



Altarea lance une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant d'environ 350 millions d'euros

Principales caractéristiques de l'opération

- Parité : **3 actions nouvelles pour 22 actions existantes**
- Prix de souscription : **143,75 euros par action nouvelle**, faisant apparaître une décote de 19,8% par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit sur la base du cours de clôture de l'action au 16 novembre 2021 (184,00 euros)
- Valeur théorique du droit préférentiel de souscription (DPS) : **4,83 euros**
- Période de négociation des DPS : **du 19 novembre 2021 au 30 novembre 2021 (inclus)**
- Période de souscription : **du 23 novembre 2021 au 2 décembre 2021 (inclus)**
- Les engagements de souscription reçus couvrent 83,6% des actions nouvelles émises¹, soit environ 292,6 M€ :
 - 48,36% (soit 169,3 M€) pour Alain Taravella² et le concert élargi
 - 24,66% (soit 86,3 M€) pour le groupe Crédit Agricole Assurances
 - 7,09% (soit 24,8 M€) pour APG
 - 1,48% (soit 5,2 M€) pour Christian de Gournay et Opus Investment
 - 1,01% (soit 3,5 M€) pour Sogecap, suite à l'acquisition d'une participation de 1% auprès d'APG
 - 1,00% (soit 3,5 M€) pour BPCE Vie
- Résultat de l'augmentation de capital : 8 décembre 2021 (après clôture de la séance de bourse)
- Règlement-livraison et admission des actions nouvelles : 10 décembre 2021

* * *

Altarea³ annonce également sa décision de proposer à l'Assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes 2021, la distribution d'un dividende de 9,75 € par action⁴ (versus 9,50 € en 2020⁵) au titre de l'exercice en cours. Ce dividende bénéficiera également aux actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital annoncée ce jour, qui entraînera une augmentation d'environ +14% du nombre d'actions en circulation.

¹ A date d'obtention de l'approbation de l'AMF sur le Prospectus. Le solde fait l'objet d'une garantie bancaire permettant de couvrir l'intégralité de l'augmentation de capital.

² Via les sociétés qu'il contrôle (AltaGroupe, Altager et Alta Patrimoine), à titre irréductible et réductible.

³ Décision du Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 16 novembre 2021.

⁴ Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes 2021, il sera proposé aux actionnaires d'opter soit (i) pour un versement à 100% en numéraire soit (ii) pour un versement à hauteur de 50% en numéraire et à hauteur de 50% en titres (avec décote de 10% par rapport à la moyenne des premiers cours des 20 séances de bourse précédant l'assemblée et retranchement du montant du dividende).

⁵ Soit une augmentation de +2,6% par rapport à 2020 et +5,6% en tenant compte de l'ajustement théorique résultant de la distribution de DPS dans le cadre de la présente augmentation de capital (coefficient d'ajustement égal au rapport entre la valeur théorique ex-droit de l'action Altarea et son cours de clôture en date du 16 novembre 2021, soit 179,17 € / 184,00 € = 0,97375).

Altarea annonce ce jour le lancement d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (« DPS ») d'un montant d'environ 350 millions d'euros.

Le produit net de l'émission des actions nouvelles sera utilisé par la Société dans le cadre du financement de l'acquisition des titres de Primonial, annoncée le 30 juin dernier⁶. Les accords définitifs relatifs à l'acquisition de 100% du capital⁷ pour 1,9 milliard d'euros de valeur d'entreprise⁸ ont été signés le 23 juillet dernier et Altarea a confirmé le planning d'acquisition⁹ en deux temps : acquisition d'un bloc de contrôle de 60% au 1^{er} trimestre 2022 et l'acquisition des 40% restants au plus tard à la fin du 1^{er} trimestre 2024. Altarea annonce également son intention de proposer à l'Assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes 2021¹⁰, la distribution d'un dividende de 9,75 € par action au titre de l'exercice en cours.

Par cette opération stratégique transformante, Altarea accélère le déploiement de son modèle intégré sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière en créant un groupe sans équivalent en Europe, leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier.

« Altarea entre désormais dans la dernière phase de préparation de l'acquisition de Primonial annoncée en juin dernier, qui permettra de créer un leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier en Europe.

La croissance de notre Groupe sera soutenue à la fois par la dynamique du marché de la transformation urbaine, où Altarea occupe déjà une position de leader et par celle du marché de l'épargne immobilière, dont Primonial est l'un des plus importants et l'un des plus performants acteurs européens. Le profil opérationnel de notre Groupe alliera ainsi croissance et récurrence nous permettant de viser à horizon 2025 un potentiel de FFO part du Groupe entièrement dilué de 18 à 20 euros par action.

A plus court terme, notre Groupe se fixe pour objectif une croissance de son FFO part du Groupe de +10% en 2021 par rapport à 2020. Par ailleurs, il a été décidé de proposer à l'Assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes 2021, la distribution d'un dividende de 9,75 € par action au titre de l'exercice, y compris au profit des actions créées dans le cadre de l'augmentation de capital annoncée ce jour.

Cette augmentation de capital a pour objectif de renforcer les fonds propres du Groupe à hauteur d'environ 350 millions d'euros dans la perspective du financement de l'acquisition de Primonial. L'opération est d'ores et déjà couverte à hauteur de 83,6% par les engagements de souscription reçus des principaux actionnaires à la date d'approbation du Prospectus. Mon groupe familial s'est engagé à participer à hauteur d'environ 169 M€.

Plus que jamais, nous avons confiance dans les perspectives d'Altarea qui entame un nouveau cycle de croissance. »

Alain Taravella, Président fondateur du groupe Altarea

⁶ Cf communiqué diffusé le 30 juin 2021 « Altarea entre en négociations exclusives avec les actionnaires du groupe Primonial afin de constituer le leader indépendant de l'investissement et du développement immobilier », disponible sur altarea.com.

⁷ Le périmètre de l'opération comprend les activités d'asset management immobilier (31 Mds€ d'actifs immobiliers gérés à fin septembre 2021) et de distribution, ainsi qu'une participation minoritaire de 15% dans La Financière de l'Echiquier.

⁸ Ce montant intègre le crédit syndiqué bancaire de 800 M€ d'ores et déjà signés et dont Altarea est caution et garant à 100%. Hors complément de prix potentiel à terme d'un montant maximum de 225 M€, payable en 2024, en fonction de l'atteinte du plan d'affaires 2022-2023.

⁹ Cf communiqué diffusé le 8 novembre 2021 relatif à l'information trimestrielle du 3^{ème} trimestre 2021, disponible sur altarea.com.

¹⁰ Décision du Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 16 novembre 2021.

Principales modalités de l'augmentation de capital

L'augmentation de capital sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires conformément à la quatorzième résolution de l'assemblée générale mixte du 29 juin 2021 et donnera lieu à l'émission de 2.435.190 actions nouvelles au prix de souscription de 143,75 euros par action (soit 15,28 euros de nominal et 128,47 euros de prime d'émission) à libérer intégralement lors de la souscription, représentant un montant brut total, prime d'émission incluse de 350.058.562,50 euros (dont 37.209.703,20 euros de nominal et 312.848.859,30 euros de prime d'émission).

Les porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 novembre 2021 se verront attribuer des DPS qui seront détachés le 19 novembre 2021. Les actions existantes seront ainsi négociées ex-droit à compter du 19 novembre 2021.

Chaque porteur d'actions recevra un (1) DPS par action détenue. **22 DPS permettront la souscription à titre irréductible de 3 actions nouvelles, au prix de souscription de 143,75 euros par action nouvelle.**

Sur la base du cours de clôture de l'action Altarea sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« Euronext Paris ») le 16 novembre 2021, soit 184,00 euros :

- **la valeur théorique d'un (1) DPS est de 4,83 euros** (étant rappelé que sa valeur pourra évoluer durant la période de négociation des DPS, notamment en fonction de l'évolution du cours de l'action Altarea). Les DPS non exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 2 décembre 2021, à la clôture de la séance de bourse ;
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 179,17 euros ;
- le prix de souscription des actions nouvelles de 143,75 euros par action (dont 15,28 euros de nominal et 128,47 euros de prime d'émission) fait ressortir **une décote de 19,8% par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit et de 21,9% par rapport au cours de clôture du 16 novembre 2021.**

L'offre sera ouverte au public en France uniquement.

Les souscriptions à titre réductible seront admises. Les actions nouvelles éventuellement non souscrites à titre irréductible seront attribuées aux titulaires de DPS ayant passé des ordres à titre réductible, et réparties entre eux sous réserve de réduction en cas de sursouscription. **Les ordres de souscription sont irrévocables.**

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'augmentation de capital, de recevoir le nombre d'actions nouvelles qu'ils auront souscrites à titre irréductible dans les délais applicables. Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Intentions de souscription

Les engagements de souscription reçus des actionnaires portent au total sur 2.035.743 actions nouvelles (à titre irréductible et réductible) et représentent 83,6% de l'augmentation de capital.

Les engagements de souscription reçus des actionnaires prennent en compte (i) le Concert des Fondateurs (Alain Taravella et les sociétés qu'il contrôle, AltaGroupe, Altager et Alta Patrimoine, ainsi que les membres de sa famille, et, Jacques Nicolet et la société Everspeed qu'il contrôle), (ii) Jacques Ehrmann, (iii) le Groupe Crédit Agricole Assurances (via les sociétés Predica, Crédit Agricole Assurances, Crédit Agricole Vita, La Médicale et Spirica), (iv) BPCE Vie et (v) Christian de Gournay, président du conseil de surveillance, et la société Opus Investment qu'il contrôle, (vi) APG et (vii) SOGECAP, représentant ensemble 79,94% du capital, qui se sont engagés à souscrire à titre irréductible à hauteur de leur participation respectives, AltaGroupe s'étant en outre engagé à souscrire à titre réductible 88.938 actions nouvelles supplémentaires.

En outre, des membres du Comité Exécutif ont fait part à la Société de leur intention de participer à l'augmentation de capital en souscrivant 8.427 actions nouvelles à titre irréductible, soit environ 1,2 M€.

Dilution

A titre indicatif, un actionnaire détenant 1,00% du capital social d'Altarea au 18 novembre 2021, et ne participant pas à l'augmentation de capital, en détiendrait 0,88 % après sa réalisation.

Garantie

L'émission des actions nouvelles fait l'objet d'un contrat de garantie conclu le 17 novembre 2021 avec un syndicat bancaire comprenant Natixis, Société Générale, qui interviennent aux côtés de BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Morgan Stanley Europe SE en tant que coordinateurs globaux, chefs de file et teneurs de livre associés, qui ont pris l'engagement, conjointement et sans solidarité entre eux, de souscrire les actions nouvelles non couvertes par les engagements de souscription et non souscrites à l'issue de la période de souscription. Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce.

Engagements d'abstention / de conservation

Altarea a consenti à un engagement d'abstention pour une période commençant à compter de la date de signature du contrat de garantie susmentionné et jusqu'à 90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions.

AltaGroupe, Alta Patrimoine, Altager, Predica, Crédit Agricole Assurances, Crédit Agricole Vita, Spirica, La Médicale, BPCE Vie et APG et SOGECAP ont conclu des engagements de conservation d'une durée de 90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions. Il est précisé qu'en cas de résiliation du contrat de garantie, des engagements de conservation pourraient être levés par la Société sans l'accord des banques.

Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

Les DPS seront négociables sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0014006K13, du 19 novembre 2021 au 30 novembre 2021 inclus. Il ne sera ainsi plus possible d'acheter ou de vendre des DPS sur le marché après la clôture de la séance de bourse du 30 novembre 2021.

La période de souscription des actions nouvelles sera ouverte du 23 novembre 2021 au 2 décembre 2021 inclus.

Les DPS non exercés avant la fin de la période de souscription, soit avant la clôture de la séance de bourse du 2 décembre 2021 seront caducs de plein droit.

Le règlement-livraison et l'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvelles sont prévus le 10 décembre 2021.

Les actions nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions effectuées par Altarea. Elles seront, dès leur émission, immédiatement assimilées aux actions existantes Altarea et seront négociées sur la même ligne de cotation (code ISIN FR0000033219).

Mise à disposition du Prospectus

Le prospectus (le « Prospectus ») constitué (i) du document d'enregistrement universel 2020 d'Altarea déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2021 sous le numéro D.21-0158, (ii) de l'amendement au document d'enregistrement universel 2020 déposé auprès de l'AMF le 17 novembre 2021 sous le numéro D.21-0158-A01 et (iii) d'une note d'opération (incluant le résumé du prospectus) ayant obtenu de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le numéro d'approbation n°21-492 en date du 17 novembre 2021 sera disponible sur le site

Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site Internet de la société (www.altarea.com). Des exemplaires du Prospectus peuvent être consultés sans frais auprès d'Altarea, 87, rue de Richelieu, 75002 Paris, France.

Facteurs de risques

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à lire et prendre attentivement en considération les facteurs de risque décrits à la section 5.2 « Facteurs de Risques et dispositifs de maîtrise » du Document d'Enregistrement Universel 2020, à la section 2 « Facteurs de risques » de l'Amendement et à la section 2 « Facteurs de risques » de la Note d'Opération avant de prendre leur décision d'investissement. Ces sections incluent notamment une présentation des principaux risques liés à l'Acquisition. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par le Groupe à la date d'approbation du Prospectus par l'AMF, pourraient également avoir un effet défavorable et les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

Un support de présentation sera disponible en téléchargement sur le site internet d'Altarea, rubrique Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription en version française.

A PROPOS D'ALTAREA - FR0000033219 - ALTA

Altarea est le 1^{er} développeur immobilier de France, leader sur le marché de la transformation urbaine. A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

CONTACTS FINANCE

Eric Dumas, Directeur Général Finance
edumas@altarea.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Pierre Perrodin, Directeur Financier Adjoint
pperrodin@altarea.com, tél : + 33 6 43 34 57 13

Agnès Villeret - KOMODO
agnes.villeret@agence-komodo.com, tél. : +33 6 83 28 04 15

CONTACTS PRESSE

Nathalie Bardin, Directrice Marketing stratégique, RSE et Innovation
nbardin@altarea.com, tél. : + 33 6 85 26 15 29

Nicolas Leviaux, Responsable relations media Groupe
nleviaux@altarea.com, tél. : +33 7 60 75 17 14

Laétitia Baudon - AGENCE SHAN
Laetitia.bauon@shan.fr, tél. : +33 6 12 94 05 66

Avertissement

Ce communiqué ne peut être distribué directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique, en Australie, au Canada ou au Japon.

Ce communiqué ne constitue pas une offre ni une sollicitation d'achat ou de souscrire des valeurs mobilières aux Etats-Unis d'Amérique ni dans un quelconque autre pays dans laquelle une telle offre, sollicitation ou vente serait illégale.

Les valeurs mobilières mentionnées dans ce communiqué n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement au titre du U.S. Securities Act of 1933, tel que modifié (le « Securities Act ») et ne pourront être offertes ou vendues aux Etats-Unis en l'absence d'un enregistrement au titre du Securities Act ou dans le cadre d'une exemption à cette obligation d'enregistrement. Altarea n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en totalité ou en partie aux Etats-Unis d'Amérique ni de procéder à une offre au public aux États-Unis d'Amérique.

Ce communiqué ne constitue pas une offre de valeurs mobilières au public au Royaume-Uni. Le présent communiqué s'adresse et est destiné uniquement (i) aux personnes qui sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissement (« Investment professionals ») au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ou, (iii) aux personnes visées à l'article 49(2) (a) à (e) (sociétés à capitaux propres élevés, associations non immatriculées, etc.) du Financial Conduct and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii) et (iii) étant ensemble désignées comme les « Personnes Habilitées »). Toute invitation, offre ou tout contact relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des valeurs mobilières objets du présent communiqué ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées.

Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le présent communiqué et les informations qu'il contient.

Le présent communiqué constitue une communication à caractère promotionnel et non pas un prospectus au sens du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017 (le « Règlement Prospectus »). S'agissant des États membres de l'Espace économique européen (autres que la France) (les « Etats Concernés »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public de titres rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des Etats Concernés. Par conséquent, les valeurs mobilières ne peuvent être offertes et ne seront offertes dans aucun des Etats Concernés, sauf conformément aux dérogations prévues par l'article 1 (4) du Règlement Prospectus ou dans les autres cas ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus au titre de l'article 3 du Règlement Prospectus et/ou des réglementations applicables dans ces Etats membres. Ces restrictions de vente concernant les Etats membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les Etats Concernés.

*Un prospectus comprenant (i) le document d'enregistrement universel 2020 de la Société, qui a été déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2021 sous le numéro D.21-0158 (le « **Document d'Enregistrement Universel** »), (ii) l'amendement au document d'enregistrement universel déposé le 17 novembre 2021 sous le numéro D.21-0158- A01 (l' « **Amendement** »), (iii) la note d'opération et (iv) le résumé du prospectus, a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers le 17 novembre 2021 sous le numéro 21-492 et est mis à disposition sur le site Internet de la Société (www.altarea.com) et le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org). Des exemplaires du prospectus sont disponibles gratuitement au siège social de la Société situé au 87, rue de Richelieu, 75002 Paris, France, ainsi que sur le site internet de la Société (www.altarea.com) et sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org).*

Certaines informations incluses dans le présent communiqué de presse ne constituent pas des données historiques mais sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses en ce inclus, notamment, des hypothèses concernant la stratégie présente et future du Groupe et l'environnement économique dans lequel le Groupe exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui peuvent avoir pour conséquence une différence significative entre la performance et les résultats réels du Groupe et ceux présentés explicitement ou implicitement dans ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes incluent ceux détaillés et identifiés à la section 5.2 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel et la section 2 « Facteurs de risques » de l'Amendement. Ces déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures.

RESUME DU PROSPECTUS

Prospectus approuvé en date du 17 novembre 2021 par l'AMF sous le numéro 21-492

Section 1 – Introduction

Nom et code ISIN (numéro international d'identification des valeurs mobilières) des valeurs mobilières

Libellé pour les actions : ALTAREA

Code ISIN : FR0000033219

Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique (LEI)

Dénomination sociale : Altarea (la « Société »)

Siège social : 87, rue de Richelieu – 75002 Paris, France.

Lieu et numéro d'immatriculation : R.C.S. Paris 335 480 877

Code LEI : 969500ICGCYIPD6OT783

Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus : Autorité des marchés financiers (« AMF ») – 17 place de la Bourse, 75002 Paris, France

Date d'approbation du Prospectus : 17 novembre 2021

Avertissement au lecteur : (a) le résumé doit être lu comme une introduction au prospectus approuvé en date du 17 novembre 2021 par l'AMF sous le numéro 21-492 (le « Prospectus ») ; (b) toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur ; (c) l'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi ; (d) si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon le droit national, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire ; (e) une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.

Dans les présentes, les expressions la « Société » et « Altarea » désignent la société Altarea. Le terme « Groupe » désigne Altarea et ses filiales consolidées prises dans leur ensemble. L'émission des titres visés aux présentes s'inscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du groupe Primonial (l'« Acquisition »).

Le 29 juin 2021, l'Assemblée Générale mixte des actionnaires a notamment approuvé la résolution relative à l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à l'occasion de laquelle seront émises les actions nouvelles dont l'émission et l'admission aux négociations sur Euronext Paris font l'objet du Prospectus (l'« Augmentation de Capital »).

Section 2 – Informations clés sur l'émetteur

2.1 Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?

- Dénomination sociale : Altarea
- Siège social : 87, rue de Richelieu, 75002 Paris, France
- Forme juridique : société en commandite par actions
- Droit applicable : droit français
- Pays d'origine : France

Principales activités :

Altarea est le 1^{er} développeur immobilier de France¹¹. A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure.

Société d'Investissements Immobilier Cotée (« SIIC »), Altarea gère un patrimoine de 42 actifs pour un montant de 5,2 milliards d'euros, dont le Groupe détient une quote-part de 2,3 milliards d'euros¹². Altarea, en tant que développeur, maîtrise, le plus important portefeuille de projets immobilier de France¹³, avec plus de 600 projets à fin juin 2021, représentant une valeur potentielle de près de 19,4 milliards d'euros, toutes catégories de produits confondus. Altarea intervient enfin en tant que développeur-investisseur sur certains sites de bureaux et logistique.

Actionnariat à la date du Prospectus

A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 272.878.655,98 euros, divisé en 17.858.081 actions ordinaires entièrement souscrites et libérées. Le pair comptable arrondi des actions composant le capital est de 15,28 euros. Sur la base des informations portées à la connaissance de la Société à la date du Prospectus, la répartition du capital social et des droits de vote est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'Actions Ordinaires	%	Nombre de droits de vote réel	%
-------------	-----------------------------	---	-------------------------------	---

¹¹ Source : Société.

¹² Postérieurement à la mise en place du partenariat avec Crédit Agricole Assurances générant 485 millions de ressources supplémentaires.

¹³ A l'issue de la mise en place de ce partenariat.

Concert Fondateurs ^(a)	7 935 453	44,44	7 935 453	44,83
Concert Elargi ^(b)	7 984 120	44,71	7 984 120	45,11
Crédit Agricole Assurances	4 403 467	24,66	4 403 467	24,886
ABP (APG)	1 265 974	7,09	1 265 974	7,15
Opus Investment et C. de Gournay	264 660	1,48	264 660	1,50
BPCE VIE	178 581	1,00	178 581	1,01
SOGECAP ^(c)	180 000	1,01	180 000	1,02
Autodétention	157 354	0,88	-	-
FCPE	150 020	0,84	150 020	0,85
Public	3 273 905	18,33	3 273 905	18,50
Total	17.858.081	100,00	17.700.727	100

(a) Alain Taravella et Jacques Nicolet, fondateurs du Groupe, agissant de concert, ainsi que les membres de leur famille (Gautier Taravella, Matthieu Taravella, Sabine Masquelier) et les sociétés qu'ils contrôlent (AltaGroupe, Altager, Alta patrimoine et Everspeed).

(b) Concert existant entre les fondateurs, définis ci-dessus, d'une part, et Jacques Ehrmann.

(c) Suite à la cession par APG de 180 000 actions, représentant environ 1,01% du capital et des droits de vote de la Société.

Principaux dirigeants : Alain Taravella, Co-Gérant – Président d'Altafi 2 et d'Atlas

Altafi 2, Co-Gérante

Jacques Ehrmann, Directeur Général d'Altafi 2

Atlas, Co-Gérante

Associé commandité : Altafi 2

Identité des contrôleurs légaux

Grant Thornton (29, rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine), représenté par Monsieur Pascal Leclerc.

Ernst & Young et Autres (Tour First, 1, place des saisons, 92400 Courbevoie), représenté par Madame Anne Herbein.

2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?

Informations financières sélectionnées du Groupe

En M€	Données publiées					
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2019
Chiffre d'affaires	3056,2	3109,8	2405,6	1424,0	1383,2	1279,3
Loyers nets	159,3	190,8	167,1	71,0	82,2	92,6
Marge immobilière	223,8	218,8	201,5	101,3	99,2	105,4
Résultat opérationnel (FFO) après MEE	371,6	412,7	380,4	190,1	181,1	169,9
Résultat net FFO part du Groupe	230,3	293,1	272,4	118,0	114,5	110,2
Résultat net FFO part du Groupe/ action (€/action)	13,48	17,88	17,03	6,75	6,83	6,87
Total actif	8950,0	9087,9	8019,3	8831,8	9113,7	8562,7
Total capitaux propres	2716,7	3335,5	3229,4	2729,1	2938,5	3187,3
Endettement financier net	2792,5	2894,3	2624,0	2770,3	2970,7	2867,8
Endettement bancaire et obligataire net	2192,6	2475,3	2449,3	2280,9	2371,9	2479,0
Flux de trésorerie opérationnels	444,9	338,3	211,4	-45,9	185,8	132,4
Flux de trésorerie d'investissements	33,2	-154,8	162,8	76,6	-43,9	-188,2
Flux de trésorerie de financement	-32,0	-31,0	-867,5	-231,0	213,6	128,1

Indicateurs financiers sélectionnés

Chiffre d'affaires 9 mois : 2 060 M€ (-1,9% vs 2020/ +8.5% vs 2019)

Dette financière nette¹⁴ : 2 405 M€ (+124 M€ vs 30/06/2021)

Guidance : croissance du résultat net récurrent (FFO) de l'ordre de 10% en 2021, sous réserve d'une non-aggravation de la situation sanitaire.

Informations pro forma

L'augmentation de capital visée par le Prospectus s'inscrit dans le cadre du financement de l'acquisition des titres de New Primonial Holding 2 (« NPH2 »), holding de tête du groupe Primonial, pour un montant de 1,4 milliards d'euros (dont l'acquisition d'un premier bloc de contrôle de 60% (de 679 M€) du capital social doit intervenir au cours du 1^{er} trimestre 2022, les 40% restants (745M€, montant estimé intégrant un complément de prix d'un montant maximum de 225M€) devant être acquis au 1^{er} trimestre 2024). A cette fin, Altarea a établi des informations financières consolidées pro forma non auditées (ci-après les « **Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées** »). Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées d'Altarea (collectivement avec Primonial et ses filiales consolidées, le « **Groupe Consolidé** »), sont composées du bilan consolidé pro forma non audité au 31 décembre 2020 et du compte de résultat consolidé pro forma non audité pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2020 avec les notes explicatives y afférant (ensemble, les « **Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées** »). Ces informations ont été préparées de manière à illustrer les effets attendus de l'acquisition envisagée, directement ou indirectement, via l'une de ses filiales, du contrôle exclusif, direct ou indirect, sur Primonial (l'« **Acquisition** ») et des opérations de financement associées.

Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées ont été préparées avant la Date de Réalisation (telle que définie ci-après). Le bilan consolidé pro forma non audité a été préparé dans le but de refléter les effets de l'Acquisition comme si elle avait été réalisée au 31 décembre 2020. Le compte de résultat consolidé non audité a été préparé dans le but de refléter les effets de l'acquisition comme si elle avait été réalisée au 1er janvier 2020.

Les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées sont préparées uniquement à titre illustratif et, de par leur nature, ne sont ni

¹⁴ Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.

représentatives ni indicatives du résultat réel des opérations que le Groupe Consolidé aurait réalisé, ni de la situation financière réelle que le Groupe Consolidé aurait enregistrée si l'Acquisition avait été réalisée au 1^{er} janvier 2020 pour le compte de résultat consolidé non audité et au 31 décembre 2020 pour le bilan consolidé pro forma non audité. De même, les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées ne sont pas non plus nécessairement indicatives des résultats d'exploitation ou de de la situation financière futurs du Groupe Consolidé

Eléments du bilan pro forma au 31 décembre 2020 ayant fait l'objet d'un rapport des Commissaires aux comptes de la Société

En millions d'euros	31 décembre 2020
Total Bilan	11 589
Total capitaux propres	3 579
Immobilisations incorporelles	2 602
Endettement financier brut non courant	3 274
Endettement financier brut courant	1 577
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 343
Endettement financier net	3 508

Eléments du compte de résultat résumé pro forma pour la période de 12 mois close au 31 décembre 2020 ayant fait l'objet d'un rapport des Commissaires aux comptes de la Société

En millions d'euros	31 décembre 2020
Revenus nets	228,1
Marge immobilière	223,8
Résultat opérationnel (FFO)	469
FFO part du Groupe	281
Résultat net	-527
Résultat net Part du Groupe	-286

Déclaration sur le fonds de roulement net : La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, après réalisation de l'acquisition du Bloc 1 et avant la réalisation de l'Augmentation de Capital objet de la présente Note d'Opération, est suffisant (c'est-à-dire que le Groupe a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes (de 2,853 milliard d'euros au 30 septembre 2021), en ce compris 1,079 milliard d'euros de trésorerie disponible au bilan, 1,196 milliards d'euros de lignes de crédit confirmées non-tirées au niveau corporate et de 578 millions d'euros de liquidité au niveau des projets¹⁵, disponibles immédiatement et sans condition au regard de ses obligations actuelles au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'approbation du Prospectus par l'AMF.

2.3 Quels sont les risques spécifiques à l'émetteur ?

Les risques que la Société considère comme étant les plus significatifs compte tenu de leur incidence négative (impact net) et de la probabilité de leur survenance qui sont présentés dans cette section sont marqués d'un astérisque (***), (**), et (*) selon leur importance respective.

Risques liés au secteur d'activité

- *Risques liés au changement climatique**** : le secteur immobilier est impacté par le changement climatique et fait face à des exigences croissantes en matière de conception bas carbone, venant de la réglementation, des clients, et des parties prenantes.
- *Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique*** : le Groupe doit prendre en compte la multiplicité des secteurs d'activité dans lesquels il opère, ce qui nécessite d'entretenir une dynamique d'innovation permanente.

Risques inhérents aux activités du Groupe

- *Risques liés aux opérations de développement immobilier**** : les opérations de développement immobilier entraînent un risque administratif lié à l'obtention des autorisations, un risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation, un risque commercial, un risque lié à la concurrence, à la non-conformité du produit livré ou en raison d'un retard de livraison.
- *Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière*** : l'activité de foncière commerce entraîne des risques liés à la commercialisation, à la gestion du patrimoine, à l'exploitation des centres commerciaux et liés à l'évaluation des actifs immobiliers tertiaires.

Risques liés à la situation financière du Groupe

- *Risque de liquidité et respect des covenants*** Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou au marché bancaire pour financer une partie de ses investissements, en cas notamment de crise financière. Le non-respect par Altarea des ratios financiers ou la survenance de certains événements pourrait entraîner 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 au titre de certaines conventions de crédit conclues entre Altarea et ses banques.

Risques légaux et réglementaires

- *Risques liés aux autorisations administratives**** : les activités du groupe Altarea sont au respect de dispositions juridiques et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction, d'autorisations d'exploitation, d'hygiène et de sécurité, d'environnement, ainsi qu'en matière de fiscalité. Par ailleurs, la société Altarea et deux de ses filiales, Altareit et NR 21, cotées sur Euronext Paris sont assujetties aux contraintes du droit boursier, et au contrôle de l'Autorité des marchés financiers.
- *Risques de mise en cause pour non-conformité sécurité/droit du travail**** : Altarea pourrait également en tant qu'employeur être mise en cause pour non-conformité aux exigences de sécurité et non-respect des dispositions en matière de droit du travail.

Risques liés à l'acquisition du groupe Primonial

- *Risques concernant le niveau des bénéfices escomptés et l'activité de Primonial**** : Les bénéfices escomptés dans le cadre de l'acquisition envisagée, dépendront, en partie, du succès de l'intégration des activités du groupe Altarea avec celles du groupe Primonial, qui sont deux groupes de taille importante exerçant une vaste gamme d'activités et qui fonctionnent indépendamment. En ce que la gestion d'actifs pour le compte de tiers constitue un métier nouveau pour Altarea, les sociétés pourraient rencontrer des difficultés lors de la mise en œuvre d'un plan d'intégration. Tout échec, retard important ou coûts inattendus dans le processus d'intégration pourraient avoir un impact défavorable sur la

¹⁵ Dont 341 M€ de lignes de crédit confirmées non-tirées et 237M€ de trésorerie non consolidée.

situation opérationnelle et entraînerait des retards dans la perception des bénéfices attendus. Par ailleurs, la performance de Primonial et ses indicateurs opérationnels pourraient se détériorer par rapport au niveau atteint en 2020 ou pendant les années précédentes, notamment dans le contexte actuel toujours volatile en raison de la persistance de la pandémie de Covid-19 et de facteurs financiers, juridiques et commerciaux dont la plupart sont par nature exogènes à Primonial.

- **Risques concernant la notation financière**** : Altarea fait l'objet d'une notation attribuée par S&P Global depuis juin 2018. Il est possible que l'agence de notation dégrade sa notation en dessous de son niveau actuel, si les activités du Groupe et de Primonial ne génèrent pas bénéfices escomptés, si la composante de capitaux propres du financement de l'Acquisition était plus faible que prévu, si le niveau d'endettement d'Altarea devait augmenter davantage que prévu ou pour d'autres raisons liées au crédit. Toute dégradation d'une notation de crédit pourrait avoir un impact défavorable sur la capacité d'Altarea à financer ses activités en cours et à refinancer sa dette, augmenter les frais financiers d'Altarea et détériorer sa situation financière.

Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières

3.1 Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

Nature et catégories des valeurs mobilières émises

Les actions nouvelles à émettre (les « **Actions Nouvelles** ») dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (l'« **Augmentation de Capital** ») visée par le Prospectus et dont l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« **Euronext Paris** ») est demandée seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris (compartiment A), dès leur émission, sur la même ligne de cotation que les actions existantes sous le même code ISIN : FR0000033219.

Cadre dans lequel s'inscrit l'émission et l'offre au public des Actions Nouvelles

L'Augmentation de Capital s'inscrit dans le cadre du financement de l'acquisition des titres de NPH2, holding de tête du groupe Primonial, pour un montant de 1,4 milliards d'euros (dont l'acquisition d'un premier bloc de contrôle de 60% (de 679 M€) du capital social doit intervenir au cours du 1^{er} trimestre 2022, les 40% restants (745M€, montant estimé intégrant un complément de prix d'un montant maximum de 225M€) devant être acquis au 1^{er} trimestre 2024).

Monnaie, dénomination et nombre de valeurs mobilières émises

Devise : Euro.

Libellé pour les actions : Altarea.

Mnémonique : ALTA.

Nombre des Actions Nouvelles : 2 435 190

Au 31 octobre 2021, le capital social d'Altarea était de 272.878.655,98 euros, divisé en 17.858.081 actions entièrement libérées, toutes de même catégorie. Le pair comptable arrondi des actions est de 15,28 euros chacune.

Droits attachés aux actions : Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à tous les droits d'actionnaires commanditaires prévus par les lois en vigueur et par les statuts de la Société, notamment : (i) droit à dividendes et droit de participation aux bénéfices de la Société, (ii) droit de vote, (iii) droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie et (iv) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation de la Société.

Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité : Sans objet.

Restriction imposée à la libre négociabilité des actions : Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.

Politique en matière de dividendes : La Société a versé des dividendes à hauteur de 204.781.944,75 € (soit 12,75 € par action) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, à hauteur de 149.118.318 € (soit 9 € par action) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et à hauteur de 164.493.602 € (soit 9,5 € par action) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les actionnaires se sont vu proposer un paiement partiel du dividende en titres à hauteur de 50% de son montant au titre des exercices 2019, 2020 et 2021. La Société entend poursuivre une politique d'option de paiement partiel du dividende en titres à hauteur de 50% sur la période 2021 à 2024 inclus, dont le principe a été acté par le Conseil de Surveillance d'Altarea et par les deux premiers actionnaires d'Altarea, AltaGroupe (et ses filiales) et Crédit Agricole Assurances, représentant ensemble 68 % du capital et des droits de vote d'Altarea à la date du présent document) pour un montant total estimé à 350 millions d'euros, dans le cadre du financement de l'Acquisition. En outre, le Conseil de surveillance de la Société qui s'est tenu le 16 novembre 2021 a décidé de proposer à la prochaine assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2022 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la distribution d'un dividende (post-Augmentation de Capital) de 9,75 € par actions au titre dudit exercice.

3.2 Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris. Leur admission sur Euronext Paris est prévue le 10 décembre 2021, sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société (code ISIN : FR0000033219). Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé ne sera formulée par la Société.

3.3 Les valeurs mobilières font-elles l'objet d'une garantie ?

L'émission des Actions Nouvelles fera l'objet d'un contrat de garantie qui sera conclu le 17 novembre 2021 entre (i) la Société, (ii) Natixis, Société Générale, qui interviennent aux côtés de BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Morgan Stanley Europe SE en tant que coordinateurs globaux, chefs de file et teneurs de livre associés (ensemble, les « **Etablissements Garants** »). Aux termes de ce contrat de garantie, les Etablissements Garants ont pris l'engagement, conjointement et sans solidarité entre eux, de souscrire les Actions Nouvelles non couvertes par les Engagements de Souscription et non souscrites à l'issue de la période de souscription.

Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce. Ce contrat pourra être résilié par les coordinateurs globaux jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison, sous certaines conditions et dans certaines circonstances.

3.4 Quels sont principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?

Les principaux facteurs de risques liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après :

- le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n’offrir qu’une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ;
- les actionnaires qui n’exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, verraient leur participation dans le capital de la Société diluée. A titre indicatif, un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société au 17 novembre 2021 et ne participant pas à l’Augmentation de Capital, en détiendrait 0,88 % à l’issue de l’Augmentation de Capital ;
- le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription. Si cette baisse devait intervenir après l’exercice des droits préférentiels de souscription par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions ;
- des ventes d’actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des droits préférentiel de souscription s’agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s’agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l’action ou la valeur des droits préférentiels de souscription ; et
- le contrat de garantie pourrait être résilié par les Etablissements Garants. Il est précisé que la Société a reçu des engagements de souscription de la part d’actionnaires portant sur 83,60 % de l’Augmentation de Capital de sorte qu’en cas de résiliation du contrat de garantie l’Augmentation de Capital pourrait néanmoins être maintenue mais serait alors réduite à hauteur du montant total des souscriptions reçues.
- Le défaut de réalisation de l’Acquisition du fait de la résiliation du Protocole de Cession, en raison notamment de la non-réalisation des différentes conditions suspensives, pourrait avoir un effet défavorable sur le cours de bourse d’Altearea et/ou du Groupe.

Section 4 – Informations clés sur l’offre au public de valeurs mobilières et/ou l’admission à la négociabilité

4.1 A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?

Le cadre général dans lequel s’inscrit l’émission des Actions Nouvelles offertes et dont l’admission est demandée est présenté à la section 3.1 de ce résumé.

Structure de l’émission - Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription : L’émission des Actions Nouvelles est réalisée par le biais d’une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre de la 14^{ème} résolution adoptée par l’assemblée générale mixte des actionnaires d’Altearea tenue le 29 juin 2021.

Prix de souscription des Actions Nouvelles : 143,75 euros par Action Nouvelle (soit 15,28 euros de nominal et 128,47 euros de prime d’émission) à libérer intégralement au moment de la souscription, par versement en numéraire. Sur la base du cours de clôture de l’action Altearea le jour de bourse précédant la date de l’approbation du Prospectus par l’AMF, soit 184,00 euros : (i) le prix de souscription des Actions Nouvelles de 143,75 euros fait apparaître une décote de 21,88 %, (ii) la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s’élève à 4,83 euros, (iii) la valeur théorique de l’action ex-droit s’élève à 179,17 euros et (iv) le prix de souscription des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 19,77 % par rapport à la valeur théorique de l’action ex-droit. Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription ni de la valeur de l’action ex-droit, ni des décotes, telles qu’elles seront constatées sur le marché. Un actionnaire possédant 22 actions existantes Altearea pourra donc souscrire 3 Actions Nouvelles pour un prix de souscription total de 431,25€.

Droit préférentiel de souscription : La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence (i) aux porteurs d’actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l’issue de la journée comptable du 18 novembre 2021 selon le calendrier indicatif, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 19 novembre 2021 à raison de 1 droit préférentiel de souscription pour 1 actions existantes et (ii) aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire, du 23 novembre 2021 jusqu’à la clôture de la période de souscription, soit jusqu’au 2 décembre 2021 inclus, par exercice de leurs droits préférentiels de souscription (i) à titre irréductible, à raison de 3 Actions Nouvelles pour 22 actions existantes possédées, sans qu’il puisse en résulter une attribution de fraction d’Action Nouvelle et (ii) à titre réductible, le nombre d’Actions Nouvelles qu’ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l’exercice de leurs droits à titre irréductible, étant précisé que seules les Actions Nouvelles éventuellement non souscrites par les souscriptions à titre irréductible seront réparties entre les souscripteurs à titre réductible, dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d’actions existantes dont les droits auront été utilisés à l’appui de leurs souscriptions à titre irréductible, sans qu’il puisse en résulter une attribution de fraction d’Action Nouvelle. Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.

Détachement et cotation des droits préférentiels de souscription : Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 19 novembre 2021 et négociables sur Euronext Paris du 19 novembre 2021 jusqu’à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu’au 30 novembre 2021 inclus (à l’issue de la séance de bourse), selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0014006KI3. En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 19 novembre 2021, selon le calendrier indicatif. Les droits préférentiels de souscription détachés des 157 354 actions auto-détenues de la Société, soit 0,88 % du capital social à la date du Prospectus, seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions de l’article L.225-210 du Code de commerce.

Montant de l’émission : Le montant total de l’émission, prime d’émission incluse, s’élève à 350 058 562,50 euros (dont 37 209 703,20 euros de nominal et 312 848 859,30 euros de prime d’émission).

Procédure d’exercice du droit préférentiel de souscription : Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 23 novembre 2021 et le 2 décembre 2021 (à la clôture de la séance de bourse) inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 2 décembre 2021, à la clôture de la séance de bourse.

Révocation des ordres de souscription : Les ordres de souscription sont irrévocables.

Jouissance des Actions Nouvelles : Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit à toutes les distributions décidées par la Société à compter de leur émission.

Notifications aux souscripteurs des Actions Nouvelles : Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l’Augmentation de Capital, de recevoir le nombre d’Actions Nouvelles qu’ils auront souscrites dans les délais applicables. Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration ou de direction ou de quiconque entendant souscrire à plus de 5 % des Actions Nouvelles : (i) AltaGroupe, (ii) Alta Patrimoine, (iii) Altager, (iv) certains membres de la famille d'Alain Taravella, (v) Christian de Gournay (Président du Conseil de Surveillance) et Opus Investment, (vi) Crédit Agricole Assurances, (vii) Predica Prévoyance Dialogue (viii) La Médicale, (ix) Spirica, (x) Crédit Agricole Vita, (xi) Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (APG), (xii) BPCE VIE et (xiii) SOGECAP qui détiennent à la date de la Note d'Opération respectivement (i) 4 271 263 actions de la Société (soit environ 23,92% du capital), (ii) 2 464 211 actions de la Société (soit environ 13,80% du capital), (iii) 1 047 845 actions de la Société (soit environ 5,87% du capital), (iv) ensemble 142 809 actions de la Société (soit environ 0,80 du capital), (v) ensemble 264 660 actions de la Société (soit environ 1,48% du capital), (vi) 4 416 actions de la Société (soit environ 0,02% du capital), (vii) 4 230 121 actions de la Société (soit environ 23,69% du capital), (viii) 24 151 actions de la Société (soit environ 0,14% du capital), (ix) 99 614 actions de la Société (soit environ 0,56% du capital), (x) 45 165 actions de la Société (soit environ 0,25% du capital), (xi) 1 265 974 actions de la Société (soit environ 7,09% du capital) (xii) 178 581 actions de la Société (soit environ 1% du capital), et (xiii) 180 000 actions de la Société (soit environ 1,01% du capital) se sont chacun engagés de manière irrévocable à participer à l'Augmentation de Capital, en exerçant l'intégralité des droits préférentiels de souscription qui seront détachés des actions qu'ils détiennent.

AltaGroupe s'est en outre engagée à souscrire à titre réductible à hauteur d'un nombre minimum de 88 938 Actions Nouvelles et s'est également engagée à acquérir 49 000 droits préférentiels de souscription auprès de Monsieur Gautier Taravella, 9 314 droits préférentiels de souscription auprès de la société Everspeed, contrôlée par M. Jacques Nicolet, et 21 667 droits préférentiels de souscription auprès de Monsieur Jacques Ehrmann et à les exercer afin de souscrire 10 905 Actions Nouvelles. Gautier Taravella a déclaré à la Société avoir l'intention de céder 49 000 droits préférentiels de souscription au profit d'AltaGroupe, qui s'est engagée (i) à les lui acquérir, à un prix par droit préférentiel de souscription égal à la valeur théorique du droit préférentiel de souscription, et (ii) à les exercer. Jacques Nicolet, actionnaire détenant indirectement via sa holding Everspeed 9 314 actions de la Société (soit environ 0,05% du capital) a déclaré à la Société avoir l'intention de céder l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription, soit 9 314 droits préférentiels de souscription, au profit d'AltaGroupe, qui s'est engagée (i) à les lui acquérir, à un prix par droit préférentiel de souscription égal à la valeur théorique du droit préférentiel de souscription, et (ii) à les exercer. Jacques Ehrmann, actionnaire détenant à titre individuel 48.667 actions de la Société (soit environ 0,27 % du capital), s'est engagé irrévocablement, le 16 novembre 2021, à souscrire 3 681 Actions Nouvelles, à titre irrévocable, sur exercice de 26 994 droits préférentiels de souscription (hors rompus). Par ailleurs, Monsieur Jacques Ehrmann a déclaré à la Société avoir l'intention de céder 21 667 droits préférentiels de souscription au profit d'AltaGroupe, qui s'est engagée (i) à les lui acquérir, à un prix par droit préférentiel de souscription égal à la valeur théorique du droit préférentiel de souscription, et (ii) à les exercer.

Les engagements de souscription (les « **Engagements de Souscription** ») reçus par les actionnaires mentionnés ci-dessus portent au total sur 2 035 743 Actions Nouvelles (à titre irrévocable et réductible), soit 83,60% de l'Augmentation de Capital. Des membres du Comité Exécutif qui détiennent ensemble 68 241 actions de la Société (soit environ 0,38% du capital) ont fait part à la Société de leur intention de participer à l'Augmentation en souscrivant 8 427 Actions Nouvelles à titre irrévocable, sur exercice de 61 798 droits préférentiels de souscription (hors rompus). A la date du Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'intention de souscription d'actionnaires de la Société, autres que ceux mentionnés ci-dessus. Il est précisé que l'Augmentation de Capital pourra être limitée au montant des souscriptions reçues en cas d'insuffisance des souscriptions.

Pays dans lesquels l'augmentation de capital sera ouverte au public : L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre : La diffusion du Prospectus, l'exercice des droits préférentiels de souscription, la vente des actions et des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, notamment aux États-Unis d'Amérique, au Royaume-Uni, au Canada, en Australie ou au Japon faire l'objet d'une réglementation spécifique.

Modalités de versement des fonds et intermédiaires financiers :

Actionnaires au nominatif administré ou au porteur : Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs dont les actions existantes sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur seront reçus par leurs intermédiaires financiers teneurs de comptes jusqu'au 2 décembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif.

Actionnaires au nominatif pur : Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs dont les actions existantes sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçues par CACEIS Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux) jusqu'au 2 décembre inclus selon le calendrier indicatif.

Versement du prix de souscription : Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription. Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital : CACEIS Corporate Trust.

Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés :

Société Générale **Natixis**
BNP Paribas **Crédit Agricole Corporate and Investment Bank** **Morgan Stanley Europe SE**

Règlement-livraison des Actions Nouvelles : Selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 10 décembre 2021. Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera le règlement-livraison des actions entre teneurs de compte-conservateurs. Elles seront également admises aux opérations d'Euroclear Bank S.A./N.V. et de Clearstream Banking SA.

Calendrier indicatif

17 novembre 2021	– Décision de la Gérance décidant le lancement de l'Augmentation de Capital. – Dépôt auprès de l'AMF de l'amendement au document d'enregistrement universel 2020 d'Altarea.
------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du Prospectus par l'AMF. - Signature du contrat de garantie.
18 novembre 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Diffusion du communiqué de presse de la Société annonçant l'approbation du Prospectus par l'AMF et décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus. - Mise en ligne du Prospectus. - Publication par Euronext Paris de l'avis d'émission annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.
19 novembre 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Détachement des droits préférentiels de souscription. - Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
23 novembre 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture de la période de souscription.
30 novembre 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription.
2 décembre 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Clôture de la période de souscription. - Dernier jour de règlement-livraison des droits préférentiels de souscription.
8 décembre 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. - Diffusion par Euronext Paris de l'avis de résultat indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible et d'admission des Actions Nouvelles.
10 décembre 2021	<ul style="list-style-type: none"> - Emission et admission aux négociations sur Euronext Paris des Actions Nouvelles. - Règlement-livraison des Actions Nouvelles.

Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet et d'un avis diffusé par Euronext Paris.

Dilution résultant de l'Augmentation de Capital : *Incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres et du capital de la Société* : A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur (i) la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action et (ii) la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission des Actions Nouvelles (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2021 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 17 novembre 2021, après déduction des actions auto détenues pour ce qui concerne la quote-part des capitaux propres part du groupe par action) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres consolidés par action (en euros)	Quote-part du capital (en %)
Avant émission des Actions Nouvelles	96,40 €	1,00%
Après émission de 2 035 743 Actions Nouvelles (soit une souscription de l'Augmentation de Capital à 83,60 %) ⁽¹⁾	100,98 €	0,90%
Après émission de 2 435 190 Actions Nouvelles (soit une souscription de l'Augmentation de Capital à 100 %) ⁽²⁾	101,83 €	0,88%

(1) Seuil correspondant au montant total des Engagements de Souscription à l'Augmentation de Capital

(2) Prenant en compte la cession par la Société de l'ensemble des droits préférentiels de souscription attachés aux actions auto-détenues.

Estimation des dépenses totales liées à l'Augmentation de Capital : Les dépenses liées à l'Augmentation de Capital sont d'environ 6 millions euros (intermédiaires financiers, frais juridiques et administratifs).

Dépenses facturées à l'investisseur par la Société : Sans objet.

4.2 Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

Ce prospectus est établi à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur Euronext Paris des Actions Nouvelles. L'information faisant l'objet du Prospectus permet de rétablir, en tous points significatifs et, en tant que de besoin, l'égalité d'accès entre les différents actionnaires et investisseurs à l'information relative au Groupe.

Utilisation et montant net estimé du produit de l'émission des Actions Nouvelles : Le produit net de l'émission des Actions Nouvelles sera utilisé par la Société dans le cadre du financement de l'acquisition des titres de Primonial pour un montant de 1,4 milliards d'euros (dont l'acquisition d'un premier bloc de contrôle de 60% (de 679 M€) du capital social doit intervenir au cours du 1^{er} trimestre 2022, les 40% restants (745M€) devant être acquis au 1^{er} trimestre 2024), ce financement n'étant pas conditionné par l'Augmentation de Capital. En complément, la Société prévoit (i) la conclusion d'un partenariat avec Crédit Agricole Assurances générant 485 millions de ressources supplémentaires, (ii) la poursuite de la politique d'option de paiement du dividende en actions pour un montant total estimé à 350 millions d'euros, et (iii) un réinvestissement des équipes du groupe Primonial (en leur qualité d'actionnaires historiques et investisseurs) pour un montant de 60 millions d'euros. L'Acquisition est subordonnée à la satisfaction de différentes conditions suspensives, dont l'autorisation réglementaire de la CSSF. Altarea n'a pas connaissance de difficultés particulières dans la levée de cette condition suspensive, et anticipe qu'elle devrait être réalisée d'ici la fin de l'année 2021. En cas de non-réalisation de l'Acquisition, le produit net de l'Augmentation de Capital sera utilisé par la Société pour ses besoins généraux. Le montant net du produit de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à 344 millions d'euros.

Garantie et placement : L'émission des Actions Nouvelles fera l'objet d'un contrat de garantie qui sera conclu le 17 novembre 2021 entre (i) la Société, (ii) Natixis, Société Générale, qui interviennent aux côtés de BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Morgan Stanley Europe SE en tant que coordinateurs globaux, chefs de file et teneurs de livre associés (ensemble, les « **Etablissements Garants** »). Aux termes de ce contrat de garantie, les Etablissements Garants ont pris l'engagement, conjointement et sans solidarité entre eux, de souscrire les Actions Nouvelles non couvertes par les Engagements de Souscription et non souscrites à l'issue de la période de souscription. Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce. Ce contrat pourra être résilié par les coordinateurs globaux jusqu'à (et y compris) la date de règlement-livraison, sous certaines conditions et dans certaines circonstances.

Engagement d'abstention de la Société : A compter de la date de signature du contrat de garantie susmentionné et jusqu'à 90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions.

Engagement de conservation : AltaGroupe, Alta Patrimoine, Altager, Predica, Crédit Agricole Assurances, Crédit Agricole Vita, Spirica, La Médicale, BPCE Vie, APG et SOGECAP ont conclu des engagements de conservation d'une durée de 90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions. Il est précisé qu'en cas de résiliation du Contrat de Garantie, des

engagements de conservation pourraient être levés par la Société sans l'accord des banques.

Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission :

Les Etablissements Garants et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur, diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquelles ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération. A cet égard, dans le contexte de l'Acquisition : Natixis, Société Générale, Morgan Stanley, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, et BNP Paribas sont intervenues en qualité de conseils financiers de la Société.

Dans le cadre du financement de l'Acquisition, la Société a conclu le 7 octobre 2021 un crédit syndiqué bancaire de 800 millions d'euros souscrit auprès de BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Natixis et Société Générale. En outre, Natixis et Société Générale ont chacun conclu une ligne de crédit bilatérale avec AltaGroupe aux fins de financer notamment la souscription d'AltaGroupe à l'augmentation de capital.

Par ailleurs, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, filiale du Groupe Crédit Agricole, agit en qualité de Coordinateur Global, Chef de File et Teneur de Livre Associé de l'Emission. Crédit Agricole Assurances, filiale du Groupe Crédit Agricole détient, au travers de participations directes et indirectes, y compris par l'intermédiaire de Predica, membre du Conseil de Surveillance de la Société, 24,88% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Prospectus. En outre, un dirigeant nommé au sein de Crédit Agricole Assurances est également membre du Conseil de Surveillance de la Société.