



Société en commandite par actions au capital de 272.878.655,98 euros

Siège social : 87, rue de Richelieu, 75002 Paris

335 480 877 R.C.S. Paris

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 350 058 562,50 euros, par émission de 2 435 190 actions nouvelles, au prix unitaire de 143,75 euros, à raison de 3 actions nouvelles pour 22 actions existantes (l'« **Augmentation de Capital** »).

Période de négociation des droits préférentiels de souscription du 19 novembre 2021 au 30 novembre 2021 inclus.

Période de souscription du 23 novembre 2021 au 2 décembre 2021 inclus.



Le prospectus est composé d'une note d'opération, d'un résumé et du document d'enregistrement universel 2020 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 19 mars 2021 sous le numéro D.21-0158 ainsi que son amendement déposé le 17 novembre 2021 sous le numéro D. 21-0158-A01.

Le prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles.

Le prospectus a été approuvé le 17 novembre 2021 et il est valide jusqu'à la date d'admission aux négociations des valeurs mobilières offertes, soit jusqu'au 10 décembre 2021 et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément de prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 21-492

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») approuvé par l'AMF est constitué :

- du document d'enregistrement universel 2020 de la société Altarea, déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2021 sous le numéro D.21-0158 (le « **Document d'Enregistrement Universel 2020** ») ;
- 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 (l' « **Amendement** ») ;
- de la présente note d'opération, établie conformément à l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 (la « **Note d'Opération** »), et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus peuvent être consultés sans frais auprès d'Altarea, 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).

Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés

Natixis

Société Générale

BNP Paribas

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

Morgan Stanley Europe SE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
RÉSUMÉ DU PROSPECTUS	9
1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS	16
1.1. Responsable du Prospectus	16
1.2. Attestation du responsable du Prospectus	16
1.3. Déclaration d'expert	16
1.4. Information provenant d'un tiers.....	16
1.5. Approbation par l'Autorité des marchés financiers	16
2. FACTEURS DE RISQUE.....	17
2.1. Risques liés aux Actions Nouvelles	17
3. INFORMATIONS ESSENTIELLES	20
3.1. Déclaration sur le fonds de roulement net.....	20
3.2. Capitaux propres et endettement	20
3.3. Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'opération.	21
3.4. Raison de l'offre et utilisation du produit	21
4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DESTINÉES A ETRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION	22
4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation.....	22
4.2. DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS.....	22
4.3. FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS NOUVELLES	22
4.4. DEVISE D'EMISSION.....	23
4.5. DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS NOUVELLES	23
4.6. AUTORISATIONS	26
4.6.1. Délégation de compétence de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 29 juin 2021	26
4.6.2. Décision de la Gérance	28
4.7. DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES	28
4.8. RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS NOUVELLES	28
4.9. REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRES PUBLIQUES	28
4.9.1. Offre publique obligatoire	29
4.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire.....	29
4.10. OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION LANCEES PAR DES	

	TIERS SUR LE CAPITAL DE L'EMETTEUR DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS	29
4.11.	RETENUE A LA SOURCE SUR LES DIVIDENDES REÇUS AU TITRE DES ACTIONS NOUVELLES	29
4.11.1.	Actionnaires personnes physiques résidentes fiscales de France	30
4.11.2.	Actionnaires personnes morales résidentes fiscales de France	31
4.11.3.	Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France	32
4.12.	Informations relatives à l'offreur des valeurs mobilières si celui-ci n'est pas l'émetteur	35
5.	MODALITES ET CONDITIONS DE L'ADMISSION DES ACTIONS NOUVELLES	36
5.1.	CONDITIONS DE L'ADMISSION DES ACTIONS NOUVELLES, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES DE L'ADMISSION	36
5.1.1.	Conditions de l'émission des Actions Nouvelles	36
5.1.2.	Montant de l'émission	36
5.1.3.	Période et procédure de souscription	36
5.1.4.	Calendrier indicatif de l'Augmentation de Capital.....	38
5.1.5.	Révocation / Suspension de l'offre	40
5.1.6.	Réduction de la souscription.....	40
5.1.7.	Montant minimum et / ou maximum d'une souscription	40
5.1.8.	Révocation des ordres de souscription	40
5.1.9.	Versement des fonds et modalités de délivrance des actions ..	40
5.1.10.	Publication des résultats de l'Augmentation de Capital	41
5.1.11.	Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription.....	41
5.2.	PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES	41
5.2.1.	Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre	41
5.2.2.	Engagements de souscription et intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance	43
5.2.3.	Information pré-allocation	45
5.2.4.	Notification aux souscripteurs	45
5.3.	ETABLISSEMENT DU PRIX DE SOUSCRIPTION.....	45
5.3.1.	Prix de souscription	45
5.3.2.	Procédure de publication du prix de l'offre	45
5.3.3.	Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription	45
5.3.4.	Disparité de prix	45
5.4.	Placement et prise ferme	45
5.4.1.	Coordonnées du ou des coordinateurs de l'ensemble de l'offre et de ses différentes parties.....	45

5.4.2.	Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions.....	46
5.4.3.	Garantie – Engagement d’abstention / de conservation	46
6.	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATIONS	48
6.1.	Admission aux négociations.....	48
6.2.	Place de cotation.....	48
6.3.	OFFRES CONCOMITANTE D’ACTIONS.....	48
6.4.	CONTRAT DE LIQUIDITE.....	48
6.5.	STABILISATION – INTERVENTION SUR LE MARCHE.....	48
6.6.	OPTION DE SUR-ALLOCATION	48
6.7.	CLAUSE D’EXTENSION.....	48
7.	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE.....	49
8.	DÉPENSES LIÉES À L’ÉMISSION.....	50
9.	DILUTION	51
9.1.	INCIDENCE THEORIQUE DE L’EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES SUR LA QUOTEPART DES CAPITAUX PROPRES ET SUR LA SITUATION DE L’ACTIONNAIRE	51
9.2.	INCIDENCE THEORIQUE DE L’EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES SUR LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE ET SUR LA SITUATION DE L’ACTIONNAIRE	51
10.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	53
10.1.	Conseillers ayant un lien avec l’offre.....	53
10.2.	Autres informations vérifiées par le commissaire aux comptes.....	53

REMARQUES GÉNÉRALES

Dans la Note d'opération, 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 par la Note d'Opération s'inscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du groupe Primonial (l'« **Acquisition** »), dont une description détaillée figure à la Section 1.2.4 de l'amendement au document d'enregistrement universel 2020 d'Altarea.

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** »).

Déclarations prospectives

Le Prospectus contient des déclarations prospectives, notamment des indications sur les perspectives et les axes de développement du Groupe ainsi que des déclarations relatives à l'Acquisition et des opinions et des attentes d'Altarea, relatives au rapprochement d'Altarea et de Primonial. Ces déclarations sont fondées sur un certain nombre d'hypothèses et reflètent les attentes d'Altarea à ce jour et, le cas échéant, de Primonial, pour les informations le concernant. Ces déclarations prospectives peuvent être identifiées par l'utilisation de termes tels que « s'attend à », « espère », « anticipe », « a l'intention de », « prévoit », « croit », « recherche », « estime », « projette » ou par l'utilisation d'autres termes similaires ou l'emploi du futur. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. De telles déclarations sont fondées sur les estimations et hypothèses des équipes managériales à ce jour, respectivement d'Altarea et de Primonial (pour les informations le concernant), et dépendent de nombreux facteurs qui échappent au contrôle d'Altarea et de Primonial. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire ou d'autres facteurs, tels que notamment les risques identifiés à la section 5.2 « *Facteurs de Risques et dispositifs de maîtrise* » du Document d'Enregistrement Universel 2020 et à la section 2 « *Facteurs de risques* » de l'Amendement. Ces déclarations prospectives sont mentionnées dans différentes sections du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs du Groupe concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie du Groupe, y compris à la suite de l'Acquisition. Les déclarations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date d'approbation du Prospectus par l'AMF. Sauf obligation légale ou réglementaire qui s'appliquerait, le Groupe ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus. Le Groupe opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide ; il peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant en outre rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

Informations sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient, notamment à la section 1 « Rapport d'Activité 2020 » du Document d'Enregistrement Universel 2020 et à la section 1.2 « Projet d'acquisition de Primonial » de l'Amendement, des informations relatives aux marchés du Groupe et à sa position concurrentielle, y compris en lien avec le groupe Primonial et l'Acquisition. Sauf indication contraire, ces informations sont des estimations de la Société et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les estimations de la Société sont fondées notamment sur des informations publiquement disponibles que le Groupe considère comme pertinentes mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. Le Groupe ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les marchés du Groupe obtiendrait les mêmes résultats. Le Groupe ne prend aucun engagement, ni ne donne aucune garantie quant à l'exactitude de ces informations.

Facteurs de risque

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.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou millions) et pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

Informations financières pro forma

Le Prospectus présente notamment certaines informations financières pro forma (bilan consolidé pro forma non audité au 31 décembre 2020 et 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 1^{er} janvier 2020

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

De même, les Informations Financières Consolidées Pro Forma Non Auditées ne sont pas non plus nécessairement indicatives des résultats d'exploitation ou de la situation financière futurs du Groupe Consolidé. Les résultats réels sont susceptibles d'être sensiblement différents des informations financières pro forma présentées dans le Prospectus du fait qu'ils dépendent d'un certain nombre de facteurs variables, parmi lesquels, notamment, la juste valeur des éléments d'actif et de passif acquis et des hypothèses de marché.

Par ailleurs, le Groupe n'a pas été impliqué dans la préparation des états financiers consolidés de Primonial et n'a pas pu vérifier le caractère exact ou complet de l'information incluse dans ces états financiers, en particulier toute omission par Primonial d'inclure des informations sur des événements ayant pu se produire, non connus par le Groupe, qui pourraient affecter le caractère complet ou exact de l'information contenue dans ces états financiers. Les états financiers consolidés de Primonial ont fait l'objet d'un audit contractuel par Mazars et Constantin Associés.

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 à la Société.

RÉSUMÉ 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 France¹. 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'euros². Altarea, en tant que développeur, maîtrise, le plus important portefeuille de projets immobilier de France³, 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 confondues. 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 :

¹ Source : Société.

² Postérieurement à la mise en place du partenariat avec Crédit Agricole Assurances générant 485 millions de ressources supplémentaires.

³ A l'issue de la mise en place de ce partenariat.

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

Dettes financières nettes⁴ : 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 1^{er} janvier 2020.

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

⁴ Dette bancaire et obligataire, nette de la trésorerie, équivalents de trésorerie et autres éléments de liquidité.

plus nécessairement indicatives des résultats d'exploitation ou de de la situation financière futurs du Groupe Consolidé

Éléments 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

Éléments 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 projets⁵, 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 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.

⁵ Dont 341 M€ de lignes de crédit confirmées non-tirées et 237M€ de trésorerie non consolidée.

- *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 préférentiels 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'Altea 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'Altea 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 Altea 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 Altea 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 désiraient 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 irréductible, 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 irréductible 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 irréductible, 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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'Altea. - 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

- 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. Altaarea 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.

1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS

1.1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS

La société Altafi 2, Co-gérante, représentée par son Président, Monsieur Alain Taravella.

1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS

« J'atteste que les informations contenues dans le Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Paris, le 17 novembre 2021
Altafi 2, Co-gérante
Représentée par son Président
Monsieur Alain Taravella

1.3. DECLARATION D'EXPERT

Sans objet.

1.4. INFORMATION PROVENANT D'UN TIERS

Sans objet.

1.5. APPROBATION PAR L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Le Prospectus a été approuvé par l'AMF, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF n'approuve ce Prospectus qu'en tant qu'il respecte les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur ou la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet du Prospectus.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les Actions Nouvelles.

2. FACTEURS DE RISQUE

En complément des facteurs de risques relatifs au Groupe et à son activité décrits à la section 5.2 « *Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise* » du Document d'Enregistrement Universel 2020 et à la section 2 « *Facteurs de risques* » de l'Amendement, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques suivants et des autres informations contenues dans le Prospectus avant de décider d'investir dans les actions de la Société. Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Les risques significatifs que la Société a identifiés à la date d'approbation du Prospectus par l'AMF sont ceux décrits dans le Document d'Enregistrement Universel 2020 et l'Amendement et ceux décrits ci-dessous. Les facteurs de risques décrits ci-dessous sont spécifiques aux Actions Nouvelles. D'autres risques, dont le Groupe n'a pas connaissance à ce jour, ou qu'il ne considère pas comme les plus significatifs à la date du Prospectus, pourraient également l'affecter négativement.

Dans le cadre des dispositions de l'article 16 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil, sont présentés en premier lieu, au sein des facteurs de risques mentionnés ci-dessous, les facteurs de risques considérés comme les plus importants (signalés par une astérisque) à la date du Prospectus.

2.1. RISQUES LIÉS AUX ACTIONS NOUVELLES

2.1.1. *Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité (*)*

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix du marché des actions de la Société.

En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché. Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris du 19 novembre 2021 au 30 novembre 2021 inclus, tandis que la période de souscription sera ouverte du 23 novembre 2021 au 2 décembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif.

2.1.2. *Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital de la Société diluée (*)*

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution. 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 lecteur est invité à se référer à la section 9.1 « *Incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres et sur la situation de l'actionnaire* » de la Note d'Opération).

2.1.3. *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 (*)*

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles. Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'Augmentation de Capital. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas 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. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de

souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

2.1.4. *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 (*)*

La vente d'actions de la Société (notamment des 2 435 190 Actions Nouvelles résultant de l'Augmentation de Capital) ou de droits préférentiels de souscription sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir, pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions ou pendant la période de négociation, s'agissant des droits préférentiels de souscription, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires.

Le prix du marché des droits préférentiels de souscription dépendra notamment du prix du marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des droits préférentiels de souscription.

2.1.5. *Le contrat de garantie pourrait être résilié et le montant initialement envisagé de l'Augmentation de Capital pourrait être réduit*

Le contrat de garantie de l'émission pourrait être résilié par les Etablissements Garants (tel que ces termes sont définis à la section 5.4.3) sous certaines conditions et dans certaines circonstances, et ce jusqu'à (et y compris) la date du règlement-livraison de l'émission (voir section 5.4.3 ci-après). Il est précisé que des engagements de souscription ont été pris par AltaGroupe (à titre irréductible et réductible), Alta Patrimoine, Altager, certains membres de la famille d'Alain Taravella, Jacques Ehrmann (membre du conseil élargi), Christian de Gournay (Président du Conseil de Surveillance de la Société) et la société Opus Investment qu'il contrôle, Crédit Agricole Assurances, Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole, Crédit Agricole Vita, La Médicale, Spirica, APG, BPCE VIE, et SOGECAP, 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. Dans ces conditions, Altarea ne bénéficierait pas de l'apport escompté de 350 millions d'euros de fonds propres supplémentaires, mais d'un apport limité au montant total des souscriptions reçues.

2.1.6. *La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement*

Le prix de marché des actions de la Société pourrait subir une volatilité importante et pourrait varier en fonction d'un nombre important de facteurs que la Société ne contrôle pas. Ces facteurs incluent, notamment, la réaction du marché à :

- des variations des résultats financiers, des prévisions ou perspectives du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre ;
- évolutions défavorables de la situation économique ou réglementaire applicable aux marchés sur lesquels le Groupe opère, ou des procédures judiciaires ou administratives concernant le Groupe ;
- l'évolution de la situation sanitaire liée à la Covid-19 dans les pays dans lesquels le Groupe opère ;
- des annonces portant sur le calendrier et/ou les conditions de l'Acquisition ou, plus largement, du rapprochement entre Altarea et Primonial ; et
- des annonces portant sur des modifications de l'actionnariat de la Société.

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer

les facteurs décrits à la section 5 « *Gestion des Risques* » du Document d'Enregistrement Universel 2020 et à la section 2 « *Facteurs de risques* » de l'Amendement.

2.1.7. *Les opérations impliquant les actions de la Société peuvent, sous réserve de certaines exceptions, être soumises à la taxe sur les transactions financières française à l'exclusion de la souscription d'Actions Nouvelles*

Les actions de la Société entrent dans le champ d'application de la taxe sur les transactions financières française telle que définie à l'article 235 ter ZD du Code Général des impôts (« **CGI** ») (la « **TTF Française** ») qui s'applique, sous certaines conditions et sous réserve de certaines exceptions, à l'acquisition à titre onéreux de titres de capital ou assimilés admis aux négociations sur un marché réglementé français, européen ou étranger, lorsque ces titres sont émis par une entreprise française dont la capitalisation boursière excède un milliard d'euros au 1^{er} décembre de l'année précédant celle de l'imposition. Une liste des sociétés entrant dans le champ d'application de la TTF Française est publiée chaque année. La Société fait partie de la liste actualisée par l'administration fiscale au 23 décembre 2020, applicable pour 2021 (BOI-ANX-000467-20201223).

Par conséquent, la TTF Française sera due au taux de 0,3 % du prix d'acquisition des titres de capital de la Société par leurs acquéreurs sur le marché secondaire (sous réserve de certaines exceptions).

Toutefois, la TTF Française ne sera pas applicable à la souscription des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec maintien du droit préférentiel de souscription.

La TTF Française est de nature à augmenter les coûts transactionnels liés aux achats et ventes des actions de la Société et pourrait réduire la liquidité du marché pour ces actions. Les actionnaires et investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer des conséquences potentielles de la TTF Française sur leur investissement, en particulier en ce qui concerne la souscription, l'achat, la détention et le transfert des Actions Nouvelles de la Société ainsi que l'exercice, l'acquisition et le transfert des droits préférentiels de souscription de la Société.

2.1.8. *Les opérations impliquant les actions de la Société pourraient être soumises à la taxe sur les transactions financières européenne si elle est adoptée, à l'exclusion des opérations réalisées sur le marché primaire*

Le 14 février 2013, la Commission Européenne a publié une proposition de directive relative à une taxe sur les transactions financières européenne commune à la Belgique, l'Allemagne, l'Estonie, la Grèce, l'Espagne, la France, l'Italie, l'Autriche, le Portugal, la Slovaquie et la Slovaquie (les « **États Membres Participants** ») qui, si elle était adoptée et transposée en France, pourrait remplacer la TTF Française et s'appliquer, sous réserves de certaines conditions, aux transactions portant sur les actions de la Société, à l'exclusion des opérations réalisées sur le marché primaire. L'Estonie a depuis indiqué qu'elle ne souhaitait plus participer aux négociations.

Considérant l'absence d'accord au titre des négociations sur la proposition de directive de 2013, les Etats Membres Participants (à l'exclusion de l'Estonie) ont convenu de poursuivre les négociations sur une nouvelle proposition (la « **TTF Européenne** ») fondée sur le modèle français, qui concernerait les actions cotées des sociétés européennes dont la capitalisation boursière dépasse 1 milliard d'euros au 1^{er} décembre de l'année précédant celle de l'imposition. Selon cette nouvelle proposition le taux d'imposition applicable serait au minimum de 0,2 %. Les opérations réalisées sur le marché primaire devraient être exclues. Cette nouvelle proposition pourrait faire l'objet de modifications avant son adoption dont le calendrier demeure incertain.

D'autres États Membres pourraient décider de participer et / ou certains des États Membres Participants (en plus de l'Estonie qui s'est déjà retirée) pourraient décider de se retirer.

Le mécanisme d'application et de perception de la TTF Européenne n'est pas encore connu, mais si cette nouvelle proposition ou toute autre taxe similaire était adoptée, ces taxes pourraient augmenter les coûts des transactions liées aux opérations d'achats et de ventes d'actions de la Société et ainsi réduire leur liquidité sur le marché.

Il est conseillé aux actionnaires de la Société et aux investisseurs de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour s'informer des conséquences potentielles de la TTF Européenne.

3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

3.1. DECLARATION 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 projets⁶, 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.

3.2. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Conformément au point 3.2 de l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 et aux orientations de l'ESMA (*European Securities Market Authority*) de mars 2021 (ESMA32-382-1138, paragraphes 166-189), le tableau ci-dessous présente la situation non auditée des capitaux propres consolidés et de l'endettement financier net consolidé au 30 septembre 2021 établis selon le référentiel IFRS.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 30 septembre 2021
Capitaux propres et endettement	
Dettes courantes	1 048 659
Dettes courantes faisant l'objet de garanties	74 176
Dettes courantes faisant l'objet de nantissements ou de suretés données dans le cadre de financements de projets	0
Dettes courantes sans garantie, caution ou nantissement	974 482
Dettes non-courantes	2 897 779
Dettes non-courantes faisant l'objet de garanties	583 393
Dettes non-courantes faisant l'objet de nantissements ou de suretés données dans le cadre de financements de projets	0
Dettes non-courantes sans garantie, caution ou nantissement	2 314 385
Capitaux propres	1 813 102
Capital	273 039
Réserve Légale	24 865
Autres réserves	1 515 798
A - Trésorerie	1 029 354
B - Equivalents de trésorerie	50 256
C - Titres de placement	0
D - Liquidités (A+B+C)	1 079 610
E – Dettes financières courantes (y compris les instruments obligataires, mais à l'exclusion de la fraction courante des dettes financières non courantes) *	1 029 003
F – Fraction courantes des dettes financières non courantes	19 656
G – Endettement financier courant (E+F)	1 048 659
H – Endettement financier courant net (G-D)	-30 951
I - Endettement financier non courant (à l'exclusion de la fraction courante et des instruments obligataires) *	2 897 779
J – Instruments de dette	0
K – Fournisseurs et autres créiteurs non courants	0
L – Endettement financier non courant (I+J+K)	2 897 779
M - Endettement financier total (H+L)	2 866 828

⁶ Dont 341 M€ de lignes de crédit confirmées non-tirées et 237M€ de trésorerie non consolidée.

* dont des Obligations locatives et des Redevances contractuelles sur immeubles de placement pour 299 571K€ en non courant et 22 762K€ en courant

Aucun autre changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres consolidés et des différents postes d'endettement présentés ci-dessus n'est intervenu depuis le 30 septembre 2021. Par ailleurs, la Société n'a pas à la date de la Note d'Opération, de dettes indirectes ou conditionnelles, autres que ses engagements hors bilan.

Il est par ailleurs rappelé que dans la perspective du financement d'une partie du prix d'acquisition du groupe Primonial, la Société a signé le 7 octobre 2021 un contrat de crédit syndiqué bancaire de 800 millions d'euros (composé d'un crédit à terme (*term loan*) de 750 millions d'euros qui sera tiré le jour de l'Acquisition du Bloc 1 et remboursé in fine selon un schéma d'amortissement prévu contractuellement, et d'une ligne de crédit revolving de 50 millions d'euros, utilisable pendant toute la durée du crédit) pour une durée de 5 ans (avec options d'extension à 7 ans) auprès de BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis et Société Générale (cf. § 1.2.4 de l'Amendement pour la présentation de l'acquisition du groupe Primonial et du crédit syndiqué). Altarea est l'emprunteur initial et, au moment de l'acquisition de NPH2, holding de contrôle du groupe Primonial, ce dernier adhérera à la convention de crédit et souscrira en conséquence les engagements découlant du contrat de crédit en qualité d'emprunteur final, Altarea demeurant caution et garant à 100% de l'ensemble des obligations liées à ce crédit, dont le tirage sera effectué lors de la réalisation de l'acquisition du Bloc 1.

Le produit net estimé de l'augmentation de capital, si elle est entièrement souscrite, est d'environ 344 millions d'euros.

3.3. INTERETS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OPERATION

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.

3.4. RAISON DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT

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€, montant estimé intégrant un complément de prix d'un montant maximum de 225M€) 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)⁷ pour un montant de 60 millions d'euros.

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 environ 344 millions d'euros.

⁷ Le détail du financement de l'Acquisition figure en p. 8 de l'Amendement au Document d'Enregistrement Universel 2020 d'Altarea.

4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DESTINÉES A ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION

4.1. NATURE, CATEGORIE ET JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION

Nature des titres dont l'admission aux négociations est demandée

Les Actions Nouvelles seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris (compartiment A). Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société déjà négociées sur Euronext Paris, et seront négociables sur la même ligne de cotation, sous le même code FR0000033219.

Libellé pour les actions : ALTAREA

Code ISIN : FR0000033219

Mnémonique : ALTA

Lieu de cotation : Euronext Paris

Compartiment : A

Secteur d'activité ICB : Real Estate Investment Trusts

Classification ICB : 351020 Real Estate Investment Trusts

LEI : 969500ICGCY1PD6OT783.

4.2. DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Actions Nouvelles seront émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile et/ou du Code de commerce.

4.3. FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS NOUVELLES

Les Actions Nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de CACEIS Corporate Trust, (14 rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux) mandaté par la Société, pour les Actions Nouvelles conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix, et de CACEIS Corporate Trust, (14 rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux) mandaté par la Société, pour les Actions Nouvelles conservées sous la forme nominative administrée ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les Actions Nouvelles conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les Actions Nouvelles se transmettront par virement de compte à compte et le transfert de propriété des Actions Nouvelles résultera de leur inscription au compte-titres du souscripteur.

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation 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.

Selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 10 décembre 2021.

4.4. DEVISE D'EMISSION

Les Actions Nouvelles seront libellées en euros.

4.5. DROITS ATTACHES AUX ACTIONS NOUVELLES

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont décrits ci-après :

Droit aux bénéficiaires et à l'actif social – droit d'information – responsabilité limitée

Chaque action donne droit, dans les bénéficiaires et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les conditions fixées par le Code de commerce et les statuts de la Société (notamment les articles 29 et 30).

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale ordinaire. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

Tant que la Société sera soumise au régime SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant des distributions devra être déterminé conformément aux dispositions visées aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C II du Code général des impôts de telle sorte que la Société puisse bénéficier des dispositions visées au premier alinéa de l'article 208 C II du Code général des impôts.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou d'un acompte sur dividende une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Ladite assemblée peut également décider de procéder au paiement de tout ou partie du dividende (ou d'un acompte sur dividende) en nature par attribution de titres financiers cotés de filiales dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires. Elle peut également décider à toute époque, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves et/ou les primes dont elle a la disposition, y compris par voie d'attribution de titres financiers cotés de filiales.

Conformément à l'article 29 des statuts, l'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

La société est dissoute dans les cas prévus par la loi et les statuts, notamment, par l'expiration de sa durée, éventuellement prorogée, ou par sa dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, avec l'accord unanime du ou des commandités. Le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les actionnaires (associés commanditaires) et les associés commandités (tenus indéfiniment et solidairement des dettes sociales), à concurrence de 98,5 % aux actionnaires et de 1,5 % aux associés commandités.

Tout actionnaire a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par le Code de commerce et les statuts de la Société.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux décisions de l'assemblée générale et aux statuts de la Société.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, notamment en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les actionnaires possédant un nombre d'actions inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle de l'obtention du nombre d'actions requis par groupement, achat ou vente de titres.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Droit de vote

Sous réserve des stipulations de la présente section, le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce).

Lorsque les actions font l'objet d'un usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient aux aux nu-propriétaires, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier (article 25.6 des statuts).

En application de l'article L. 225-123 du Code de commerce, les statuts ne confèrent pas de droit de vote double aux actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire (article 25.3 des statuts).

En outre, les statuts prévoient que le nombre de droits de vote dont dispose chaque actionnaire (associé commanditaire) en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60% des droits attachés à toutes les actions composant le capital social.

Droit préférentiel de souscription dans le cadre d'offres de souscription de valeurs mobilières de même catégorie

Les actions de la Société comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant une durée égale à la durée de la souscription (qui toutefois commence préalablement à la période de souscription), ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même.

Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

L'assemblée générale qui, après avoir reçu l'accord du commandité, décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires ordinaires (article L. 225-135 du Code de commerce).

L'émission sans droit préférentiel de souscription peut être réalisée, soit par une offre au public autre que les offres au public mentionnées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, soit par une offre au public visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et le prix de souscription sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre au public moins 10%), après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance.

Toutefois, dans la limite de 10 % du capital social par an, l'assemblée générale peut autoriser le Conseil d'administration à fixer le prix de souscription selon des modalités qu'elle détermine (article L. 225-136 1° 2ème alinéa du Code de commerce).

L'assemblée générale peut également supprimer le droit préférentiel de souscription lorsque la Société procède à une augmentation de capital :

- réservée à une ou plusieurs personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques qu'elle fixe. Le prix de souscription ou les conditions de fixation de ce prix sont déterminés par l'assemblée générale extraordinaire sur rapport du Conseil d'administration et sur rapport spécial des commissaires aux comptes (article L. 225-138 du Code de commerce),
- à l'effet de rémunérer des titres financiers apportés à une offre publique d'échange sur des titres financiers d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement

économique. Dans ce cas, les commissaires aux comptes doivent se prononcer sur les conditions et conséquences de l'émission (article L. 225-148 du Code de commerce).

Par ailleurs, l'assemblée générale peut décider de procéder à une augmentation de capital :

- en vue de rémunérer des apports en nature. La valeur des apports est soumise à l'appréciation d'un ou plusieurs commissaires aux apports. L'assemblée générale peut déléguer au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation de capital, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (article L. 225-147 du Code de commerce),
- réservée aux adhérents (salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) d'un plan d'épargne d'entreprise (article L. 225-138-1 du Code de commerce). Le prix de souscription ne peut être inférieur de plus de 30 % ou 40% (lorsque la période d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à cinq ans ou dix ans, respectivement) à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription (article L. 3332-19 du Code du travail),
- par voie d'attribution gratuite d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du Groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite de 10 % du capital social de la Société (articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce).

Enfin, la Société peut attribuer des options de souscription d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du Groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite du tiers du capital social de la Société (articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce).

Franchissement de seuils

Sans préjudice des obligations d'informer la Société et l'AMF en cas de franchissement des seuils de détention fixés par la loi, les statuts de la Société prévoient que toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société égale ou supérieure à 1% ou un multiple de cette fraction est tenue de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de 4 jours à compter de la transaction qui lui permet de franchir un de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès au capital qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

Pour l'application des alinéas précédents, sont assimilées aux actions ou aux droits de vote possédés les actions ou droits de vote énumérés à l'article L. 233-9-I du Code de commerce.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de participation qui aurait dû être déclaré sont privés du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 1% du capital en font la demande.

Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

Inscription obligatoire des titres au nominatif pour certains actionnaires

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Toutefois, les stipulations de l'article 10 des statuts de la Société prévoient que tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il

contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

Clauses de rachat ou de conversion

Les statuts de la Société ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

4.6. AUTORISATIONS

4.6.1. Délégation de compétence de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 29 juin 2021

L'Assemblée Générale a délégué à la Gérance sa compétence pour émettre des actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital immédiatement ou à terme, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'adoption de la résolution suivante :

« Quatorzième Résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires 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 ou d'une société liée)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129 et suivants, et des articles L. 228-91 et suivants :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, y-compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, tant en France qu'à l'étranger, en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre, de sociétés, dont la Société détiendra directement ou indirectement, à la date de l'émission, plus de la moitié du capital social, (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société, (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, (sous réserve dans ce cas de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;

2. décide que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. de la présente résolution sera opérée en numéraire, en espèces et/ou par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, au choix de la Gérance ;

3. décide que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

4. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;

5. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;

6. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 22ème résolution de la présente Assemblée Générale ;

7. décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible. En outre, la Gérance aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscriptions dont ils disposent et en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;

8. décide que, si les souscriptions à titre irréductible et le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés prévues par les dispositions légales et réglementaires alors en vigueur y compris offrir au public, tout ou partie des actions et/ou des valeurs mobilières non souscrites ;

9. prend acte et décide que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

10. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit, ainsi qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

11. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;

12. décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société en application de l'article L. 228-91 du Code de commerce, pourront être réalisées soit par offre de souscription dans les conditions prévues ci-dessus, soit par attribution gratuite aux titulaires d'actions de la Société. En cas d'attribution gratuite de bons, la Gérance aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les bons correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires de droits dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires alors applicables ;

13. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

- déterminer l'ensemble des conditions, dates et modalités des émissions, déterminer la forme, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre immédiatement et/ou à terme et, le cas échéant, les modifier pendant leur durée de vie, dans le respect des formalités applicables ;

- arrêter les prix et conditions des émissions ;

- fixer les montants à émettre et la date de jouissance des titres à émettre ;

- déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée

(déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission et d'amortissement ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créances ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;

– déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis, la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;

– déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de dividendes, réserves ou primes ou de tout autre actif, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ou sur le capital (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer toute autre modalité permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustements en numéraire) ;

– fixer les conditions d'attribution et d'exercice de bons de souscription ;

– prendre toutes mesures et faire procéder à toutes formalités requises par l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions, valeurs mobilières ou bons créés et en fixer, le cas échéant, les modalités d'exercice, d'attribution, d'achat, d'offre, d'échange ou de remboursement ;

– imputer, à sa seule initiative, les frais d'augmentation de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

– constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée en vertu de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts et accomplir toutes formalités nécessaires ; et

– prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées dans la présente résolution.

14. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin à et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 30 juin 2020 en sa 13^{ème} résolution. »

4.6.2. Décision de la Gérance

Faisant usage de la délégation de compétence qui lui a été accordée par l'Assemblée Générale dans sa 14^{ème} résolution, la Gérance a décidé le 17 novembre 2021 de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant global de 350 058 562,50 euros (prime d'émission incluse) par l'émission de 2 435 190 actions ordinaires nouvelles chacune à un prix de 143,75 euros par Action Nouvelle (dont 128,47 euros de prime d'émission).

4.7. DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES

La date prévue pour l'émission des Actions Nouvelles est le 10 décembre 2021 selon le calendrier indicatif.

4.8. RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS NOUVELLES

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des Actions Nouvelles.

4.9. REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRES PUBLIQUES

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

4.9.1. Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») fixent les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait) et 237-1 et suivants (retrait obligatoire) du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.10. OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION LANCEES PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE L'EMETTEUR DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS

Aucune offre publique d'acquisition émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

4.11. RETENUE A LA SOURCE SUR LES DIVIDENDES REÇUS AU TITRE DES ACTIONS NOUVELLES

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les développements suivants résument certaines conséquences fiscales françaises en matière de retenues et prélèvements à la source sur les revenus d'Actions Nouvelles (*i.e.* dividendes), susceptibles de s'appliquer aux personnes qui souscriraient des actions de la Société dans le cadre de l'Augmentation de Capital et qui recevront des dividendes à raison des Actions Nouvelles.

L'attention de celles-ci est néanmoins attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, des retenues et prélèvements à la source susceptibles de s'appliquer aux revenus des Actions Nouvelles en vertu de la législation en vigueur à ce jour. Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires, qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française ou la jurisprudence.

Les informations fiscales ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à la perception de dividendes et plus généralement aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société.

Elles ne décrivent pas non plus les conséquences liées au détachement, à l'acquisition, à la cession et à l'exercice du droit préférentiel de souscription ni, plus généralement les conséquences liées à la souscription, l'acquisition, la détention et la cession d'Actions Nouvelles. Les personnes concernées sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier notamment à raison du détachement, de l'acquisition, de la cession et de l'exercice du droit préférentiel de souscription, et plus généralement à raison de la souscription, l'acquisition, la détention ou la cession des Actions Nouvelles de la Société.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur État de résidence.

Il est précisé en tant que de besoin que les retenues et prélèvements à la source décrits dans les développements qui suivent ne seront en aucun cas pris en charge par la Société.

4.11.1. Actionnaires personnes physiques résidentes fiscales de France

Les paragraphes ci-après s'adressent aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts (« CGI ») agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (i) ne détenant pas les actions de la Société dans le cadre d'un plan épargne en actions (« PEA ») ou d'un plan d'épargne en actions PME (« PEA-PME »), (ii) ne détenant pas leurs actions dans le cadre d'un dispositif d'épargne salariale, (iii) qui n'ont pas inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial et (iv) ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée à titre professionnel.

(a) Dividendes

Lors de leur versement

Lors de leur versement, sous réserve de certaines exceptions et notamment celles visées ci-après, les personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI sont, en principe, assujetties à un prélèvement forfaitaire non libératoire de l'impôt sur le revenu (« PFNL ») au taux de 12,8 % sur le montant brut des revenus distribués. Ce PFNL est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, les revenus sont déclarés et le PFNL payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des revenus, soit par (i) le contribuable lui-même ou (ii) l'établissement payeur lorsque cet établissement payeur (a) est établi dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et (b) a été mandaté à cet effet par le contribuable.

Cependant, dans les cas où l'établissement payeur des dividendes est établi en France, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 75.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés du PFNL dans les conditions prévues par l'article 242 *quater* du CGI, c'est-à-dire en produisant à l'établissement payeur, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des dividendes, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition émis au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle du paiement est inférieur aux seuils de revenus imposables susmentionnés. Toutefois, les contribuables qui acquièrent des actions après la date limite de dépôt de la demande de dispense susmentionnée peuvent déposer cette demande de dispense auprès de leur établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions.

Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, seules les personnes physiques qui appartiennent à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est égal ou supérieur aux seuils mentionnés dans le paragraphe précédent sont soumis au PFNL (article 117 *quater* du CGI).

Par ailleurs, lors de leur versement, les dividendes sont également soumis, sous réserve de certaines exceptions, aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit : (i) contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 9,2 % (articles L. 136-7 et L. 136-8 du Code de la sécurité sociale), (ii) contribution au remboursement de la dette sociale au taux de 0,5 % (articles 16 et 19 de l'ordonnance n°96-50 du 24 janvier 1996 relative au remboursement de la dette sociale) et (iii) prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % (article 235 *ter* du CGI). Les prélèvements sociaux sont recouverts selon les mêmes règles que le PFNL.

En outre, quel que soit le lieu du domicile fiscal du bénéficiaire, les dividendes payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (« ETNC ») autre que ceux mentionnés au 2° du 2 *bis* de cet article 238-0 A font l'objet d'une retenue à la source de 75 %, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet ETNC n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel ETNC (articles 119 *bis*, 2 et 187 du CGI). La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et peut être mise à jour à tout moment, en principe au moins une fois par an. Les dispositions de l'article 238-0 A du CGI s'appliquent aux États ou territoires ajoutés à cette liste à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de l'arrêté.

Lors de l'imposition définitive

Lors de leur imposition définitive, les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du PFNL) au taux forfaitaire de 12,8 % (« PFU ») ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif (article 200 A du CGI). En cas d'option pour le barème progressif, les dividendes peuvent (sous certaines conditions) être réduits, pour le calcul du montant de l'impôt sur le revenu, d'un abattement égal à 40 % de leur montant brut (article 158 du CGI). Par ailleurs, en cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable à hauteur de 6,8 % (article 154 *quinquies* du CGI).

Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer l'applicabilité éventuelle des exceptions au PFNL, ainsi que, le cas échéant, les modalités d'imputation du PFNL sur le montant de leur impôt sur le revenu.

(b) Plus-values ou moins-values

Les plus-values nettes réalisées par les personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI à l'occasion de la cession d'Actions Nouvelles de la Société sont soumises à l'impôt sur le revenu au PFU ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif (article 200 A du CGI).

Ces plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. En cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu global imposable de l'année de son paiement à hauteur de 6,8 % (article 154 *quinquies* du CGI).

Les actionnaires disposant de moins-values reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession d'Actions Nouvelles sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

(c) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Il est institué une contribution exceptionnelle à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu dont le revenu fiscal de référence excède certaines limites. Cette contribution est calculée sur la base des taux suivants :

- 3 % sur la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 250.000 euros et inférieure ou égale à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés, et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros et inférieure ou égale à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune ; et
- 4 % sur la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il est fait mention ci-dessus est défini conformément aux dispositions de l'article 1417, IV du CGI, sans qu'il soit tenu compte des plus-values mentionnées au I de l'article 150-0 B *ter* du CGI, retenues pour leur montant avant application de l'abattement mentionné aux 1^{er} ou 1^{quater} de l'article 150-0 D, pour lesquelles le report d'imposition expire et sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI (article 223 *sexies* du CGI).

4.11.2. Actionnaires personnes morales résidentes fiscales de France

(a) Dividendes perçus par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les dividendes distribués par la Société aux actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés sont en principe compris dans leur résultat imposable et soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal actuellement 26,5% ou, pour les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros, à 27,5 %, puis, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, à 25% en application de l'article 219 du CGI, majoré, le cas échéant, d'une contribution sociale égale à 3,3 % du montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois.

Certains actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés pourront néanmoins bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères et filiales. En vertu de ce régime, les dividendes perçus pourront être exonérés d'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part pour frais et charges fixée à 5 % (sous réserve de certaines exceptions) du produit total des participations. Pour bénéficier de ce régime, les actions doivent notamment (i) revêtir la forme nominative ou être déposées ou inscrites dans un compte tenu par un intermédiaire habilité, (ii) représenter au moins 5 % du capital de la Société ou, à défaut d'atteindre ce seuil, 2,5 % du capital de la Société et 5 % des droits de vote de la Société à la condition que l'actionnaire soit contrôlé par un ou plusieurs organismes à but non lucratif (mentionnés au 1 *bis* de l'article 206 du CGI) et (iii) être conservées pendant un délai de deux ans lorsque les titres représentent au moins 5 % du capital de la Société ou cinq ans lorsque les titres représentent 2,5 % du capital et 5 % des droits de vote de la Société (articles 145 et 216 du CGI).

Nonobstant ce qui précède, quel que soit le lieu du siège social du bénéficiaire, les dividendes payés hors de France dans un ETNC autre que ceux mentionnés au 2° du 2 *bis* l'article 238-0 A du CGI font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet ETNC n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, la localisation dans un tel ETNC (articles 119 *bis*, 2 et 187 du CGI).

Les investisseurs concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

(b) Plus-values ou moins-values

Les plus-values nettes réalisées par les actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés lors de la cession des Actions Nouvelles seront en principe compris dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux normal actuellement de 26,5% ou, pour les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros, à 27,5 %, puis, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, à 25% en application de l'article 219 du CGI, majoré, le cas échéant, d'une contribution sociale égale à 3,3 % du montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois (voir point 4.11.2(a) ci-dessus).

Nonobstant ce qui précède, la plus-value réalisée lors de la cession des Actions Nouvelles peut toutefois être exonérée d'impôt sur les sociétés si elle porte sur des actions (i) ayant la nature de titres de participation au sens de l'article 219, I-a *quinquies* du CGI (ii) détenues depuis au moins deux ans (régime des plus-values à long terme). Une quote-part pour frais et charges égale à 12 % du montant brut de la plus-value doit en principe être réintégrée dans le résultat imposable de l'actionnaire personne morale cédant les Actions Nouvelles (articles 39 *duodecies* et 219, I-a *quinquies* du CGI).

Les investisseurs concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

4.11.3. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

La présente section résume certaines conséquences fiscales françaises en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'actions de la Société susceptibles de s'appliquer aux investisseurs (i) qui ne sont pas domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France et (ii) qui recevront des dividendes à raison des actions de la Société qu'ils détiendront autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe ou d'un établissement stable soumis à l'impôt en France.

(a) Dividendes

Sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales et des exceptions visées ci-après, les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France (article 119 *bis*, 2 du CGI).

Le taux de cette retenue à la source est fixé:

- à 12,8 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique ;
- à 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait, s'il avait son siège en France, imposé dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du CGI, lequel vise les

organismes génériquement désignés comme « organismes sans but lucratif », telles qu'interprétées par la doctrine administrative BOI-IS- CHAMP-10-50-10-40 en date du 25 mars 2013, n°580 et suivants ; et

- au taux normal de l'impôt sur les sociétés prévu à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI fixé à (i) 26,5 % pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 et (ii) 25 % pour les exercices à compter du 1er janvier 2022 (article 187 du CGI).

Toutefois, quel que soit le lieu du domicile fiscal ou du siège social du bénéficiaire, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les dividendes payés hors de France dans un ETNC autre que ceux mentionnés au 2° du 2 *bis* de l'article 238-0 A du CGI font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet ETNC n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel ETNC (articles 119 *bis*, 2 et 187 du CGI).

Cependant, la retenue à la source n'est notamment pas applicable, en application du CGI, aux actionnaires :

- personnes morales bénéficiaires effectifs des dividendes :
 - (a) ayant leur siège de direction effective dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'être pas considérée, aux termes d'une convention en matière de double imposition conclue avec un État tiers, comme ayant sa résidence fiscale hors de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ;
 - (b) revêtant l'une des formes énumérées à la partie A de l'annexe I à la directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'États membres différents ou une forme équivalente lorsque la société a son siège de direction effective dans un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
 - (c) détenant de manière directe et ininterrompue pendant au moins deux ans en pleine propriété ou en nue-propriété 10 % (ou 5 % lorsque ces personnes morales détiennent des participations satisfaisant aux conditions prévues à l'article 145 du CGI et se trouvent privées de toute possibilité d'imputer la retenue à la source) au moins du capital de la personne morale qui distribue les dividendes, ou prenant l'engagement de conserver cette participation de façon ininterrompue pendant un délai de deux ans au moins et désignant, comme en matière de taxes sur le chiffre d'affaires, un représentant qui est responsable du paiement de la retenue à la source en cas de non-respect de cet engagement; et
 - (d) étant passibles, dans l'État membre de l'Union européenne ou dans l'État partie à l'accord sur l'Espace économique européen où elle a son siège de direction effective, de l'impôt sur les sociétés de cet État, sans possibilité d'option et sans en être exonérée ;

étant précisé que cette exonération ne s'applique pas aux dividendes distribués dans le cadre d'un montage ou d'une série de montages qui, ayant été mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité de l'article 119 *ter* du CGI, n'est pas authentique compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinents (article 119 *ter* du CGI); ou

- personnes morales qui justifient auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement des revenus qu'elles remplissent, au titre de l'exercice au cours duquel elles perçoivent les revenus, les conditions suivantes :
 - (a) leur siège et, le cas échéant, l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus sont situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement ayant une portée similaire à celle prévue par la directive 2010/24/UE du Conseil du 16 mars 2010 concernant l'assistance mutuelle en matière de recouvrement des créances relatives aux taxes, impôts, droits et autres mesures et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI ou dans un Etat non membre de l'Union européenne ou qui n'est pas un Etat partie à l'accord sur

l'Espace économique européen ayant conclu avec la France les conventions susmentionnées, sous réserve que cet Etat ne soit pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI et que la participation détenue dans la société ou l'organisme distributeur ne permette pas au bénéficiaire de participer de manière effective à la gestion ou au contrôle de cette société ou de cet organisme ;

(b) leur résultat fiscal ou, le cas échéant, celui de l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus, calculé selon les règles de l'Etat ou du territoire où est situé leur siège ou l'établissement stable, est déficitaire ; et

(c) elles font, à la date de la perception du revenu l'objet d'une procédure comparable à celle mentionnée à l'article L. 640-1 du Code de commerce ou, à défaut d'existence d'une telle procédure, elles sont, à cette date, en état de cessation des paiements et leur redressement est manifestement impossible (article 119 *quinquies* du CGI) ; ou

- organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui (i) lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, (ii) présentent des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions énoncées à l'article 119 *bis*, 2 du CGI et (iii) remplissent les conditions énoncées au BOFIP BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70 en date du 12 août 2020 (article 119 *bis*, 2 du CGI).

Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin (i) de déterminer les modalités d'application de ces dispositions à leur cas particulier, (ii) de déterminer les conditions d'application d'une éventuelle restitution de la retenue à la source en application du droit français (notamment en application de l'article 235 *quater* du CGI pour certaines sociétés étrangères dont le résultat fiscal est déficitaire), (iii) et/ou de pouvoir bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source en application d'une convention fiscale applicable et (iv) de déterminer les modalités pratiques d'application des conventions fiscales éventuellement applicables.

Enfin, l'attention des actionnaires est attirée sur le fait que la loi n° 2018-1317 de finances pour 2019 publiée au Journal Officiel le 30 décembre 2018 a introduit une mesure anti-abus codifiée à l'article 119 bis A du CGI, avec effet au 1er juillet 2019, prévoyant l'application par l'agent payeur de la retenue à la source applicable aux dividendes en cas d'opérations de cessions temporaires de titres ou d'opérations similaires autour du paiement des dividendes permettant aux actionnaires non-résidents de sociétés françaises d'échapper à la retenue à la source normalement applicable. Dans ce cas, la retenue à la source s'applique sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir de la procédure dite « simplifiée » en vue de bénéficier des dispositions plus favorables de la convention fiscale éventuellement applicable. Le texte prévoit toutefois sous certaines conditions une mesure de sauvegarde permettant d'obtenir le remboursement de tout ou partie de la retenue à la source ainsi prélevée s'il apporte la preuve que ce versement correspond à une opération qui a principalement un objet et un effet autres que d'éviter l'application d'une retenue à la source ou d'obtenir l'octroi d'un avantage fiscal.

(b) Plus-values

Les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux par des personnes physiques domiciliées hors de France au sens de l'article 4 B du CGI ou par des personnes morales dont le siège social est situé hors de France ne sont, en principe, pas imposables en France (article 244 *bis* C du CGI).

Toutefois, sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux de droits sociaux d'une société d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du CGI à prépondérance immobilière en France par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France sont éventuellement soumises à un prélèvement en France au taux (i) normal de l'impôt sur les sociétés prévu à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI (i.e., 26,5 % à la date du Prospectus) lorsqu'il est dû par une personne morale ou un organisme quelle qu'en soit la forme ou (ii) de 19 % lorsqu'il est dû par des personnes physiques, les associés personnes physiques de sociétés, groupements ou organismes dont les bénéficiaires

sont imposés au nom des associés et les porteurs de parts, personnes physiques, de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du CGI.

Pour les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, le prélèvement n'est pas libératoire mais s'impute sur le montant d'impôt sur les sociétés dû en France au titre de l'exercice fiscal de réalisation de la plus-value.

Lorsque le prélèvement est dû par des personnes physiques, les associés personnes physiques de sociétés, groupements ou organismes dont les bénéfices sont imposés au nom des associés et les porteurs de parts, personnes physiques, de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du CGI, le prélèvement est libératoire de l'impôt sur le revenu.

Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel notamment en ce qui concerne les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

4.12. INFORMATIONS RELATIVES A L'OFFREUR DES VALEURS MOBILIERES SI CELUI-CI N'EST PAS L'EMETTEUR

Non applicable.

5. MODALITES ET CONDITIONS DE L'ADMISSION DES ACTIONS NOUVELLES

5.1. CONDITIONS DE L'ADMISSION DES ACTIONS NOUVELLES, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES DE L'ADMISSION

5.1.1. Conditions de l'émission des Actions Nouvelles

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 3 Actions Nouvelles pour 22 actions existantes, au prix de 143,75 euros par action (soit 15,28 euros de nominal et 128,47 euros de prime d'émission), sans qu'il ne soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription seront négociables à compter du 19 novembre 2021 jusqu'au 30 novembre 2021 inclus, et exerçables à compter du 23 novembre 2021 jusqu'au 2 décembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif.

22 droits préférentiels de souscription donneront le droit de souscrire 3 Actions Nouvelles.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 2 décembre 2021 à la clôture de la séance de bourse, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.

Les plans d'attribution gratuite d'actions dont les actions sont en période d'acquisition ne donneront donc pas lieu à l'attribution de droits préférentiels de souscription.

5.1.2. 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) correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles émises, soit 2 435 190 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 143,75 euros (constitué de 15,28 euros de nominal et 128,47 € euros de prime d'émission).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la décision de la Gérance du 17 novembre 2021, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, la Gérance pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'elle déterminera, une ou plusieurs des facultés suivantes :

- répartir librement tout ou partie des actions émises non souscrites entre les personnes de son choix,
- offrir au public, sur le marché français ou à l'étranger, tout ou partie des actions émises non souscrites, ou
- de manière générale, limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions reçues, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation et sous réserve que ce montant atteigne, le cas échéant après utilisation des deux facultés susvisées, les trois quarts de l'augmentation décidée.

Il est toutefois à noter que l'émission des Actions Nouvelles fait l'objet d'une garantie des Etablissements Garants dans les conditions décrites à la section 5.4.3 ci-dessous.

5.1.3. Période et procédure de souscription

5.1.3.1. Période de souscription

La souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 23 novembre 2021 au 2 décembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif.

5.1.3.2. Droit préférentiel de souscription

La période de négociation des droits préférentiels de souscription sera ouverte du 19 novembre 2021 au 30 novembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif.

Souscription à titre irréductible

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, par préférence (se référer à la Section 5.1.1 « Conditions de l'émission des Actions Nouvelles » de la Note d'Opération) :

- 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 ; et
- aux cessionnaires de droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 3 Actions Nouvelles pour 22 actions existantes possédées (22 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 3 Actions Nouvelles au prix de 143,75 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

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 Nouvelles. Les actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiel de souscription qui ne posséderaient 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 Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'il puisse, 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 Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription

Souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de 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 Nouvelles 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.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir Section 5.1.10 « Publication des résultats de l'Augmentation de Capital » de la présente Note d'Opération).

Valeur théorique du droit préférentiel de souscription et de l'action Altarea – Décotes du prix de souscription des Actions Nouvelles par rapport au cours de bourse de l'action et par rapport à la valeur théorique de l'action Altarea ex-droit

Sur la base du cours de clôture de l'action de la Société le 16 novembre 2021, soit 184 euros :

- le prix de souscription des Actions Nouvelles de 143,75 euros fait apparaître une décote faciale de 21,88 %,
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 4,83 euros,
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 179,17 euros, et
- 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.

5.1.3.3. Procédure d'exercice du droit préférentiel 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, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0014006KI3, dans les mêmes conditions que les actions existantes de la Société.

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 inclus selon le calendrier indicatif et payer le prix de souscription correspondant (voir Section 5.1.9 « *Versement des fonds et modalité de délivrance des actions* » de la présente Note d'Opération).

En cas de cession du droit préférentiel de souscription détaché d'une action existante, 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, soit le 2 décembre 2021 selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.

5.1.3.4. Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues par la Société

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions soit directement, soit par une personne agissant en son propre nom, mais pour le compte de la Société.

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.

5.1.4. **Calendrier indicatif de l'Augmentation de Capital**

17 novembre 2021	<ul style="list-style-type: none"> – 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. – 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 et 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.

5.1.5. Révocation / Suspension de l'offre

L'émission des Actions Nouvelles fera l'objet d'un contrat de garantie avec les Etablissements Garants (voir la section 5.4.3 ci-dessous). Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce et pourra, sous certaines conditions et dans certaines circonstances, être résilié.

Le montant de l'Augmentation de Capital pourrait être limité au montant des souscriptions reçues en cas de résiliation du contrat de garantie. Il est toutefois précisé que la Société a reçu des engagements de souscription de la part d'actionnaires qui représentent plus de 83,60% du montant de l'émission décidée.

5.1.6. Réduction de la souscription

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 3 Actions Nouvelles pour 22 actions existantes (voir Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'Opération) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » et 5.3.1 « *Prix de souscription* » de la présente Note d'Opération.

5.1.7. Montant minimum et / ou maximum d'une souscription

L'émission des Actions Nouvelles étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 3 Actions Nouvelles nécessitant l'exercice de 22 droits préférentiels de souscription, il n'y a pas de maximum de souscription (voir Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la présente Note d'Opération).

5.1.8. Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.9. Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

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 jusqu'au 2 décembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

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 reçus par CACEIS Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux) jusqu'au 2 décembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif.

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 (14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux) qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital.

La date de livraison prévue des Actions Nouvelles est le 10 décembre 2021 selon le calendrier indicatif.

5.1.10. Publication des résultats de l'Augmentation de Capital

À l'issue de la période de souscription des Actions Nouvelles visée à la Section 5.1.3 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions sera diffusé et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext Paris relatif à l'admission des Actions Nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir Section 5.1.3.2 « *Droits préférentiels de souscription* » de la présente Note d'Opération).

5.1.11. Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Se référer à la Section 5.1.3 « Période et procédure de souscription » de la présente Note d'Opération.

5.2. PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre

Catégorie d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des Actions Nouvelles à émettre est réservée (i) aux titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription et (ii) aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites au à la Section 5.1.3.2 « *Droits préférentiels de souscription* » de la présente Note d'Opération.

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux Actions Nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de souscription émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et nonavenus.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du paragraphe.

De façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

Les paragraphes « *Restrictions concernant les États membres de l'Espace économique européen (autres que la France)* », « *Restrictions concernant le Royaume-Uni* », « *Restrictions concernant les États-Unis d'Amérique* », et « *Restrictions concernant l'Australie, le Canada et le Japon* » ci-dessous ont pour unique objet de présenter un aperçu des réglementations susceptibles d'être applicables, respectivement, dans l'Espace économique européen, au Royaume-Uni, aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, et au Japon.

Restrictions concernant les États membres de l'Espace Économique Européen et le Royaume-Uni (autres que la France)

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen et du Royaume-Uni autres que la France (les « **États membres** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre de ces États membres ou au Royaume-Uni.

Par conséquent, les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États membres ou au Royaume-Uni uniquement :

- (i) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par le Règlement Prospectus ;
- (ii) à moins de 150 personnes physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés (tels que définis dans le Règlement Prospectus) par Etat membre, sous réserve du consentement préalable des établissements chargés du placement ; ou
- (iii) dans tous les autres cas où la publication par la Société d'un prospectus n'est pas requise au titre des dispositions de l'article 1(4) du Règlement Prospectus ;

et à condition qu'aucune des offres mentionnées aux paragraphes (i) à (iii) ci-dessus ne requiert la publication par la Société ou les établissements chargés du placement d'un prospectus conformément aux dispositions de l'article 3 du Règlement Prospectus ou d'un supplément au prospectus conformément aux dispositions de l'article 23 du Règlement Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « *offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription* » dans un État membre donné ou au Royaume-Uni signifie toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières émises par la Société de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières (ii) l'expression « *Règlement Prospectus* » désigne le règlement 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé et abrogeant la Directive Prospectus 2003/71/CE.

Ces restrictions de vente concernant les Etats Concernés s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États Concernés.

Restrictions concernant le Royaume-Uni

Le Prospectus est adressé et 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* (« **Ordre** ») ou (iii) aux sociétés à capitaux propres élevés ou toute autre personne visée par l'article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre (« *high net worth companies* », « *unincorporated associations* », etc.) (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) étant ensemble désignées les « **Personnes Habilitées** »). Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription sont destinés uniquement à des Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription 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 Prospectus ou l'une des informations qu'il contient pour procéder à un investissement ou à une activité d'investissement.

Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

Il ne sera communiqué ou distribué, ni fait communiquer ou distribuer des invitations ou incitations à entreprendre des services d'investissement (article 21 du FSMA) que dans des circonstances où l'article 21(1) du FSMA ne s'applique pas à la Société.

Restrictions concernant les Etats-Unis d'Amérique

Ni les Actions Nouvelles, ni les droits préférentiels de souscription n'ont été et ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique, telle que modifiée (*U.S. Securities Act of 1933, as amended*, désigné ci-après le « **U.S. Securities Act** »). Ni les Actions Nouvelles ni les droits préférentiels de souscription ne peuvent être et ne seront pas offerts, vendus ou livrés sur le territoire des États-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S de l'*U.S. Securities Act* (le « **Règlement S** »). En conséquence, aux États-Unis d'Amérique, les actionnaires ou investisseurs ne pourront pas participer à l'offre et souscrire les Actions Nouvelles ou exercer les droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des Actions Nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer être une violation des obligations d'enregistrement au titre du *U.S. Securities Act* si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du *U.S. Securities Act*.

Restrictions concernant l’Australie, le Japon et le Canada

Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription ne pourront être offerts, vendus ou acquis en Australie, au Japon et au Canada.

5.2.2. Engagements de souscription et intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d’administration, de direction ou de surveillance

Engagements de souscription des principaux actionnaires et des dirigeants sociaux

1. *Engagements de souscription des membres du concert des fondateurs (AltaGroupe, Alta Patrimoine, Altager, famille d’Alain Taravella, Jacques Nicolet et Everspeed) :*

- AltaGroupe, actionnaire détenant à titre individuel 4 271 263 actions de la Société (soit environ 23,92% du capital), s’est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 582 444 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 4 271 256 droits préférentiels de souscription (hors rompus), et à titre réductible à hauteur d’un nombre maximum de 88 938 Actions Nouvelles. AltaGroupe 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.
- Alta Patrimoine, actionnaire détenant à titre individuel 2 464 211 actions de la Société (soit environ 13,80% du capital), s’est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 336 027 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 2 464 198 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- Altager, actionnaire détenant à titre individuel 1 047 845 actions de la Société (soit environ 5,87% du capital), s’est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 142 887 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 1 047 838 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- Les membres de la famille d’Alain Taravella, actionnaires qui détiennent ensemble 142 809 actions de la Société (soit environ 0,80 % du capital), se sont engagés irrévocablement, le 16 novembre 2021, à souscrire 12 786 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 93 764 droits préférentiels de souscription (hors rompus). Par ailleurs, Monsieur 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.
- Monsieur 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.

2. *Engagement de souscription de Monsieur Jacques Ehrmann (membre du concert élargi) :*

- Monsieur 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 irréductible, 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.

3. Engagement de souscription de Christian de Gournay, Président du Conseil de Surveillance et de la société Opus Investment qu'il contrôle :

- Christian de Gournay, Président du conseil de surveillance d'Altea, et la société Opus Investment qu'il contrôle, actionnaires détenant ensemble 264 660 actions de la Société (soit environ 1,48% du capital), se sont engagés irrévocablement, le 16 novembre 2021, à souscrire 36 087 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 264 638 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

4. Engagements de souscription des Entités Predica (Crédit Agricole Assurances), BPCE VIE, ABP (APG) et de SOGECAP :

- Crédit Agricole Assurances, actionnaire détenant à titre individuel 4 416 actions de la Société (soit environ 0,02% du capital), s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 600 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 4 400 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole, actionnaire détenant à titre individuel 4 230 121 actions de la Société (soit environ 23,69% du capital), s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 576 834 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 4 230 116 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- Crédit Agricole Vita, actionnaire détenant à titre individuel 45 165 actions de la Société (soit environ 0,25% du capital), s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 6 156 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 45 144 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- La Médicale, actionnaire détenant à titre individuel 24 151 actions de la Société (soit environ 0,14% du capital), s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 3 291 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 24 134 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- Spirica, actionnaire détenant à titre individuel 99 614 actions de la Société (soit environ 0,56% du capital), s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 13 581 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 99 594 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- ABP (APG), actionnaire détenant à titre individuel 1 265 974 actions de la Société (soit environ 7,09% du capital), s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 172 632 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 1 265 968 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- SOGECAP, actionnaire détenant à titre individuel 180 000 actions de la Société (soit environ 1,01% du capital), s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 24 543 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 179 982 droits préférentiels de souscription (hors rompus).
- BPCE VIE, actionnaire détenant à titre individuel 178 581 actions de la Société (soit environ 1% du capital), s'est engagée irrévocablement, le 17 novembre 2021, à souscrire 24 351 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de 178 574 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Les engagements de souscription (les « **Engagements de Souscription** ») reçus par les actionnaires portent au total sur 2 035 743 Actions Nouvelles (à titre irréductible et réductible), soit 83,60% de l'émission décidée.

Intention de souscription des membres du Comité exécutif :

- Des membres du Comité exécutif, actionnaires détenant 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 irréductible, 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.

5.2.3. Information pré-allocation

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites à la section 5.1.2 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération, sont assurés de souscrire, sans possibilité de réduction, 3 Actions Nouvelles, au prix unitaire de 143,75 euro, par lot de 22 droits préférentiels de souscription exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'Actions Nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext Paris S.A. (se référer à la section 5.1.2 « *Période et procédure de souscription* » et à la section 5.1.10 « *Publication des résultats de l'Augmentation de Capital* » de la Note d'opération).

5.2.4. Notification aux souscripteurs

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 (se référer à la section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées à la section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

5.3. ETABLISSEMENT DU PRIX DE SOUSCRIPTION

5.3.1. Prix de souscription

Le prix de souscription est de 143,75 euros par action, dont 15,28 euros de nominal par action et 128,47 euros de prime d'émission.

Lors de la souscription, le prix de 143,75 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces.

Un actionnaire possédant 22 actions existantes Altarea pourra donc souscrire 3 Actions Nouvelles pour un prix de souscription total de 143,75 euros.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir Section 5.1.3.2 « *Droit préférentiel de souscription* ») et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

5.3.2. Procédure de publication du prix de l'offre

Sans objet.

5.3.3. Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription

Sans objet.

5.3.4. Disparité de prix

Sans objet.

5.4. PLACEMENT ET PRISE FERME

5.4.1. Coordonnées des Etablissements Garants

Natixis

30, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
France

Société Générale
29, boulevard Haussmann
75009 Paris
France

BNP Paribas
16, boulevard des Italiens
75009 Paris
France

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank
12, place des Etats-Unis
92547 Montrouge
France

Morgan Stanley Europe SE
Große Galusstraße 18
60312 Francfort-sur-le-Main
Allemagne

5.4.2. Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez CACEIS Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux), qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital.

Le service des titres et le service financier des actions de la Société sont assurés par CACEIS Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux).

5.4.3. Garantie – Engagement d'abstention / de conservation

5.4.3.1. 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, 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.

5.4.3.2. Engagement d'abstention de la Société et engagements de conservation

- *Engagement d'abstention de la Société*

Engagement d'abstention de la Société d'émettre des nouveaux titres 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 :

- l'attribution des droits préférentiels de souscription objet de la présente Note d'Opération et l'émission des Actions Nouvelles ;
- la cession des droits préférentiels de souscription attachés aux actions détenues par la Société ;
- les actions et autres valeurs mobilières à émettre dans le cadre de tout plan d'actionnariat salarié existant ou à venir autorisé par l'assemblée générale des actionnaires de la Société ;
- les achats et ventes d'actions effectués dans le cadre du programme de rachat d'actions ;
- les actions nouvelles ou existantes à remettre dans le cadre de plans d'attribution gratuite d'actions

- existants ou à venir autorisés par l'assemblée générale des actionnaires de la Société ;
- (vi) les actions à émettre en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, ou dans le cadre du paiement du dividende en actions ;
 - (vii) les actions et autres valeurs mobilières à émettre dans le cadre d'un apport, d'une fusion, d'un échange, d'une offre d'échange, d'une acquisition ou de toute autre opération de croissance externe financée en tout ou partie en actions ou autres valeurs mobilières de la Société, sous réserve que l'entité bénéficiant de ce(s) opération(s) reprenne à son compte, pour leur durée résiduelle, l'ensemble des engagements pris par la Société, au titre du présent paragraphe ; ou
 - (viii) les transferts intragroupes des actions et des autres valeurs mobilières de la Société, sous réserve que l'entité bénéficiant de ce(s) transfert(s) reprenne à son compte, pour leur durée résiduelle, l'ensemble des engagements pris par la Société, au titre du présent paragraphe.

- *Engagements de conservation des actionnaires*

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 mentionnées ci-après.

Sont ainsi exclus du champ d'application de cet engagement, les transferts (sous quelque forme que ce soit) à une entité contrôlée par, qui contrôle, ou sous contrôle commun avec (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) l'actionnaire ayant pris l'engagement, respectivement, sous réserve que l'entité bénéficiant de ce(s) transfert(s) reprenne à son compte, pour sa durée résiduelle, l'engagement ; et les transferts (sous quelque forme que ce soit) à des actionnaires identifiés (ceux qui ont pris un engagement de conservation), sous réserve que l'entité bénéficiant de ce(s) transfert(s) reprenne à son compte, pour leur durée résiduelle, l'ensemble des engagements pris par l'entité transférante concernée, au titre du présent paragraphe. En cas de résiliation du Contrat de Garantie, des engagements de conservation pourraient être levés par la Société sans l'accord des banques.

5.4.3.3. Date de signature du contrat de garantie

Le contrat de garantie sera signé le 17 novembre 2021, selon le calendrier indicatif.

6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATIONS

6.1. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 19 novembre 2021 et négociables sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 30 novembre 2021, 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 Actions Nouvelles, émises en représentation de l'Augmentation de Capital, feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 10 décembre 2021 selon le calendrier indicatif. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions Existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation et sous le même code ISIN FR0000033219.

Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.

6.2. PLACE DE COTATION

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (Compartiment A).

6.3. OFFRES CONCOMITANTE D' ACTIONS

Sans objet.

6.4. CONTRAT DE LIQUIDITE

La Société a conclu le 9 mars 2010 un contrat de liquidité avec Kepler Cheuvreux.

6.5. STABILISATION – INTERVENTION SUR LE MARCHE

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

6.6. OPTION DE SUR-ALLOCATION

Sans objet.

6.7. CLAUSE D'EXTENSION

Sans objet.

7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

Sans objet.

8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION

Produits et charges relatifs à l'augmentation de capital

Le produit brut de l'Augmentation de Capital correspond au produit du nombre d'Actions Nouvelles à émettre et du prix de souscription unitaire des Actions Nouvelles. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission, seraient, sur la base du capital de la Société à la date du présent Prospectus les suivants :

- Produit brut de l'Augmentation de Capital : 350 058 562,50 euros ;
- Estimation des dépenses liées à l'Augmentation de Capital (intermédiaires financiers, frais juridiques et administratifs) : environ 6 millions d'euros
- Produit net estimé de l'Augmentation de Capital : environ 344 millions d'euros.

9. DILUTION

9.1. INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES SUR LA QUOTEPART DES CAPITAUX PROPRES ET SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE

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 %)	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.

9.2. INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES SUR LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE ET SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE

Au 17 novembre 2021, 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 s'élève à 15,28 euros chacune. Sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition du capital social et des droits de vote est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'Actions Ordinaires et de droits de vote théorique		Nombre de droits de vote réels	
		%		%
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) SOGECAP s'est portée acquéreur d'une participation de 1,01% du capital d'Altea auprès d'ABP (APG).

Après réalisation de l'Augmentation de Capital, la répartition du capital social et des droits de vote serait la suivante :

Actionnaire	Nombre d'Actions Ordinaires et de droits de vote théorique		Nombre de droits de vote réels	
		%		%
Concert Fondateurs ^(a)	9 109 440	44,89	9 109 440	45,24
Concert Elargi ^(b)	9 161 788 ^(c)	45,15	9 161 788	45,50
Crédit Agricole Assurances	5 003 929	24,66	5 003 929	24,85
ABP (APG)	1 438 606	7,09	1 438 606	7,14
Opus Investment et C. de Gournay	300 747	1,48	300 747	1,49
BPCE VIE	202 932	1,00	202 932	1,01
SOGECAP	204 543	1,01	204 543	1,02
Autodétention	157 354	0,78	-	0,00
FCPE	150 020	0,74	150 020	0,75
Public	3 673 352	18,10	3 673 352	18,24
Total	20 293 271	100,00	20 135 917	100,00

(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) Dans l'hypothèse où la souscription à titre réductible d'AltaGroupe serait intégralement servie.

10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1. CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE

Non applicable.

10.2. AUTRES INFORMATIONS VERIFIEES PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Non applicable.