

## ALTAREA

Société en commandite par actions au capital de 245 279 324,06 euros  
Siège social : 8, avenue Delcassé – 75008 PARIS  
335.480.877 RCS PARIS  
ISIN 0000033219  
LEI n°969500ICGCY1PD6OT783

### **RAPPORT COMPLEMENTAIRE DE LA GERANCE EN DATE DU 24 OCTOBRE 2018 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 en application d'une 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 15 mai 2018 a délégué à la gérance dans sa quatorzième 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 Quatorzième Résolution) ;
- b) cette Quatorzième 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 « *personnes physiques ou morales effectuant le emploi du prix de cession (qu'il s'agisse d'un prix de cession initial ou d'un complément de prix) d'un portefeuille d'actifs immobiliers 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 Quatorzième Résolution.

## 1. Contexte de l'opération

Nous vous informons que :

- La société FONCIERE ALTAREA, filiale de la société ALTAREA, détient 75 % du capital et des droits de vote de la SCI LIMOGES INVEST propriétaire du Family Village de Limoges. Les 25 % restant sont détenus par la SOCIETE NIVERNAISE DE DISTRIBUTION, société anonyme au capital de 38.112,25 euros, dont le siège social est à Limoges (87), 12 place de la République, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Limoges et identifiée sous le numéro 389.603.184 (la « SND ») ;
- La société ALTAREA a acquis ce jour la totalité des actions et des droits de vote de la SND (la « Cession ») auprès des actionnaires actuels de cette dernière ;
- La société SCI DU PARC COMMERCIAL, société civile immobilière au capital de 1.200,00 euros, dont le siège social est sis 12, place de la République 87000 Limoges, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Limoges sous le numéro 504.257.205, principal cédant de SND, s'était engagée à utiliser une partie du produit de Cession lui revenant afin de souscrire à des actions nouvelles ALTAREA émises à un prix unitaire de 195,00 euros ;
- A cette fin, le 18 octobre 2018, la gérance avait décidé de faire usage de la délégation de compétence consentie par les actionnaires de la Société aux termes de la Quatorzième Résolution.

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

Sous condition suspensive de la réalisation de la Cession avant le 31 octobre 2018 (la « Condition Suspensive »), la gérance a décidé en date du 18 octobre 2018,

après avoir constaté que les actions existantes sont intégralement libérées, que la délégation consentie aux termes de sa quatorzième résolution par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2018 n'a pas encore été utilisée, et que la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant s'établit à 192,39 euros :

- a) de procéder à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission de 9.487 actions nouvelles ALTAREA (les « Actions Nouvelles ») ;
- b) de fixer le prix de souscription unitaire des Actions Nouvelles à cent quatre-vingt-quinze euros ;
- c) que le montant nominal total de l'augmentation de capital résultant de l'émission des Actions Nouvelles sera de cent quarante-quatre mille neuf cent soixante-et-un euros et trente-six cents (144.961,36 €), assorti d'une prime d'émission d'un

montant total de un million sept cent cinq mille trois euros et soixante-quatre cents (1.705.003,64 €), soit un montant total d'augmentation de capital (prime d'émission incluse) de un million huit cent quarante-neuf mille neuf cent soixante-cinq euros (1.849.965 €) ;

- d) que l'augmentation de capital sera réservée à la Société SCI DU PARC COMMERCIAL, société civile immobilière au capital de 1.200,00 euros, dont le siège social est sis 12, place de la République 87000 Limoges, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Limoges sous le numéro 504 257 205 ;
- 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<sup>ème</sup> 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 d'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 d'Euronext Paris.

En date du 22 octobre 2018, la Condition Suspensive a été levée par suite de la réalisation de la Cession. En date du 24 octobre 2018, l'augmentation de capital a été réalisée par suite de la souscription des 9.487 actions émises et de la libération intégrale du prix de souscription.

### 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 2018 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2018 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à l'issue de la séance de bourse du 19 octobre 2018 après déduction des actions auto-détenues) :

<b>Quote-part des capitaux propres consolidés</b>			
<b>(en millions d'euros)</b>			
<b>Avant augmentation de capital</b>		<b>Après augmentation de capital</b>	
➤ Capital social	245,3	➤ Capital social	245,4
➤ Primes liées au capital	406,2	➤ Prime d'émission	407,9
➤ Réserves	1.098,7	➤ Réserve légale	1.098,7
➤ Résultat au 30 juin 2018	72,3	➤ Résultat au 30 juin 2018	72,3
<b>Capitaux propres</b>	<b>1.822,4</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>1.824,3</b>
Nombre d'actions	15.777.464 <sup>1</sup>	Nombre d'actions	15.786.951 <sup>2</sup>

La quote-part des capitaux propres consolidés est la suivante :

- Avant l'augmentation de capital : 115,51 euros
- Après l'augmentation de capital : 115,56 euros

---

<sup>1</sup> 16.051.842 actions composant le capital dont 274.378 actions auto détenues.

<sup>2</sup> 16.061.329 actions composant le capital post augmentation de capital et 274.378 actions auto détenues

Par rapport aux capitaux propres ressortant des **comptes annuels de la Société au 31 décembre 2017**, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur les capitaux propres de la Société est la suivante :

<b>Quote-part des capitaux propres</b>			
<b>(en millions d'euros)</b>			
<b>Avant augmentation de capital</b>		<b>Après augmentation de capital</b>	
➤ Capital social	245,3	➤ Capital social	245,4
➤ Primes d'émission, de fusion, d'apport	563,2	➤ Prime d'émission, de fusion et d'apport	564,9
➤ Réserve légale	18,6	➤ Réserve légale	18,6
➤ Report à nouveau	16,8	➤ Report à nouveau	16,8
➤ Résultat social	28,3	➤ Résultat au 31 décembre 2017	28,3
<b>Capitaux propres</b>	<b>872,2</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>874,0</b>
Nombre d'actions	16.051.842 <sup>3</sup>	Nombre d'actions <sup>4</sup>	16.061.329

La quote-part des capitaux propres par actions est la suivante :

- Avant l'augmentation de capital : 54,34 euros
- Après l'augmentation de capital : 54,42 euros

#### 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 22 octobre 2018) est la suivante :

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

<sup>3</sup> Nombre d'actions composant le capital au 31 décembre 2017

<sup>4</sup> Nombre d'actions composant le capital au 31 décembre 2017 majoré des 9.487 actions émises

## 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 est la suivante :

Valeur boursière de l'action Altarea (en euros)	
Avant augmentation de capital	196,37 € <sup>5</sup>
Après augmentation de capital	196,37 € <sup>6</sup>

## 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 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Groupe Altarea Cogedim confirme sa position de premier développeur immobilier de France. Le Groupe est le seul acteur de la ville disposant d'un savoir-faire de développeur sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers. Il concentre son action sur les douze principales métropoles françaises, contribuant à leur rayonnement territorial en termes d'emploi et de développement économique.

### Grands Projets Mixtes

Ce segment du marché immobilier connaît actuellement une très forte dynamique, portée par la métropolisation des territoires. Des collectivités situées autrefois en périphérie de l'agglomération principale, se transforment ainsi en véritables cœurs urbains avec des besoins multiples en équipements immobiliers. Grâce à sa combinaison unique de savoir-faire, Altarea Cogedim se positionne comme un Entrepreneur de la Ville. Le Groupe est ainsi devenu en quelques années le leader des grands projets mixtes et un interlocuteur privilégié des collectivités pour la création de leur nouveau cœur de ville.

En janvier, le projet Joia Méridia à Nice a été remporté par le Groupe. Ce nouveau quartier de 73 500 m<sup>2</sup> proposera 800 logements, 8 000 m<sup>2</sup> d'hôtellerie et de parahôtellerie, 4 700 m<sup>2</sup> de commerces et services de proximité, 2 900 m<sup>2</sup> de tertiaire et un parking de plus de 1 200 places.

---

<sup>5</sup> Méthode de calcul : moyenne des cours de clôture des 20 séances précédant le 22 octobre 2018, date de l'émission.

<sup>6</sup> Méthode de calcul :

$$16.051.842 \text{ actions anciennes} \times 196,37 \text{ euros (valeur boursière avant l'émission)} + 9.487 \text{ Actions Nouvelles} \times 195,00 \text{ euros (prix d'émission)}$$

---

$$16.051.842 \text{ actions anciennes} + 9.487 \text{ Actions Nouvelles}$$

En juin, le Groupe a remporté un projet de plus de 100 000 m<sup>2</sup> à dominante commerce dans le quartier des Gassets de Val d'Europe à Marne-la-Vallée, remporté suite à la consultation lancée par les équipes de Real Estate Development by Euro Disney.

En septembre, Altarea Cogedim a lancé en septembre la commercialisation des logements du projet Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux. Ce projet mixte de 100 000 m<sup>2</sup>, qui vise le label EcoQuartier, regroupe notamment 630 logements, 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux, des commerces et un cinéma. Les travaux de construction seront lancés en une tranche début 2019, pour une livraison prévue fin 2021.

Le Groupe a également lancé le chantier de construction du futur quartier Toulouse Aerospace, situé sur l'ancien site mythique de l'Aéropostale. Ce projet de 75 000 m<sup>2</sup> regroupe 500 logements, des commerces, un hôtel, un cinéma et des bureaux, pour une livraison entre 2019 et 2020.

La construction de Bezons Cœur de Ville a également été lancée. Ce projet de 67 000 m<sup>2</sup> regroupant toutes les typologies d'actifs, dont 700 logements, 18 000 m<sup>2</sup> de commerces et un cinéma sera livré en 2020.

### **Logement :**

Le Groupe poursuit son développement fondé sur :

- le segment dynamique des grandes métropoles régionales, zones tendues, où le besoin de logements est le plus important,
- une offre multiproduits répondant aux besoins des différents types d'utilisateurs et d'investisseurs (particuliers et institutionnels),
- et une organisation multimarques, avec sa marque nationale Cogedim, renforcée sur les principales métropoles par Pitch Promotion et complétée en termes de produits par Histoire & Patrimoine (Monuments Historiques). A ce titre, le 17 juillet 2018, le Groupe a acquis le solde du capital d'Histoire & Patrimoine, dont il avait acquis les premiers 55% en juin 2014.

### **Immobilier d'entreprise :**

Altarea Cogedim a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Ce modèle repose sur deux activités complémentaires :

- la promotion pour des clients externes (investisseurs et utilisateurs) ainsi que pour ses propres projets d'investissement, dans le cadre de contrats de VEFA/BEFA/CPI et plus marginalement en tant que prestataire (MOD),
- l'investissement à moyen terme sur des actifs à redévelopper en vue de leur cession (en direct ou via AltaFund).

Depuis le début de l'année, le Groupe enregistre 351 millions d'euros de placements dont un CPI pour la restructuration de la Tour CB3 (Paris-La Défense), une VEFA pour le projet Bassins à Flot à Bordeaux (37 100 m<sup>2</sup>) et au cours du 3ème trimestre, un CPI sur un projet en Partenariat Public Privé à Fréjus.

Altarea Cogedim a livré en septembre l'Hôtel 4\* Courtyard Paris Gare de Lyon à Axa et Marriott, à l'issue de la restructuration (en MOD) d'un ancien immeuble de bureaux de 12 400 m<sup>2</sup>.

Parmi les 23 chantiers en cours, 2 opérations majeures seront livrées fin 2018 : l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine (futur siège social de Parfums Christian Dior) et l'immeuble mixte du 52 Champs-Élysées (qui accueillera notamment les Galeries Lafayette).

Le Groupe a posé début octobre la 1ère pierre de l'immeuble Bridge, futur siège social du groupe Orange à Issy-les-Moulineaux, qui sera livré à l'été 2020.

Début octobre également, Altarea Cogedim a cédé en VEFA à CNP Assurances son futur siège social, immeuble de bureau de nouvelle génération de 33 000 m<sup>2</sup> situé rue de Richelieu (Paris 2). Cet immeuble vise les labels HQE® Rénovation Exceptionnel, BREEAM Excellent, BBC Effinergie rénovation et Well Silver. Comme prévu, cette cession en VEFA contribuera aux résultats du Groupe à partir du 4ème trimestre 2018 et jusqu'à la livraison de l'actif, prévue pour le 2ème semestre 2019.

## **Commerce :**

Altarea Cogedim a choisi de concentrer son développement sur quatre formats de commerce : commerce de flux en gare, grands centres de destination, commerce de proximité et grands retail parks.

Altarea Cogedim va livrer prochainement la 1ère phase de 8 000 m<sup>2</sup> des commerces de la gare Paris-Montparnasse. Sur ce site exceptionnel, le projet développera à terme une offre commerciale de 130 boutiques, restaurants et services sur plus de 19 000 m<sup>2</sup>, pour créer un nouveau lieu de vie dans la ville et répondre aux besoins des quelques 70 millions d'usagers annuels actuels (90 millions à horizon 2030).

--o0o--

Les résultats semestriels de la société au 30 juin 2018 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/Rapport\\_Financier\\_Semestriel\\_30\\_juin\\_2018 - Altarea Cogedim.pdf](http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/Rapport_Financier_Semestriel_30_juin_2018_-_Altarea_Cogedim.pdf)

[http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/Altarea\\_Cogedim\\_Presentation\\_Resultats\\_semestriels\\_2018.pdf](http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/Altarea_Cogedim_Presentation_Resultats_semestriels_2018.pdf)

[http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/ALTAREA\\_COGEDIM\\_CP\\_Rapport\\_d\\_activite\\_au\\_30\\_juin\\_2018.pdf](http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/ALTAREA_COGEDIM_CP_Rapport_d_activite_au_30_juin_2018.pdf)



Les chiffres d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 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\\_CA\\_9\\_mois\\_2018\\_16102018.pdf](http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/Altarea_Cogedim_CP_CA_9_mois_2018_16102018.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