



**Altaréa**  
108, rue de Richelieu  
75002 Paris



**Imaffine**  
108, rue de Richelieu  
75002 Paris

## **ALTAREA dépose un projet de garantie de cours sur les actions de la société IMAFFINE à un prix de 38,08 euros par action**

*Cette offre et la diffusion au public de la note d'information restent soumises à l'approbation des autorités de marché.*

Le 2 septembre 2004, la société ALTAREA ("l'Initiateur") a signé un protocole d'accord avec la société AFFINE en vue d'acquérir le contrôle de la société IMAFFINE. Ce même jour, conformément à ce protocole, ALTAREA a acquis hors marché un bloc de 357 024 actions IMAFFINE, soit 92,47% du capital et 91,68% des droits de vote au prix de 38,08 € par action.

A la suite de cette acquisition, ALTAREA a déposé le 3 novembre 2004 auprès de l'Autorité des marchés financiers ("AMF") un projet de garantie de cours ("la Garantie de cours") concernant les actions IMAFFINE restant dans le public, à un prix de 38,08 euros par action.

### **MOTIFS DE L'OPERATION ET INTENTIONS DE L'INITIATEUR**

#### **MOTIFS DE L'OPERATION**

La société ALTAREA souhaitait devenir une société cotée afin de pouvoir obtenir les avantages liés à la cotation pour réaliser son développement et également opter pour le statut SIIC en 2005.

Aussi, le 2 septembre, la société ALTAREA a acquis 92,47% du capital et 91,68% des droits de vote d'IMAFFINE auprès d'AFFINE. Dès lors, conformément à l'article 5-4-1, ALTAREA a déposé un projet de Garantie de cours.

#### **INTENTIONS DE L'INITIATEUR**

L'intention de l'Initiateur à l'issue de la Garantie de cours est de réaliser, avant le 31 décembre 2004, la fusion absorption d'ALTAREA par IMAFFINE. Cette dernière deviendra ainsi la holding faitière cotée du groupe ALTAREA. L'opération de fusion-absorption entraînera une dilution importante en raison de la valeur des actifs apportés. Les modalités de cette fusion seront exposées dans un document établi selon le schéma E conformément au règlement 98-01 de la Commission des Opérations de Bourse et à son instruction. Ce document sera disponible sur le site Internet de l'AMF ou au siège social d'ALTAREA.

---

En application des articles 5-6-3 et 5-7-1 du Règlement Général du Conseil des Marchés Financiers ("CMF"), l'Initiateur n'envisage pas, s'il venait à détenir, directement ou indirectement, au moins 95% des droits de vote d'IMAFFINE, de lancer une offre publique de retrait, suivi le cas échéant, d'un retrait obligatoire, sur les titres IMAFFINE qui ne seront pas détenus directement ou indirectement par ALTAREA. L'Initiateur n'envisage donc pas de demander la radiation des actions IMAFFINE des négociations du Second Marché d'Euronext Paris SA.

ALTAREA est une société à fort potentiel de croissance qui par sa fusion avec IMAFFINE verra ses actions admises à la cotation sur un marché réglementé. Le groupe ALTAREA a l'intention de poursuivre les principales orientations stratégiques mises en œuvre. Aussi, la société ALTAREA a pour objectif de devenir une foncière cotée de centres commerciaux de premier plan par des développements ou des acquisitions. Le groupe souhaite également se renforcer à l'étranger, notamment en Italie et en Espagne.

Le statut de société cotée, ainsi acquis par la société ALTAREA, lui permettra de saisir toutes les opportunités des marchés des capitaux. Cet accès par fusion à la cote du Second marché s'inscrit dans le mouvement visant à favoriser le développement des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) en France. ALTAREA entend améliorer sensiblement la liquidité de son titre au fur et à mesure de son développement.

A l'issue du présent projet de fusion, IMAFFINE deviendra la holding faîtière cotée du groupe ALTAREA qui détient des centres commerciaux principalement situés en centre-ville et qui conçoit, réalise, commercialise et gère des ensembles immobiliers complexes avec une dominante de commerces. IMAFFINE qui était une société peu active depuis quelques années verra son activité redynamisée par cette nouvelle orientation stratégique.

Après la fusion envisagée, la base des actionnaires d'IMAFFINE sera élargie avec l'arrivée au capital d'IMAFFINE des fondateurs d'ALTAREA et des fonds gérés par MORGAN STANLEY.

IMAFFINE, renommée ALTAREA, a pour intention de bénéficier du statut SIIC en 2005.

Aucune distribution de dividende ne sera proposée par le conseil d'administration à l'assemblée générale des actionnaires, prévue en 2005, au titre de l'exercice 2004.

IMAFFINE, renommée ALTAREA, entend affecter en priorité les ressources du groupe ALTAREA présentes et futures au financement de sa politique de développement. IMAFFINE se conformera aux obligations de distribution liées au statut SIIC, dès qu'elle aura opté pour celui-ci.

Le statut SIIC prévoit que 85% des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, et 50% des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, seront distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

## **AUTRES ACCORDS**

Par un protocole d'accord en date du 2 septembre 2004, ALTAREA a notamment accordé à IMAFFINE la possibilité de souscrire à une augmentation de capital d'un maximum de 300 000

---

actions ALTAREA pendant une période d'une année fixée par accord entre les parties entre le 1er février 2005 et le 31 janvier 2006 à un prix par action compris entre 46 et 50 euros. A cette fin, il sera proposé à la prochaine assemblée générale d'ALTAREA d'émettre 300.000 bons de souscriptions au profit d'AFFINE qui représentent 4,3% du capital d'ALTAREA, un bon permettant de souscrire à une action ALTAREA. A l'issue de la fusion absorption envisagée de ALTAREA par IMAFFINE, chaque bon permettra de souscrire à une quotité d'action IMAFFINE résultant du rapport d'échange retenu.

Par ailleurs, il est prévu que préalablement à l'émission des bons M. Alain TARAVELLA, SAS ALTAFI, société qu'il contrôle, et AFFINE signent un pacte de préférence. Les parties ont d'ores et déjà décidé que ce pacte devra prévoir que si AFFINE, devenu actionnaire de la société issue de la fusion, envisageait de céder, en une ou plusieurs fois, un bloc d'actions pour un montant égal ou supérieur à celui visé à l'article 4-1-32 2° du règlement général du CMF à tout tiers, AFFINE serait tenue de notifier préalablement son intention à Monsieur TARAVELLA et ALTAFI. Ces derniers auraient alors la possibilité d'acquérir les titres au même prix.

## **CARACTÉRISTIQUES DE LA GARANTIE DE COURS**

### **MODALITES DE LA GARANTIE DE COURS**

En application des dispositions des articles 5-4-1 et 5-4-2 du Règlement Général du CMF, ALTAREA s'engage irrévocablement à acquérir auprès des actionnaires d'IMAFFINE les actions IMAFFINE qui lui seront présentées à la Garantie de cours, au prix de 38,08 € l'action, pendant une période de 10 séances de bourse.

Les frais de négociation (frais de courtage, impôt de bourse et TVA afférente) resteront à la charge de l'actionnaire vendeur.

### **TITRES VISES PAR LA GARANTIE DE COURS**

La société Lazard Frères Banque se portera acquéreur pour le compte d'ALTAREA de toutes les actions qui seront apportées à la Garantie de cours.

La présente Garantie de cours porte sur l'ensemble des actions non détenues, directement ou indirectement, par ALTAREA, soit, à la date d'enregistrement de la présente offre, 29 069 actions (y compris actions auto-détenues) représentant 7,53% du capital et 8,32% des droits de vote.

Les 2 349 actions auto-détenues par IMAFFINE ne seront pas apportées à la Garantie de cours.

## **AVIS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'IMAFFINE**

" Le Conseil d'Administration s'est réuni ce jour afin d'examiner les conditions du projet de Garantie de cours sur les actions IMAFFINE et pour rendre un avis motivé sur l'intérêt que représente ladite Garantie de cours, conformément aux dispositions de l'article 12-3 du règlement n°2002-04 de la Commission des Opérations de Bourse.

Le Président présente aux administrateurs le projet de note d'information conjointe qui inclut notamment des éléments d'appréciation du prix de Garantie de cours préparés par Lazard Frères.

Le Conseil d'Administration constate que le prix offert dans le cadre du projet de Garantie de cours est de 38,08 € et qu'il correspond au prix qu'a payé ALTAREA lors de son acquisition du bloc de contrôle le 2 septembre 2004.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration a exprimé à l'unanimité de ses membres présents et représentés un avis favorable au projet de Garantie de cours déposé par ALTAREA au prix de 38,08 € par action qu'il juge équitable, valorisant correctement les actions détenues par les actionnaires autres qu'ALTAREA, et considère qu'il est conforme aux intérêts de la société et de ses actionnaires.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration rappelle que le schéma mis en place permet aux actionnaires soit d'apporter les titres à la Garantie de cours, soit de rester actionnaire d'IMAFFINE et ainsi d'accompagner la société ALTAREA, une fois cotée, dans son développement."

## ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DE LA GARANTIE DE COURS

Le prix offert par l'Initiateur de 38,08 € par action IMAFFINE se compare aux éléments d'appréciations suivants de l'analyse multicritère :

- Cours de bourse
- Actif net comptable
- Actif net réévalué

Suite à l'acquisition du bloc de contrôle par ALTAREA, IMAFFINE n'a eu d'autre activité que le placement de ses liquidités. Par conséquent les méthodes d'actualisation de flux futurs de trésorerie et de comparables boursiers n'ont pu être retenues.

### Synthèse des éléments d'appréciation

	PRIX PAR ACTION (€)	PRIME %
Cours de bourse		
Au 2 septembre 2004	30,01	26,9%
1 mois <sup>(1)</sup>	29,22	30,3%
3 mois <sup>(1)</sup>	28,41	34,1%
6 mois <sup>(1)</sup>	28,03	35,9%
12 mois <sup>(1)</sup>	27,39	39,0%
Actif net comptable	32,90	15,7%
Actif net réévalué	32,94	15,6%
Prix de la transaction du 02/09/04	38,08	0,0%

(1) Moyenne des cours pondérés par les volumes au 2 septembre 2004, date de l'annonce de l'acquisition du bloc par ALTAREA

### Contact ALTAREA :

Eric Dumas  
*Directeur financier*  
 Tel : 01 44 95 88 10

---

## **A propos de ALTAREA :**

Fondé en 1994 par Alain Taravella et Jacques Nicolet, ALTAREA est l'un des principaux acteurs du marché de l'immobilier commercial. Sur ce marché, ALTAREA est à la fois une foncière dédiée à l'investissement dans les centres commerciaux et un opérateur industriel global.

### ■ **Activité patrimoniale**

La totalité des actifs patrimoniaux d'ALTAREA sont des centres commerciaux principalement situés en centre-ville. Le groupe détient aujourd'hui un patrimoine de "centres commerciaux" composé de 14 centres ou galeries marchandes, représentant 126 589 m<sup>2</sup> GLA en quote-part du groupe.

### ■ **Activité d'opérateur**

ALTAREA conçoit, réalise, commercialise et gère des ensembles immobiliers complexes avec une dominante de commerces. Le groupe a également une activité significative dans la promotion de logements. En tant qu'opérateur, ALTAREA a démontré sa capacité d'innovation avec la création de Bercy Village à Paris, premier centre de loisirs urbain en France et également la réalisation des Boutiques Gare du Nord, premier centre commercial français en gare.

Au cours des 5 dernières années, ALTAREA a ouvert 9 centres commerciaux dans toute la France, représentant 145 500 m<sup>2</sup> GLA (y compris surfaces revendues).

*En vertu de l'article 6 du Règlement n°2002-04, le présent communiqué a été transmis à l'AMF avant sa diffusion.*