

ALTAREA

Société en commandite par actions au capital de 206.703.695,82 euros
Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS
335.480.877 – RCS PARIS

AUGMENTATION DE CAPITAL DECIDEE LE 18 MAI 2016 RAPPORT COMPLEMENTAIRE DE LA GERANCE 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.

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 15 avril 2016 a délégué à la Gérance dans sa dix-huitième résolution, pour une durée de 26 mois à compter du jour de ladite assemblée, sa compétence pour décider de procéder à l'augmentation du capital de la Société par émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, y compris en période de pré-offre et d'offre publique visant les actions de la Société, d'actions ordinaires de la Société, dans la limite d'un plafond global nominal maximal (hors prime d'émission) de 95.000.000 euros.

Nous vous précisons que la Société n'a procédé à ce jour à aucune augmentation de capital en application de cette résolution et que le capital de la Société est intégralement libéré.

1– Description de l'opération :

1.1. Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

La Gérance a décidé en date du 18 mai 2016 de procéder à une augmentation de capital d'un montant total de 210 423 920 euros, par l'émission de 1 503 028 actions nouvelles d'environ 15,28 euros de valeur nominale, à souscrire et à libérer en numéraire (les « **Actions Nouvelles** »), soit un montant nominal total d'augmentation de capital de 22 966 267,84 euros et une prime d'émission d'un montant total de 187 457 652,16 euros (l'« **Augmentation de Capital** »).

Le prix de souscription est fixé à 140 euros par Action Nouvelle, soit avec une prime d'émission de 124,72 euros par Action Nouvelle. Le montant total de la prime d'émission sera inscrit au passif du bilan de la Société dans un compte « Prime d'émission » sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux.

Les Actions Nouvelles seront libérées en totalité lors de la souscription.

La période de souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 23 mai 2016 au 3 juin 2016 inclus.

Les actionnaires de la Société disposent d'un droit de souscription à titre irréductible, donnant le droit de souscrire à 1 Action Nouvelle pour 9 actions existantes sans qu'il soit tenu compte des rompus. Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne possèderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'actions de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'ils puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action. Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant la période de souscription.

Un droit de souscription à titre réductible est institué. En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible. Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle. Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées. Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

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 mai 2016 et le 3 juin 2016 inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 3 juin 2016 inclus auprès de CACEIS Corporate Trust, 1 place Valhubert, 75013 Paris, mandatée par la Société. 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. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de CACEIS Corporate Trust, 1 place Valhubert, 75013 Paris, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital.

Les ordres de souscription sont irrévocables. Le droit préférentiel de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant l'expiration de la période de souscription. Conformément à la loi, le droit préférentiel de souscription sera négociable pendant la durée de la période de souscription mentionnée au présent paragraphe, dans les mêmes conditions que les actions existantes. Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'action existante. Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription seront caducs de plein droit.

Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société 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.

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 1 Action Nouvelle nécessitant l'exercice de 9 droits préférentiels de souscription, il n'y a pas de maximum de souscription.

Si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, la Gérance, pourra, utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, choisir les options suivantes ou certaines d'entre elles :

- limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois quarts de l'Augmentation de Capital décidée, ou
- les répartir librement, ou
- offrir les actions non souscrites au public ;

La date prévue pour l'émission des Actions Nouvelles est le 15 juin 2016 ;

Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et seront soumises à toutes les dispositions statutaires et assimilées aux actions anciennes ;

Les Actions Nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs ;

Les Actions Nouvelles seront admises sur le marché réglementé Euronext Paris, dès leur émission, sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société (code ISIN FR0000033219) ;

Les frais d'Augmentation de Capital seront imputés sur le montant de la prime d'émission ;

Conformément à la législation en vigueur, la présente Augmentation de Capital pourra être réalisée dès lors qu'au moins 75% du montant initialement prévu de l'opération seront souscrits.

1.2. Engagements de souscriptions reçus.

La Gérance prend acte des engagements de souscription suivants :

- AltaGroupe, s'est engagé irrévocablement à souscrire à 371 262 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 3 341 358 droits préférentiels de souscription (hors rompus) ;
- Alta Patrimoine, s'est engagé irrévocablement à souscrire à 164 266 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 1 478 394 droits préférentiels de souscription (hors rompus) ;
- Altager, s'est engagé irrévocablement à souscrire à 32 977 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 296 793 droits préférentiels de souscription (hors rompus) ;
- Crédit Agricole Assurances, Predica, Médicale de France et Spirica, se sont engagées irrévocablement à souscrire à 285 714 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 2 571 426 droits préférentiels de souscription (hors rompus) ;
- ABP, s'est engagé irrévocablement à souscrire à 123 150 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 1 108 350 droits préférentiels de souscription (hors rompus) ;
- Opus Investment et Monsieur Christian de Gournay, se sont engagés irrévocablement à souscrire à 19 756 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 177 804 droits préférentiels de souscription (hors rompus) ;
- Altana Dix-Neuf, s'est engagé irrévocablement à souscrire à 17 853 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 160 677 droits préférentiels de souscription (hors rompus) ;
- Monsieur Gilles Boissonnet, s'est engagé irrévocablement à souscrire à 4 000 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 36 000 droits préférentiels de souscription (hors rompus) ;
- Monsieur Stéphane Theuriau, s'est engagé irrévocablement à souscrire à 4 000 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 36 000 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

En conséquence, la Gérance prend acte de ces engagements de souscription qui représentent 68,1% du montant total de l'Augmentation de Capital.

1.3. Note d'opération

Une note d'opération a été déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers, qui a délivré son visa n°16-185 en date du 19 mai 2016. Cette note est disponible sur la « Home Page » du site Internet de la Société, accessible via le lien URL suivant : <http://www.altareacogedim.com/>

2. Incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres

Incidence de l'Augmentation de Capital sur la quote-part des capitaux propres dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'Augmentation de Capital de 100%

A titre indicatif, l'incidence de l'Augmentation de Capital sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe au 31 mars 2016 - retraités du paiement du dividende en actions ou en numéraire intervenu le 6 mai 2016 - et d'un nombre de 13 401 185 actions composant le capital social à la date du prospectus relatif à l'Augmentation de Capital après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾
Avant émission de 1 503 028 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	94,22 euros
Après émission de 1 503 028 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	98,53 euros

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

Incidence de l'Augmentation de Capital sur la quote-part des capitaux propres dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'Augmentation de Capital de 75% (taux garanti)

A titre indicatif, l'incidence de l'Augmentation de Capital sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe au 31 mars 2016 - retraités du paiement du dividende en actions ou en numéraire - et d'un nombre de 13 401 185 actions composant le capital social à la date du prospectus relatif à l'Augmentation de Capital après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾
Avant émission de 1 127 978 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	94,22 euros
Après émission de 1 127 978 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	97,51 euros

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

3. Incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la situation de l'actionnaire

Incidence de l'Augmentation de Capital sur la situation de l'actionnaire dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'Augmentation de Capital de 100%

A titre indicatif, l'incidence de l'Augmentation de Capital sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement aux émissions et ne souscrivant pas à celles-ci (calculs effectués sur la base d'un nombre de 13 527 259 actions composant le capital social de la Société à la date du prospectus relatif à l'Augmentation de Capital) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %) ⁽¹⁾
Avant émission de 1 127 978 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	1%
Après émission de 1 503 028 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	0,90%

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

Incidence de l'Augmentation de Capital sur la situation de l'actionnaire dans l'hypothèse d'un taux de succès de l'Augmentation de Capital de 75% (taux garanti)

A titre indicatif, l'incidence de l'Augmentation de Capital sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement aux émissions et ne souscrivant pas à celles-ci (calculs effectués sur la base d'un nombre de 13 527 259 actions composant le capital social de la Société à la date du prospectus relatif à l'Augmentation de Capital) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %) ⁽¹⁾
Avant émission de 1 127 978 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	1%
Après émission de 1 127 978 actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital	0,92%

(1) Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

4. 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	178,35 ¹
Après augmentation de capital	174,52 ²

5. 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** ») au cours de l'année 2015 et depuis le début de l'exercice 2016.

5.1. Année 2015

Le Groupe a connu une activité très dynamique sur l'année 2015.

En matière de résultats financiers, Altarea Cogedim a connu une progression sans précédent du résultat récurrent (FFO part du Groupe) avec une croissance de 27,8% par rapport à 2014, celui-ci s'établissant à 161,2 millions d'euros. L'ANR de continuation affiche une création de valeur des activités immobilières de 292,5 millions d'euros (en croissance sur un an de 18,1% par action), générée à la fois par les bons résultats de l'année 2015 et par la prise de valeur des actifs du Groupe. Le Groupe a profité de conditions de marché favorables pour allonger la durée de sa dette et améliorer encore son passif à long terme. Cela permet à Altarea Cogedim d'afficher les meilleurs résultats financiers depuis sa création.

Le Groupe a opéré un recentrage stratégique avec la cession, effective depuis le 1er janvier 2016, de 100% du capital de Rue du Commerce au Groupe Carrefour et l'acquisition le 26 février 2016 de 100% du capital du promoteur Pitch Promotion. L'investissement dans Rue du Commerce a permis à la foncière commerce de prendre une avance significative en matière de commerce connecté alors que l'acquisition de Pitch Promotion réaffirme la volonté du Groupe de se positionner comme l'un des leaders français de la promotion immobilière.

Malgré un marché ralenti, la foncière commerce (qui mobilise l'essentiel des capitaux employés du Groupe) se fixe comme objectif un doublement de taille à un horizon de 5 à 6 ans grâce au renouvellement de son offre et à son exceptionnel pipeline de projets maîtrisés.

¹ Méthode de calcul : moyenne pondérée des cours de clôture des 20 séances précédant le 18 mai 2016.

² Méthode de calcul :

$$13.527.259 \text{ actions anciennes} \times 178,35 \text{ euros (valeur boursière avant l'émission)} + 1.503.028 \text{ actions nouvelles} \times 140,00 \text{ euros (prix d'émission)}$$

$$13.527.259 \text{ actions anciennes} + 1.503.028 \text{ actions nouvelles}$$

Altarea Cogedim a également confirmé sa position d'acteur de référence en immobilier d'entreprise grâce à son modèle intégré. Ainsi, sur le marché de la promotion logement, le cap des 6% de parts de marché a été franchi (7% en ajoutant Pitch Promotion). Au total, le pipeline des projets maîtrisés atteint la taille de 2,7 millions de m² tous produits confondus, hissant Altarea Cogedim à la première place des développeurs immobiliers des métropoles françaises.

Altarea Cogedim profite de surcroît d'un environnement de taux bas et ses perspectives à court et moyen terme sont confortées à la fois par son carnet de commandes de promotion et par ses financements sécurisés. Altarea Cogedim dispose d'un pipeline de projets extrêmement important en quantité et en qualité qu'elle peut actionner au gré des opportunités.

Le document de référence 2015 de la Société est disponible sur le site Internet de la Société via le lien URL suivant :

http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/ALTAREA_DDR2015_AMF.pdf

5.2. Résultats du 1er trimestre 2016

Globalement, les résultats du premier trimestre 2016 mettent en évidence le fait que les activités du Groupe continuent de bénéficier de l'environnement actuel de maintien des taux d'intérêts bas et de liquidités abondantes, doublé de mesures gouvernementales incitatives pour le logement. Le chiffre d'affaires « commerce » du premier trimestre 2016 est en hausse de 9% par rapport à celui du premier trimestre 2015, tandis que le chiffre d'affaires « promotion » est en hausse de 17,6% en intégrant Pitch Promotion à partir du 26 février 2016 (+8,5% à périmètre constant) étant précisé que la croissance du chiffre d'affaires « promotion » sera encore accentuée d'ici fin 2016, la contribution de Pitch Promotion pour le 1er trimestre étant limitée à environ 1 mois (versus une contribution complète sur les prochains trimestres).

Le Groupe anticipe une forte hausse de son pipeline de projets de promotion dans le courant du 2ème trimestre 2016. Altarea Cogedim est notamment entré en négociations exclusives sur deux opérations mixtes majeures de promotion, situées l'une en région parisienne et l'autre dans une grande métropole régionale, et représentant une surface totale d'environ 240 000 m², pour un potentiel de chiffre d'affaires d'environ 800 M€ en quote-part. Le Groupe anticipe ainsi une forte hausse de son pipeline de projets de promotion dans le courant du 2ème trimestre 2016.

Au cours de ce premier trimestre, Altarea Cogedim a par ailleurs remis avec ses partenaires Predica et APG une offre sur le portefeuille retail de gares italiennes « Grandi Stazioni » en cours de cession. Cette offre ayant été retenue à l'issue du premier tour, le groupement continue de travailler sur l'opération et suit le processus en cours. En cas de succès, cette opération serait pour Altarea Cogedim une opportunité unique d'accélérer sa croissance dans le domaine du commerce de flux, dans lequel le Groupe est déjà le leader en France.

Les chiffres d'affaires du 1^{er} trimestre 2016 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_T1_2016.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 dans les quinze jours des décisions de la Gérance d'augmenter le capital de la Société.

A Paris, le 20 mai 2016

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