



## ALTAREIT

Société en commandite par actions au capital de 1 643 565 euros  
Siège social : 8, avenue Delcassé, 75008 Paris  
552 091 050 RCS Paris

### NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'attribution gratuite de bons de souscription d'actions (« **BSA** ») par Altareit à ses actionnaires, de l'admission sur le marché Euronext Paris desdits BSA et de l'émission et de l'admission sur le marché Euronext Paris des actions émises sur exercice de tout ou partie desdits BSA.



#### Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») a apposé le visa n°09-207 en date du 29 juin 2009 sur le présent Prospectus. Ce Prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « *si le document est complet et compréhensible et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Le Prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence 2008 d'Altareit enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 juin 2009 sous le n° R.09-058 (le « **Document de Référence** ») ;
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** ») (incluant un résumé du Prospectus).

Des exemplaires du présent Prospectus sont disponibles sans frais auprès d'Altareit et de HSBC. Le Prospectus peut également être consulté sur les sites Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et d'Altareit ([www.altarea.com](http://www.altarea.com)).

**HSBC**  
**Chef de File et Teneur de Livre**

## SOMMAIRE

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS .....	4
A. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ.....	4
B. INFORMATIONS CONCERNANT L'OPÉRATION .....	9
C. DILUTION ET RÉPARTITION DU CAPITAL .....	11
D. MODALITÉS PRATIQUES .....	12
1. PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS.....	14
1.1 Responsables du prospectus.....	14
1.2 Attestation des responsables du prospectus .....	14
1.3 Responsable de l'information financière et contacts investisseurs .....	14
2. FACTEURS DE RISQUES DE MARCHÉ POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES .....	15
2.1 Facteurs de risque liés à l'opération.....	15
2.2 Changement significatif dans la situation financière ou commerciale .....	16
3. INFORMATIONS DE BASE.....	17
3.1 Fonds de roulement net.....	17
3.2 Capitaux propres consolidés et endettement .....	17
3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission .....	18
3.4 Raisons de l'offre et utilisation du produit.....	18
4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES / ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS.....	18
4.1 INFORMATION SUR LES BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS (les « BSA ») .....	19
4.1.1 Nature, catégorie et date de jouissance des BSA devant être attribués et des actions émises et admises à la négociation .....	19
4.1.2 Droit applicable et tribunaux compétents .....	19
4.1.3 Forme et mode d'inscription en compte des BSA et des Actions Nouvelles .....	19
4.1.4 Devise d'émission.....	20
4.1.5 Droits attachés aux BSA et aux Actions Nouvelles .....	20
4.1.6 Autorisations.....	22
4.1.7 Date prévue d'émission des BSA et des Actions Nouvelles .....	23
4.1.8 Restrictions à la libre négociabilité des BSA et des Actions Nouvelles.....	23
4.1.9 Réglementation française en matière d'offre publique .....	23
4.1.10 Offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours.....	24

4.1.11	Régime fiscal des BSA et des Actions Nouvelles .....	24
	Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux actionnaires de la Société. Cet exposé est fondé sur les dispositions législatives françaises actuellement en vigueur et est donc susceptible d'être affecté par toutes modifications apportées à ces dispositions ou à leur interprétation par l'administration fiscale française. ....	24
4.2	CONDITIONS DE L'OFFRE .....	29
4.2.1	Conditions, calendrier prévisionnel et modalités des demandes de souscription.....	29
4.2.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières .....	32
4.2.3	Fixation du prix .....	35
4.2.4	Placement et garantie .....	35
4.3	ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION.....	35
4.3.1	Admission aux négociations .....	35
4.3.2	Places de cotation .....	36
4.3.3	Offres concomitantes d'actions Altareit.....	36
4.3.4	Contrat de liquidité sur actions Altareit .....	36
4.3.5	Stabilisation .....	36
5.	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE / CONVENTIONS DE RESTRICTIONS DE CESSION .....	36
5.1	Personnes ou entités ayant l'intention de vendre des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.....	36
5.2	CONVENTION DE RESTRICTION DE CESSION OU D'ÉMISSION.....	36
6.	DÉPENSES LIÉES À L'OFFRE.....	36
7.	DILUTION.....	37
7.1	Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire .....	37
7.2	Incidence sur la participation d'un actionnaire dans le capital social de la société.....	38
7.3	Incidence sur la composition du capital social et du nombre de droits de vote correspondant.....	38
8.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES .....	39
8.1	Conseillers ayant un lien avec l'offre.....	39
8.2	Responsable du contrôle des comptes.....	39
8.3	Rapport d'expert .....	39
8.4	Informations provenant d'un tiers.....	39
8.5	Mise à jour de l'information concernant la Société .....	39

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n°09-207 en date du 29 juin 2009 de l'AMF

*Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus.*

*Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.*

*Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du règlement général de l'AMF, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.*

Dans le présent résumé, la société Altareit est dénommée la « **Société** » ou « **Altareit** » et le « **Groupe** » désigne la Société et ses filiales.

### A. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

#### Aperçu des activités

##### *Historique*

Depuis la fin du premier trimestre 2008, Altareit est une filiale directe d'Altaréa, opérateur immobilier multi-produit et foncière spécialisée dans les centres commerciaux cotée sur Euronext Paris (Compartiment A).

Lors de la prise de contrôle d'Altareit, l'intention déclarée par Altaréa était d'utiliser ce véhicule coté afin de diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers d'Altaréa dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrait des perspectives intéressantes.

Les 23 et 24 décembre 2008, conformément à ces déclarations, Altaréa a cédé à Altareit la totalité des actions composant le capital des deux entités du groupe Altaréa extérieures à son métier de base de foncière en immobilier commercial. Altareit est ainsi devenue la société mère de Cogedim, acteur historique de la promotion en France, qui regroupe, depuis une restructuration juridique, financière et opérationnelle intervenue au cours du dernier trimestre 2008, toute l'activité de promotion pour compte tiers du groupe Altaréa. Par ailleurs, Altareit détient désormais Alta Faubourg qui loge, aux termes d'une restructuration intervenue également préalablement à cette cession, l'ensemble des activités de diversification du groupe Altaréa comprenant notamment la participation de 33,34% dans le Marché d'Intérêt National de Rungis ainsi que plusieurs autres sociétés actives dans des métiers connexes à l'immobilier (gestion hôtelière, exploitation de cinémas etc.).

Désormais, Altareit exerce deux activités : la promotion pour compte de tiers autour de Cogedim et les activités de diversification sous Alta Faubourg.

##### *Le Business Model*

Il s'applique principalement dans les activités de promotion pour compte de tiers ou d'hôtellerie.

La plus forte création de valeur se fait en amont de la chaîne immobilière.

Grâce à leur expertise, les équipes d'Altareit peuvent identifier les opportunités foncières, anticiper les attentes pour concevoir le produit le mieux adapté à son utilisateur final, tout en maîtrisant sa réalisation. Avec une expérience avérée sur les marchés de l'immobilier commercial, tertiaire et résidentiel, le Groupe propose aux collectivités locales et aux investisseurs privés des solutions globales et innovantes d'aménagement urbain.

### Le positionnement

En observant les modes de vie contemporains, en étant attentif à leur évolution, en décelant les tendances nouvelles, le Groupe replace l'utilisateur au cœur du projet urbain. Cette démarche, faite d'écoute de la société, permet la traduction d'aspirations sociales en objets urbains durables.

Les réalisations et les projets du Groupe conçues au plus près de la demande, créent ainsi de nouvelles proximités.

### Organisation juridique et direction

A la date du visa sur le Prospectus, Altareit est organisée sous la forme d'une société en commandite par actions dont les 1 095 710 actions sont détenues directement et indirectement à hauteur de 99,59% par Altaréa (société contrôlée par Alain Taravella) et dont les 10 parts d'associé commandité sont détenues par Altafi 3 (société intégralement détenue par Altafinance 2, elle-même contrôlée par Alain Taravella). La gérance est assurée par Altafinance 2. Altareit dispose également d'un conseil de surveillance présidé par Jacques Nicolet. Les autres membres du conseil de surveillance sont Alta Faubourg et Altaréa France.

### Informations financières sélectionnées

La constitution du Groupe a été réalisée par le biais de transferts entre entités sous contrôle commun, toutes filiales d'Altarea SCA. Les opérations d'acquisition de titres de Cogedim et d'Alta Faubourg par la Société ont été réalisées en valeurs de marché établies par des experts indépendants.

Bien que les transferts aient été effectués en fin d'année 2008, les états financiers établis selon la méthode du « *pooling of interest* », présentent l'activité de la période sur l'ensemble de la période comme si les transferts avaient été effectués au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Une information comparative a été établie au titre de 2007 en considérant que le Groupe était constitué depuis le 1er janvier 2007.

Le bilan consolidé au 31 décembre 2008 résumé se présente comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
<b><u>ACTIFS</u></b>		
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>327 012</b>	<b>348 015</b>
ECART D'ACQUISITION	113 028	262 222
PARTICIPATIONS	62 070	1 448
IMPOT DIFFERE ACTIF	62 081	577
AUTRES ACTIFS NON-COURANTS	89 832	83 769
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>872 397</b>	<b>918 456</b>
RELATIONS CLIENTELES	29 507	156 943
STOCK ET EN-COURS	390 959	482 116
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	123 131	68 587
AUTRES CREANCES A MOINS D'UN AN	104 038	109 297
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE	149 181	76 203
AUTRES ACTIFS COURANTS	75 581	25 310
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 199 408</b>	<b>1 266 471</b>
<b><u>PASSIF</u></b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>132 055</b>	<b>(73 839)</b>
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	128 879	(75 538)
INTERETS MINORITAIRES	3 176	1 699
<b>PASSIFS NON-COURANTS</b>	<b>558 685</b>	<b>693 166</b>
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES *	543 139	583 734
IMPOTS DIFFERE PASSIF	2 028	95 280
AUTRES PASSIFS NON-COURANTS	13 519	14 152
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>508 668</b>	<b>647 144</b>
EMPRUNT ET DETTES FINANCIERES	111 510	279 255
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES d'EXPLOITATION	371 505	363 479
AUTRES PASSIFS COURANTS	25 654	4 410
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 199 408</b>	<b>1 266 471</b>

\* dont Dettes financières envers les actionnaires de 85 498 milliers d'euros et de 49 954 milliers d'euros respectivement en 2008 et 2007

Le compte de résultat au 31 décembre 2008 résumé se présente comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007 *
CHIFFRE D'AFFAIRES	741 760	329 961
MARGE IMMOBILIERE	33 230	25 968
RESULTAT OPERATIONNEL	(244 356)	(72 933)
- COUT DE L'ENDETTEMENT NET	(28 224)	(10 189)
- AUTRES PRODUITS ET CHARGES	(17 620)	(8 787)
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	(134 714)	(93 023)
RESULTAT NET PART DU GROUPE	(136 650)	(93 791)

\* contribution de Cogedim sur 6 mois

## Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement financier net au 31 mars 2009

### Capitaux propres part du groupe et endettement consolidés

Conformément aux recommandations du *Committee of European Securities Regulators*, § 127, le tableau ci-dessous présente la situation non audité des capitaux propres consolidés d'Altareit au 31 mars 2009 (hors résultat du 1<sup>er</sup> trimestre 2009) :

En milliers d'euros	31 mars 2009 Données non auditées
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES COURANTES</b>	<b>147,9</b>
- Faisant l'objet de garanties	107,3 <sup>1</sup>
- Faisant l'objet de nantissements	
- Sans garanties ni nantissements	40,6
<i>dont compte courant avec Altaréa SCA</i>	<i>12,6</i>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES NON COURANTES</b>	<b>459,5</b>
- Faisant l'objet de garanties	158,7 <sup>2</sup>
- Faisant l'objet de nantissements	300 <sup>3</sup>
- Sans garanties ni nantissements	0,8
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>128,9</b>
- Capital	1,6
- Primes liées au capital	0,7
- Réserves groupe	126,6

<sup>1</sup> : promesses d'affectation hypothécaire octroyées au titre de lignes de crédit pour le financement de programmes de promotion immobilière pour compte de tiers

<sup>2</sup> dont caution solidaire donnée par Altarea sca au titre d'un emprunt bancaire de 100 M€ et part à moins d'un an des promesses d'affectation hypothécaire pour le solde

<sup>3</sup> : nantissement des titres Cogedim

Il est précisé que si au 31 mars 2009, le montant du compte courant avec Altaréa SCA était de 12,6 millions d'euros, à la date du Prospectus, le montant de ce compte courant est de 100 millions d'euros, sans toutefois que cela ait un impact sur l'endettement financier net de la Société.

L'endettement financier net du groupe établi sur la base des comptes consolidés de la Société au 31 mars 2009 (hors résultat du 1<sup>er</sup> trimestre 2009) est présenté de manière synthétique dans le tableau ci-après :

En milliers d'euros	31 mars 2009 Données non auditées
A. Trésorerie	15,2
B. Equivalents de trésorerie	
C. Titres de placement	57
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>72,2</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	
F. Dettes bancaires à court terme	116,8
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	5,1
H. Autres dettes financières à court terme	26,0
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)</b>	<b>147,9</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) – (E) – (D)</b>	<b>75,7</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	458,6
L. Obligations émises	

M. Autres emprunts à plus d'un an	0,9
<b>N. Endettement financier net à moyen et long terme (K) + (L) + (M)</b>	<b>459,5</b>
<b>O. Endettement financier net (J) + (N)</b>	<b>535,2</b>

*Changements notables depuis le 31 mars 2009*

Depuis le 31 mars 2009, aucun changement notable qui pourrait avoir une incidence significative sur les capitaux propres consolidés et l'endettement consolidé de la Société n'est intervenu.

**Déclaration sur le fonds de roulement net**

Altareit atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net du Groupe est suffisant (c'est-à-dire que le Groupe a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisante), hors fonds levés lors de la présente opération, au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date de visa de l'AMF sur le Prospectus.

**Principaux facteurs de risque**

Les principaux facteurs de risque figurent ci-dessous. Ces risques ainsi que d'autres plus amplement décrits dans le Document de Référence (section 4.9) et dans la note d'opération (paragraphe 2) sont à prendre en considération par les investisseurs avant toute décision d'investissement.

- Risques liés à l'activité de la Société notamment ceux liés à l'évolution du marché immobilier, ceux liés aux opérations de développement ;
- Risques juridiques, environnementaux, réglementaires et fiscaux ;
- Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit ;
- Risques liés aux valeurs mobilières offertes et à l'opération ;
- Risques de conflits d'intérêts.

**Stratégie et perspectives**

Les investisseurs sont invités à prendre connaissance de la stratégie et des perspectives de la Société, telles que décrites dans la section 1 du Document de Référence.

## B. INFORMATIONS CONCERNANT L'OPÉRATION

### But de l'opération

La présente augmentation de capital par attribution de bons de souscription d'actions a principalement pour objet de diminuer le niveau de la dette et de renforcer les fonds propres de la Société (essentiellement via la capitalisation pour 77 millions d'euros d'une partie de la dette en compte courant de la Société vis à vis d'Altarea conclu pour un montant global de 100 millions d'euros), et ainsi d'améliorer son ratio d'endettement bancaire net / Capitaux Propres (qui sur la base des données au 31 mars 2009 serait passer de 3,94 à 2,09).

### Modalités de l'opération

#### Caractéristiques des BSA

##### Émission, Attribution et exercice des BSA

Attribution gratuite de 1 095 710 BSA, soit 1 BSA par action détenue ; 5 BSA donnent le droit de souscrire à 3 actions nouvelles de la Société au prix de 117,62 euros par action (le « **Prix d'exercice des BSA** »), chacune de 1,50 euros de valeur nominale, soit une prime d'émission de 116,12 euros par action nouvelle.

L'attribution des BSA aura lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Le prix de souscription des Actions Nouvelles fait ressortir une prime de 460% par rapport au dernier cours coté de l'action Altarea le 26 juin 2009.

##### Attributaires des BSA

Les actionnaires de la Société dont les actions sont inscrites en compte à l'issue de la séance de bourse du 30 juin 2009.

##### Forme des BSA

Au porteur ou au nominatif pur.

##### Valeur théorique d'un BSA

Sur la base du dernier cours coté de l'action le 26 juin 2009 sur le marché Euronext Paris, soit 21,0 euros, la valeur théorique estimée du BSA est considérée comme nulle.

##### Cotation des BSA

Les BSA seront négociables sur le marché Euronext Paris (Compartiment C) du 1<sup>er</sup> juillet 2009 au 8 juillet 2009 inclus, admis aux opérations d'Euroclear France et identifiés sous le code ISIN FR0010775635.

##### Période d'exercice et de cotation des BSA

Entre le 1<sup>er</sup> juillet 2009 et le 8 juillet 2009 inclus. Les instructions d'exercice des BSA seront irrévocables. A l'issue de cette période de cotation, les BSA ne pourront plus être exercés et deviendront caducs.

##### BSA non exercés

Les BSA qui n'auront pas été exercés le dernier jour de la période d'exercice et de cotation, soit le 8 juillet 2009 seront caducs et ne feront pas l'objet de placement.

##### Nombre maximum d'Actions Nouvelles sur exercice des BSA

657 426 actions (en cas d'exercice de la totalité des BSA).

##### Cotation des Actions Nouvelles

Les actions nouvelles (les « Actions Nouvelles ») seront admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (Compartiment C) à compter de leur émission, le jour du règlement-livraison, soit le 17 juillet 2009.

##### Produit de l'émission

Produit brut : 77 326 446 euros (en cas d'exercice de la totalité des BSA).

Produit net estimé : environ 76,8 millions d'euros (en cas d'exercice de la totalité des BSA).

<b>Placement des Actions Nouvelles</b>	Non applicable.
<b>Convention de blocage / ou d'abstention</b>	Néant.
<b>Date de jouissance et forme des Actions Nouvelles</b>	Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante. Elles seront de même catégorie et seront assimilées dès leur émission aux actions Altareit existantes.  Elles seront nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.
<b>Engagements de souscriptions</b>	Altaréa a pris l'engagement de souscrire, directement (et indirectement par l'intermédiaire de sa filiale Altaréa France), à l'augmentation de capital pour un montant de 77,0 millions d'euros par l'exercice des 1 091 240 BSA lui revenant, payé par compensation de compte courant.

### C. DILUTION ET RÉPARTITION DU CAPITAL

Sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société au 29 juin 2009 (soit 1 095 710 actions<sup>1</sup>), l'incidence maximale de l'émission de 657 426 actions sur exercice de l'intégralité des BSA sur la situation d'un actionnaire (i) détenant 1% du capital social et (ii) n'exerçant pas ses BSA serait la suivante :

	Participation d'un actionnaire dans le capital social de la Société
Avant exercice des BSA	1%
Après exercice de l'intégralité des BSA <sup>2</sup>	0,625 %

L'émission de 657 426 actions, correspondant à l'exercice de l'intégralité des BSA, aurait l'incidence suivante sur la quote-part des capitaux propres part du groupe Altareit pour le détenteur d'une action Altareit préalablement à cette émission (sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 31 décembre 2008) :

	Avant division du nominal	Après division du nominal et avant exercice des BSA	Après exercice de l'intégralité des BSA
Capitaux propres part du groupe (en millions d'euros)	128,9	128,9	206,2
Nombre d'actions	109 571	1 095 710	1 753 136
Quote-part des capitaux propres part du groupe pour un actionnaire détenant une action Altareit (en euros)	1 176,22	117,62	117,62

<sup>1</sup> Il est rappelé que l'assemblée générale du 26 juin 2009 a décidé la division du nominal de l'action par 10

<sup>2</sup> Dilution calculée sur la base d'une souscription intégrale supposant la cession par les actionnaires ne souscrivant pas de l'intégralité de leur BSA

## **D. MODALITÉS PRATIQUES**

### **Calendrier indicatif**

29 juin 2009	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus.
30 juin 2009	Communiqué de presse d'Altareit annonçant l'opération (avant bourse). Publication d'un avis Euronext relatif à l'opération.
1 <sup>er</sup> juillet 2009	Émission et attribution gratuite des BSA. Admission des BSA aux négociations sur le marché Euronext Paris. Ouverture de la période d'exercice et de cotation des BSA. Publication du résumé du prospectus dans un journal financier.
8 juillet 2009	Dernier jour de la période d'exercice et de cotation des BSA sur le marché Euronext Paris.
15 juillet 2009	Publication d'un avis Euronext relatif à l'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris des Actions Nouvelles sur exercice des BSA.
17 juillet 2009	Règlement livraison des Actions Nouvelles sur exercice des BSA. Admission des Actions Nouvelles sur exercice des BSA aux négociations sur le marché Euronext Paris.

### **Commissaires aux comptes**

Les commissaires aux comptes d'Altareit à la date du présent prospectus sont :

#### Commissaires aux comptes titulaires

AACE Ile-de-France  
Ernst & Young Audit

#### Commissaires aux comptes suppléants

Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens - AACE  
Monsieur Jean-Louis Robic

### **Contacts Investisseurs**

Monsieur Eric Dumas, Directeur Financier – 01.44.95.51.42

### **Documents accessibles au public**

Les documents juridiques et financiers relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires et du public peuvent être consultés au siège d'Altareit situé au 8, avenue Delcassé, 75008 Paris.

### **Restrictions applicables à l'opération**

La diffusion du Prospectus, l'exercice des BSA ou la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Toute personne recevant ce Prospectus doit s'abstenir de le distribuer ou de le faire parvenir dans de tels pays, en contravention avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

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

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 et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation applicable.

#### **Mise à disposition du prospectus**

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais auprès de la Société et de HSBC. Le Prospectus peut également être consulté sur les sites Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et d'Altarea ([www.altarea.com](http://www.altarea.com)).

## **1. PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS**

### **1.1 RESPONSABLES DU PROSPECTUS**

Monsieur Alain Taravella, représentant légal de la Société ALTAFINANCE 2, gérant d'Altareit.

### **1.2 ATTESTATION DES RESPONSABLES DU PROSPECTUS**

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent prospectus ainsi qu'à la lecture de l'ensemble du prospectus. La lettre de fin de travaux susmentionnée ne contient pas d'observations. »*

Monsieur Alain Taravella

Président Directeur Général de  
ALTAFINANCE 2

gérant d'Altareit

### **1.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE ET CONTACTS INVESTISSEURS**

Monsieur Eric Dumas, Directeur Financier – 01.44.95.51.42

## **2. FACTEURS DE RISQUES DE MARCHÉ POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES**

*En complément des facteurs de risque décrits dans la section 4.9 du Document de Référence, et notamment le risque lié à l'évolution du marché immobilier, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risque suivants et des autres informations contenues dans la présente note d'opération avant de prendre sa décision d'investissement. Un investissement dans les titres de la Société implique des risques. L'ensemble des risques significatifs que la Société a identifiés à la date de la présente note d'opération sont décrits dans le Document de Référence de la Société tels que complétés par les informations ci-dessous. Toutefois, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient également perturber ou avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou le cours de ses actions. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société pourraient en être affectés de manière significative. Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société pourrait baisser, et l'investisseur pourrait perdre tout ou partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société.*

### **2.1 FACTEURS DE RISQUE LIÉS À L'OPERATION**

**Le cours des actions Altareit pourrait fluctuer et rester en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des BSA.**

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les BSA et, s'il se développe, les BSA pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions de la société. En effet, Altareit qui se verra attribuer 99,59% des BSA a exprimé son intention d'exercer l'intégralité de ses BSA. En conséquence, les chances qu'un marché concernant les BSA se développe sont en pratique très limitées.

**La valeur des BSA pourrait rester nulle pendant la période de souscription.**

Le cours des BSA pendant leur période de cotation dépendra du cours des actions Altareit. Ainsi, une baisse du cours des actions Altareit pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des BSA. Le prix de souscription étant significativement supérieur au dernier cours observé, la valeur des BSA pourrait rester nulle pendant la période de souscription, et ce d'autant plus qu'il ne devrait pas y avoir de marché pour les BSA.

**En cas de non-exercice des BSA par les actionnaires, ces derniers seraient dilués**

Les actionnaires n'exerçant pas leurs BSA verront diminuer leur pourcentage de participation dans le capital social et les droits de vote de la Société.

**Volatilité du cours des actions émises sur exercice des BSA**

Le cours des actions de la Société pourrait être très volatil et pourrait être affecté par de nombreux événements susceptibles d'avoir un impact sur la Société. Le cours des actions de la Société pourrait notamment fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

- une variation de la liquidité du marché des actions de la Société ;
- des variations des résultats financiers de la Société ou de ceux de ses concurrents d'une période sur l'autre ;
- des annonces de concurrents ou d'autres sociétés ayant des activités similaires et/ou des annonces concernant le marché de la Société ;
- des annonces portant sur des modifications de l'équipe dirigeante ou des personnels clés de la Société et de ses gérants ;
- des annonces portant sur le périmètre des actifs de la Société, notamment des acquisitions ou des cessions ; et

- de nouvelles lois ou règlements ou des changements dans l'interprétation des lois et règlements existants affectant l'activité d'Altareit.

Par ailleurs, les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui n'ont pas toujours été en rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché ainsi que la conjoncture économique peuvent affecter de manière significative le cours des actions de la Société.

#### **Risques liés à des cessions éventuelles d'actions ou de BSA de la Société**

Des ventes d'actions de la Société ou de BSA pourraient intervenir sur le marché pendant et après l'opération et pourraient avoir un impact défavorable sur le cours de l'action Altareit ou la valeur des BSA.

La cession de tout ou partie de leurs participations dans la Société pourrait s'effectuer à des conditions financières différentes de la présente opération et à ce titre pourrait avoir un effet défavorable sur le cours des actions de la Société.

## **2.2 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DANS LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE**

Depuis l'enregistrement du Document de Référence aucun changement notable n'est intervenu dans les capitaux propres consolidés et l'endettement consolidé de la Société.

### 3. INFORMATIONS DE BASE

#### 3.1 FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net consolidé, avant augmentation de capital objet de la Note d'Opération, est suffisant (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date de visa du présent Prospectus.

#### 3.2 CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS ET ENDETTEMENT

Conformément aux recommandations du *Committee of European Securities Regulators*, § 127, le tableau ci-dessous présente la situation non auditée des capitaux propres consolidés d'Altareit au 31 mars 2009 (hors résultat du 1<sup>er</sup> trimestre 2009) :

En milliers d'euros	31 mars 2009 Données non auditées
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES COURANTES</b>	<b>147,9</b>
- Faisant l'objet de garanties	107,3 <sup>1</sup>
- Faisant l'objet de nantissements	
- Sans garanties ni nantissements	40,6
<i>dont compte courant avec Altaréa SCA</i>	<i>12,6</i>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES NON COURANTES</b>	<b>459,5</b>
- Faisant l'objet de garanties	158,7 <sup>2</sup>
- Faisant l'objet de nantissements	300 <sup>3</sup>
- Sans garanties ni nantissements	0,8
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>128,9</b>
- Capital	1,6
- Primes liées au capital	0,7
- Réserves groupe	126,6

<sup>1</sup> : promesses d'affectation hypothécaire octroyées au titre de lignes de crédit pour le financement de programmes de promotion immobilière pour compte de tiers

<sup>2</sup> dont caution solidaire donnée par Altarea sca au titre d'un emprunt bancaire de 100 M€ et part à moins d'un an des promesses d'affectation hypothécaire pour le solde

<sup>3</sup> : nantissement des titres Cogedim

Il est précisé que si au 31 mars 2009, le montant du compte courant avec Altaréa SCA était de 12,6 millions d'euros, à la date du Prospectus, le montant de ce compte courant est de 100 millions d'euros, sans toutefois que cela ait un impact sur l'endettement financier net de la Société.

L'endettement financier net du groupe établi sur la base des comptes consolidés de la Société au 31 mars 2009 (hors résultat du 1<sup>er</sup> trimestre 2009) est présenté de manière synthétique dans le tableau ci-après :

En milliers d'euros	<i>31 mars 2009</i> <i>Données non auditées</i>
A. Trésorerie	15,2
B. Equivalents de trésorerie	
C. Titres de placement	57
<b>D. Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	<b>72,2</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	
F. Dettes bancaires à court terme	116,8
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	5,1
H. Autres dettes financières à court terme	26,0
<b>I. Dettes financières courantes à court terme (F) + (G) + (H)</b>	<b>147,9</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I) – (E) – (D)</b>	<b>75,7</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	458,6
L. Obligations émises	
M. Autres emprunts à plus d'un an	0,9
<b>N. Endettement financier net à moyen et long terme (K) + (L) + (M)</b>	<b>459,5</b>
<b>O. Endettement financier net (J) + (N)</b>	<b>535,2</b>

Depuis le 31 mars 2009 aucun changement notable qui pourrait avoir une incidence significative sur les capitaux propres et l'endettement consolidés d'Altareit n'est intervenu.

### **3.3 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION**

HSBC et certains de ses affiliés, ont rendu et pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société, aux sociétés du groupe Altareit, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils pourront recevoir une rémunération.

### **3.4 RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT**

La présente augmentation de capital par attribution de bons de souscription d'actions a principalement pour objet de diminuer le niveau de la dette et de renforcer les fonds propres de la Société (essentiellement via la capitalisation pour 77 millions d'euros d'une partie de la dette en compte courant de la Société vis à vis d'Altareit conclu pour un montant global de 100 millions d'euros), et ainsi d'améliorer son ratio d'endettement bancaire net / Capitaux Propres (qui sur la base des données au 31 mars 2009 serait passer de 3,94 à 2,09).

## **4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES / ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS**

## **4.1 INFORMATION SUR LES BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS (LES « BSA »)**

### **4.1.1 Nature, catégorie et date de jouissance des BSA devant être attribués et des actions émises et admises à la négociation**

#### ***4.1.1.1 Les bons de souscription d'actions***

L'attribution gratuite des BSA sera effectuée au bénéfice des actionnaires existants d'Altareit dont les actions sont inscrites en compte à l'issue de la séance de bourse du 29 juin 2009.

Les BSA se verront attribuer le code ISIN FR0010775635.

L'admission des BSA aux négociations sur le marché Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France a été demandée. Les BSA seront admis aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris dès leur émission et leur attribution. La période d'exercice des BSA débutera le 1<sup>er</sup> juillet 2009, selon le calendrier indicatif.

#### ***4.1.1.2 Les Actions Nouvelles***

Les Actions Nouvelles émises sur exercice des BSA, seront de même catégorie et seront assimilées dès leur émission aux actions Altareit déjà admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (Compartiment C).

Elles porteront jouissance à compter de leur émission et donneront ainsi droit à l'intégralité de toute distribution décidée à compter de leur date d'émission.

Elles seront admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (Compartiment C) à compter de leur émission (code ISIN : FR0000039216 - Mnémonique : FROM), le jour du règlement livraison, soit le 17 juillet 2009.

### **4.1.2 Droit applicable et tribunaux compétents**

Les BSA et les Actions Nouvelles sont émis dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social d'Altareit lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

### **4.1.3 Forme et mode d'inscription en compte des BSA et des Actions Nouvelles**

#### ***4.1.3.1 Les BSA***

Les BSA seront délivrés sous la forme au porteur à l'exception de ceux délivrés aux titulaires d'actions inscrites sous la forme nominative pure, qui seront délivrés sous cette forme.

En application des dispositions de l'article L. 211-4 du Code monétaire et financier, les BSA, quelle que soit leur forme, seront dématérialisés et seront, en conséquence, obligatoirement inscrits en compte tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires des BSA seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- CACEIS Corporate Trust mandatée par la Société pour les titres nominatifs purs ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Le transfert de propriété des BSA résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L. 431-2 du Code monétaire et financier.

#### **4.1.3.2 Les Actions Nouvelles émises sur exercice de BSA**

Les Actions Nouvelles émises seront nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, la Société pouvant procéder à l'identification des actionnaires par l'intermédiaire de la procédure dite des « titres au porteur identifiables ».

Les droits des titulaires des Actions Nouvelles seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- CACEIS Corporate Trust mandatée par la Société pour les titres nominatifs purs ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix et CACEIS Corporate Trust, mandatée par la Société pour les titres nominatifs administrés ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Les Actions Nouvelles émises sur exercice des BSA feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France.

Le transfert de leur propriété résultera de leur inscription au compte de l'acheteur, conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du Code monétaire et financier.

#### **4.1.4 Devise d'émission**

L'émission des BSA et des Actions Nouvelles sur exercice des BSA est réalisée en euros.

#### **4.1.5 Droits attachés aux BSA et aux Actions Nouvelles**

##### **4.1.5.1 BSA**

5 BSA donneront le droit de souscrire à 3 actions nouvelle Altareit, chacune de 1,50 euros de valeur nominale arrondie. Les BSA pourront être exercés et négociés à compter de leur admission sur le marché Euronext Paris, soit, selon le calendrier indicatif, du 1<sup>er</sup> juillet 2009 et jusqu'au 8 juillet 2009 inclus.

Pour la défense de leurs intérêts communs, les titulaires de BSA sont regroupés de plein droit en une masse jouissant de la personnalité morale dans les conditions définies par la loi.

##### **4.1.5.2 Actions Nouvelles à émettre sur exercice des BSA**

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à l'ensemble des stipulations des statuts de la Société.

En l'état actuel de la législation française et de ces statuts, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont décrits ci-dessous.

#### **Droit aux dividendes**

Les Actions Nouvelles émises sur exercice des BSA, d'une valeur nominale de 1,50 euros, donneront droit à l'intégralité de toute distribution décidée à compter de leur date d'émission.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en numéraire ou en actions.

Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de leur mise en distribution sont prescrits au profit de l'État. Les dividendes versés à des non-résidents sont soumis à une retenue à la source en France (voir le paragraphe 4.1.11.2(c) de la Note d'Opération).

### **Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur**

Toutes les actions sont de même catégorie et bénéficient des mêmes droits dans la répartition des bénéfices.

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du Code de commerce.

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la fraction du capital social qu'elle représente. Toutefois, l'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution.

Les actionnaires ne supportent les pertes de la Société qu'à concurrence de leurs apports.

### **Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation**

Toutes les actions sont de même catégorie et bénéficient des mêmes droits dans la répartition du boni de liquidation, étant toutefois précisé que le produit net de la liquidation sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5% aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5% aux associés commandités.

Chaque action, de quelque catégorie qu'elle soit, donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation à une fraction égale à celle du capital social qu'elle représente, compte tenu s'il y a lieu du capital amorti et non amorti, ou libéré ou non libéré.

### **Droit de vote**

Chaque action donne le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche des affaires d'Altareit et d'obtenir communication de documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Le nombre de droit de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède.

### **Droit préférentiel de souscription**

Les Actions Nouvelles émises sur exercice des BSA seront dès leur émission assimilées aux actions ordinaires et bénéficieront d'un droit préférentiel de souscription en cas d'augmentation de capital en numéraire, sauf dans l'hypothèse où le droit préférentiel de souscription est supprimé par l'assemblée générale des actionnaires.

### **Clause de rachat – clause de conversion**

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 26 juin 2009 a autorisé la Société, dans sa dixième résolution, à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10% du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de 10 millions d'euros avec un prix maximal de 200 euros par action<sup>3</sup>.

En cas de perte de la qualité d'associé commandité, ce dernier, (ou le cas échéant, ses héritiers ou ayants-droits) recevra à titre de conversion de ses parts de commandité, un certain nombre d'actions de la Société déterminé sur la base d'une évaluation de l'actif net de la Société et d'une évaluation des droits du commandité et des commanditaires tenant compte des droits respectifs aux dividendes. La valeur des droits du commandité et des commanditaires sera déterminée selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

---

<sup>3</sup> Montant ajusté suite à la division par 10 de la valeur nominale des actions de la Société.

## Identification des porteurs de titres

La Société se tient informée de la composition de son actionnariat dans les conditions prévues par la loi. A ce titre, la Société peut faire usage de toutes les dispositions légales prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires.

### 4.1.6 Autorisations

#### 4.1.6.1 Assemblée ayant autorisé l'émission

La présente émission est effectuée dans le cadre de la treizième et de la dix-septième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 26 juin 2009, aux termes desquelles :

Treizième résolution :

*« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2 et L.228-92 du Code de commerce :*

*- Délègue à la Gérance la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, d'actions ordinaires à souscrire en numéraire, ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la société.*

*- La délégation ainsi conférée à la Gérance est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée.*

*- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution, ne pourra pas conduire à dépasser le plafond global visé par la dix-septième résolution prise à titre extraordinaire.*

*- Décide que les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution.*

*- Indique que la Gérance fixera les conditions et limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscrire à titre irréductible et pourra instituer au profit des actionnaires un droit à titre réductible qui s'exercera proportionnellement à leurs droits.*

*- 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 ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, la Gérance pourra offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.*

*- Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit.*

*- Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet. »*

Dix-septième résolution :

*« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :*

*- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application des résolutions portant délégation de compétence et de pouvoir prises par la présente Assemblée ne pourra être supérieur à Cinquante (50) millions d'euros en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.*

*- Décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises en application des résolutions de la présente Assemblée portant délégation de compétence et de pouvoir, lesquelles peuvent être libellées en euros ou en toutes autres monnaies étrangères, ne pourra être supérieur à cinquante (50) millions d'euros.*

*- Que la présente résolution prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet. »*

#### **4.1.6.2 Attribution gratuite des BSA**

En vertu de la délégation de compétence mentionnée au paragraphe 4.1.6.1 ci-dessus, la Gérance a décidé le 26 juin 2009 de procéder à l'attribution gratuite de bons de souscription d'actions à l'ensemble des actionnaires de la Société dont les actions sont inscrites en compte à l'issue de la séance de bourse du 29 juin 2009 aux conditions et conformément aux caractéristiques décrites dans la présente note d'opération.

#### **4.1.7 Date prévue d'émission des BSA et des Actions Nouvelles**

L'émission et l'attribution gratuite des BSA seront effectuées le 1<sup>er</sup> juillet 2009, par l'intermédiaire d'Euroclear France.

La date prévue pour l'émission et le règlement-livraison des Actions Nouvelles à émettre sur l'exercice des BSA est le 17 juillet 2009.

#### **4.1.8 Restrictions à la libre négociabilité des BSA et des Actions Nouvelles**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des BSA ni des Actions Nouvelles émises en cas d'exercice de ceux-ci. Les BSA et lesdites Actions Nouvelles font l'objet d'une inscription en compte et se transmettent par voie de virement de compte à compte.

#### **4.1.9 Réglementation française en matière d'offre publique**

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.

##### **4.1.9.1 Offre publique obligatoire et garantie de cours**

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique visant la totalité des titres du capital d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen.

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 235-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions dans lesquelles une garantie de cours par un ou plusieurs actionnaires visant la totalité des titres du capital d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen.

#### **4.1.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire**

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles L. 236-1 et suivants (offre publique de retrait) et 237-1 et suivants (retrait obligatoire) du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait assortie, le cas échéant, d'un retrait obligatoire des actionnaires minoritaires et porteurs des titres donnant accès au capital d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen.

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 237-14 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient en outre les conditions dans lesquelles il peut être procédé, à l'issue de toute offre publique, à un retrait obligatoire (i) des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen et détenant les titres non présentés à l'offre publique et (ii) des porteurs de titres donnant ou pouvant donner accès au capital de ladite société.

#### **4.1.10 Offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours**

L'acquisition par Altaréa SCA du bloc de contrôle représentant 99,6% des actions de FPR en mars 2008 a été suivie par le dépôt d'une OPA simplifiée pour les actions non détenues ; cette opération a fait l'objet d'une note d'information visée par l'AMF et enregistrée sous le numéro 208C0951. A cette occasion, FPR a changé de dénomination sociale (Altareit) et de forme juridique (SCA).

#### **4.1.11 Régime fiscal des BSA et des Actions Nouvelles**

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux actionnaires de la Société. Cet exposé est fondé sur les dispositions législatives françaises actuellement en vigueur et est donc susceptible d'être affecté par toutes modifications apportées à ces dispositions ou à leur interprétation par l'administration fiscale française.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

##### **4.1.11.1 Régime fiscal des BSA**

Les gains ou pertes réalisés par les actionnaires dont la résidence fiscale est située en France lors de la cession des BSA seront imposés selon le régime des plus-values de cession de valeurs mobilières (voir paragraphes 4.1.11.2.(a)(II) et 4.1.11.2.(b)(II) de la présente note d'opération). Les BSA constituent, sous certaines conditions, des actifs éligibles au PEA. L'exercice ou la cession des BSA afférents à des actions inscrites dans le PEA s'effectue dans le PEA. Il est précisé, pour les porteurs de BSA personnes morales françaises, que ces BSA ne constituent pas des titres de participation et n'ouvrent donc pas droit au régime des plus-values à long terme décrit au paragraphe 4.1.11.2(b)(II).

#### **4.1.11.2 Régime fiscal des actions émises sur exercice des BSA**

##### **(a) Personnes physiques résidentes fiscales de France détenant des titres dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opération de bourse à titre habituel**

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

##### **(I) Dividendes**

###### *Régime de droit commun*

En vertu de l'article 158 du Code général des impôts (« **CGI** »), les dividendes bénéficient généralement d'un abattement non plafonné de 40% (« **Réfaction de 40%** ») et sont donc retenus pour le calcul de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de leur perception pour 60% de leur montant.

Outre la Réfaction de 40%, ces dividendes font l'objet d'un abattement annuel et global fixé à 3.050 euros pour les couples soumis à une imposition commune (couples mariés et partenaires d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du Code civil) et de 1.525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément.

Le montant ainsi obtenu est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. En outre, en application de l'article 200 *septies* du CGI, un crédit d'impôt est attribué aux actionnaires personnes physiques : il est égal à 50% du montant des dividendes reçus au cours de l'année civile (avant application de la Réfaction de 40% et de l'abattement de 1.525 euros ou de 3.050 euros selon le cas) et est plafonné à 230 euros pour les couples soumis à une imposition commune et à 115 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément. Ce crédit d'impôt s'applique après imputation des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 *quater* B à 200 du CGI, des autres crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. L'excédent éventuel du crédit d'impôt non imputé est restituable s'il est d'au moins 8 euros.

Enfin, le montant des dividendes effectivement perçu (c'est-à-dire, avant l'application de la Réfaction de 40% et de l'abattement de 1.525 euros ou 3.050 euros) est par ailleurs soumis :

- à la contribution sociale généralisée (la « **CSG** ») au taux de 8,2%, dont 5,8% sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- à la contribution pour le remboursement de la dette sociale (la « **CRDS** ») au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- au prélèvement social de 2%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- aux contributions additionnelles au prélèvement social perçues au taux global de 1,4%, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu.

###### *Option pour le prélèvement forfaitaire libératoire*

Les personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI qui bénéficient de revenus éligibles à la Réfaction de 40% peuvent opter pour leur assujettissement à un prélèvement forfaitaire de 18%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 12,1% (CSG, CRDS, prélèvement social de 2% et contributions additionnelles au prélèvement social perçues au taux global de 1,4%), qui libère les revenus auxquels il s'applique de l'impôt sur le revenu. Pour le calcul de ce prélèvement, les revenus sont retenus pour leur montant brut. L'option pour le prélèvement est exercée par le contribuable au plus tard lors de l'encaissement des revenus et est irrévocable pour cet encaissement.

## (II) Plus-values ou moins-values

En application de l'article 150-0 A du CGI, les plus-values de cessions d'actions réalisées par les personnes physiques sont imposables, dès le premier euro, à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 18% si le montant global des cessions de valeurs mobilières et autres droits ou titres visés à l'article 150-0 A du CGI (hors cessions exonérées, notamment cessions d'actions détenues dans le cadre d'un plan d'épargne en actions) réalisées au cours de l'année civile excède, par foyer fiscal, un seuil fixé à 25.730 euros pour l'imposition des revenus de l'année 2008. Ce seuil est révisé chaque année pour tenir compte de l'inflation.

Sous la même condition tenant au montant annuel des cessions de valeurs mobilières, la plus-value effectivement réalisée (c'est-à-dire, avant tout abattement) est également soumise aux prélèvements sociaux suivants, non déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu :

- la CSG au taux de 8,2% ;
- la CRDS au taux de 0,5% ;
- le prélèvement social de 2% ; et
- les contributions additionnelles au prélèvement social perçues au taux global de 1,4%.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D 11 du CGI, le montant des moins-values éventuellement réalisées au cours d'une année sera imputable exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes, à condition notamment que le seuil d'imposition visé ci-dessus ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

## (III) Régime spécial des PEA

L'administration admet que les bons de souscription attribués gratuitement aux actionnaires qui détiennent leurs actions de la société attributrice dans le cadre d'un plan d'épargne en actions, tel qu'institué par la loi n°92-666 du 16 juillet 1992 (« PEA ») soient éligibles au PEA, dans la mesure où les actions de la société attributrice sont elles-mêmes éligibles au PEA. Les actions de la Société constituent des actifs éligibles au PEA.

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA, et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net constaté ou réalisé à cette occasion. Ces produits ou plus-values restent néanmoins soumis aux divers prélèvements sociaux mentionnés ci-dessus (dont la nature et le taux global varient en fonction de la période au titre de laquelle le gain a été acquis).

Les revenus perçus dans le cadre du PEA ouvrent également droit au crédit d'impôt de 50% plafonné à 115 ou 230 euros mentionné ci-dessus. Ce crédit d'impôt ne fait pas l'objet d'un versement sur le PEA, mais est imputable sur l'impôt sur le revenu, l'excédent éventuel étant restituable en cas d'excédent supérieur ou égal à 8 euros.

Les moins-values subies dans le cadre du PEA ne sont en principe imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre. Toutefois, en cas (i) de clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année ou (ii) sous certaines conditions, de clôture du PEA après l'expiration de la cinquième année lorsqu'à la date de cet événement la valeur liquidative du plan ou de rachat du contrat de capitalisation est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture, les moins-values constatées le cas échéant sont imputables sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil annuel de cession de valeurs mobilières (et droits ou titres assimilés) applicable au titre de l'année de réalisation de la moins-value soit dépassé au titre de l'année de réalisation de la moins-value.

(IV) Impôt de solidarité sur la fortune

Les actions de la Société détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé seront comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

(V) Droits de succession et de donation

Les actions de la Société acquises par voie de succession ou de donation sont soumises aux droits de succession ou de donation en France.

(b) **Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés**

(I) Dividendes

*Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère*

Les personnes morales qui détiennent moins de 5% du capital de la Société (droits de vote et droits à dividendes) ou qui ne conservent pas les actions de la Société pendant au moins deux ans n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

Les dividendes perçus par ces personnes sont imposables dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement égal à 33 1/3% majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés excédant 763.000 euros par période de douze mois (article 235 *ter* ZC du CGI).

Certaines personnes morales sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues aux articles 219-I.b et 235 *ter* ZC du CGI, d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15% et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3% précitée.

*Personnes morales ayant la qualité de société mère*

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant une participation représentant au moins 5% du capital et des droits de vote de la Société, peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères et filiales en vertu duquel les dividendes perçus par la société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part représentative des frais et charges supportés par cette société ; cette quote-part est égale à 5% du montant desdits dividendes, sans pouvoir toutefois excéder, pour chaque période d'imposition, le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice considéré. Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères doivent, en particulier, être ou avoir été conservés pendant un délai de deux ans.

(II) Plus-values ou moins-values

*Régime de droit commun*

Les plus-values réalisées lors de la cession de titres de portefeuille sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux actuel de l'impôt sur les sociétés de 33 1/3% majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois.

Certaines personnes morales sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues aux articles 219-I b et 235 *ter* ZC du CGI, d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15% et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3%.

Les moins-values subies lors de la cession de titres de portefeuille sont déductibles du résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun et, le cas échéant, à la contribution sociale de 3,3%.

### *Régime spécial des plus-values à long terme*

En application de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI, les plus-values réalisées lors de la cession d'actions qui sont ou sont assimilées à des titres de participation pour les besoins de l'application de cet article et qui ont été détenues depuis au moins deux ans au jour de la cession ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part représentative des frais et charges supportés par le cédant et fixée forfaitairement à 5%.

Constituent notamment des titres de participation susceptibles de bénéficier de ce régime les actions de sociétés qui ne sont pas à prépondérance immobilière et qui revêtent le caractère de titres de participation sur le plan comptable ou, sous réserve d'être comptabilisées en titres de participation ou à un sous-compte spécial, sont acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'une offre publique d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice ou ouvrent droit au régime des sociétés mères prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

Les moins-values subies lors de la cession de titres de participation détenus depuis au moins deux ans au jour de la cession ne sont pas déductibles du résultat du cédant soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun et, le cas échéant, à la contribution sociale de 3,3%.(c) **Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France**

Il est recommandé aux actionnaires non-résidents fiscaux français de la Société concernés de consulter leur conseiller fiscal habituel.

#### (I) Dividendes

En vertu du droit interne français, les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France à ses actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font en principe l'objet d'une retenue à la source de 18% ou 25%, selon le cas, applicable sur le montant brut décaissé par la société, sans que cette base de calcul puisse faire l'objet des abattements dont sont susceptibles de bénéficier les contribuables domiciliés en France (Réfaction de 40% et abattement fixe de 1.525 euros ou de 3.050 euros selon le cas).

Sous certaines conditions, cette retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en application notamment des conventions fiscales qui le prévoient.

Les actionnaires non-résidents qui sont des personnes physiques et qui peuvent se prévaloir des dispositions d'une convention fiscale ouvrant droit au transfert de l'avoir fiscal, pourront, sous déduction de la retenue à la source au taux prévu par la convention fiscale applicable, bénéficier d'une restitution du crédit d'impôt de 50% plafonné à 115 euros ou de 230 euros selon le cas, institué pour les personnes physiques résidentes françaises et mentionné au paragraphe 4.1.11.2. (a) (I) ci-dessus.

#### (II) Plus-values

Conformément aux dispositions de l'article 244 *bis* C du CGI, les actionnaires non-résidents sont en principe exonérés d'impôt en France au titre des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de titres de la Société.

Par exception, et sous réserve de l'application éventuelle des conventions internationales, ces plus-values sont imposables en France en vertu des dispositions de l'article 244 *bis* B du CGI si le cédant a détenu (le cas échéant avec son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants) directement ou indirectement plus de 25% dans les bénéfices sociaux de la Société à un moment quelconque au cours de la période de cinq ans précédant la cession.(III) **Impôt de solidarité sur la fortune**

En principe, l'impôt de solidarité sur la fortune ne s'applique pas, à raison de leur participation dans la Société, aux personnes physiques domiciliées hors de France, au sens de l'article 4 B du CGI, qui possèdent directement ou indirectement, moins de 10% du capital de la Société pour autant, toutefois, que cette participation ne leur permette pas d'exercer une influence sur la Société.

Sous réserve de l'application éventuelles des conventions internationales, les personnes physiques domiciliées hors de France qui détiendraient une participation supérieure dans la Société pourraient être assujetties à l'impôt de solidarité sur la fortune au titre de cette participation.

Il est recommandé aux actionnaires non-résidents de consulter leur conseiller fiscal habituel en ce qui concerne leur assujettissement à l'impôt de solidarité sur la fortune.

#### (IV) Droits de succession et de donation

La France soumet aux droits de succession et de donation l'acquisition, par un non-résident français, de titres des sociétés françaises par voie de succession ou de donation. La France a conclu avec un certain nombre de pays des conventions destinées à éviter les doubles impositions en matière de succession et de donation, aux termes desquelles les résidents des pays ayant conclu de telles conventions peuvent être exonérés de droits de succession et de donation en France ou obtenir un crédit d'impôt dans leur Etat de résidence.

Il est recommandé aux actionnaires non-résidents de consulter leur conseiller fiscal habituel en ce qui concerne leur assujettissement aux droits de succession et de donation.

#### (c) **Autres situations**

Les actionnaires soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant au cas particulier.

## **4.2 CONDITIONS DE L'OFFRE**

### **4.2.1 Conditions, calendrier prévisionnel et modalités des demandes de souscription**

#### **4.2.1.1 Conditions de l'offre**

L'augmentation de capital de la Société sera réalisée par attribution gratuite de BSA au bénéfice des actionnaires de la Société dont les actions sont inscrites en compte à l'issue de la séance de bourse du 30 juin 2009.

5 BSA donneront le droit de souscrire à 3 Actions Nouvelles d'Altareit, de 1,50 euros de valeur nominale chacune portant jouissance à compter du 15 juillet 2009, au prix de 117,6 euros par action nouvelle (le « **Prix d'exercice des BSA** »). Les Actions Nouvelles seront assimilées dès leur admission aux actions Altareit déjà admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (compartiment C).

Les BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le dernier jour de leur période d'exercice et de cotation, soit le 8 juillet 2009, seront caducs et ne feront pas l'objet d'un placement.

#### **4.2.1.2 Montant de l'émission**

Le produit de l'émission versé à la Société proviendra exclusivement de l'exercice des BSA.

Le produit brut de l'émission des Actions Nouvelles s'élèvera à 77 326 446 euros (en cas d'exercice de la totalité des BSA).

L'augmentation de capital pourrait être limitée au montant des souscriptions reçues, sans que son montant puisse être inférieur aux trois quarts du montant initialement prévu. Il est toutefois précisé qu'Altareit a pris un engagement de souscription plus amplement décrit au paragraphe 4.2.2.2 de la Note d'Opération.

Le montant de la prime d'émission sera porté à un compte de réserves « prime d'émission », sous déduction des sommes que la Société pourra décider de prélever, le cas échéant, pour faire face à tout ou partie des frais de l'augmentation de capital et/ou pour porter le montant de la réserve légale au dixième du montant du capital résultant de cette augmentation.

### **4.2.1.3 Procédure et période d'exercice des BSA**

#### **Modalité d'exercice des BSA**

Pour exercer leurs BSA, les titulaires de BSA devront faire parvenir leurs instructions d'exercice à leur intermédiaire teneur de comptes à tout moment entre le 1<sup>er</sup> juillet 2009 et le 8 juillet 2009 inclus, soit une période de six jours de bourse correspondant à la période de cotation des BSA sur le marché Euronext Paris.

Les instructions d'exercice des BSA sont irrévocables.

Les BSA ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre permettant la souscription d'un nombre entier d'actions (soit 5 BSA ou un multiple entier de ce chiffre). Dans le cas où un titulaire de BSA ne disposerait pas d'un nombre suffisant de BSA pour souscrire un nombre entier d'actions de la Société, il devra faire son affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de BSA nécessaires à la souscription d'un tel nombre entier d'actions. Les BSA formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant leur période de cotation (du 1<sup>er</sup> juillet 2009 et le 8 juillet 2009 inclus).

A défaut d'avoir fait l'objet d'une instruction d'exercice avant 17h00 le 8 juillet 2009, les BSA seront automatiquement caducs et ne pourront plus être exercés.

En outre, les BSA seront radiés du marché Euronext Paris et ne pourront plus être négociés à l'issue de la séance de bourse du 8 juillet 2009. L'exercice des BSA se fera sans frais pour leurs titulaires.

La date d'effet des demandes d'exercice des BSA sera le 17 juillet 2009, sous réserve que l'augmentation de capital représente au moins les trois quarts du montant initialement prévu.

Les établissements teneurs de comptes ayant reçu des instructions d'exercice de BSA devront les transmettre à CACEIS Corporate Trust (14 rue Rouget de Lisle 92862 Issy-les-Moulineaux Cedex 09), agent centralisateur, au plus tard le 8 juillet 2009 à 17h00 heures.

#### **Placement**

Non applicable.

#### **Calendrier indicatif**

29 juin 2009	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus.
30 juin 2009	Communiqué de presse d'Altareit annonçant l'opération (avant bourse). Publication d'un avis Euronext relatif à l'opération.
1 <sup>er</sup> juillet 2009	Émission et attribution gratuite des BSA. Admission des BSA aux négociations sur le marché Euronext Paris. Ouverture de la période d'exercice et de cotation des BSA. Publication du résumé du prospectus dans un journal financier.
8 juillet 2009	Dernier jour de la période d'exercice et de cotation des BSA sur le marché Euronext Paris.
15 juillet 2009	Publication d'un avis Euronext relatif à l'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris des Actions Nouvelles sur exercice des BSA.
17 juillet 2009	Règlement livraison des Actions Nouvelles sur exercice des BSA. Admission des Actions Nouvelles sur exercice des BSA aux négociations sur le marché Euronext Paris.

Le calendrier ci-dessus et les dates figurant par ailleurs dans la présente note d'opération sont fournis à titre indicatif et pourront être modifiés en raison d'événements indépendants de la volonté de la Société et affectant le bon déroulement de l'opération. Toute modification du calendrier fera l'objet d'un communiqué d'Altareit et d'un avis diffusé par Euronext Paris S.A.

#### **4.2.1.4 Révocation / Suspension de l'offre**

Non applicable.

#### **4.2.1.5 Réduction de la souscription**

Non applicable.

#### **4.2.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription**

Le montant minimum d'une souscription sera de 3 Actions Nouvelles nécessitant l'exercice de 5 BSA et le paiement de 352,86 euros par action au titre du prix de souscription.

Aucun montant maximum n'est applicable à une souscription dans le cadre de cette émission.

La présente augmentation de capital pourra être réalisée dès lors qu'au moins 75% du montant initialement prévu de l'opération seront souscrits.

Il est par ailleurs précisé qu'Altaréa a pris un engagement de souscription plus amplement décrit au paragraphe 4.2.2.2 de la Note d'Opération. En conséquence, conformément à la législation en vigueur, l'augmentation de capital devrait être souscrite à plus de 75 %. L'augmentation devrait ainsi être effectivement réalisée.

#### **4.2.1.7 Révocation des ordres de souscription**

Les instructions d'exercice des BSA sont irrévocables.

#### **4.2.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des BSA et des Actions Nouvelles**

Lors de l'exercice des BSA, il devra être versé par leurs titulaires la somme de 117,62 euros par action souscrite, représentant la totalité de la valeur nominale et de la prime d'émission.

Le prix de souscription des actions émises sur exercice de tout ou partie des BSA devra être versé dans son intégralité par versement en numéraire ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles dans les conditions prévues par la loi.

Le règlement livraison des actions Altareit émises à la suite de l'exercice des BSA interviendra le 17 juillet 2009.

#### **4.2.1.9 Procédure d'exercice et négociabilité des droits de souscription**

Aucune disposition concernant la négociabilité des droits de souscription n'est applicable à cette opération.

Les modalités d'exercice des BSA sont visées au paragraphe 4.2.1.3 ci-dessus.

#### **4.2.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières**

##### **4.2.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre**

###### **Catégorie d'investisseurs potentiels**

Les BSA seront attribués à l'ensemble des actionnaires de la Société dont les actions sont inscrites en compte à l'issue de la séance de bourse du 30 juin 2009. Les titulaires initiaux des BSA ainsi que les cessionnaires de ces bons pourront souscrire aux Actions Nouvelles.

###### **Pays dans lesquels l'offre sera ouverte**

L'offre ne sera ouverte au public dans aucun autre pays que la France.

###### **Restrictions générales applicables aux résidents de certains pays autres que la France**

La diffusion du prospectus, l'offre ou la vente des BSA ou des Actions Nouvelles émises à la suite de leur exercice peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent prospectus doivent s'informer de ces éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Toute personne recevant le présent prospectus doit s'abstenir de le distribuer ou de le faire parvenir dans de telles juridictions, en contravention avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission du prospectus dans de telles juridictions, doit attirer l'attention du destinataire sur les restrictions applicables à l'offre.

D'une façon générale, toute personne souhaitant exercer des BSA et souscrire des Actions Nouvelles hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le présent 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 et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation applicable.

###### **Restrictions concernant les États de l'Espace Économique Européen (autres que la France)**

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « **États membres** ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des BSA ou des Actions Nouvelles rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États membres. Par conséquent, les BSA ou les Actions Nouvelles peuvent être offertes dans les États membres uniquement :

- (a) à des personnes morales agréées ou réglementées en tant qu'opérateurs sur les marchés financiers ainsi qu'à des entités non agréées ou réglementées dont l'objet social consiste exclusivement à investir dans des valeurs mobilières ;
- (b) à toute personne morale remplissant au moins deux des trois critères suivants : (1) un effectif moyen d'au moins 250 salariés lors du dernier exercice, (2) un total de bilan supérieur à 43 millions d'euros, et (3) un chiffre d'affaires annuel net supérieur à 50 millions d'euros, tel qu'indiqué dans les derniers comptes sociaux ou consolidés annuels de la Société ; ou
- (c) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus au titre de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **offre au public des BSA ou des Actions Nouvelles** » dans chacun des États Membres de l'Espace Économique Européen, ayant transposé la Directive Prospectus (telle que définie ci-après) se définit comme 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 objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'État membre considéré, et l'expression « **Directive Prospectus** » signifie la directive 2003/71/CE, telle que transposée dans l'État membre considéré.

**Ces restrictions de vente concernant les États membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États membres de l'Espace Économique Européen ayant transposé la Directive Prospectus.**

#### **Restrictions de placement concernant les États-Unis d'Amérique**

Les BSA et les Actions Nouvelles émises à la suite de leur exercice n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-unis d'Amérique, telle que modifiée (le « **U.S. Securities Act** »). Les BSA et lesdites Actions Nouvelles ne peuvent être et ne seront pas offerts, vendus, exercés ou livrés sur le territoire des États-unis d'Amérique, et aucun effort de vente dirigé (*directed selling effort*) vers les États-unis d'Amérique ne pourra être entrepris tel que défini par le Règlement S du U.S. Securities Act.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date du visa de l'AMF sur le présent prospectus, une offre de vente ou une vente des BSA et/ou des Actions Nouvelles émises à la suite de leur exercice aux États-unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait violer les obligations d'enregistrement au titre de l'U.S. Securities Act si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à ce qui précède.

Aucune communication portant sur la présente offre et aucun appel en vue de la souscription des Actions Nouvelles ne pourront être adressés aux États-Unis d'Amérique ou viser des personnes résidentes ou présentes aux États-Unis d'Amérique. Ni la note d'opération, ni aucun document relatif à l'opération décrite dans la note d'opération, ni aucun formulaire d'exercice ou information ne peut être distribué ou diffusé par un intermédiaire ou tout autre personne aux États-Unis d'Amérique.

Aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-unis d'Amérique ou envoyée de tout autre façon depuis les États-unis d'Amérique.

Chaque souscripteur de BSA et/ou d'Actions Nouvelles émises à la suite de leur exercice sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du présent prospectus et la livraison des bons de souscriptions d'actions ou Actions Nouvelles, qu'il souscrit ces bons et/ou actions dans une « *offshore transaction* » telle que définie par le Règlement S de l'U.S. Securities Act.

Les intermédiaires financiers autorisés ne devront pas accepter les souscriptions de BSA et/ou d'Actions Nouvelles émises à la suite de leur exercice faites par des clients qui ont une adresse aux États-unis d'Amérique et de telles demandes seront non avenues.

#### **Restrictions de placement concernant le Royaume-Uni**

Ce Prospectus est distribué uniquement et est destiné à l'attention des personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, ou (ii) ont une expérience professionnelle en matière d'investissement (« *investment professionals* ») visées à l'article 19(1) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (l'« **Ordre** ») ou (iii) sont des « *high net worth entities* », et autres personnes entrant dans le champ d'application de l'article 49(2)(a) à (e) de l'Ordre, auxquelles le Prospectus peut être légalement communiqué (ci-après dénommées ensemble les « **Personnes Qualifiées** »). Les BSA et les Actions Nouvelles sont seulement destinées aux Personnes Qualifiées, et toute invitation, offre ou accord de souscription, d'achat ou autre accord d'acquisition de ces BSA ou Actions Nouvelles ne pourront être proposés ou conclus qu'avec des Personnes Qualifiées. Toute personne autre qu'une Personne Qualifiée ne saurait agir ou se fonder sur le présent Prospectus ou l'une quelconque de ses dispositions. Les personnes en charge de la diffusion du présent Prospectus doivent se conformer aux conditions légales applicables à la diffusion du présent Prospectus.

### **Restrictions concernant l'Italie**

Aucun prospectus n'a été ou ne sera enregistré en Italie conformément au droit boursier italien. En conséquence, les BSA et les Actions Nouvelles ne peuvent être offerts, cédés ou remis en Italie et aucun exemplaire du présent Prospectus ni aucun autre document relatif aux BSA ou aux Actions Nouvelles ne pourra et ne sera être distribué en Italie, sauf :

- (a) à des investisseurs qualifiés (*operatori qualificati*) (les « **Investisseurs Qualifiés** »), tels que définis à l'article 100 du Décret Législatif n° 58 du 24 février 1998, tel que modifié (la « **Loi Financière** ») et à l'article 31, second paragraphe, du Règlement CONSOB n° 11522 du 1er juillet 1998, tel que modifié (la « **Réclamation n° 11522** ») ; ou
- (b) dans des circonstances qui sont exonérées de l'application de la réglementation concernant l'appel public à l'épargne aux termes de l'article 100 de la Loi Financière, et de l'article 33, premier paragraphe, du Règlement CONSOB n° 11971 du 14 mai 1999, tel que modifié (la « **Réglementation n° 11971** »).

Toute offre, cession ou remise de BSA ou d'Actions Nouvelles ou toute distribution en Italie d'exemplaires du présent Prospectus ou de tout autre document relatif aux BSA ou aux Actions Nouvelles dans le cadre des circonstances mentionnées en (a) et (b) ci-dessus doit et devra avoir lieu :

- (i) par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, d'une banque ou de tout intermédiaire agréés pour exercer de telles activités en Italie, conformément à la Loi Financière et au Décret Législatif n° 385 du 1<sup>er</sup> septembre 1993 (la « **Loi Bancaire** ») et à la Réglementation n° 11522 ; et
- (ii) conformément à l'article 129 de la Loi Bancaire et aux règlements d'application de la Banque d'Italie, tels que modifiés, en vertu desquels la Banque d'Italie peut demander des informations sur les valeurs mobilières émises ou offertes en Italie ; et
- (iii) conformément à toute réglementation italienne applicable et à toute autre condition ou limitation pouvant être imposée par la CONSOB.

### **Restrictions de placement concernant l'Australie, le Canada et le Japon**

Aucune mesure n'a été prise afin d'enregistrer ou de permettre une offre publique des BSA ou d'Actions Nouvelles aux personnes situées en Australie, au Canada ou au Japon. Par conséquent, le présent prospectus ne peut pas être distribué ou transmis dans ces pays. Aucun exercice des BSA ne peut être effectué par une personne se trouvant en Australie, au Canada ou au Japon.

#### ***4.2.2.2 Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, direction ou surveillance ou de quiconque entendrait prendre une souscription de plus de 5 %***

Altaréa, qui détient à la date de la Note d'Opération 1 091 240 actions représentant 99,6 % du capital de la Société, a pris l'engagement irrévocable, directement et indirectement par l'intermédiaire de sa filiale Altaréa France, de souscrire, par l'exercice des 1 091 240 BSA lui revenant, à la totalité de la quote-part à laquelle lui donne droit sa participation dans la Société, soit à un nombre de 654 744 Actions Nouvelles.

Altaréa à l'intention de libérer l'intégralité de sa souscription à l'augmentation de capital par compensation de la créance qu'elle détient sur la Société au titre d'une avance en compte courant dont le montant s'élève, à la date de la Note d'Opération, à 100 millions d'euros.

La Société n'a pas connaissance de l'intention d'autres actionnaires quant à leur participation à la présente augmentation de capital.

#### **4.2.2.3 Information pré-allocation**

Non applicable.

#### **4.2.2.4 Notifications aux investisseurs**

Non applicable.

#### **4.2.2.5 Surallocation et rallonge**

Non applicable.

### **4.2.3 Fixation du prix**

#### **4.2.3.1 Prix**

5 BSA donneront le droit de souscrire à 3 Actions Nouvelles d'Altareit au prix de 117,62 euros par action de 1,50 euros de valeur nominale, soit une prime d'émission de 116,12 euros par action nouvelle.

Le prix d'émission des Actions Nouvelles fait ressortir une prime de 460% par rapport au dernier cours coté de l'action Altareit le 26 juin 2009.

Sur la base du dernier cours coté de l'action le 26 juin 2009 sur le marché Euronext Paris, soit 20,1 euros, la valeur théorique d'un bon est estimée nulle.

#### **4.2.3.2 Disparité de prix**

Non applicable.

#### **4.2.3.3 Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription**

Non applicable.

#### **4.2.3.4 Disparité de prix lors de transactions effectuées au cours du dernier exercice**

Non applicable.

### **4.2.4 Placement et garantie**

Non applicable.

## **4.3 ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION**

### **4.3.1 Admission aux négociations**

Les BSA ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris.

Les conditions de cotation des BSA seront fixées dans un avis Euronext Paris S.A. à paraître le 30 juin 2009.

Les Actions Nouvelles provenant de l'exercice des BSA ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris prévue pour le 17 juillet 2009, et seront cotées sur la même ligne que les actions existantes (code ISIN : FR0000039216).

#### **4.3.2 Places de cotation**

Les actions Altareit sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (Compartiment C).

#### **4.3.3 Offres concomitantes d'actions Altareit**

Non applicable.

#### **4.3.4 Contrat de liquidité sur actions Altareit**

Néant.

#### **4.3.5 Stabilisation**

Non applicable.

### **5. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE / CONVENTIONS DE RESTRICTIONS DE CESSION**

#### **5.1 PERSONNES OU ENTITES AYANT L'INTENTION DE VENDRE DES TITRES DE CAPITAL OU DES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL DE LA SOCIETE**

La Société n'a pas connaissance de telles intentions de la part d'actionnaires.

#### **5.2 CONVENTION DE RESTRICTION DE CESSION OU D'ÉMISSION**

Néant.

### **6. DÉPENSES LIÉES À L'OFFRE**

Compte tenu de la rémunération des intermédiaires financiers et des frais juridiques et administratifs, qui sont estimés à un montant d'environ 500 000 euros, le produit net de l'émission des actions à provenir de l'exercice des BSA est estimé à environ 76.8 millions d'euros (en cas d'exercice de l'intégralité des BSA).

## 7. DILUTION

### 7.1 INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE

L'émission de 657 426 actions, correspondant à l'exercice de l'intégralité des BSA, aurait l'incidence suivante sur la quote-part des capitaux propres part du groupe Altareit pour le détenteur d'une action Altareit préalablement à cette émission (sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 31 décembre 2008) :

	<b>Avant division du nominal</b>	<b>Après division du nominal et avant exercice des BSA</b>	<b>Après exercice de l'intégralité des BSA</b>
Capitaux propres part du groupe <i>(en millions d'euros)</i>	128,9	128,9	206,2
Nombre d'actions	109 571	1 095 710	1 753 136
Quote-part des capitaux propres part du groupe pour un actionnaire détenant une action Altareit <i>(en euros)</i>	1 176,22	117,62	117,62

## 7.2 INCIDENCE SUR LA PARTICIPATION D'UN ACTIONNAIRE DANS LE CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE

Sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société au 29 juin 2009 (soit 1 095 710 actions<sup>4</sup>), l'incidence maximale de l'émission de 657 426 actions sur exercice de l'intégralité des BSA sur la situation d'un actionnaire (i) détenant 1% du capital social et (ii) n'exerçant pas ses BSA serait la suivante :

	Participation d'un actionnaire dans le capital social de la Société
Avant exercice des BSA	1%
Après exercice de l'intégralité des BSA <sup>5</sup>	0,625 %

## 7.3 INCIDENCE SUR LA COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL ET DU NOMBRE DE DROITS DE VOTE CORRESPONDANT

La composition du capital social, sur la base du nombre d'actions composant le capital au 29 juin 2009 avant et après émission des Actions Nouvelles sur exercice des BSA est la suivante <sup>6</sup>:

Actionnaires	Avant exercice des BSA et émission des Actions Nouvelles		Après exercice de l'intégralité des BSA par les actionnaires et émission des Actions Nouvelles <sup>7</sup>		Après augmentation de capital dans le cas ou aucun des actionnaires minoritaires ne souscrit	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Altaréa	1 091 240	99,59%	1 745 984	99,59%	1 745 984	99,74% <sup>8</sup>
Auto Détenion	0	0%	0	0%	0	0%
Public	4 470	0,41%	7 152	0,41%	4 470	0,26%
<b>Total</b>	<b>1 095 710</b>	<b>100%</b>	<b>1 753 136</b>	<b>100%</b>	<b>1 750 454</b>	<b>100%</b>

<sup>4</sup> Il est rappelé que l'assemblée générale du 26 juin 2009 a décidé la division du nominal de l'action par 10

<sup>5</sup> Dilution calculée sur la base d'une souscription intégrale supposant la cession par les actionnaires ne souscrivant pas de l'intégralité de leur BSA

<sup>6</sup> Après prise en compte de la fusion avec Altafinance

<sup>7</sup> Dans l'hypothèse d'une souscription par les actionnaires à hauteur de l'intégralité de leurs engagements respectifs

<sup>8</sup> Participation détenue directement et indirectement.

## **8. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

### **8.1 CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE**

Il n'y a pas de conseillers ayant un lien avec l'offre.

### **8.2 RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES**

- Commissaires aux comptes titulaires

Cabinet AACE Ile-de-France  
10, rue de Florence  
75008 Paris

Ernst & Young Audit  
Tour Ernst & Young – Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche – 92037 Paris-La-Défense cedex

Représenté par Monsieur Michel Riguelle

Représenté par Madame Marie-Henriette Joud

Commissaire aux comptes, membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Paris

Commissaire aux comptes, membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles

- Commissaires aux comptes suppléants

Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens -  
AACE  
10, rue de Florence  
75008 Paris

Monsieur Jean-Louis Robic  
23, boulevard du Général Ferrie  
94100 Saint Maur

### **8.3 RAPPORT D'EXPERT**

Sans objet.

### **8.4 INFORMATIONS PROVENANT D'UN TIERS**

Sans objet.

### **8.5 MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE**

Néant.