

ALTAREA

Société en commandite par actions au capital de 191.243.972,46 euros
Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS
335.480.877 – RCS PARIS

RAPPORT COMPLEMENTAIRE DE LA GERANCE EN DATE DU 16 NOVEMBRE 2015 ETABLI CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L.225-129-5, R.225-114 ET R.225-116 DU CODE DE COMMERCE

Chers actionnaires,

Le présent rapport vous est présenté en application des dispositions des articles L. 225-138, L. 225-129-5, R. 225-114 et R. 225-116 du Code de commerce qui disposent que lorsque la gérance décide de mettre en œuvre une augmentation de capital sur délégation de l'assemblée générale des actionnaires, un rapport complémentaire décrivant les conditions définitives de l'opération est établi et mis à la disposition des actionnaires.

Ainsi, nous vous rappelons que :

- a) l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 5 juin 2015 a délégué à la gérance dans sa quinzième résolution, pour une durée de 18 mois à compter du jour de ladite assemblée, sa compétence pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit de catégories de personnes (la **Quinzième Résolution**) ;
- b) cette quinzième résolution prévoit notamment que :
 - des actions peuvent être émises avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de personnes physiques ou morales « effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobilier ou des titres d'une société exerçant l'activité de foncière ou de promoteur immobilier » ;
 - le montant nominal maximum d'augmentation de capital pouvant être réalisée s'élève à 20 millions d'euros et que le prix de souscription des actions doit être

au moins égal à la moyenne pondérée des cours de trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ;

- tous pouvoirs sont conférés à la gérance pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la Quinzième Résolution.

1. Contexte de l'opération

Nous vous informons que :

- Alta Favart, filiale à 100% de la Société, souhaite acquérir de la totalité des actions composant le capital de la société Pitch Promotion auprès des actionnaires actuels de Pitch Promotion ;
- Alta Favart a remis, le 16 novembre 2015, aux actionnaires de Pitch Promotion une promesse d'achat (la **Promesse**) à laquelle est annexé un projet de contrat de cession des actions de Pitch Promotion (le **Contrat de Cession**) ;
- certains des actionnaires de Pitch Promotion ont expressément indiqué, à titre de condition essentielle de leur possible accord à la cession, qu'ils souhaitaient pouvoir utiliser une partie du produit de cession leur revenant afin de souscrire à des actions nouvelles Altarea émises sur le fondement de la Quinzième Résolution, à un prix déterminé à la date de signature de la Promesse ;
- à cette fin, le 16 novembre 2015, la gérance a décidé de faire usage de la délégation de compétence consentie par les actionnaires de la Société aux termes de la Quinzième Résolution.

2. Mise en œuvre de la délégation et description des conditions définitives de l'opération

Sous condition suspensive de la réalisation avant le 29 février 2016 de l'Acquisition dans les termes et conditions prévus par le Contrat de Cession (la **Condition Suspensive**), la gérance a décidé :

- de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission de 190.000 actions nouvelles Altarea (les **Actions Nouvelles**), réservée à certains actionnaires de Pitch Promotion ;
- que le prix de souscription des Actions Nouvelles sera égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant la décision d'augmenter le capital, diminuée d'une décote de 5 %, soit cent soixante-six euros et soixante-six centimes (166,66€) euros par Action Nouvelle ;
- que le montant nominal total de l'augmentation de capital résultant de l'émission des Actions Nouvelles sera de deux million neuf cent trois mille deux cents (2.903.200) euros (assorti d'une prime d'émission d'un montant total de vingt-huit million sept cent soixante-deux mille deux cents (28.762.200) euros), soit un montant total d'augmentation de capital (prime d'émission incluse) de trente-et-un million six cent soixante-cinq mille quatre cent (31.665.400) euros ;
- que l'augmentation de capital sera réservée aux actionnaires suivants de Pitch Promotion selon les modalités décrites ci-après :



<i>Bénéficiaires</i>	<i>Montant en euros</i>	<i>Nombre d'actions</i>
Altana Investissements , société à responsabilité limitée au capital de 153.000 euros, dont le siège social est sis 6 rue de Penthièvre, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 340 420 033	23.326.900,22	139.967
Société civile familiale Terra Nova , société civile au capital de 3.309.024 euros, dont le siège social est sis 6 rue de Penthièvre, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 479 846 024	1.681.599,40	10.090
Monsieur Benoît Chabassol , demeurant 67 avenue Pierre Grenier, 92100 Boulogne-Billancourt	3.335.699,90	20.015
Monsieur Luc Papillon , demeurant 5 rue de l'Amiral Roussin, 75015 Paris	3.321.200,48	19.928

- e) que les Actions Nouvelles porteront jouissance courante dès leur émission et seront assimilées aux actions ordinaires existantes ;
- f) que les Actions Nouvelles devront être intégralement libérées lors de leur souscription ;
- g) que les souscriptions et les versements correspondant seront reçus pendant une période de 5 jours ouvrés à compter de la date de réalisation de la Condition Suspensive et que la période de souscription sera close par anticipation dès la souscription intégrale de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse) et la réception des fonds correspondants ;
- h) que si le 5^{ème} jour ouvré à minuit à compter de la date de réalisation de la Condition Suspensive, les souscriptions et les versements correspondant n'ont pas été recueillis, la décision d'augmentation de capital sera caduque ;
- i) que les Actions Nouvelles seront admises sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris sur la même ligne de cotation que les actions existantes ;
- j) qu'elle devra, notamment, prendre une nouvelle décision afin de :
- constater, le cas échéant, la réalisation de la Condition Suspensive ; et corrélativement
 - recevoir et constater les souscriptions ;
 - constater la clôture de la période de souscription ;
 - constater la réalisation de l'augmentation de capital et procéder à la modification corrélatrice des statuts de la société ;
 - imputer tous frais, charges et droits occasionnés par l'émission sur le montant de la prime qui y est afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après l'augmentation

de capital susvisée, le solde pouvant recevoir toute affectation décidée par la gérance ; et

- faire toute démarche en vue de l'admission des Actions Nouvelles aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris.

3. Incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur les capitaux propres de la Société

En application des dispositions de l'article R. 225-115 du Code de commerce, sur renvoi de l'article R. 225-116 du même Code, nous vous indiquons ci-après à titre indicatif l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (calculée sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe au 30 juin 2015 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2015 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 13 novembre 2015 après déduction des actions auto-détenues) :

Quote-part des capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea (en millions d'euros)			
Avant augmentation de capital		Après augmentation de capital	
➤ Capital social	191,2	➤ Capital social	194,1
➤ Primes liées au capital	396,8	➤ Prime d'émission	425,6
➤ Réserves	538,9	➤ Réserve légale	538,9
➤ Résultat au 30 juin 2015	53	➤ Résultat au 30 juin 2015	53
CAPITAUX PROPRES	1180	CAPITAUX PROPRES	1212
Nombre d'actions	12.515.497	Nombre d'actions	12.705.497

Ainsi, la quote-part des capitaux propres par action attribuables aux actionnaires d'Altarea serait de 94,28 euros par action avant l'augmentation de capital et de 95,39 euros par action après l'augmentation de capital.

Par rapport aux capitaux propres ressortant des comptes annuels de la Société au 31 décembre 2014, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur les capitaux propres de la Société serait la suivante :

Quote-part des capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea (en millions d'euros)			
Avant augmentation de capital		Après augmentation de capital	
➤ Capital social	191,2	➤ Capital social	194,1
➤ Primes d'émission, de fusion, d'apport	518,7	➤ Prime d'émission, de fusion et d'apport	547,5
➤ Réserve légale	17,7	➤ Réserve légale	17,7
➤ Résultat social au 31 décembre 2014	3,7	➤ Résultat au 31 décembre 2014	3,7
CAPITAUX PROPRES	731,3	CAPITAUX PROPRES	763,0
Nombre d'actions	12.515.497	Nombre d'actions	12.705.497

4. Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

À titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à ladite émission (calculée sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 13 novembre 2015) serait la suivante :

Participation de l'actionnaire (en pourcentage)	
Avant augmentation de capital	1%
Après augmentation de capital	0,99%

5. Incidence de l'émission sur la valeur boursière

L'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la valeur boursière de l'action de la Société serait la suivante :

Valeur boursière de l'action Altarea (en euros)	
Avant augmentation de capital	174.56 ¹
Après augmentation de capital	174.44 ²

6. Marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice

Conformément aux dispositions de l'article R.225-113 du Code de commerce, nous vous prions de trouver ci-après les indications utiles sur la marche des affaires du Groupe constitué par la Société ALTAREA et ses filiales (le « Groupe » ou « Altarea Cogedim ») depuis le début de l'exercice 2015.

6.1 Pôle foncière-commerce

Au cours de l'exercice, Altarea Cogedim a pris le contrôle à 100% du centre commercial Quartz à Villeneuve-La-Garenne (92) sur la base d'une valeur d'environ 400 millions d'euros droits inclus. Ce premier centre commercial connecté de France était antérieurement détenu à 50% par Altarea Cogedim.

Quatre petits actifs italiens non *core* ont été cédés pour un prix de 122 millions d'euros.

Altarea Cogedim a inauguré un village de marques à Aubergenville (78) et livré la rénovation-extension du centre Jas-de-Bouffan à Aix-en-Provence

¹ Méthode de calcul : moyenne des cours de clôture des 20 séances précédant le 16 novembre 2015.

² Méthode de calcul :

$$12.515.497 \text{ actions anciennes} \times 174,56 \text{ euros (valeur boursière avant l'émission)} + 190.000 \text{ Actions Nouvelles} \times 166,66 \text{ euros (prix d'émission)}$$

$$12.515.497 \text{ actions anciennes} + 190.000 \text{ Actions Nouvelles}$$

Altarea Cogedim a gagné le concours pour la création et l'exploitation des espaces commerciaux de la Gare de Paris-Austerlitz représentant une surface d'environ 30 000 m².

Altarea Cogedim développe ou exploite les espaces commerciaux de quatre gares parisiennes (Gare du Nord et Gare de l'Est en exploitation et Gares de Paris-Montparnasse et de Paris-Austerlitz en développement), qui bénéficient d'un trafic total d'environ 300 millions de voyageurs (450 millions à terme) et représenteront ensemble près de 55 millions d'euros de loyers bruts une fois mis en service.

Altarea Cogedim a signé un accord sur la cession de Rue du Commerce au Groupe Carrefour, la finalisation de cette opération n'étant plus conditionnée qu'à l'autorisation des Autorités de la concurrence attendue prochainement.

Avec la *Digital Factory*, Altarea Cogedim s'est constituée un capital humain et technologique au cœur de son activité de foncière. Outil unique au croisement du CRM et du « *Big data* », la *Digital Factory* collecte les données et informations clients issus des multiples canaux du Groupe et les centralise vers une plateforme unique de traitement des données, en vue de leur exploitation en temps réel et de l'établissement de plans d'action ciblés. Grâce à elle, Altarea Cogedim est en mesure de faire évoluer en profondeur sa connaissance client et ses pratiques d'asset management des centres commerciaux.

Les projets en développement ont connu une forte accélération, notamment en termes d'activité locative. Altarea Cogedim a d'ores et déjà doublé par rapport à 2014 les loyers des baux signés sur les actifs en développement. L'année 2015 s'annonce comme la nouvelle année de référence du Groupe, le précédent record remontant à l'année 2007, dernière année avant la crise. Ces signatures concernent notamment le projet de centre commercial de 32 000 m² de Paris Boulevard Macdonald qui devrait ouvrir au public au cours du second semestre 2016, et le centre de loisir urbain de 51 000 m² Avenue 83 à Toulon-La-Valette qui devrait également être ouvert au cours du second semestre 2016.

Enfin la loi Macron a étendu jusqu'en 2049 la durée de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis dont est titulaire la SEMMARIS, dont Altarea Cogedim détient 33,34% du capital.

6.2. Pôle promotion

Dans le secteur du logement, l'exercice a été marqué par une très forte croissance des réservations et du chiffre d'affaires à l'avancement. La croissance est tirée par les ventes en entrée et milieu de gamme ainsi que la progression particulièrement forte des investisseurs, tant institutionnels que particuliers, qui bénéficient de dispositifs de défiscalisation attractifs (Pinel ou Malraux). Altarea Cogedim et le Groupe SNI ont signé un partenariat sur cinq ans concernant la vente de logements intermédiaires. Enfin le Groupe a fortement rechargé son portefeuille foncier.

Dans le secteur des bureaux, les placements se sont fortement intensifiés. Le Groupe a signé plusieurs opérations significatives. Etant rappelé que le Groupe a augmenté son allocation de fonds propres, portée à 150 millions d'euros à AltaFund, fonds d'investissements discrétionnaire créé en 2011, celui-ci a acquis les Tours Pascal à La Défense, représentant un ensemble à restructurer de 63 500 m². Altarea Cogedim a signé un bail en l'état futur d'achèvement avec Capgemini pour la Tour Ivoire à Lyon Gerland (7 550 m²), la vente en l'état futur d'achèvement du Technopôle de la Mer à Toulon-Ollioules (4.630 m²), la cession du futur siège de Sanofi Pasteur et de Merial à Lyon (15.000 m²).



Les résultats semestriels de la société au 30 juin 2015 et leurs commentaires ont été publiés par la Société et sont disponibles via les liens URL suivants :

[http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/ALTAREA_COGEDIM -
_Communique de presse et rapport d activite S1 2015.pdf](http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/ALTAREA_COGEDIM_-_Communique_de_presse_et_rapport_d_activite_S1_2015.pdf)

[http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/ALTAREA_COGEDIM -
_Presentation S1 2015.pdf](http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/ALTAREA_COGEDIM_-_Presentation_S1_2015.pdf)

[http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/Rapport financier semestriel Altarea
_30 juin 2015.pdf](http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/Rapport_financier_semestriel_Altarea_30_juin_2015.pdf)

Les chiffres d'affaires du 3^{ème} trimestre 2015 ont été publiés par la Société et sont disponibles via le lien URL suivant :

[http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/Altarea Cogedim CP T3 2015.pdf](http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/Altarea_Cogedim_CP_T3_2015.pdf)

--o0o--

Le rapport des Commissaires aux comptes prévu par l'article R. 225-116 du Code de commerce sera également mis à votre disposition au siège social de la Société.

Pour la Gérance
La Société ALTAFI 2
Représentée par son Président
M. Alain TARAVELLA

