitation	2 227		2 227	195		195
Créances diverses	2 675		2 675	508		508
<b>TOTAL</b>	<b>5 063</b>		<b>5 063</b>	<b>905</b>		<b>905</b>

L'intégralité des autres créances est à échéance à moins d'un an.

**D- DISPONIBILITES (en milliers d'euros)**

	31/12/2010			31/12/2009		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Trésorerie						
Avance à la SA des Galeries Lafayette	11 309		11 309	7 000		7 000
<b>TOTAL</b>	<b>11 309</b>		<b>11 309</b>	<b>7 000</b>		<b>7 000</b>

L'avance qui figurait dans les comptes au 31 décembre 2009 et qui avait été consentie à la Société Anonyme des Galeries Lafayette dans le cadre de la convention de gestion de trésorerie groupe a été remboursée en date du 30 juin 2010.

Au 31 décembre 2010, la Société détenait des SICAV pour une valeur totale de 9 955 k€. Aucune provision pour dépréciation n'est à comptabiliser à la clôture.

en milliers d'euros	31/12/2009	Aumentation	Diminution	31/12/2010
Valeurs mobilières de placement		44 208	34 253	9 955
<b>TOTAL</b>		<b>44 208</b>	<b>34 253</b>	<b>9 955</b>

Les plus-values latentes sur les valeurs mobilières de placement ne sont pas significatives à la date de clôture.

**E- CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES**

	31/12/2009	Augmentation	Augmentation	Dotation - Diminution	31/12/2010
Frais d'émission d'emprunt			4 591	459	4 132
<b>TOTAL</b>			<b>4 591</b>	<b>459</b>	<b>4 132</b>

Il s'agit des frais d'émission de l'emprunt contracté le 30 juin 2010 et étalés sur la durée du prêt.

**F- CAPITAUX PROPRES****CAPITAL**

Le capital est divisé en 26 431 186 actions de 1,428 € chacune.

L'évolution des capitaux propres est présentée dans un tableau spécifique.

**G- DETAIL DES PROVISIONS REGLEMENTEES (en milliers d'euros)**

	31/12/2009	Augmentations	Diminutions		31/12/2010
			Reprise de provisions utilisées	Reprise de provisions sans objet	
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>					
Amortissements dérogatoires	31	50	10		71
<b>Sous-total</b>	<b>31</b>	<b>50</b>	<b>10</b>		<b>71</b>
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>50</b>	<b>10</b>		<b>71</b>
soit dotations et reprises :					
- d'exploitation					
- financières					
- exceptionnelles					
			50	10	
			<b>50</b>	<b>10</b>	

**H- DETAIL DES DETTES FINANCIERES (en milliers d'euros)**

	31/12/2010	31/12/2009
Découverts bancaires	5	151
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	165 845	
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>165 850</b>	<b>151</b>
Avance à moyen terme SA des Galeries Lafayette (2)		55 039
Charges à payer sur SWAP de taux d'intérêt	289	
Dépôts reçus des boutiques	5 682	5 824
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>5 971</b>	<b>60 863</b>
<b>TOTAL</b>	<b>171 821</b>	<b>61 014</b>

(1) Emprunt contracté le 30 juin 2010.

(2) Avance de 55.000 K€ consentie le 15 décembre 2008, d'une durée de 2 ans renouvelable par tacite reconduction.  
Cette avance a été remboursée par anticipation le 30 juin 2010.

**I- ECHEANCIER DES DETTES (en milliers d'euros)**

	31/12/2010			31/12/2009
	A 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	850	165 000		165 850
Emprunts et dettes financières diverses (1)		5 682		5 682
Charges à payer sur SWAP de taux d'intérêt	289			289
<b>Dettes financières</b>	<b>1 139</b>	<b>170 682</b>		<b>171 821</b>
Avances et acomptes recus	666			666
<b>Avances et acomptes recus</b>	<b>666</b>			<b>666</b>
Fournisseurs Groupe SA des Galeries Lafayette				1 832
Autres fournisseurs	3 953			3 953
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>3 953</b>			<b>5 090</b>
Dettes fiscales et sociales	1 102			1 102
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 334			9 334
Autres dettes	154			154
<b>Autres dettes</b>	<b>10 590</b>			<b>10 590</b>
<b>Comptes de régularisation (2)</b>	<b>310</b>			<b>310</b>
<b>TOTAL</b>	<b>16 658</b>	<b>170 682</b>		<b>187 340</b>

(1) Les emprunts et dettes financières diverses correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires.

(2) Les produits constatés d'avance correspondent aux refacturations de charges du 1er trimestre 2011 à certains preneurs.

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit concernent un emprunt non amortissable d'un montant de 250 M€, tiré au 31 décembre 2010 à 165 M€, et remboursable en totalité, le 30 juin 2015.

**J- VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET ET PRODUITS D'EXPLOITATION (en milliers d'euros)**

Ventilation du chiffre d'affaires	31/12/2010	31/12/2009
<b>Répartition par secteurs d'activité :</b>		
Revenus locatifs	21 368	21 569
Droits d'entrée	1 750	
Charges et taxes refacturées	6 366	5 711
Prestations de service diverses		90
<b>TOTAL</b>	<b>29 484</b>	<b>27 370</b>
<b>Répartition par marchés géographiques :</b>		
France	29 484	27 370

Produits d'exploitation	31/12/2010	31/12/2009
Chiffre d'affaires	29 484	27 370
Autres produits d'exploitation (1)	8 632	28
Reprises d'amortissements	4	
Transfert de charges d'exploitation (2)	2 651	
<b>TOTAL</b>	<b>40 772</b>	<b>27 398</b>

(1) dont 8 622 k€ au titre de la production immobilisée ; en 2009, la production immobilisée était présentée en nette des charges d'exploitation de même montant.

(2) correspond à l'activation des frais d'émission d'emprunt comptabilisés en charges d'exploitation

**K- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION (en milliers d'euros)**

	31/12/2010	31/12/2009
Variation de la production immobilisée (1)	8 623	
Charges locatives	5 631	5 306
Travaux non refacturables	357	
Honoraires de gestion locative	1 042	1 748
Frais d'émission d'emprunt	2 651	
Autres (2)	4 135	4 182
<b>TOTAL</b>	<b>22 439</b>	<b>11 236</b>

(1) En 2009, la production immobilisée était présentée en nette des charges d'exploitation de même montant

(2) dont une provision au titre des honoraires des commissaires aux comptes d'un montant égal à 31 milliers d'euros

**L- DETAIL DU RESULTAT FINANCIER (en milliers d'euros)**

	31/12/2010	31/12/2009
Transfert de charges financières (1)	1 940	
Produits nets sur cessions de VMP	10	
Intérêts sur comptes courants et sur avances ou prêts de la SA des Galeries Lafayette	(454)	(1 453)
Intérêts sur emprunts	(2 094)	
Intérêts sur swap	(846)	
Intérêts sur avance à la SA des Galeries Lafayette	15	10
Dotations nettes aux provisions		
Mali de fusion		(30)
Autres éléments (1)	(1 940)	(4)
<b>TOTAL</b>	<b>(3 369)</b>	<b>(1 477)</b>

(1) Charges financières d'émission de l'emprunt du 30 juin 2010 ayant fait l'objet d'un transfert de charge de manière à être constatées en charges à répartir.

Le total des frais d'émission d'emprunt s'élève à 4.591 K€.

**M- DETAIL DU RESULTAT EXCEPTIONNEL (en milliers d'euros)**

	31/12/2010	31/12/2009
Amortissements dérogatoires	(40)	(21)
Autres éléments	7	4
<b>TOTAL</b>	<b>(33)</b>	<b>(17)</b>

**N- ANALYSE DE L'IMPOT ET INCIDENCE DES EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES (en milliers d'euros)**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Résultat de l'exercice après impôts</b>	<b>(1 416)</b>	<b>(934)</b>
Impôts sur les bénéfices		
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(1 416)</b>	<b>(934)</b>
Variation des provisions réglementées	41	21
<b>Résultat hors évaluations fiscales dérogatoires (avant impôts)</b>	<b>(1 375)</b>	<b>(913)</b>

**O- FISCALITE LATENTE (en milliers d'euros)****Allègement de la dette future d'impôt**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Provisions non déductibles</b>		
Contribution sociale de solidarité et autres taxes	45	44
Déficit fiscal	14 408	14 816
<b>TOTAL</b>	<b>14 453</b>	<b>14 860</b>
<b>Dette future d'impôt (allègement)</b>	<b>4 976</b>	<b>5 116</b>

**Accroissement de la dette future d'impôt**

	31/12/2010	31/12/2009
Amortissements dérogatoires	71	31
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>31</b>
<b>Dette future d'impôt (accroissement)</b>	<b>24</b>	<b>11</b>

Fiscalité latente calculée au taux de 34,43 % en 2009 et 2010

**P- ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET LES PARTICIPATIONS (en milliers d'euros)**

Concernant l'exercice 2009 ce tableau reprend les éléments relatifs au Groupe SA des Galeries Lafayette. A compter du 30 juin 2010, le résultat et les comptes de bilan concernent le groupe acquéreur.

	31/12/2010	31/12/2009
<b>BILAN ACTIF</b>		
Créances clients		864
Autres créances		
Disponibilités		7 000
Comptes de régularisation		
<b>BILAN PASSIF</b>		
Dettes financières		55 039
Dettes fournisseurs	1 524	1 832
Comptes de régularisation		3
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Loyers		10 686
Autres charges d'exploitation (*)	3 207	
Produits d'intérêts sur avance à SA des Galeries Lafayette		10
Charges d'intérêts sur emprunt et avance de SA des Galeries Lafayette		(1 453)

(\*) Les autres charges d'exploitation correspondent notamment aux prestations de services facturées par Altarea à hauteur de 2 525 milliers

**Q- EFFECTIF MOYEN**

Néant

**a. Garanties sur la convention de crédit bancaire**

Les garanties sur la convention de crédit bancaire sont principalement les suivantes :

- Inscription d'hypothèques conventionnelles données sur l'ensemble du patrimoine immobilier actuel
- Délégation des assurances en application des articles L121-13 du Code des Assurances sur l'ensemble du patrimoine immobilier actuel ;
- Cession Dailly des créances portant sur les loyers de l'ensemble du patrimoine immobilier actuel.

**b. Clauses de défaut (« covenants ») sur la convention de crédit bancaire**

Aux termes de la convention d'ouverture de crédits, la Société s'est notamment engagée à :

- Maintenir le ratio Interest Coverage IC (Loyers nets de charges encaissées / intérêts et commission de non utilisation de la période) au moins égal à 200%. Cet engagement est respecté à la clôture avec un ratio IC de 312% au titre du second semestre 2010.
- Maintenir le ratio de Loan To Value (LTV) (Encours du crédit / valeur de marché du centre commercial selon rapport d'expert) en deçà de 50%. Cet engagement est respecté à la clôture avec un ratio LTV de 38,04% au 31 Décembre 2010.
- Assurer un niveau de couverture de taux jusqu'à la date d'échéance et pour un montant notionnel d'au moins 70% de l'encours du crédit. Cet engagement est respecté à la clôture avec un taux de couverture de 97% au 31 Décembre 2010.

**c. Instruments financiers dérivés**

Conformément à l'engagement décrit au point ci-dessus, la Société a souscrit des contrats de swap de taux pour un montant notionnel de 160 M€, à échéance du 30 juin 2015, représentant 97% de l'encours de crédit (160 M€ sur 165 M€).

Les instruments financiers dérivés détenus au 31 Décembre 2010 sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

Instrument financier	Notionnel	Date début	Date fin	Juste valeur de l'instrument financier dérivé au 31/12/2010 (en milliers d'euros)
SWAP	37 500	30/06/2010	30/06/2015	422
SWAP	70 000	30/06/2010	30/06/2015	971
SWAP	37 500	30/06/2010	30/06/2015	422
SWAP	15 000	30/06/2010	30/06/2015	169
Total juste valeur des instruments				1 984

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

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

**d. Nantissement des créances et des comptes bancaires**

La Société a consenti, au profit des organismes prêteurs et des organismes auprès desquels des contrats de couvertures ont été souscrits, le nantissement de ses principaux comptes bancaires et de ses éventuelles créances auprès de toute compagnie d'assurance.

**e. Indemnités de restitution de surface**

Au terme du protocole du 02 mars 2010, la Société est engagée à verser une indemnité d'éviction aux Magasins des Galeries Lafayette (MGL) pour un montant de 12,3 M€ au moment de la restitution d'environ 2.854 m<sup>2</sup> et 2.768 m<sup>2</sup> de surfaces à la société Aldeta. Un acompte de 6,1 M€ a été facturé en décembre 2010 et enregistré dans les comptes. Cet acompte a été versé en début d'exercice 2011.

**S- REMUNERATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION**

Les membres du conseil d'administration ne bénéficient d'aucune rémunération au 31 décembre 2010 au titre de leur fonction.

### **3.1.1. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

#### **I - Opinion sur les comptes annuels**

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

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

Sans remettre en cause l'opinion ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe relative au changement de présentation de la production immobilisée.

#### **II - Justification de nos appréciations**

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

- la note 4.1 de l'annexe précise les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations corporelles ainsi que les modalités retenues par la Direction pour apprécier la valeur nette de ces actifs à la clôture de l'exercice. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, à prendre connaissance de l'expertise indépendante du centre commercial réalisée au 31 décembre 2010 et à examiner les données et hypothèses retenues par la Direction à la clôture du présent exercice pour apprécier la valeur nette de cet actif.

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

#### **III- Vérifications et informations spécifiques**

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

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

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

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

Fait à Paris et Neuilly sur Seine, le 29 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

**Cailliau Dedouit et Associés**

**Laurent Brun**

**PricewaterhouseCoopers Audit**

**Olivier Auberty**

### 3.2. Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Exercice	2010	2009	2008	2007	2006
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	37 744	37 744	37 744	1 439	1 439
Nombre d'actions					
- ordinaires	26 431 186	26 431 186	26 431 186	1 007 265	1 007 265
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	29 484	27 370	15 307		1 940
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	14 118	13 655	(3 915)	(905)	582
Impôts sur les bénéfices				15	15
Participation des salariés					
Résultat net	(1 416)	(934)	(4 021)	21	277
Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	0,53	0,52	-0,24	-0,91	0,56
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	-0,05	-0,04	-0,25	0,02	0,28
Dividende attribué					
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					105
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)				7	41

## CHAPITRE IV

### LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

#### 4.1 COMPOSITION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

Cf. 6.2.0 « Rapport du Président sur les procédures de contrôle interne, de gestion des risques ainsi que sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L 225-37 du Code de commerce ».

#### 4.2 MANDATS DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS – EXPERIENCE - INDEPENDANCE

##### *Mandats dans d'autres sociétés - Présentation*

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

La Société ALDETA (ci-après la « **Société** ») est organisée sous la forme de société Anonyme à Conseil d'Administration depuis sa constitution en date du 9 décembre 1977.

Elle est gérée et administrée par le Président du Conseil d'Administration. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil d'Administration.

##### **Monsieur Alain TARAVELLA – Président du Conseil d'Administration assumant la Direction Générale.**

Monsieur Alain TARAVELLA a été nommé Président du Conseil d'Administration et Directeur Général en date du 30 juin 2010 pour une durée illimitée. Diplômé d'HEC, de nationalité française, Monsieur TARAVELLA est né en 1948 à FALAISE (14). De 1975 à 1994, Monsieur TARAVELLA a exercé des responsabilités au sein du groupe PIERRE ET VACANCES dont il a été nommé Directeur Général à compter de 1985. En 1994, il a créé et dirigé depuis lors le groupe ALTAREA. Monsieur Alain TARAVELLA contrôle et dirige donc le Groupe ALTAREA, qui détient le tiers du capital de la Société ALTA BLUE, actionnaire de contrôle de la Société ALDETA.

##### *Mandats actuels de M. Alain TARAVELLA*

Mandats sociaux au 31 décembre 2010	
Co-gérant de SCA	Altarea
Président	Altafinance 2 Alta Patrimoine Altafi 2 Altafi 3 Altafi 4 Alta Pat 1
Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères	Altarea Inc. Altarea Italia SRL Altarea España Altarag Srl SSF II Zhivago Holding Ltd

Président et membre du Conseil de Surveillance	Cogedim
Membre du Conseil de Surveillance	Altarea France
Président et Directeur Général Administrateur	Aldeta
Représentant ALTAREA Président	Alta Développement Espagne Alta Développement Italie Alta Développement Russie Alta Rungis Alta Delcassé
Représentant ALTAREA, Administrateur	Semmaris
Représentant ALTAREA Co-gérant de sociétés étrangères	Alta Spain Castellana BV Alta Spain Archibald BV Altalux Spain Altalux Italy

#### Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	Altarea (sous son ancienne forme de S.A.)
Président	Gerec Foncière Altarea Altafi Altapar Altafinance
Président et Membre du Conseil de Surveillance	Altarea France (SAS)
Membre du Conseil de Surveillance	Restauration Bercy

#### Monsieur Emeric SERVIN - Administrateur

De nationalité française, Monsieur SERVIN est né en 1949 à Versailles (78). Licence en droit et DESS de droit public. CESA Finances /HEC. Monsieur SERVIN est responsable des participations immobilière de CREDIT AGRICOLE ASSURANCES.

#### Mandats actuels de M. Emeric SERVIN

Il a été nommé administrateur le 30 juin 2010 et son mandat expire à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

Président de Conseil d'Administration	Représentant permanent de Predica	Administrateur	Gérant et Co-Gérant de SCI	Président du Conseil de Surveillance
SA Francimmo Hotels SAS Resico SA Foncière Hypersud OPCI Bureaux OPCI Commerces OPCI Iris Invest	Au CS d'Altarea, de Foncière des Murs de Lion SCPI et de Ofelia Au CA d'OCPI France, Régions Dynamique, Foncière Développement Logements	des filiales de Foncière Hypersud : Alcala, Vigo et Grece Aldeta	SCI Le Village Victor Hugo, 140 SCI IMEFA, SCI FEDER, SCI Carpe Diem, SCI Montparnasse Contentin	SCPI Unipierre Assurance

Autres mandats assumés depuis cinq années :

Président de la SAS Holding Gondomar 4  
Administrateur de SGS Gondobrico, SGM Finascente, SGM Galerie Parque Rinascente,  
Président du Conseil d'Administration SA B.Immobilier

Monsieur Emeric SERVIN est issu du Groupe CREDIT AGRICOLE ASSURANCES – PREDICA, qui détient le tiers du capital de la Société ALTA BLUE, actionnaire de contrôle de la Société ALDETA.

**Monsieur Michel PEISSE – Administrateur indépendant.**

De nationalité française, Monsieur PEISSE est né en 1946 à Paris. Monsieur PEISSE est Avocat à la Cour de Paris depuis 1971, spécialisé en droit immobilier. Il dirige actuellement le cabinet PEISSE DUPICHOT ZIRAH & Associés et est Chargé d'enseignement à la Faculté de droit de Paris Saint-Maur en DESS Juristes d'Affaires. Monsieur PEISSE est Chevalier de l'Ordre national de la légion d'honneur depuis 1997.

Mandats actuels de M. Michel PEISSE

Il a été nommé administrateur le 30 juin 2010 et son mandat expire à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

Il exerce par ailleurs deux mandats de Gérant dans des sociétés immobilières familiales : SCI PEIMAR 22 et SCI Actio Friedland.

Autres mandats assumés depuis cinq années :

Néant

**Monsieur Yves COQUELET – Administrateur indépendant**

De nationalité française, il est né en 1940 à Clichy (92). M. Coquelet est Ingénieur E.S.T.P. et a exercé notamment les fonctions de Président d'ESPACE-EXPANSION PROMOTION (groupe UNIBAIL) de 1996 à 2002. IL a été membre de la Commission Nationale pour les Equipements Commerciaux (C.N.E.C.) de 2003 à 2009.

Mandats actuels de M. Yves COQUELET

Il a été nommé administrateur le 30 juin 2010 et son mandat expire à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014. Il n'exerce actuellement pas d'autres mandats.

Autres mandats assumés depuis cinq années :

Néant

**Société AZUR FRANCE II SARL - Administrateur**

La société AZUR France II SARL est une société de droit luxembourgeois, dont le siège est situé 12-14 rue Léon Thyès, L.2336 Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 153917.

La Société AZUR France II SARL est issue du Fonds APG, qui détient le tiers du capital de la Société ALTA BLUE, actionnaire de contrôle de la Société ALDETA.

Elle a été nommée administrateur le 30 juin 2010 et son mandat expire à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

Elle est représentée par l'un de ses Co-Gérants, Monsieur Robert-Jan FOORTSE, de nationalité néerlandaise, né le 5 janvier 1967 à La Haye (Pays-Bas). Il exerce actuellement les fonctions de Président de la société APG qu'il a rejoint à partir de 2002 et où il a été responsable des investissements. Il a également travaillé dix ans chez Arthur Andersen et a exercé le poste de Directeur du pôle Real Estate Corporate Finance.

#### Mandats actuels de Monsieur Robert-Jan FOORTSE :

Directeur des sociétés :

- BRD Vastgoed Holding BV, société de droit néerlandais immatriculée Registre de Commerce et des Sociétés de Koophandel (Pays-Bas)
- Essen Shopping Center BV, société de droit néerlandais immatriculée Registre de Commerce et des Sociétés de Koophandel (Pays-Bas)

Co-Gérant de la société :

- Azur France II SARL, société de droit luxembourgeois, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg (Grand Duché du Luxembourg)

#### Autres mandats assumés depuis cinq années :

Néant

### **Indépendance**

Lors de sa réunion du 30 juin 2010, le Conseil d'Administration ayant nommé Monsieur Michel PEISSE et Monsieur Yves COQUELET a considéré que ces deux administrateurs étaient indépendants au regard des critères édictés par le Code de gouvernement d'entreprise des Sociétés Cotées AFEP MEDEF auquel se réfère la Société, étant rappelé que les critères d'indépendance fixés par l'article 8.4. dudit Code sont les suivants :

- Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement 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 avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

Il est précisé en outre qu'au jour de leur entrée en fonctions, aucun des deux administrateurs indépendants ne détenait de titre de la Société ALDETA et que ceux-ci ne détiennent pas à ce jour plus de 10 % du capital de la Société.

### 4.3. LES REMUNERATIONS ET LES AVANTAGES EN NATURE

#### Recommandations AFEP-MEDEF

Lors de sa réunion du 2 décembre 2008, le Conseil d'administration a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Il considère que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de la société.

En conséquence, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le code AFEP-MEDEF ainsi modifié est celui auquel se réfère la société pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L 225-37 du Code de commerce.

Les informations fournies ci-après appliquent les Recommandations de l'AMF relative à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux (les « Recommandations »), mis en ligne le 20 décembre 2010.

#### Dirigeants et mandataires sociaux en fonction

La société a pour **dirigeant mandataire social** un Directeur Général qui exerce également les fonctions de Président du Conseil d'Administration. Il s'agit de Monsieur Alain TARAVELLA.

Les **mandataires sociaux non dirigeants** sont les Administrateurs. Il s'agit de Messieurs Michel PEISSE, Emeric SERVIN, Yves COQUELET et la Société AZUR FRANCE II SARL dont le représentant permanent est Monsieur Robert-Jan FOORTSE (ce dernier étant soumis aux mêmes obligations déclaratives que la société qu'il représente).

#### Tableaux de synthèse

Les tableaux ci-après reprennent les informations sur la rémunération des dirigeants sociaux, mandataires sociaux et salariés conformément aux recommandations de l'AFEP-MEDEF et de l'AMF.

##### 1 - Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant Mandataire social

Aucune rémunération n'a été versée au titre de l'exercice au dirigeant mandataire social

##### 2 - Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Aucune rémunération n'a été versée au titre de l'exercice au dirigeant mandataire social

##### 3 - Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Aucun jeton de présence et aucune rémunération n'ont été versés au titre de l'exercice aux mandataires sociaux non dirigeants

#### **4 - Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe**

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux.

#### **5 - 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 n'a été levée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux.

#### **6- Actions de performance attribuées à chaque mandataire social**

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux de la Société.

#### **7 - 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 de la Société.

#### **8 - Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions**

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux par la Société

#### **9 – Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers**

Il est rappelé que la Société ne comporte aucun salarié

#### **10 - Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaires, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux**

Néant

### **Autres informations**

#### **Modalités de calcul de la part variable**

Il n'existe pas de rémunération variable.

#### **Rémunérations différées (avantages accordés aux dirigeants en raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions**

La société n'a pas consenti aux dirigeants d'avantages en raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions.

## **4.4 STOCK OPTIONS ET ACTIONNARIAT DES MANDATAIRES SOCIAUX**

### **4.4.0 Stock options des mandataires sociaux**

Il n'existe pas de délibération de l'Assemblée générale autorisant le Conseil d'administration à consentir des stocks options.

### **4.4.1 Actionnariat des mandataires sociaux**

Conformément à l'article 15 des statuts, chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins pendant la durée de son mandat.

### **4.4.2 Récapitulatif des transactions des mandataires sociaux sur les titres de la société au cours du dernier exercice**

Les transactions réalisées par les mandataires sociaux sur les titres de la société au cours du dernier exercice n'ont pas atteint le seuil de 5 000 euros visé par l'article 223-23 du Règlement Général de l'AMF.

## **4.5 PENSIONS, RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES**

Il n'existe pas de sommes provisionnées par la société, aux fins de versement de pensions de retraites ou d'autres avantages à ses mandataires sociaux.

## **4.6 CONFLITS D'INTERETS**

### **4.6.0 Informations sur les contrats de services passés avec les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance et prévoyant l'octroi d'avantages**

Il n'existe pas de contrats de services passés avec les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance et prévoyant l'octroi d'avantages.

### **4.6.1 Arrangement ou accord en vertu duquel une des personnes susvisées a été sélectionnée en tant que telle**

Il n'existe pas d'arrangement ou accord en vertu duquel une des personnes susvisées a été sélectionnée en tant que telle.

### **4.6.2 Signalement de tout conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs à l'égard de la société de l'une des personnes susvisées et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs**

A la connaissance de la société, il n'existe pas de conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs à l'égard de la société de l'une des personnes susvisées et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

**4.6.3 Opérations avec des apparentés** (cf. note P de l'annexe aux comptes sociaux).

#### **4.7 STOCK OPTIONS ATTRIBUEES AUX SALARIES NON MANDATAIRES SOCIAUX**

Il n'existe pas de délibération de l'Assemblée générale autorisant le Conseil d'administration à consentir des stocks options.

#### **4.8 ACTIONS GRATUITES**

Il n'existe pas de délibération de l'Assemblée générale, en cours de validité, autorisant le Conseil d'administration à procéder à des attributions gratuites d'actions aux mandataires sociaux et salariés.

#### **4.9 ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS**

Le soussigné atteste et déclare que, à sa connaissance, aucun administrateur n'a été, au cours des cinq dernières années, l'objet :

De condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années;

D'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation;

D'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés);

Aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

Le Président – Directeur Général  
Alain TARAVELLA

#### **4.10 CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

Conformément aux dispositions de l'article 16.4 de l'Annexe I du Règlement CE 809/2004 prise en application de la Directive CE 2003/71/CE, le soussigné atteste et déclare que la Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, prévu par la loi sur les Sociétés commerciales et les textes subséquents.

Le Président – Directeur Général  
Alain TARAVELLA

#### **4.11 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE**

Au cours des douze derniers mois, la Société n'a pas été l'objet de procédures qui pourraient avoir un impact significatif sur l'activité, la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ ou du Groupe.

## CHAPITRE V

### EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

#### Projet d'extension et de rénovation de Cap 3000

Les nouveaux dirigeants ont déclaré lors de la reprise que, à 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 m<sup>2</sup>) ils envisageaient une restructuration lourde pour mettre à niveau et redévelopper le centre commercial Cap 3000, après 40 ans d'exploitation. Ce 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. Ainsi, le remodeling du site et le projet d'extension seront conduits autour des Galeries Lafayette, locomotive principale.

#### Absence de changement significatif de la situation financière ou commerciale

A la date du présent document de référence, il n'est survenu aucun événement depuis le 31/12/2010 susceptible d'impacter significativement la situation financière ou commerciale de la société.

## CHAPITRE VI

# AUTRES DOCUMENTS RELATIFS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 JUIN 2010

### 6-1 ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

#### SOUS LA FORME ORDINAIRE

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'activité et les résultats de la société au cours de l'exercice 2010
- Rapports des Commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mission ainsi que sur les conventions relevant de l'article L 225-38 du Code de commerce
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010
- Affectation du résultat de l'exercice 2010
- Approbation des conventions visées à l'article L 225-38 du Code de commerce
- Ratification de la nomination par cooptation de Monsieur Alain TARAVELLA en qualité d'Administrateur de la Société
- Ratification de la nomination par cooptation de Monsieur Michel PEISSE en qualité d'Administrateur de la Société
- Ratification de la nomination par cooptation de Monsieur Emeric SERVIN en qualité d'Administrateur de la Société
- Ratification de la nomination par cooptation de Monsieur Yves COQUELET en qualité d'Administrateur de la Société
- Ratification de la nomination par cooptation de la Société AZUR FRANCE II SARL en qualité d'Administrateur de la Société
- Ratification du transfert du siège social de la Société dans le même ressort.
- Allocation de jetons de présence aux administrateurs
- Remplacement du Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, Commissaire aux Comptes titulaire, démissionnaire
- Remplacement du Cabinet Cailliau Dedouit et Associés, Commissaire aux Comptes titulaire, démissionnaire
- Remplacement de Monsieur Yves NICOLAS, Commissaire aux Comptes suppléant, démissionnaire.
- Remplacement de Monsieur Didier CARDON, Commissaire aux Comptes suppléant, démissionnaire.

## **SOUS LA FORME EXTRAORDINAIRE**

- Rapport du Conseil d'Administration
- Modification de l'article 11ter des statuts relatif aux informations sur les franchissements de seuils.
- Pouvoirs pour les formalités

## **6-2. AUTRES RAPPORTS PRESENTES A CETTE ASSEMBLEE**

### **6.2.0. RAPPORT DU PRESIDENT SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE, DE GESTION DES RISQUES AINSI QUE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 225-37 DU CODE DE COMMERCE**

#### **6.2.0.1 – Cadre de référence – Mode de gouvernance**

##### **6.2.0.1.1. Cadre de référence**

Pour l'établissement dudit rapport, le Président du Conseil d'Administration s'est inspiré du Cadre de référence du 22 juillet 2010 de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF

##### **6.2.0.1.2. Mode gouvernance**

Jusqu'à la prise de contrôle par ALTA BLUE, les fonctions de Direction Générale et de Présidence du Conseil d'Administration étaient séparées.

Le Conseil d'Administration du 30 juin 2010 a décidé de changer le mode de Direction Générale, dans les conditions définies par l'article 21 des statuts. Le Conseil, à l'unanimité, a décidé que la direction générale de la Société sera assumée par le président du conseil d'administration.

## 6.2.0.2. – Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

### 6.2.0.2.1. Missions et attributions

L'article 20 des statuts de la Société définit les pouvoirs du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil peut conférer à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen.

### 6.2.0.2.2. Composition du Conseil d'Administration

#### **Membres**

A la date du présent rapport, le Conseil d'Administration compte les cinq (5) membres suivants :

<i>Nom/ dénomination</i>	<i>Qualité</i>	<i>Date de nomination</i>	<i>Echéance</i>
Alain TARAVELLA	Président et Directeur Général	Conseil 30/06/2010	AG sur les comptes 2014
Michel PEISSE	Administrateur	Conseil 30/06/2010	AG sur les comptes 2012
Emeric SERVIN	Administrateur	Conseil 30/06/2010	AG sur les comptes 2014
Yves COQUELET	Administrateur	Conseil 30/06/2010	AG sur les comptes 2014
AZUR FRANCE II	Administrateur	Conseil 30/06/2010	AG sur les comptes 2014

La Société AZUR FRANCE II a désigné en qualité de représentant permanent Monsieur Robert-Jan FOORTSE.

Les Administrateurs ont été nommés provisoirement par cooptation lors de la réunion du conseil d'administration du 30 juin 2010. La ratification de cette nomination est proposée à votre assemblée générale ordinaire.

#### **Age moyen**

A la date de ce rapport, l'âge moyen des administrateurs personnes physiques et du représentant permanent de la Société AZUR FRANCE II est de soixante ans.

### **6.2.0.2.3. Rémunération**

#### ***Principes***

L'article 22 des statuts prévoit que l'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des directeurs généraux délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles. Le Conseil d'Administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire. Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

#### ***Décision de l'Assemblée***

L'Assemblée générale n'a décidé le versement d'aucune rémunération aux Administrateurs.

### **6.2.0.2.4. Membres indépendants**

Lors de sa séance du 30 juin 2010, le Conseil a estimé que Monsieur Yves COQUELET et Monsieur Michel PEISSE remplissent les conditions d'indépendance prévues par le Code AFEP MEDEF auquel se réfère la Société.

### **6.2.0.2.5. Fréquence des réunions :**

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil s'est réuni cinq (5) fois (voir infra 6.2.1.2.6.).

### **6.2.0.2.6. Convocations des membres**

L'article 19.1 prévoit que le Conseil se réunit au siège social ou en tout autre lieu, sur convocation de son Président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de Président, aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement. L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

### **6.2.0.2.7. Information**

Il est rappelé que l'article 20 alinéa 4 des statuts prévoit que chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

### **6.2.0.2.8. Tenue des réunions**

Le Conseil se réunit au siège social ou en tout autre lieu. Depuis le 30 juin 2010, les réunions se tiennent habituellement au nouveau siège social de la Société, 8 avenue Delcassé à Paris (75008).

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Les réunions sont présidées par le Président ou l'Administrateur délégué dans les fonctions de Président et à défaut, par un administrateur choisi par le Conseil au début de la séance.

Un administrateur peut être représenté par un autre administrateur à une séance du Conseil, mais chaque administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés; chaque administrateur disposant d'une voix par lui-même et de la voix de son mandat. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

#### **6.2.0.2.9. Règlement intérieur**

Il n'existe actuellement pas de règlement intérieur du Conseil.

#### **6.2.0.2.10. Comités Spécialisés – Comité d'Audit**

L'article 20 alinéa 7 des statuts de la Société stipule que le Conseil d'Administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen.

En vertu des dispositions de l'article L.823-20 1° du Code de commerce, sont dispensées de Comité d'Audit les sociétés contrôlées au sens de l'article L 233-16 du Code de commerce lorsque la société qui les contrôle est elle-même soumise à l'obligation d'avoir un Comité d'Audit.

La Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L.233-16 IV 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.

Au titre du contrat de prestation de services passé avec la Société ALTAREA FRANCE, la Société s'appuie sur le dispositif de contrôle interne en vigueur au sein du GROUPE ALTAREA et des interventions du Comité d'Audit de ce dernier, ainsi qu'il est exposé sous la section 6.2.0.3 de ce document.

#### **6.2.0.2.11. Réunions et travaux du Conseil en 2010**

En 2010, le Conseil d'Administration de la Société s'est réuni cinq (5) fois pour traiter des sujets suivants :

##### ***Réunion du 23 avril 2010 :***

Examen des comptes sociaux 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 sur le contrôle interne ; établissement du rapport du Conseil ; examen des documents de gestion prévisionnelle.

##### ***Réunion du 27 avril 2010 :***

Arrêté des termes du communiqué de presse sur la cession du contrôle de la Société.

### ***Réunion du 17 mai 2010 :***

Complément à apporter à l'ordre du jour et au texte des résolutions arrêté par le Conseil d'Administration du 23 avril 2010.

### ***Réunion du 30 juin 2010 :***

Démissions et cooptations d'administrateurs ; Modification du mode de gouvernance de la société et désignation d'un nouveau Président Directeur Général ; Transfert du siège social de la Société et modification corrélative des statuts de la Société ; Désignation d'un expert indépendant aux fins d'établir un rapport sur la valorisation proposée et une attestation d'équité dans le cadre d'une offre publique d'achat sur les titres de la Société ; Autorisation aux fins de la conclusion de conventions avec la société Altarea France et Alta Blue ; Autorisation aux fins de la conclusion des Documents de Financement et de tous documents et conventions y afférents ; Autorisation de la conclusion des Documents de Financement conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de Commerce ;

### ***Réunion du 30 septembre 2010 :***

Examen et arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2010 ; Examen du projet d'offre publique initiée par Alta Blue ; Examen de l'attestation d'équité de l'expert indépendant ; Avis motivé sur l'offre publique initiée par Alta Blue ; Approbation du projet de note en réponse et du projet de document « Autres informations » relatif à la Société ; Approbation du Communiqué de presse relatif au dépôt de la note en réponse.

#### **2.2.0.2.12. Procès-verbaux des réunions**

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial coté, ou sur des feuilles mobiles numérotées, conformément à l'article R. 225-22 du Code de commerce. Ces procès-verbaux sont paraphés par l'un des magistrats désignés par la loi et signés par le président de séance et au moins un administrateur. En cas d'empêchement du président de séance, ils sont signés par deux administrateurs au moins. Ils font état de la présence ou de l'absence des personnes convoquées à la réunion en vertu d'une disposition légale et de la présence des personnes ayant assisté à la réunion.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, l'administrateur délégué provisoirement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

#### **2.2.0.2.13. Évaluation des travaux du conseil**

Le Conseil a procédé lors de sa séance du 7 mars 2011 à l'examen annuel de son fonctionnement et de la préparation de ses travaux et estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

### **6.2.0.3. Contrôle interne et gestion des risques**

Jusqu'au 30 juin 2010, la société ALDETA était intégrée dans le périmètre de contrôle du Groupe Galeries Lafayette et donc soumis au dispositif de contrôle interne défini par la Direction Générale et le management et mis en œuvre par le personnel du Groupe Galeries Lafayette.

La société ALDETA a été acquise le 30 juin 2010 par ALTA Blue, société détenue par ALTAREA, CREDIT AGRICOLE ASSURANCES et AZUR FRANCE II SARL chacun à 33,33%.

Dans le cadre du mandat de gestion, de transaction et de mission de maîtrise d'ouvrage déléguée et de la convention de gestion comptable, financière, fiscale, administrative et juridique conclus le 30 juin 2010 entre ALDETA et ALTAREA FRANCE, les principales règles de contrôle interne appliquées à la société ALDETA sont celles du Groupe ALTAREA, ensemble constitué par la société ALTAREA et les sociétés qu'elle contrôle.

#### **6.2.0.3.1. Objectifs et organisation générale**

##### ***Objectifs du contrôle interne et de 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.

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.123-14 du Code de commerce : « les comptes annuels doivent être réguliers, sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise.. »

Nous vous rappelons que les comptes annuels sont élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 1999 adopté par le Comité de Réglementation Comptable (CRC) dans son règlement 99-03 le 29 avril 1999 et homologué par arrêté ministériel le 22 juin 1999. L'ensemble des règlements du CRC postérieurs trouvent également à s'appliquer.

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.

##### ***Présentation de l'organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques***

Conformément au mandat de gestion, de transaction et de mission de maîtrise d'ouvrage déléguée conclu le 30 juin 2010, la société ALDETA a confié à la société ALTAREA FRANCE, pour une durée de 10 ans, les missions suivantes :

- l'Asset Management (analyse immobilière, assistance et conseil au niveau commercial, technique et juridique)
- la gestion locative des locaux commerciaux
- la gestion immobilière des locaux commerciaux et direction de centre
- la maîtrise d'ouvrage déléguée
- la délégation de gestion de l'association des commerçants
- la commercialisation et re commercialisation des locaux commerciaux
- la mission de prise en main au titre de la première année

Dans ce cadre, les principales règles de contrôle interne appliquées à la société ALDETA à compter du 30 juin 2010 sont celles du Groupe ALTAREA, ensemble constitué par la société ALTAREA et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L 233-3-I du Code de commerce.

Parallèlement, dans le cadre de la convention de gestion conclue le 30 juin 2010, la société ALDETA a confié à la société ALTAREA FRANCE une mission de gestion financière et comptable et d'assistance administrative et juridique, pour une durée de 10 ans.

#### **6.2.0.3.2. Les acteurs du contrôle interne**

##### ***Le Conseil d'administration et le Président Directeur Général de la société ALDETA***

L'organisation générale du contrôle interne de la société ALDETA est du ressort du Président Directeur Général. Le Conseil d'Administration de la société ALDETA joue un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la société.

##### ***Les autres acteurs du contrôle interne***

La société ALDETA, notamment au travers des mandats confiés à la société ALTAREA FRANCE, s'appuie sur les règles et dispositifs de contrôle interne du Groupe ALTAREA.

Ainsi, le comité d'audit de la société ALTAREA assiste le Conseil de Surveillance de la société ALTAREA dans son rôle de surveillance et de contrôle du Groupe ALTAREA dans son ensemble.

La société ALDETA n'employant pas directement de salariés, elle 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 du Groupe ALTAREA, sont coordonnées par le Secrétaire Général du Groupe ALTAREA.

Enfin, dans le cadre du mandat conclu le 30 juin 2010 entre ALDETA et ALTAREA FRANCE, chaque collaborateur de la société ALTAREA FRANCE intervenant pour le compte de la société ALDETA 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.

#### **6.2.0.3.3. L'organisation du contrôle interne de la société ALDETA**

Dans le cadre du mandat de gestion et de la convention de gestion administrative et financière conclus le 30 juin 2010, des réunions entre les sociétés ALDETA et ALTAREA FRANCE et des rapports d'activité à destination de la société ALDETA sont expressément prévus :

- Réunion de recouvrement trimestrielle (point « recouvrement » pour tous les locataires)

- Réunion Vie du Centre Commercial trimestrielle (évolution de l'environnement et de la concurrence, suivi des évènements locatifs de la période, suivi administratif et technique de l'ensemble immobilier, suivi du budget, sécurité...)
- Réunion semestrielle de suivi de l'exécution de la mission d'assistance administrative et financière
- Etablissement et envoi à la société ALDETA d'un rapport trimestriel d'activité par la société ALTAREA FRANCE faisant état :
  - d'éléments de gestion juridique et commerciale, tels que les fiches juridiques des contentieux, l'état des locaux vacants, l'état locatif ;
  - d'éléments de gestion comptable ; tels que les balances âgées, les états de chiffres d'affaires et de facturation ;
  - d'éléments de gestion de la taxe foncière

Par ailleurs est également prévu dans le cadre du mandat de gestion confié par la société ALDETA à la société ALTAREA FRANCE l'établissement d'un budget annuel et d'un plan de trésorerie prévisionnel soumis à l'approbation de la société ALDETA

Le Groupe ALTAREA a mis en place une organisation de contrôle interne et de gestion des risques applicables à la société ALTAREA et aux sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L 233-3-I du Code de commerce.

Cette organisation s'appuie sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs. Ainsi, la Charte Ethique du Groupe ALTAREA, applicable à la société et ses filiales, a été finalisée et diffusée à l'ensemble du personnel au cours de l'année 2010.

Ce dispositif repose sur (i) une organisation (système de pouvoirs et de délégations de pouvoirs, (ii) des systèmes d'information, (iii) une politique de gestion des ressources humaines), (iv) des outils de diffusion d'information en interne (intranet, notes de procédures, instructions et calendriers de clôture...), (v) un dispositif de gestion des risques au travers notamment de la cartographie des risques établie en 2010 sur le périmètre français, d'activités, (vi) de contrôles proportionnés aux risques et (vii) d'une surveillance du dispositif de contrôle interne sous la responsabilité du Secrétariat Général du Groupe ALTAREA.

#### **6.2.0.3.4. Les risques couverts - description des procédures de contrôle interne**

##### ***Les risques inhérents à l'activité de la société ALDETA***

##### **Les risques liés aux opérations de développement**

Dans le cadre de sa mission de maîtrise d'ouvrage délégué, la société ALTAREA FRANCE peut être amenée à réaliser une restructuration ou extension du centre commercial existant.

Une telle opération serait soumise aux procédures Groupe :

- le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le Comité d'Investissement, Comité Spécialisé du Conseil de Surveillance de la société ALTAREA et à travers plusieurs comités spécialisés (comité « développement/opérationnel/montage » hebdomadaire en présence de la Direction Générale d'ALTAREA FRANCE ; comité « coordination/commercialisation » mensuel avec critère de pré commercialisation (actuellement 50%); comité de Direction ALTAREA FRANCE)
- Processus et reporting :
  - Suivi des investissements : les investissements autorisés font l'objet d'un suivi mensuel par affaire et d'un système de contrôles par la Direction Opérationnelle et la Direction Financière
  - Etat trimestriel des engagements et des dépenses réalisées, ainsi que du reste à investir pour chaque projet en développement ou réalisation
  - Processus de validation semestrielle des budgets d'opérations

## **Les risques liés aux actifs et à l'évaluation des actifs**

Dans le cadre du mandat de gestion immobilière, plusieurs dispositions visent à couvrir les risques liés aux actifs :

- le cas échéant, avant toute assemblée générale de copropriétaires, la société ALTAREA FRANCE doit préalablement recueillir les instructions express de la société ALDETA pour voter les résolutions soumises à l'ordre du jour de ces assemblées de copropriétaires si ces résolutions impactent le budget prévisionnel annuel arrêté ou affectent ses droits de propriété et d'usage ainsi que la jouissance de ses biens et droits immobiliers
- tous les dossiers d'aménagement des preneurs doivent être visés pour accord par le Directeur du centre, représentant légal auprès de la Direction Départementale du service Incendie et de Secours, notamment lors de la visite de la commission de sécurité
- ALTAREA FRANCE assure un archivage électronique des données (GED), auquel la société ALDETA a un accès permanent

Par ailleurs, les risques liés aux actifs et à l'activité de foncière sont couverts par les dispositifs du Groupe ALTAREA suivants :

- l'examen par le Comité « Patrimoine » qui permet à la Direction Générale de définir et de fixer les objectifs d'asset management pour chaque actif, par le comité de coordination commercial et par le comité de Direction mensuel ALTAREA FRANCE
- le reporting sur le patrimoine : les responsables opérationnels chargés de la gestion du patrimoine transmettent régulièrement à la Direction Financière du Groupe des états et documents financiers, qui portent en particulier sur les prévisions de recettes (loyers) et de dépenses non répercutables aux locataires, les locaux vacants, l'évolution des loyers factuels, facturés et bruts. Il existe un Reporting Patrimonial Semestriel qui offre une synthèse globale de l'activité des centres en patrimoine.
- le Groupe souscrit des assurances pour l'ensemble des actifs en exploitation avec un volet dommages et un volet responsabilité civile. Cap 3000 a fait l'objet d'une police spécifique mise en place en cours d'année 2010.

Le centre commercial détenu par la société ALDETA fait l'objet d'expertise semestrielle par des experts indépendants conformément au processus de valorisation des actifs de placement du Groupe ALTAREA.

## **Les risques d'insolvabilité des locataires**

Dans le cadre de sa mission de commercialisation et de re commercialisation des locaux de la société ALDETA, ALTAREA FRANCE :

- applique des critères de location annexés au mandat de gestion
- suit une procédure de fiches navettes permettant de soumettre à l'approbation de la société ALDETA les candidatures des futurs preneurs
- doit s'assurer dans la limite des moyens à sa disposition de la capacité financière du preneur
- doit recueillir auprès des preneurs les garanties nécessaires au paiement des loyers

La société mandataire dispose par ailleurs d'un pouvoir de décision en matière de modification temporaire des conditions locatives dans la limite du budget annuel.

Par ailleurs, comme sur l'ensemble de l'activité de foncière du Groupe ALTAREA, le service de la Gestion du patrimoine produit un reporting systématique des taux de recouvrement et des impayés à 30 jours, à 60 jours et à 90 jours et organise des réunions de recouvrement mensuelles. Un comité d'allègement mensuel arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté.

La mise en place d'un module contentieux dans ALTAIX permettra une gestion simplifiée des clients en redressement judiciaire et la création d'une base d'information commune entre la Direction des actifs et la Direction juridique dans l'outil de facturation des loyers dès 2011.

## ***Les risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière***

Dans le cadre de la convention de gestion conclue le 30 juin 2010, la société ALDETA a confié à la société ALTAREA FRANCE une mission de gestion financière et comptable et d'assistance administrative et juridique.

Ainsi l'ensemble des procédures de contrôle du Groupe ALTAREA en matière d'élaboration et de traitement de l'information comptable et financière détaillées ci-dessous ont été mises en place pour la société ALDETA dès le 3<sup>e</sup> trimestre 2010.

### **Les Comités-financiers**

Le Comité financier Groupe 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. Un comité financier spécialisé mensuel est également réuni au sein d'ALTAREA FRANCE.

### **Organisation comptable et financière et principales procédures de contrôle**

#### **1. Organisation comptable et financière**

Les équipes comptables et financières 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

La holding du Groupe 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) de la société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe.

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 (par activité dans le pôle Foncière) 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 :

### **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.

#### 1. Logiciel de gestion locative et immobilière

Le centre commercial Cap 3000 a été intégré dans le logiciel de gestion locative ALTAIX à compter du 3<sup>e</sup> trimestre 2010. Les données issues d'Altaix sont intégrées automatiquement dans la comptabilité sociale (Comptabilité Sage 1000).

#### 2. Logiciels de comptabilité sociale

Le pôle Foncière utilise le logiciel Comptabilité SAGE Ligne 1000. Le service comptable réalise de nombreux contrôles (cut-off, allègements de loyers, clients douteux...). Le service consolidation effectue un rapprochement SAGE/ SAP BFC (résultat net, exhaustivité des données intégrées...).

#### 3. Logiciel de consolidation

Un logiciel de consolidation SAP BFC est en place pour le Groupe ALTAREA.

#### 4. Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC est implémenté 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.

## **6.2.0.4. Pouvoirs de la direction générale**

### **6.2.0.4.1. Modalités d'exercice**

Elles sont fixées par les stipulations de l'article 21 des statuts.

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **6.2.0.4.2. Direction Générale**

##### ***Directeur Général***

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de soixante-dix ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

##### ***Directeurs Généraux Délégués***

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué.

Le Conseil d'Administration peut choisir les directeurs généraux délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de 5.

La limite d'âge est fixée à 70 ans. Lorsqu'un Directeur Général délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

#### **6.2.0.4.3. Limitations des pouvoirs de la direction générale**

Les statuts de la Société ne comportent aucune clause particulière limitant les pouvoirs de la Direction Générale.

Le Conseil d'Administration du 30 juin 2010 ayant nommé Monsieur Alain TARAVELLA, par ailleurs Président du Conseil d'Administration, en qualité de Directeur Général, n'a pas prévu de limitations aux pouvoirs de celui-ci.

#### **6.2.0.5 Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux**

Ils sont fixés par les stipulations de l'article 22 des statuts de la Société.

1 - L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'Administration.

2 - Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des directeurs généraux délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

3 - Le Conseil d'Administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

#### **6.2.0.6 Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L 225-100-3 du Code de commerce**

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales.

Les informations visées à l'article L.225-100-3 du Code de commerce figurent en annexe du Rapport de Gestion du Conseil d'Administration présenté à l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

Le Présent rapport a été établi par le Président du Conseil d'Administration. Il a été communiqué au Conseil d'Administration de la Société, présenté au Conseil et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 7 mars 2011.

Alain TARAVELLA

Président du Conseil d'Administration

## **6.2.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'AMINISTRATION**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ALDETA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris et Neuilly sur Seine, le 29 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

**Cailliau Dedouit et Associés**

**Laurent Brun**

**PricewaterhouseCoopers Audit**

**Olivier Auberty**

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

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### **1. Avec la société Altarea France**

Votre conseil d'administration du 30 juin 2010 a autorisé la conclusion des conventions suivantes, datées du 30 juin 2010, entre votre société et la société Altarea France :

- Convention de gestion comptable, financière, fiscale, administrative et juridique ; à ce titre, votre société a enregistré une charge de 15 k€ hors taxe au titre de l'exercice 2010.
- Convention d'assistance et de conseil avec mandat de gestion et de transaction et mission de maîtrise d'ouvrage déléguée ; à ce titre, votre société a enregistré une charge de 2.510 k€ hors taxe au titre de l'exercice 2010.
- Mandat d'animation et de promotion du développement commercial du centre Cap 3000 ; aucun montant n'a été facturé par la société Altarea France à votre société à ce titre au cours de l'exercice 2010.

L'administrateur concerné par la conclusion de ces conventions est Monsieur Alain Taravella.

## **2. Avec la société Alta Blue**

Votre conseil d'administration du 30 juin 2010 a autorisé la conclusion d'une convention d'avances rémunérées au plus élevées de (i) Euribor + 1,60% et (ii) taux maximum fiscalement déductible. Aucun montant n'a été facturé par la société Alta Blue à votre société à ce titre au cours de l'exercice 2010, aucune avance n'ayant été mise en place en 2010 entre votre société et la société Alta Blue.

L'administrateur concerné par la conclusion de cette convention est Monsieur Alain Taravella.

## **3. Avec les sociétés Alta Blue et Altarea France**

Votre conseil d'administration du 30 juin 2010 a autorisé la conclusion d'une convention de crédit dans laquelle les sociétés Alta Blue et Altarea France sont intéressées du fait de l'existence de clauses de nantissement de créances et de subordination de paiements. Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

L'administrateur concerné par la conclusion de cette convention est Monsieur Alain Taravella.

## **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

Fait à Paris et Neuilly sur Seine, le 29 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

**Cailliau Dedouit et Associés**

**Laurent Brun**

**PricewaterhouseCoopers Audit**

**Olivier Auberty**

## 6.3. PRESENTATION DES RESOLUTIONS

### 1. A titre ordinaire

#### *Approbation des comptes annuels et affectation du résultat*

Nous vous proposons, au titre de la première résolution, d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et, au titre de la deuxième résolution, de porter au compte « Report à nouveau » la perte nette de l'exercice, d'un montant de 1 416 523.91 €.

#### *Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés*

Il vous est demandé de bien vouloir approuver le rapport de vos Commissaires aux Comptes figurant aux pages qui précèdent, ainsi que les conventions et engagements qui y sont mentionnés.

#### *Ratification de la cooptation d'administrateurs*

Au titre des résolutions 4 à 8, nous vous proposons de ratifier la nomination par cooptation d'administrateurs intervenue lors du conseil d'administration du 30 juin 2010, immédiatement après la prise de contrôle de la Société par la Société ALTA BLUE, consécutivement à la démission des membres du conseil d'administration liés au Groupe GALERIES LAFAYETTE. Messieurs Alain TARAVELLA et Emeric SERVIN ainsi que la Société AZUR FRANCE II SARL représentée par Monsieur Jan-Robert FOORTSE émanent des trois actionnaires de la Société ALTA BLUE, à savoir ALTAREA, PREDICA – CREDIT AGRICOLE ASSURANCES et APG – Fonds ABP. Messieurs Michel PEISSE et Yves COQUELET sont administrateurs indépendants

#### *Ratification du transfert du siège social*

Votre conseil d'administration réuni le 30 juin 2010 a décidé de transférer le siège social de la Société au 8 avenue Delcassé à PARIS (75008) et de modifier en conséquence les stipulations de l'article 4 des statuts de la Société. Cette décision est soumise à votre ratification conformément aux stipulations dudit article et de la législation en vigueur aux termes de la 9<sup>ème</sup> résolution.

#### *Allocation de jetons de présence*

Pour inciter les membres de votre Conseil d'Administration à participer effectivement aux travaux de celui-ci et tenir compte de la présence d'Administrateurs Indépendants, nous vous demandons d'allouer au Conseil une somme annuelle de 40.000 euros pour l'année 2011 et pour chacune des années ultérieures, jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire

#### *Nomination de commissaires aux comptes.*

Comme indiqué aux pages 10 et 11 du présent document, suite à la démission de vos Commissaires aux Comptes Titulaires et Suppléants, avec effet à l'issue de votre assemblée, nous vous proposons de nommer pour la durée restant à courir

du mandat de leurs prédécesseurs les membres du collège de commissaires aux comptes du Groupe ALTAREA COGEDIM, qui détient le tiers du capital d'ALTA BLUE. Les Commissaires aux Comptes que nous vous prions de nommer sont notamment les auditeurs de deux sociétés cotées du Groupe ALTAREA COGEDIM, à savoir la Société ALTAREA et la Société ALTAREIT.

## **2. A titre extraordinaire**

### *Modification statutaire*

La quinzième résolution vise à mettre les stipulations statutaires, relatives à la notification à la Société des franchissements de seuils en capital et en droits de vote, en harmonie avec la réglementation en vigueur.

## **6.4. TEXTE DES RESOLUTIONS**

### **I - SOUS LA FORME ORDINAIRE**

#### **PREMIERE RESOLUTION**

*(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010)*

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'activité de la société et du rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui sont présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

*(Affectation du résultat de l'exercice social 2010)*

L'Assemblée générale, sur la proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter au compte « Report à nouveau » la perte nette de l'exercice, d'un montant de (1 416 523.91 €).

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée générale prend acte du fait que la société n'a distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices et n'a pas supporté de dépenses somptuaires au sens de l'article 39-4 du CGI.

#### **TROISIEME RESOLUTION**

*(Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du Code de commerce)*

L'Assemblée générale approuve les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce qui ont fait l'objet du rapport spécial des Commissaires aux comptes.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

*(Ratification de la nomination par cooptation de Monsieur Alain TARAVELLA en qualité d'Administrateur de la Société)*

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation décidée à titre provisoire par le Conseil d'Administration du 30 juin 2010 aux fonctions d'Administrateur de Monsieur Alain TARAVELLA, domicilié 10 avenue Delcassé à PARIS (75008) en remplacement de Monsieur Ugo SUPINO, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2015 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

*(Ratification de la nomination par cooptation de Monsieur Michel PEISSE en qualité d'Administrateur de la Société)*

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation décidée à titre provisoire par le Conseil d'Administration du 30 juin 2010 aux fonctions d'Administrateur de Monsieur Michel PEISSE, domicilié 22 avenue de Friedland à PARIS (75008) en remplacement de Monsieur Laurent BOUCHEZ, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2013 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

#### **SIXIEME RESOLUTION**

*(Ratification de la nomination par cooptation de Monsieur Emeric SERVIN en qualité d'Administrateur de la Société)*

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation décidée à titre provisoire par le Conseil d'Administration du 30 juin 2010 aux fonctions d'Administrateur de Monsieur Emeric SERVIN, domicilié 50-56 rue de la Procession à PARIS (75015) en remplacement de Monsieur Philippe HOUZE, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2015 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

*(Ratification de la nomination par cooptation de Monsieur Yves COQUELET en qualité d'Administrateur de la Société)*

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation décidée à titre provisoire par le Conseil d'Administration du 30 juin 2010 aux fonctions d'Administrateur de Monsieur Yves COQUELET, domicilié 5 rue Robert Turquan à PARIS (75016) en remplacement de Monsieur Jacques CALVET, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2015 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

#### **HUITIEME RESOLUTION**

*(Ratification de la nomination par cooptation de la Société AZUR FRANCE II SARL en qualité d'Administrateur de la Société)*

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation décidée à titre provisoire par le Conseil d'Administration du 30 juin 2010 aux fonctions d'Administrateur de la Société AZUR FRANCE II, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois dont le siège social est 12-14 rue Léon Thyès, L-2336 Luxembourg, Grand Duché du Luxembourg, en remplacement de Monsieur Pierre XAVIER, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2015 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

#### **NEUVIEME RESOLUTION**

*(Ratification du transfert du siège social de la Société dans le même ressort)*

L'Assemblée Générale, statuant conformément aux stipulations de l'article 4 des statuts, ratifie le transfert du siège social de la Société décidé par le Conseil d'administration du 30 juin 2010 au 8 avenue Delcassé à PARIS (75008).

#### **DIXIEME RESOLUTION**

*(Allocation de jetons de présence aux administrateurs)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide d'allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence une somme fixe annuelle de quarante mille euros pour l'année 2011 et pour chacune des années ultérieures, jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

#### **ONZIEME RESOLUTION**

*(Remplacement du Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, Commissaire aux Comptes titulaire, démissionnaire)*

L'Assemblée Générale prend acte de la démission du Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, Commissaire aux Comptes titulaire de la Société, et décide de nommer en remplacement, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, le Cabinet ERNST & YOUNG et Autres, 41 rue Ybry 92 576 Neuilly sur Seine qui accepte ces fonctions.

#### **DOUZIEME RESOLUTION**

*(Remplacement du Cabinet Cailliau Dedouit et Associés, Commissaire aux Comptes titulaire, démissionnaire)*

L'Assemblée Générale prend acte de la démission du Cabinet Cailliau Dedouit et Associés, Commissaire aux Comptes titulaire de la Société, et décide de nommer en remplacement, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, le Cabinet AACE Ile de France, 10 rue de Florence, PARIS (75008), qui accepte ces fonctions.

#### **TREIZIEME RESOLUTION**

*(Remplacement de Monsieur Yves NICOLAS, Commissaire aux Comptes suppléant, démissionnaire)*

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de Monsieur Yves NICOLAS, Commissaire aux Comptes suppléant de la Société, et décide de nommer en remplacement, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société AUDITEX, Tour Ernst & Young – Faubourg de l'Arche – 11 allée de l'Arche à PARIS LA DEFENSE (92037), qui accepte ces fonctions.

#### **QUATORZIEME RESOLUTION**

*(Remplacement de Monsieur Didier CARDON, Commissaire aux Comptes suppléant, démissionnaire)*

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de Monsieur Didier CARDON, Commissaire aux Comptes suppléant de la Société, et décide de nommer en remplacement, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, le Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens, 10 rue de Florence, PARIS (75008), qui accepte ces fonctions.

### **II - SOUS LA FORME EXTRAORDINAIRE**

#### **QUINZIEME RESOLUTION**

*(Modification de l'article 11ter des statuts relatif aux informations sur les franchissements de seuils.)*

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier les stipulations des deux premiers alinéas de l'article 11 ter des statuts relatif aux informations sur les franchissements de seuil pour tenir compte de l'évolution de la législation et des usages en réduisant (i) d'une part le seuil déclencheur de l'obligation d'information de 5 % à 1 % et (ii) d'autre part le délai de notification à la Société de 15 jours à 4 jours.

En conséquence, l'Assemblée Générale modifie ainsi qu'il suit le libellé de ces deux premiers alinéas, le reste des stipulations de l'article 11 ter restant inchangé :

Libellé des nouveaux alinéas 1 et 2 :

« Toute personne physique ou morale qui détient ou qui viendrait à détenir une fraction du capital de la société égale à 1% du capital, sera tenue d'informer la société, dans un délai de 4 jours à compter du franchissement de seuil de participation, du nombre total d'actions de la société qu'elle possède directement ou indirectement.

Cette notification devra être renouvelée dans les conditions prévues ci-dessus chaque fois qu'un nouveau seuil de 1% est franchi. »

#### **SEIZIEME RESOLUTION**

*(Pouvoirs pour les formalités)*

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

## **ANNEXES**

- 1. GLOSSAIRE**
- 2. INFORMATION FINANCIERE TRIMESTRIELLE AU 31 MARS 2011**
- 3. TABLEAU DE CONCORDANCE AVEC LES RUBRIQUES DE L'ANNEXE I  
DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004 DU 29 AVRIL 2004**

## 1. GLOSSAIRE

**Capacité d'autofinancement** : La CAF ou Capacité d'Autofinancement mesure l'ensemble des ressources internes secrétées par l'entreprise. Elle correspond au flux potentiel de trésorerie (sans tenir compte des décalages temporels) dégagé par l'ensemble de l'activité normale de l'entreprise. Elle ne tient pas compte des encaissements et des décaissements effectivement réalisés au cours de la période. Elle se calcule en ajoutant au résultat net l'ensemble des charges nettes calculées (dotation aux amortissements, variation de provisions pour risques et charges, plus ou moins value de cession) sans impact pour la trésorerie.

**Capitalisation boursière** : nombre d'actions x cours de bourse.

**Cash Flow avant dividendes** : Le Cash Flow avant dividendes correspond à la capacité d'autofinancement, plus la variation du besoin en fonds de roulement, au net des flux de trésorerie sur opérations d'investissements (investissements incorporels, corporels, financiers au nets des cessions et de la variation des créances et dettes sur immobilisations).

**CNCC** : Conseil National des Centres Commerciaux.

**EBITDA** (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) : L'EBITDA est un indicateur qui met en évidence le profit généré par l'activité indépendamment des conditions de son financement (les charges financières), des contraintes fiscales (impôts et taxes), du renouvellement de l'outil d'exploitation (amortissements) et des risques (provisions pour risques et charges). Il se calcule en neutralisant du Résultat Opérationnel Courant les amortissements, les dotations (au net des reprises) des provisions pour Risques et Charges, et les plus/moins values de cession.

**Gearing** : Le « Gearing » est un ratio d'endettement correspondant à l'endettement financier net rapporté aux capitaux propres.

**GLA** : Gross Leasing Area (surface locative brute)

**MGL** : abréviation de société Magasins Galeries Lafayette

**Parties liées** : Les parties liées sont :

1 – Jusqu'au 30 juin 2010, les parties liées au Groupe GALERIES LAFAYETTE, à savoir :

- L'actionnaire qui contrôle l'entité Groupe Galeries Lafayette : Motier
- les co-entreprises
- les principaux dirigeants du Groupe Galeries Lafayette ou des actionnaires

2 – Depuis le 30 juin 2010, date de la prise de contrôle de la Société par ALTA BLUE :

- Ses actionnaires : ALTAREA et ses filiales, PREDICA et AZUR FRANCE II SARL
- les co-entreprises
- les principaux dirigeants des entités qui précèdent

**Résultat net par action** : Le résultat par action est calculé en fonction du nombre moyen pondéré d'actions existant au cours de l'exercice.

**Résultat net Part du Groupe** : Le Résultat net Part du Groupe correspond à la partie de Résultat Net affectable au Groupe, c'est-à-dire hors quote-part attribuable aux intérêts minoritaires.

La ligne « autres produits et charges opérationnelles » enregistre :

- les dépréciations d'écarts d'acquisition
- les plus ou moins values de cession représentant des montants significatifs.

**Résultat Opérationnel** : Le résultat opérationnel comprend l'ensemble des produits et charges du Groupe, à l'exception des éléments suivants :

- résultat financier,
- impôt,
- résultat des activités abandonnées ou en cours de cession.
- 

**Résultat Opérationnel Courant** : Le Résultat Opérationnel Courant est égal au Résultat Opérationnel avant prise en compte des « autres produits et charges opérationnels ».

**SAGL** : abréviation de Société Anonyme des Galeries Lafayette

## 2. INFORMATION FINANCIERE TRIMESTRIELLE

**AU 31 MARS 2011**

(Non auditée)

**Texte intégral du communiqué déposé entre les mains de l'Autorité des Marchés Financiers, diffusé au public par l'intermédiaire du diffuseur professionnel Les Echos Comfi et mis en ligne sur le site Internet de la Société le 13 mai 2011**

Communiqué de presse  
2011

Paris, le 13 mai



Chiffre d'affaires et activité commerciale du 1<sup>er</sup> trimestre 2011

**Activité commerciale soutenue  
Progression de 11,9% du chiffre d'affaires**

---

### 1. Activité soutenue

- Activité commerciale :

Le 1<sup>er</sup> trimestre a été marqué par la mise en œuvre d'opérations de renouvellements et de recommercialisations. La revalorisation locative du centre commercial CAP 3000 entamée au 2<sup>nd</sup> semestre 2010 se poursuivra au cours des trimestres à venir.

- Avancement des projets de développement :

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation de la basse vallée du Var a été signé par le préfet des Alpes Maritimes au cours du mois d'avril ce qui représente une étape importante dans la mise en œuvre de la requalification du site de CAP 3000.

- Indicateurs d'activité en progression :

Le chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant augmente 12%<sup>[1]</sup> sur les 3 premiers mois de l'année.

---

<sup>1)</sup> Chiffres à surfaces constantes

Sur les 12 derniers mois, la fréquentation progresse de 0,8%.

Le taux d'effort des locataires est stable à 8,7%.

## 2. Progression du chiffre d'affaires

<u>En milliers d'euros</u>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Variation</b>
1 <sup>er</sup> trimestre	7 383	6 597	11.9 %

Le chiffre d'affaires intègre les loyers ainsi que les charges et taxes refacturées aux locataires.

## 3. Situation financière

L'endettement net bancaire de la Société s'élève au 31 mars 2011 à 164,7 M€. Le montant emprunté s'élève à 165 M€.

Contacts :

### **Relations Investisseurs**

Eric DUMAS  
33 (0) 1 44 95 51 97

**TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE  
AVEC LES RUBRIQUES DE L'ANNEXE I DU REGLEMENT EUROPEEN  
N° 809/2004 DU 29 AVRIL 2004**

Afin de faciliter la lecture du présent document de référence, le tableau thématique suivant permet d'identifier les principales rubriques requises par le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil.

Rubrique de l'annexe I du règlement européen	Rubrique correspondante du document de référence	pages
1. PERSONNES RESPONSABLES	Pages de couverture et page 2	1 / 2
2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	Introduction (point 2)	10
3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	Chiffres clés - Introduction (point 3)	13
4. FACTEURS DE RISQUES	2.8. Facteurs de risques	59
	*Risques inhérents à l'activité d'ALDETA	59
	*Risques juridiques, réglementaires et assurantiels	60
	*Risques environnementaux	61
	*Risques liés à la politique de financement et aux capacités financières d'ALDETA	61
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	1.1 Renseignements de caractère général concernant la société et	22
5.1 Histoire et évolution de la société	Introduction (point 6)	17
5.2 Investissements	2.4 Les investissements	50
6. APERCU DES ACTIVITES		
6.1 Principales activités	2.1.0 Description des principales activités	37
6.2 Principaux marchés	2.1.1 Description des principaux marchés sur lesquels la société opère	49
		14
7. ORGANIGRAMME	Introduction (point 4)	
8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	2.5. Les propriétés immobilières	51
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	Rapport financier du Conseil d'administration :	
	3.0.0 Activité et résultats de la société	63
	3.0.5 Présentation des comptes annuels	65
10. TRESORERIE ET CAPITAUX	3.0.3 Trésorerie et capitaux	65
	3.0.4 Délais de paiement	65
11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	2.3 Politiques de recherche et de développement	49

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES	5. Evolution récente et perspectives d'avenir	94
13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	Rubrique facultative non traitée	
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE		
14.1 Informations concernant les membres des organes d'administration de direction ou de surveillance de la société	Introduction (point 1) 6.2.0.2 Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise	9 97
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	4.2. Mandats dans d'autres sociétés 4.6. Conflits d'intérêts	86 92
15. REMUNERATION ET AVANTAGES	4.3 Les rémunérations et avantages en nature	90
15.1 Rémunérations et avantages		
15.2 Provisions constituées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.5 Pensions, retraites et autres avantages	92
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		
16.1 Date d'expiration du mandat actuel des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	Introduction (point 2) 6.2.0.2.2. Composition du Conseil d'Administration	10 97
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration de direction ou de surveillance à la société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages	4.6.0 Informations sur les contrats de services passés avec les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance et prévoyant l'octroi d'avantages	92
16.3 Informations sur le Comité d'audit et le Comité de rémunération de la société	6.2.1.2.8. Comités spécialisés - Comité d'Audit	99
16.4 Déclaration indiquant si la société se conforme ou non au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine	4.10 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	93
17. SALARIES		
17.1 Nombre de salariés et répartition par type d'activité et par site	2.7.1 Informations sociales	57
17.2 Participations et stock options des mandataires sociaux	4.7 Stock options et actionariat des mandataires sociaux	93
17.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de la société	1.3.9 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de la société	33
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	1.3 Répartition du capital et des droits de vote	26
19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	4.6.3 Opérations avec des apparentés	93

<b>20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE</b>		
20.1 Informations financières historiques	3.1.0 Comptes annuels	68
20.2 Informations financières pro forma	NA	
20.3 Etats financiers annuels consolidés	N/A	
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	3.1.1 (rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels)	83
20.5 Dates des dernières informations financières	31 décembre 2010	
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	Annexe 2 – information financière trimestrielle au 31 mars 2011	121
20.7 Politique de distribution des dividendes	1.5 Dividendes	36
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	2.8.2 Risques juridiques / 4.11 Procédures judiciaires et d'arbitrage	60 / 93
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	5 Evolution récente et perspectives d'avenir	94
<b>21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>		
<b>1.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL</b>		
21.1 Capital social		
21.1.1 Montant du capital et nombre d'actions	1.2.0 Capital social	24
21.1.2 Actions non représentatives du capital	1.2.7 Titres non représentatifs du capital	25
21.1.3 Actions détenues par la société ou par ses filiales	1.3.3 Auto détention	28
21.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	1.2.8 Autres titres donnant accès au capital	25
21.1.5 Capital souscrit mais non libéré	1.2.3 Capital autorisé non émis	24
21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option	3.0.1 Options de vente portant sur le capital d'une filiale	64
21.1.7 Historique du capital social sur trois exercices	1.2.9 Evolution du capital social au cours des trois derniers exercices	25
21.2 Acte constitutif et statuts		
21.2.1 Objet social	1.1.4 Objet social	22
21.2.2 Dispositions statutaires ou autres concernant les organes d'administration de direction et de surveillance	6.2.0.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration	97
21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	1.2.4 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	24

21.2.4 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	1.2.4.2 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	24
21.2.5 Assemblées générales (convocations, conditions d'admission)	1.1.6 Assemblées générales (convocations ; conditions d'admission)	23
21.2.6 Dispositions statutaires ou autres pouvant avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle	1.2.5 Dispositions pouvant avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle de la société	25
21.2.7 Dispositions statutaires ou autres fixant le seuil au dessus duquel toute participation doit être divulguée	1.2.6 Dispositions statutaires fixant des seuils dont le franchissement serait à déclarer	25
21.2.8 Dispositions statutaires ou autres régissant les modifications du capital	1.2.1 Conditions régissant les modifications du capital dans la mesure où elles sont plus restrictives que la loi	24
22. CONTRATS IMPORTANTS	2.6 Les contrats importants	53
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	Valeur vénale du centre commercial Cap 3000	45
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	Introduction (point 7)	21
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	N/A	