

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE

NR21

Initiée par



Présentée par



INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE LA SOCIETE ALTAREA

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS



Le présent document relatif aux autres informations d'Altarea a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'**AMF**) le 22 octobre 2019, conformément à l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et à l'instruction AMF N°2006-07. Ce document a été établi sous la responsabilité d'Altarea.

Le présent document complète la note d'information relative à l'offre publique d'achat simplifiée établie par Altarea et visée par l'AMF le 22 octobre 2019 sous le numéro 19-499, en application d'une décision de conformité du 22 octobre 2019 (la « **Note d'Information** »). Le présent document incorpore par référence le document d'enregistrement universel d'Altarea déposé auprès de l'AMF le 13 septembre 2019 sous le numéro D.19-0813 (le « **Document d'Enregistrement Universel** »).

Le présent document et la Note d'Information sont disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et le site Internet d'Altarea (www.altareacogedim.com) et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

Invest Securities

73, Boulevard Haussmann
75008 Paris

Altarea

8, avenue Delcassé
75008 Paris

Un communiqué sera diffusé conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

TABLE DES MATIERES

1. DESCRIPTION DE L'OFFRE	3
2. INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES D'ALTAREA	3
3. COUTS ET MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OFFRE	4
3.1 Coûts de l'Offre	4
3.2 Modes de financement de l'Offre	4
3.3 Impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables et sur les comptes consolidés d'Altarea	4
3.4 Montant de l'écart d'acquisition	4
4. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PRÉSENT DOCUMENT	5

1. DESCRIPTION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 233-1 2° et 234-2 du règlement général de l'AMF, la société Altarea, société en commandite par actions, au capital de 255.194.821,66 euros, dont le siège social est situé 8, avenue Delcassé – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 335 480 877 et dont les actions sont admises sur le Compartiment A d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000033219 – ALTA (ci-après "**Altarea**" ou l'"**Initiateur**"), propose de manière irrévocable aux actionnaires de la société NR21, société en commandite par actions depuis l'assemblée générale mixte du 25 septembre 2019 et anciennement société anonyme à conseil d'administration au capital de 1.502.260,48 euros, dont le siège social est situé au 8, avenue Delcassé – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 389 065 152 et dont les actions sont admises aux négociations sur le Compartiment C du marché d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0004166155 - NR21 (ci-après "**NR21**" ou la "**Société**"), d'acquiescer dans les conditions décrites dans la Note d'Information, la totalité des actions de la Société (les "**Actions**") qui ne sont pas détenues par l'Initiateur à un prix de 1,13 euro par Action (l'"**Offre**").

L'Offre fait suite au franchissement par l'Initiateur, des seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3 et 50% du capital social et des droits de vote de la Société, résultant de l'acquisition par l'Initiateur, le 1^{er} août 2019, de 853.496 Actions et droits de vote de la Société (représentant 63,63% du capital et droits de vote de la Société), par voie d'acquisition d'un bloc hors marché (l'"**Acquisition du Bloc**") auprès des actionnaires fondateurs de la Société, MM. Lionnel Rainfray et Jean-Louis Pariente, ainsi qu'à la transformation de la Société en une société en commandite par actions (la "**Transformation**") et à la réorientation de l'activité de la Société¹, lors de l'assemblée générale mixte de la Société du 25 septembre 2019 (l'"**Assemblée Générale Mixte**").

A la date de la Note d'Information, l'Initiateur détient 853.496 Actions et droits de vote de la Société représentant 63,63% du capital et droits de vote de la Société.

En conséquence, l'Offre porte sur la totalité des Actions non détenues directement par l'Initiateur à la date du dépôt de l'Offre, soit, à la connaissance de l'Initiateur, 487.808 Actions à l'exclusion des 15.310 Actions auto-détenues par la Société, soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximal de 472.498 Actions.

L'Offre revêt un caractère obligatoire pour l'Initiateur en application des articles 234-2, 236-5 et 236-6 du Règlement général de l'AMF et est réalisée selon la procédure simplifiée en application des articles 233-1 2° et suivants du Règlement général de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, Invest Securities, agissant en qualité d'établissement présentateur (l'"**Etablissement Présentateur**") a déposé l'Offre auprès de l'AMF le 30 septembre 2019 pour le compte de l'Initiateur, étant précisé que l'Etablissement Présentateur garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Les modalités ainsi que le contexte et les motifs de l'Offre sont présentés dans la Note d'Information.

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES D'ALTAREA

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables d'Altarea figurent dans le Document d'Enregistrement Universel incorporant le document de référence 2018 d'Altarea déposé le 2 avril 2019 auprès de l'AMF sous le numéro D.19-0253 (le "**Document de Référence**") et contenant le rapport financier semestriel d'Altarea relatif au premier semestre de 2019 ainsi qu'une mise à jour des rubriques du Document de Référence conformément à la réglementation en vigueur. Le Document d'Enregistrement Universel est incorporé par référence au présent document et complété des informations présentées ci-après. Le Document d'Enregistrement Universel et le Document de Référence sont disponibles en version électronique sur le site Internet d'Altarea

¹ Cf. « Communiqué sur les résultats de l'assemblée générale mixte du 25 septembre 2019 », en date du 27 septembre 2019 et disponible sur le site internet de la Société (www.nr21.eu).

(www.altareacogedim.com) et sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et peuvent être obtenus sans frais auprès d'Altarea (8, avenue Delcassé - 75008 Paris).

Les communiqués de presse diffusés par Altarea sont disponibles sur le site internet d'Altarea sous la rubrique « Presse-Communiqués » (<http://www.altareacogedim.com/Presse,44702.html>).

Depuis le dépôt du Document d'Enregistrement Universel, le seul communiqué de presse publié par Altarea qui présente un fait marquant ne figurant pas déjà annoncé et/ou détaillé dans ledit document est le suivant :

16 octobre 2019 « *Altarea Cogedim annonce avoir réalisé avec succès le placement d'une émission obligataire notée de 500 millions d'euros* »

Ce communiqué de presse est intégralement reproduit en **Annexe**.

À la date des présentes, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont la Société a connaissance, en suspens ou dont elle ou une de ses filiales est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

3. COÛTS ET MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OFFRE

Les coûts et les modalités de financement de l'Offre figurent au paragraphe 2.7 de la Note d'Information et sont rappelés ci-dessous.

3.1 Coûts de l'Offre

Le montant global des frais engagés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre (incluant en particulier les frais liés aux conseils financiers, juridiques et comptables, les coûts de publicité et de communication, ainsi que les frais engagés pour l'Acquisition du Bloc intervenue préalablement à l'Offre) sont estimés à approximativement 247.000 euros (hors taxes).

3.2 Modes de financement de l'Offre

Dans l'hypothèse où toutes les Actions existantes de la Société autres que celles déjà détenues directement par l'Initiateur seraient apportées à l'Offre (hors actions auto-détenues par la Société), le coût maximum de l'Offre s'élèverait au total à approximativement 533.922 euros (hors commissions et frais).

L'Offre sera financée au moyen des fonds disponibles en trésorerie de l'Initiateur.

3.3 Impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables et sur les comptes consolidés d'Altarea

Dans l'hypothèse où toutes les actions existantes de la Société autres que celles déjà détenues directement par Altarea seraient apportées à l'Offre (hors actions auto-détenues par la Société), le coût maximum de l'Offre s'élèverait approximativement à 533.922 euros (hors commissions et frais).

Altarea présente au 30 juin 2019 un résultat net global consolidé de 71,1 millions d'euros avec un total bilan consolidé de 8.562,7 millions d'euros et au 31 décembre 2019 un résultat net global consolidé de 285,2 millions d'euros avec un total bilan consolidé 8.019,3 millions d'euros.

En conséquence, l'impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables et sur les comptes consolidés d'Altarea est non significatif.

3.4 Montant de l'écart d'acquisition

L'écart d'acquisition (différence entre le prix d'acquisition et la quote-part correspondante de la situation nette de la Société établie sur la base de la situation comptable de la Société au 30 juillet 2019)

s'élèverait, en cas de paiement de la totalité des compléments de prix et de l'acquisition de la totalité des Actions visées dans le cadre de l'Offre, à 1 482 629,74€.

4. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PRÉSENT DOCUMENT

« J'atteste que le présent document qui a été déposé auprès de l'AMF le 22 octobre 2019 et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par l'instruction de l'AMF n°2006-07, dans le cadre de l'offre publique d'achat initiée par Altarea et visant les actions de NR 21.

Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Par : Altarea, Représentée par son gérant, ALTAFI 2, elle-même représentée par Monsieur Alain Taravella.

Annexe



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 16 octobre 2019 à 19h00

ALTAREA COGEDIM ANNONCE AVOIR REALISE AVEC SUCCES LE PLACEMENT D'UNE EMISSION OBLIGATAIRE NOTEE DE 500 MILLIONS D'EUROS

Cette émission obligataire notée, d'une maturité de 8 ans, offre un coupon de 1.875%. Le règlement est prévu le 17 octobre 2019.

Le produit de cette émission sera utilisé pour le refinancement de dettes sécurisées et pour les besoins de financement généraux et viendra conforter la structure des financements du Groupe, en allongeant la maturité de sa dette. Cette opération s'inscrit dans la politique de désintermédiation des financements du Groupe.

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim, commente : « le succès de l'opération illustre la confiance des investisseurs dans le modèle économique original d'Altarea Cogedim, à la fois foncière et promoteur, et dans la qualité de son profil crédit ».

Cette opération a été dirigée par Crédit Agricole CIB, Morgan Stanley, Natixis et Société Générale Corporate & Investment Banking agissant en tant que Teneurs de livre actifs, BNP Paribas, Crédit Industriel et Commercial SA et HSBC Bank PLC intervenant en tant que Teneurs de livre passifs.

Un prospectus, au sens de l'article 6.3 du Règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017 comportant les informations relatives à l'émetteur et aux modalités de cette opération a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, qui lui a délivré son visa 19-491 en date du 15 octobre 2019. Des exemplaires de ce prospectus, incluant les documents qui lui sont incorporés par référence, sont disponibles sans frais au siège social de la Société Altarea, 8, avenue Delcassé – 75008 Paris – France, et auprès CACEIS Corporate Trust – 1-3, place Valhubert – 75013 Paris – France, désigné en qualité d'Agent Financier, Agent Payeur, Agent de Calcul, Agent de Constatation et d'Agent en charge de l'Option de Remboursement, aux heures d'ouverture des bureaux. Le prospectus est disponible sur le site Internet de l'émetteur (www.altareacogedim.com) et sur celui de l'Autorité des marchés financiers (www.amffrance.org).

Calendrier Financier

Publication des résultats du 3^{ème} trimestre 2019 : jeudi 7 novembre 2019 après bourse

Publication des résultats annuels 2019 : lundi 2 mars 2020 après bourse

A propos d'ALTAREA COGEDIM - FR0000033219 - ALTA

Altarea Cogedim est le 1er développeur immobilier de France. 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. En Commerce, Altarea Cogedim gère, au 30 juin 2019, un patrimoine de 4,8 milliards d'euros. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 3,2 milliards d'euros au 30 septembre 2019.

Contacts

Eric DUMAS
Directeur général en charge des finances du Groupe
+33 1 44 95 51 42
edumas@altareacogedim.com

Catherine LEROY
Relations analystes et investisseurs
+33 1 56 26 24 87
cleroy@altareacogedim.com