

# VITURA

## VITURA

Société anonyme à Conseil d'administration au capital de 60.444.472 euros

Siège social : 42 rue de Bassano – 75008 Paris

422 800 029 R.C.S. Paris

### NOTE D'OPERATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 34.526.296,80 euros, par émission de 935.672 actions nouvelles, au prix unitaire de 36,90 euros, à raison de 1 action nouvelle pour 17 actions existantes.

**Période de négociation des droits préférentiels de souscription du 16 septembre 2021 au 28 septembre 2021 inclus.  
Période de souscription du 20 septembre 2021 au 30 septembre 2021 inclus.**



Le prospectus est composé d'une note d'opération, d'un résumé, du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 6 avril 2021 sous le numéro D.21-0262 et du rapport financier semestriel de la Société au 30 juin 2021 ainsi que de l'amendement au document d'enregistrement universel déposé le 13 septembre 2021 sous le numéro D.21-0262-A01. Le prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles. Le prospectus a été approuvé le 13 septembre 2021 et il est valide jusqu'à la date d'admission des valeurs mobilières offertes, soit jusqu'au 8 octobre 2021 et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 21-394. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le présent prospectus (le « **Prospectus** ») approuvé par l'Autorité des marchés financiers est constitué :

- du document d'enregistrement universel de la société VITURA (la « **Société** ») déposé auprès de l'AMF le 6 avril 2021 sous le numéro D.21-0262 (le « **Document d'Enregistrement Universel** »), complété par un amendement au Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'AMF le 13 septembre 2021 (l'« **Amendement au Document d'Enregistrement Universel** »),
- du rapport financier semestriel de la Société au 30 juin 2021 publié le 30 juillet 2021 (le « **Rapport Financier Semestriel** ») ;
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** ») ; et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du présent Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de VITURA, 42, rue de Bassano – 75008 Paris. Ce document peut également être consulté en ligne sur le site Internet de la Société ([www.vitura.fr](http://www.vitura.fr)) et sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Seul Coordinateur global et Teneur de livre

Société Générale

Co-Teneur de livre

BNP Paribas

## Table des matières

REMARQUES GENERALES .....	4
RÉSUMÉ DU PROSPECTUS .....	6
Prospectus approuvé en date du 13 septembre 2021 par l'AMF sous le numéro 21-394 .....	6
<b>1 PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE .....</b>	<b>13</b>
1.1 <i>Personnes responsables des informations contenues dans le prospectus</i> .....	13
1.2 <i>Déclaration de la personne responsable du prospectus</i> .....	13
1.3 <i>Identité de la ou des personnes intervenant en qualité d'experts</i> .....	13
1.4 <i>Informations provenant d'un tiers</i> .....	13
1.5 <i>Déclaration relative au Prospectus</i> .....	13
<b>2 FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>13</b>
2.1 <i>Risques liés au Groupe</i> .....	13
2.2 <i>Risques liés aux Actions Nouvelles</i> .....	14
<b>3 INFORMATIONS ESSENTIELLES .....</b>	<b>15</b>
3.1 <i>Déclaration sur le fonds de roulement net</i> .....	15
3.2 <i>Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement</i> .....	16
3.3 <i>Intérêt des personnes physiques et morales participation à l'offre</i> .....	17
3.4 <i>Raisons de l'offre et utilisation du produit</i> .....	17
<b>4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ÊTRE OFFERTS ET ADMISES A LA NEGOCIATION SUR EURONEXT PARIS .....</b>	<b>17</b>
4.1 <i>Nature, catégorie des valeurs mobilières destinées à être offerte et code ISIN</i> .....	17
4.2 <i>Législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières ont été créées</i> .....	18
4.3 <i>Forme des titres – Coordonnées de l'entité chargée des écritures nécessaires</i> .....	18
4.4 <i>Devise de l'émission</i> .....	18
4.5 <i>Droits attachés aux actions</i> .....	18
4.6 <i>Autorisation et décision d'émission</i> .....	22
4.7 <i>Restriction à la libre négociabilité des Actions Nouvelles</i> .....	23
4.8 <i>Date prévue d'émission des Actions Nouvelles</i> .....	23
4.9 <i>Règlementation française en matière d'offres publiques</i> .....	23
4.10 <i>Régime fiscal des Actions Nouvelles</i> .....	24
4.11 <i>Identité de l'offreur de valeurs mobilières (s'il ne s'agit pas de l'émetteur)</i> .....	29
4.12 <i>Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE</i> .....	29
<b>5 MODALITES DE L'OFFRE .....</b>	<b>29</b>
5.1 <i>Modalités et conditions de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription</i> .....	29
5.2 <i>Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières</i> .....	33
5.3 <i>Prix d'émission</i> .....	37
5.4 <i>Placement et prise ferme</i> .....	37

<b>6</b>	<b>INSCRIPTION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION.....</b>	<b>38</b>
6.1	<i>Admission aux négociations.....</i>	38
6.2	<i>Place de cotation.....</i>	38
6.3	<i>Offres simultanées d'actions de la Société.....</i>	38
6.4	<i>Contrat de liquidité.....</i>	38
6.5	<i>Stabilisation - Interventions sur le marché.....</i>	38
<b>7</b>	<b>DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE.....</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>DEPENSES LIEES A L'EMISSION.....</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>DILUTION.....</b>	<b>39</b>
9.1	<i>Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres.....</i>	39
9.2	<i>Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire.....</i>	39
9.3	<i>Incidence de l'émission sur l'actionnariat.....</i>	40
<b>10</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....</b>	<b>40</b>
10.1	<i>Conseillers ayant un lien avec l'offre.....</i>	40
10.2	<i>Responsables du contrôle des comptes.....</i>	40
10.3	<i>Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes.....</i>	41

## REMARQUES GENERALES

Dans la Note d'Opération, l'expression « **Société** » désigne la société Vitura, société anonyme à conseil d'administration au capital de 60.444.472 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 422 800 029. L'expression le « **Groupe** » désigne la Société et l'ensemble de ses filiales.

### Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les objectifs, les perspectives et les axes de développement du Groupe ainsi que des déclarations prospectives, notamment relatives à l'Acquisition (telle que définie ci-après). Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « *considérer* », « *envisager* », « *penser* », « *avoir pour objectif* », « *s'attendre à* », « *entendre* », « *devoir* », « *ambitionner* », « *estimer* », « *croire* », « *souhaiter* », « *pouvoir* » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. Ces informations sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire.

En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la Section 4 « *Facteurs de Risques* » du Document d'Enregistrement Universel, à la Section 2.5 « *Description des principaux risques et des principales incertitudes pour les 6 mois restants de l'exercice* » du Rapport Financier Semestriel et à la Section 3 de l'Amendement au Document d'Enregistrement Universel, et au Chapitre 2 « *Facteurs de risque* » de la Note d'Opération, est susceptible d'avoir un impact sur les activités, la situation et les résultats financiers du Groupe ainsi que sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs du Groupe concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie du Groupe. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date du Prospectus. Sauf obligation législative ou réglementaire qui s'appliquerait, la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus. Le Groupe opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide ; il peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats.

### Informations sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient des informations relatives aux segments d'activités sur lesquels le Groupe est présent et à sa position concurrentielle. Certaines informations contenues dans le Prospectus sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. Le Groupe considère que ces informations peuvent aider le lecteur à apprécier les tendances et les enjeux majeurs qui affectent son marché. Compte tenu des changements très rapides qui affectent le secteur d'activité du Groupe et le fait que de nombreux acteurs du secteur sont des entreprises privées pour lesquelles la disponibilité d'informations publiques sur leurs situations financières et leurs résultats est limitée, il est possible que ces informations s'avèrent inexactes ou ne soient plus à jour. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités du Groupe obtiendrait les mêmes résultats. Sauf indication contraire, les informations figurant dans le Prospectus relatives aux parts de marché et à la taille des marchés pertinents du Groupe sont des estimations du Groupe et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les activités du Groupe pourraient en conséquence évoluer de manière différente de celle décrite dans le Document d'Enregistrement Universel. La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation législative ou réglementaire qui lui serait applicable.

### Facteurs de risque

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à lire et prendre attentivement en considération les facteurs de risque décrits à la Section, 4 « *Facteurs de Risques* » du Document d'Enregistrement Universel, Section 2.5 « *Description des principaux risques et des principales incertitudes pour les 6 mois restants de l'exercice* » du Rapport Financier Semestriel et à la Section 3 de l'Amendement au Document d'Enregistrement Universel, et au Chapitre 2 « *Facteurs de risque* » de la Note d'Opération, avant de prendre toute décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable et les investisseurs pourraient ainsi perdre tout ou partie de leur investissement.

**Arrondis**

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

**Egalité d'information**

Le Prospectus permet de rétablir l'égalité d'accès entre les différents actionnaires et investisseurs à l'information relative à la Société

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Prospectus approuvé en date du 13 septembre 2021 par l'AMF sous le numéro 21-394

Section 1 – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS																																																													
<b>1.1</b>	<b>Identification des valeurs mobilières offertes</b>																																																												
	Libellé pour les actions : Vitura - Code ISIN : FR0010309096 – Code Mnémonique : VTR																																																												
<b>1.2</b>	<b>Identification de l'émetteur</b>																																																												
	Vitura, société anonyme dont le siège social est situé : 42 rue de Bassano – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 422 800 029. Contact : <a href="mailto:info@vitura.fr">info@vitura.fr</a> Site Internet : <a href="http://www.vitura.fr">www.vitura.fr</a> Code LEI : 969500EQZGSVHQZQE212																																																												
<b>1.3</b>	<b>Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus</b>																																																												
	Autorité des marchés financiers (AMF), 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02. Le document d'enregistrement universel de la Société a été déposé le 6 avril 2021 auprès de l'AMF sous le numéro D.21-0262 et a été complété par un amendement déposé auprès de l'AMF le 13 septembre 2021 sous le numéro D.21-0262-A01. Le rapport financier semestriel de la Société a été publié le 30 juillet 2021.																																																												
<b>1.4</b>	<b>Date d'approbation du Prospectus</b>																																																												
	L'Autorité des marchés financiers a approuvé le prospectus sous le n°21-394 le 13 septembre 2021.																																																												
<b>1.5</b>	<b>Avertissement</b>																																																												
	Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union 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. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.																																																												
Section 2 – INFORMATIONS CLES SUR L'EMETTEUR																																																													
<b>2.1</b>	<b>Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?</b>																																																												
	L'émetteur est la société Vitura, société anonyme, dont le siège social est sis : 42, rue de Bassano – 75008 Paris. La Société est une société de droit français dont l'identifiant d'entité juridique (IEJ) est : 969500EQZGSVHQZQE212.																																																												
<b>2.1.1</b>	<b>Principales activités</b>																																																												
	Le Groupe détient, gère et développe un portefeuille immobilier valorisé 1 455 millions d'euros au 30 juin 2021, composé de cinq ensembles immobiliers de bureaux de grande taille situés au sein de Paris et du Grand Paris représentant une surface totale de 189.500 m <sup>2</sup> . Le portefeuille est détenu par trois filiales du Groupe : la société Prothin qui détient les immeubles Europlaza à La Défense, Arcs de Seine à Boulogne-Billancourt et Rives de Bercy à Charenton-le-Pont, la société SCI Hanami Rueil qui détient le campus Hanami à Rueil-Malmaison et la SCI CGR Propco qui détient l'immeuble Passy Kennedy à Paris 16 <sup>e</sup> . Une convention de crédit a été conclue par chacune des filiales de la Société. Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 87,2% au 30 juin 2021. L'ensemble du patrimoine immobilier du Groupe est doublement certifié HQE Exploitation et BREEAM In-Use International. Vitura a obtenu en 2020 le statut de « Global Sector Leader » au classement du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) parmi les sociétés de bureaux cotées pour sa stratégie RSE mais également deux Gold Awards de l'EPRA pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière.																																																												
<b>2.1.2</b>	<b>Principaux actionnaires à la date du Prospectus</b>																																																												
	A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 60.444.472 euros, divisé en 15.906.440 actions ordinaires de 3,8 euros de valeur nominale par action, entièrement souscrites et libérées (les « <b>Actions Existantes</b> »). Sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition du capital social et des droits de vote est la suivante :																																																												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Actionnariat</th> <th colspan="2">Capital</th> <th colspan="2">Droits de vote théoriques</th> <th colspan="2">Droits de vote exerçables en assemblée générale(3)</th> </tr> <tr> <th>Nombre</th> <th>%</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Northwood (1)</td> <td>9 091 869</td> <td>57,16%</td> <td>9 091 869</td> <td>57,16%</td> <td>9 091 869</td> <td>57,25%</td> </tr> <tr> <td>GIC (2)</td> <td>3 966 646</td> <td>24,94%</td> <td>3 966 646</td> <td>24,94%</td> <td>3 966 646</td> <td>24,98%</td> </tr> <tr> <td>AXA</td> <td>818 219</td> <td>5,14%</td> <td>818 219</td> <td>5,14%</td> <td>818 219</td> <td>5,15%</td> </tr> <tr> <td>Flottant</td> <td>2 003 466</td> <td>12,60%</td> <td>2 003 466</td> <td>12,60%</td> <td>2 003 466</td> <td>12,62%</td> </tr> <tr> <td>Actions propres</td> <td>26 240</td> <td>0,16%</td> <td>26 240</td> <td>0,16%</td> <td>-</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>15 906 440</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>15 906 440</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>15 880 200</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table>						Actionnariat	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale(3)		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Northwood (1)	9 091 869	57,16%	9 091 869	57,16%	9 091 869	57,25%	GIC (2)	3 966 646	24,94%	3 966 646	24,94%	3 966 646	24,98%	AXA	818 219	5,14%	818 219	5,14%	818 219	5,15%	Flottant	2 003 466	12,60%	2 003 466	12,60%	2 003 466	12,62%	Actions propres	26 240	0,16%	26 240	0,16%	-	0,00%	<b>Total</b>	<b>15 906 440</b>	<b>100%</b>	<b>15 906 440</b>	<b>100%</b>	<b>15 880 200</b>	<b>100%</b>
Actionnariat	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale(3)																																																								
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%																																																							
Northwood (1)	9 091 869	57,16%	9 091 869	57,16%	9 091 869	57,25%																																																							
GIC (2)	3 966 646	24,94%	3 966 646	24,94%	3 966 646	24,98%																																																							
AXA	818 219	5,14%	818 219	5,14%	818 219	5,15%																																																							
Flottant	2 003 466	12,60%	2 003 466	12,60%	2 003 466	12,62%																																																							
Actions propres	26 240	0,16%	26 240	0,16%	-	0,00%																																																							
<b>Total</b>	<b>15 906 440</b>	<b>100%</b>	<b>15 906 440</b>	<b>100%</b>	<b>15 880 200</b>	<b>100%</b>																																																							
	<p>(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., détenant chacune 2 928 893 actions et la société NW CGR Holdings LP détenant 305 190 actions, membres du Concert Northwood (tel que ce terme est défini ci-après).</p> <p>(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited</p> <p>(3) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.</p>																																																												
	A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 3 % du capital ou des droits de vote de la Société.																																																												
<b>2.1.3</b>	<b>Bon de souscription d'actions (« BSA »)</b>																																																												
	Le Conseil d'administration a décidé le 14 avril 2016 de procéder à l'émission de 865.000 bons de souscriptions d'actions (les « <b>BSA</b> ») au prix unitaire de 0,01 euro, donnant droit chacun à souscrire à 1,005 action ordinaire nouvelle de la Société. La souscription des BSA a été réservée à la société Northwood Investors France Asset Management SAS - 814 490 645 RCS Paris (« <b>NIFAM</b> ») à hauteur des 865.000 BSA. Le 19 mars 2019, NIFAM a exercé 303 672 BSA et souscrit 305 190 actions nouvelles au prix de 36,71 euros. Le solde des BSA (soit 561 328) devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022. Le prix de souscription d'une action ordinaire de la Société par exercice d'un BSA est égal à une moyenne de cours de bourse pondérés par les volumes calculée sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice. NIFAM ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société. Le droit à attribution d'actions attaché au BSA, n'a pas été suspendu car, compte tenu des modalités de ces titres, il ne pouvait donner lieu à livraison d'actions permettant de participer à la présente opération. A titre indicatif, l'incidence théorique de l'exercice des BSA sur la participation dans le capital de la Société d'un actionnaire détenant 1 % de celui-ci préalablement à l'exercice des BSA et avant l'émission des Actions Nouvelles ( <i>calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société</i> ) serait la suivante :																																																												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Actionnariat</th> <th style="text-align: left;">Participation de l'actionnaire en %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant exercice des BSA</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Après exercice des BSA</td> <td>0,97%</td> </tr> </tbody> </table>						Actionnariat	Participation de l'actionnaire en %	Avant exercice des BSA	1%	Après exercice des BSA	0,97%																																																	
Actionnariat	Participation de l'actionnaire en %																																																												
Avant exercice des BSA	1%																																																												
Après exercice des BSA	0,97%																																																												
<b>2.1.4</b>	<b>Actions de concert et pacte d'actionnaires</b>																																																												
	La Société a connaissance des actions de concert suivantes : (a) le « Concert Northwood » comprend les entités suivantes : (i) NW CGR 1 S.à.r.l., (ii) NW CGR 2 S.à.r.l., (iii) NW CGR 3 S.à.r.l., (iv) NW CGR S.C.S., gérée par son « general partner », NW CGR GP S.à.r.l., (v) NW CGR Holding S.à.r.l., (vi) NW Europe Holdings S.à.r.l., (vii) NW EUROPE (No.1) LIMITED Partnership, (viii) NW EUROPE (No. 2) LIMITED Partnership, (ix) NW EUROPE Co-Invest (No. 1) LIMITED Partnership, (x) NW EUROPE Co-																																																												

Invest (No. 2) LIMITED Partnership, (xi) NW EUROPE Employees Co-Invest LIMITED Partnership, ces cinq dernières sociétés étant toutes gérées par leur « General Partner », Northwood Canada AIV GP Limited Partnership (Alberta), (xii) Northwood Employees LIMITED Partnership, gérée par son « General Partner », Northwood GP LLC, et (xiii) Northwood Real Estate Partners Europe LIMITED Partnership, gérée par son « General Partner », Northwood Canada AIV GP II Limited Partnership. En 2019, Northwood CGR Holdings LP, qui est un affilié de Northwood, est devenue actionnaire de la Société et détient 1,92 % du capital et des droits de vote. En l'absence de franchissement de seuils légaux et/ou statutaires, Northwood et Northwood CGR Holdings LP n'ont pas eu à déclarer agir de concert. Pour autant, Northwood et Northwood CGR Holdings LP, qui détiennent ensemble à la date de la présente Note d'Opération 57,16 % du capital et des droits de vote de la Société, agiront de concert ; (b) l'action de concert entre les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC, Silas Holdings I LLC, sociétés de droit du Delaware qui ont déclaré le 1<sup>er</sup> mars 2016 agir de concert lors de l'acquisition des actions de la Société. Au 31 décembre 2020, ledit concert détenait 3,51 % des droits de vote et du capital de la Société ; et (c) l'action de concert entre les sociétés Gothic Corporation, Gothic HSP Corporation, Gothic ERD LLC et Gothic JBD LLC. Au 31 décembre 2020, le dit concert détenait 2,65 % des droits de vote et du capital de la Société. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la Société n'a eu connaissance d'aucune déclaration de franchissements de seuils légaux et/ou statutaires. Par ailleurs, la Société a connaissance d'un pacte non concertant conclu le 6 avril 2016 entre les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., entités membres du Concert Northwood et Euro Bernini Private Limited, entité du groupe GLC. Les principales clauses dudit pacte ont été publiées le 12 avril 2016 par l'AMF conformément à l'article L. 233-11 du Code de commerce. Elles concernent la représentation au sein conseil d'administration et des comités, les règles de majorité pour l'adoption par le conseil d'administration de certaines décisions et un droit de première offre en cas de cession d'actions.

## 2.1.5 Identité des principaux dirigeants

Monsieur John Krupal, Président du Conseil d'administration de la Société.  
Monsieur Jérôme Anselme, Directeur Général de la Société.

## 2.1.6 Identité des contrôleurs légaux

**KPMG Audit FS I**, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Versailles – Tour Egho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris-La Défense Cedex, représenté par Madame Sandie Tzinmann  
**DENJEAN & ASSOCIÉS**, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Paris, 35 avenue Victor Hugo, 75016 Paris, représenté par Madame Céline Kien

## 2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?

Les informations financières présentées ci-dessous sont issues des comptes consolidés (audités) du Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2020, 2019 et 2018 et des comptes consolidés pour le semestre clos le 30 juin 2021 (et présentant des chiffres comparatifs pour le semestre clos le 30 juin 2020), établis conformément au référentiel des normes internationales financières (IFRS), tel qu'adopté dans l'Union européenne.

### Informations financières historiques clés sélectionnées au 31 décembre 2020, 2019 et 2018 et au 30 juin 2021 et 2020

DONNEES BILANIELLES (en milliers d'euros)	Comptes clos au 30/06/2021	Comptes clos au 30/06/2020	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2018
<b>ACTIF</b>					
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>1 469 842</b>	<b>1 480 669</b>	<b>1 465 983</b>	<b>1 487 138</b>	<b>1 429 393</b>
Immeubles de placement	1 454 490	1 460 380	1 448 170	1 463 920	1 408 520
Autres immobilisations	15 352	20 289	17 813	23 218	20 873
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>71 139</b>	<b>74 800</b>	<b>86 135</b>	<b>66 499</b>	<b>75 957</b>
Créances clients	17 491	14 595	11 474	9 720	7 747
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	13 561	13 143	11 825	11 900	14 842
Trésorerie et équivalents de trésorerie	40 087	47 062	62 836	44 880	53 367
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1 540 981</b>	<b>1 555 469</b>	<b>1 552 118</b>	<b>1 553 637</b>	<b>1 505 350</b>
<b>PASSIF</b>					
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>723 020</b>	<b>727 240</b>	<b>734 318</b>	<b>730 268</b>	<b>674 889</b>
Dont résultat net part du Groupe	20 838	8 945	16 094	80 760	33 106
<b>PASSIF NON COURANT</b>	<b>677 584</b>	<b>775 637</b>	<b>680 565</b>	<b>774 743</b>	<b>773 655</b>
<b>PASSIF COURANT</b>	<b>140 377</b>	<b>52 593</b>	<b>137 235</b>	<b>48 626</b>	<b>56 806</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>1 540 981</b>	<b>1 555 469</b>	<b>1 552 118</b>	<b>1 553 637</b>	<b>1 505 350</b>
<b>DETTE FINANCIERE NETTE</b>					
<b>DETTE FINANCIERE NETTE<sup>(1)</sup></b>	<b>727 532</b>	<b>720 692</b>	<b>705 307</b>	<b>722 562</b>	<b>713 106</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>					
Revenus locatifs	30 070	31 567	63 032	63 369	53 026
Croissance des revenus locatifs	-5%		-1%	20%	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>27 052</b>	<b>15 307</b>	<b>28 906</b>	<b>94 289</b>	<b>44 607</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-6 214</b>	<b>-6 362</b>	<b>-12 812</b>	<b>-13 529</b>	<b>-11 502</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>20 838</b>	<b>8 945</b>	<b>16 094</b>	<b>80 760</b>	<b>33 106</b>
Résultat net de base par action (en €)	1,31	0,56	1,01	5,10	2,40
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE</b>					
Flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles	14 830	19 569	42 639	29 052	43 757
Flux net de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	-3 253	-5 622	-9 573	-10 915	-224 802
Flux net de trésorerie utilisés par les activités de financement	-34 325	-11 766	-15 110	-26 625	172 694
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>-22 748</b>	<b>2 182</b>	<b>17 956</b>	<b>-8 488</b>	<b>-8 351</b>

(1) La dette financière nette correspond à la dette bancaire courante et non courante, minorée de la trésorerie et équivalent de trésorerie.

### Autres informations financières clés sélectionnées (indicateurs de performance)

En milliers d'euros	30-juin-21	30-juin-20	31-déc-20	31-déc-19	31-déc-18
Résultat net IFRS	20 838	8 945	16 094	80 760	33 106
Total des variations de juste valeur des immeubles de placement	-4 472	8 377	25 974	-46 230	-11 701
Juste valeur des instruments financiers	65	-49	2	454	475
Incentive fee	2 500	2 533	0	5 061	8 794
<b>Résultat EPRA</b>	<b>18 932</b>	<b>19 807</b>	<b>42 070</b>	<b>40 046</b>	<b>30 674</b>

Le Résultat EPRA désigne une mesure de la performance opérationnelle qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente de la Société. L'indicateur de performance EPRA visé ci-dessus est calculé sur la base des recommandations (*Best Practice Recommendations*) de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). Ces chiffres n'ont pas été établis en application des normes IFRS. Les principales hypothèses et critères utilisés pour calculer ces indicateurs peuvent varier suivant les sociétés. Ces mesures ne doivent pas être considérées isolément ou comme un substitut au résultat opérationnel ou tout autre indicateur de performance.

En milliers d'euros	30-juin-21	30-juin-20	31-déc-20	31-déc-19	31-déc-18
Capitaux propres IFRS	723 020	727 240	734 318	730 268	674 889
Etalement des franchises de loyer	-24 233	-27 200	-26 241	-28 614	-27 315
Valeur de marché de l'emprunt	-766 696	-770 647	-769 535	-771 837	-772 432
Valeur comptable de l'emprunt	765 403	765 617	765 930	765 240	764 507
<b>ANR Triple Net EPRA<sup>(1)</sup></b>	<b>697 493</b>	<b>695 010</b>	<b>704 472</b>	<b>695 057</b>	<b>639 649</b>
<b>ANR EPRA NRV<sup>(2)</sup></b>	<b>808 954</b>	<b>810 684</b>	<b>817 811</b>	<b>812 693</b>	
<b>ANR EPRA NTA<sup>(3)</sup></b>	<b>699 791</b>	<b>701 138</b>	<b>709 120</b>	<b>702 905</b>	
<b>ANR EPRA NDV<sup>(4)</sup></b>	<b>698 138</b>	<b>695 440</b>	<b>704 974</b>	<b>695 510</b>	

L'Actif Net Réévalué (ANR) « triple net » EPRA intègre la mise à la valeur de marché de la dette d'emprunt bancaire à taux fixe. Les actions d'autocontrôle détenues au 31 décembre 2020 sont neutralisées pour le calcul de l'ANR « triple net » par action.

En millions d'euros	30-juin-21	30-juin-20	31-déc-20	31-déc-19	31-déc-18
Emprunts bancaires courants et non courants	766	768	768	769	771
Juste valeur des immeubles de placement	1 455	1 460	1 448	1 464	1 409
<b>Taux d'endettement (en %)</b>	<b>52,6%</b>	<b>52,6%</b>	<b>53,0%</b>	<b>52,6%</b>	<b>54,7%</b>

	<p>Le taux d'endettement (« Loan to Value » ou « LTV ») correspond à l'encours de l'endettement bancaire divisé par la valeur de marché des immeubles hors droits.</p> <p>Malgré un début d'année toujours marqué par la crise sanitaire, les résultats du premier semestre 2021 traduisent une activité locative dynamique et le maintien de revenus locatifs élevés. Le Crédit Foncier de France continuera d'occuper la moitié des surfaces de l'immeuble Rives de Bercy à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, jusqu'au 31 décembre 2022. Les loyers nets 2021 ne seront pas impactés par ce départ en raison des indemnités de résiliation anticipée du bail dues par le locataire. La tour Europlaza accueillera deux nouveaux locataires sur 1 000 m<sup>2</sup>. Ces signatures prendront effet au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2021. Par ailleurs, Canal + a donné son congé et devrait quitter les 10.000m<sup>2</sup> loués dans le bâtiment C de l'immeuble Arcs de Seine le 30 septembre 2021. Enfin, il est rappelé que les surfaces occupées par Hewlett Packard sur Arcs de Seine à Boulogne Billancourt et Vinci sur le campus Hanami à Rueil-Malmaison ont été libérées par anticipation. Les indemnités de départ perçues en 2020 et 2021 sont venues compenser cette perte de loyer. Le troisième trimestre a été principalement marqué par le projet d'acquisition par Vitura de l'immeuble Office Kennedy (« L'Acquisition ») pour un montant de 97 millions d'euros. Idéalement situé dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris au sein du quartier central des affaires élargi, Office Kennedy est un immeuble de bureaux emblématique, situé en bord de Seine. L'actif, d'une superficie de 9.136 m<sup>2</sup>, offre une vue exceptionnelle sur la Tour Eiffel et bénéficie d'un accès direct aux transports en commun, notamment avec la station du RER C attenante. L'immeuble est loué en totalité à la Société Nationale de Radiodiffusion Radio France avec une durée ferme du bail de 2,5 ans. La première échéance triennale est fixée au 17 février 2024. L'Acquisition sera financée par le produit de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription objet de la Note d'Opération (l'« Augmentation de Capital avec Maintien du DPS ») et, pour l'intégralité du solde, par un prêt bancaire d'un montant de l'ordre de 65 millions d'euros (à l'effet de couvrir les frais liés à l'Acquisition). Le 5 août 2021, la Société a annoncé, après approbation à l'unanimité de son Conseil d'administration, son projet d'acquisition de l'immeuble Office Kennedy ainsi que le mode de financement de cette opération. La réalisation de l'Acquisition est prévue d'ici la fin de l'année 2021. A l'exception de la signature le 4 août 2021 de la promesse de vente dans le cadre de l'Acquisition de l'immeuble Office Kennedy, aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation financière et le résultat d'exploitation de la Société depuis le 30 juin 2020. A la date du Prospectus, le prêt bancaire devant permettre de financer une partie du prix d'acquisition de l'immeuble Office Kennedy n'a pas encore été mis en place.</p>
	<p><b>Déclaration sur le fonds de roulement net</b> : A la date d'approbation du Prospectus, compte tenu de l'échéance de la convention de crédit conclue par la société SCI Hanami Rueil et du projet d'Acquisition, la Société ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie d'exploitation des douze prochains mois. Le montant nécessaire à la poursuite des activités de la Société pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2021 au 30 septembre 2022 est estimé à un montant global d'environ 175 millions d'euros. Ce montant inclut (i) le besoin de financement de 97 millions d'euros lié à l'Acquisition dont la réalisation est prévue au plus tôt le 12 octobre et au plus tard le 10 décembre 2021 et (ii) le besoin de financement lié à l'échéance au 15 décembre 2021 de l'emprunt bancaire de 93 millions d'euros contracté par la société SCI Hanami Rueil. La Société financera le prix et les frais de l'Acquisition par l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS pour un montant de 34.526.296,80 euros. Cette opération a reçu le soutien des principaux actionnaires de la Société. Pour l'intégralité du solde, par un prêt bancaire qui sera mis en place lors de la signature de l'acte authentique, soit entre le 12 octobre 2021 au plus tôt et le 10 décembre 2021 au plus tard. Le prêt bancaire est en cours de négociation. Des conditions de financement favorables ont d'ores et déjà été obtenues auprès d'un établissement de crédit de renom. Le document fixant les principaux termes de ce financement est en cours de finalisation. Par ailleurs, la Société a débuté avec les banques prêteuses les négociations visant à renégocier l'emprunt bancaire contracté par la société SCI Hanami Rueil. Compte tenu de l'historique des négociations avec les établissements de crédit et des sûretés attachées à ces emprunts, la Direction s'attend à ce que les négociations aboutissent favorablement. Ces éléments constituent la solution privilégiée par la Société pour remédier à l'insuffisance de fonds de roulement net décrite ci-dessus. Après considération de la solution visée ci-avant, les cash flows générés sur les 13 prochains mois à compter de la date du Prospectus s'élèvent à 16 millions d'euros, la trésorerie disponible étant par ailleurs de 41 millions d'euros au 31 août 2021.</p>
2.3	<p><b>Quels sont les principaux risques spécifiques à l'émetteur ?</b></p>
	<p><b>1. Risques stratégiques</b></p> <p><b>4 - Risque de réputation lié aux problématiques de sécurité, santé, confort et bien-être des locataires.</b> Les utilisateurs considèrent avec attention les critères de sécurité, de confort et de bien-être (lumière naturelle, température, etc.), l'organisation des espaces de travail, la présence de lieux d'échange, de restaurations conviviaux, de détente, ou encore l'existence d'espaces verts. Vitura porte une attention particulière à ces sujets sur chacun de ses immeubles. La totalité des baux prévoit la mise en conformité avec la réglementation concernant l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail. Chaque actif fait également l'objet de mesure de la qualité de l'air intérieur ainsi que d'un suivi annuel dans le cadre du maintien des deux certifications environnementales. Bien que les actifs du Groupe répondaient déjà aux exigences sanitaires, des procédures spécifiques à la Covid-19 ont été mises en place afin d'assurer la sécurité et la santé des locataires. A la date du Prospectus, le Groupe a signé une promesse de vente en vue de l'acquisition de l'immeuble « Office Kennedy » situé dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Un travail sur la performance de cet actif sera réalisé afin qu'il réponde aux exigences environnementales du Groupe.</p> <p><b>5 - Risques liés à l'environnement économique</b> : les conditions économiques internationales et nationales (croissance économique, taux d'intérêt, taux de chômage, évolution des indices, etc.) et le développement des nouveaux modes de travail, notamment le télétravail peuvent avoir un impact significatif défavorable sur l'activité du Groupe et ses résultats financiers, notamment en raison de la concentration du portefeuille dans une même région géographique (Paris et Grand Paris) et dans une même typologie d'actifs (immobilier de bureaux). La signature de baux sur de longues périodes permet d'atteindre une durée moyenne pondérée résiduelle des baux de 4,9 années au 31 décembre 2020 et de sécuriser la situation financière et les résultats du Groupe. Avec des locataires au profil solide, grands comptes pour la plupart, l'incidence de la crise sanitaire sur le Groupe a été limitée.</p> <p><b>7 - Risque de dégradation de la situation financière des locataires</b> : le Groupe est soumis au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité, notamment en période de crise sanitaire et économique. Tout nouveau locataire fait l'objet d'un contrôle sur sa situation financière avant signature d'un bail. De plus, la signature d'un nouveau bail inclut la mise en place de garanties. Les cinq principaux locataires en termes de revenus locatifs sont : Crédit Foncier (Rives de Bercy), Axens (Campus Hanami), Huawei (Arcs-de-Seine), KPMG (Europlaza) et Canal+ (Arcs-de-Seine). Le Groupe affiche un taux de 100% de collecte des loyers dus au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2021 sans qu'aucun allègement ou annulation de loyers n'ait été demandés par les locataires. Au 30 juin 2021, près de 90 % des locataires avaient une situation financière satisfaisante avec une note Dun &amp; Bradstreet de 1 ou 2. La crise sanitaire en cours depuis mars 2020 n'a donc pas impacté la trésorerie et les résultats du Groupe.</p> <p><b>10 - Risque de dépendance à l'égard de certains locataires et de baisse du taux d'occupation</b> : le Groupe a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, l'exposition du chiffre d'affaires du Groupe peut en être affectée. 38 locataires occupent les 5 ensembles immobiliers du Groupe. Les cinq principaux locataires, à savoir Crédit Foncier (Rives de Bercy), Axens (Campus Hanami), Huawei (Arcs-de-Seine), KPMG (Europlaza) et Canal+ (Arcs-de-Seine), représentent 50% des revenus locatifs. Au 30 juin 2021, le taux d'occupation global des immeubles du Groupe s'élève à 87,2% contre 90,1% au 31 décembre 2020 - en raison de la libération anticipée des surfaces de Vinci sur le campus Hanami à Rueil-Malmaison. Le taux d'occupation au 30 juin 2021 se décompose comme suit : 85% sur Europlaza, 75,4% sur Arcs-de-Seine, 100% sur Rives de Bercy, 85,5% sur Campus Hanami et 100% sur Passy-Kennedy. Il est rappelé que les surfaces occupées par Hewlett Packard et Sagem sur Arcs de Seine à Boulogne Billancourt (6% des surfaces du patrimoine) et Vinci sur le campus Hanami à Rueil-Malmaison (2,5% des surfaces du patrimoine) ont été libérées en 2020 et début 2021. Les indemnités de départ perçues en 2020 et 2021 sont venues compenser la perte de loyer. Le mono locataire Crédit Foncier de France (représentant 17% des surfaces du patrimoine) continuera d'occuper la moitié des surfaces de l'immeuble Rives de Bercy (soit 8%) du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 31 décembre 2022. Les loyers nets 2021 ne seront pas impactés par ce départ en raison des indemnités de résiliation anticipée du bail dues par le locataire. Canal + (représentant 6% des surfaces du patrimoine) a donné son congé et devrait quitter le bâtiment C d'Arcs de Seine le 30 septembre 2021. En prenant en compte le départ du Crédit Foncier, le taux d'occupation global des immeubles du Groupe s'élève à 78,8%. La commercialisation et la rénovation de ces surfaces, représentant environ 25.000 m<sup>2</sup>, ont été anticipées par le Groupe. Les surfaces vacantes font toutes l'objet d'une remise en état financée par l'indemnité de remise en état due par les locataires. Les cash flows générés par l'activité de la Société viennent compléter ce budget si nécessaire. En prenant en compte les signatures déjà réalisées à la date du Prospectus, et en prenant comme hypothèse l'absence de commercialisation, le taux d'occupation s'élèverait à 73,9% le 1<sup>er</sup> octobre 2021 et à 65,5% au 31 décembre 2022. En cas de baisse du taux d'occupation du portefeuille d'actifs détenus par la société Prothin en dessous de 75%, il en résultera une augmentation de la marge du taux d'intérêt au titre de la convention de crédit.</p> <p><b>8 - Risque lié à l'actionnaire majoritaire</b> : Le Concert Northwood est l'actionnaire majoritaire qui détient 57,16% du capital et des droits de vote de la Société. De plus, le Concert Northwood gère en France d'autres actifs immobiliers. Dès lors, il peut se trouver en position de conflits d'intérêts dans le cadre de certaines transactions (ex : négociation de bail, cession d'un immeuble) ce qui peut avoir des conséquences défavorables pour la Société, son patrimoine, sa situation financière, ses résultats ou les orientations stratégiques du Groupe. Néanmoins, la mise en place de comités du conseil d'administration, la présence d'administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration et des comités évite que le contrôle ne soit exercé de manière abusive. Le règlement intérieur du conseil d'administration comporte une charte de l'administrateur qui prévoit que les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société et qu'ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle. L'administrateur doit également informer le conseil de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés. Enfin, la Société s'assure d'un égal accès à l'information pour tous les actionnaires.</p>



	<b>2. Risques règlementaires</b>																							
	<b>2 - Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC :</b> La Société est exposée aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut (ce régime SIIC lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour la fraction de son bénéfice provenant (i) de la location de ses immeubles, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles ou de participations dans les sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou dans les filiales ayant opté pour le régime SIIC et (iii) sous certaines conditions, de dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou de SPPICAV). A la date du Prospectus, la Société respecte l'ensemble de ses obligations en matière de distribution. En outre, en conséquence des Engagements de Souscription et dans l'hypothèse où leur ordre à titre réductible serait servi (partiellement ou intégralement), Northwood et GIC pourront voir leur participation dans le capital de la Société augmenter. En tout état de cause et conformément aux Engagements de Souscription, chacune desdites participations n'excédera pas 59,9 % du capital et de droits de la Société afin de ne pas remettre en cause le bénéfice du régime SIIC pour la Société. A la date du Prospectus, le concert Northwood détient 57,16% du capital et des droits de vote de la Société.																							
	<b>3. Risques financiers</b>																							
	<b>1 - Risque d'erreur d'estimation de la valeur des actifs ou de non-réalisation des hypothèses retenues :</b> le Groupe comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à l'option offerte par la norme IAS 40. Elle est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimées par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation), et susceptible d'impacter l'actif net réévalué du Groupe. Chaque actif est valorisé semestriellement par un expert indépendant au 31 décembre et au 30 juin. La valeur du patrimoine bénéficie de la bonne stratégie d'asset management et de la performance globale du portefeuille, affichant une hausse de 6,3 millions d'euros soit 0,4% en 6 mois, passant de 1 448 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2020 à 1 455 millions d'euros hors droits au 30 juin 2021. La probabilité d'occurrence de ce risque a augmenté par rapport à l'année 2019 en raison de la pandémie mondiale qui a été un accélérateur de tendances et a renforcé l'importance des bons fondamentaux des actifs : prestations ultra-modernes, espaces communs repensés en lieux de vie et d'échange, jardins, flexibilité des surfaces.																							
	<b>3 - Risque de liquidité :</b> une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, une capacité à lever des fonds grâce à un montant adapté de ligne de crédit et une capacité à dénouer des positions de marché. Les emprunts du Groupe ont été conclus auprès de groupements d'établissements de crédit de renom. Au 30 juin 2021, la valeur comptable des emprunts bancaires courants et non courants contractés par le Groupe (hors intérêts courus non échus) s'élève à 765 403 milliers d'euros et le montant de la trésorerie et équivalents de trésorerie est de 40 087 milliers d'euros. À la dernière échéance de paiement des intérêts, les covenants bancaires et autres engagements au titre des trois lignes de crédit du Groupe étaient respectés. Le Groupe assure une surveillance constante de la durée des financements. A la suite de l'acquisition de la société SCI Hanami Rueil, une convention de crédit a été conclue le 15 décembre 2016 qui arrive à échéance le 15 décembre 2021 et dont l'encours est de 93 millions d'euros au 30 juin 2021. Le 4 août 2021, le Groupe a signé une promesse de vente concernant l'Acquisition pour un montant de 97 millions (frais d'acquisition inclus. La réalisation de l'Acquisition reste soumise à la satisfaction de plusieurs conditions suspensives usuelles dans le cadre d'une vente d'immeuble, étant précisé qu'aucune condition suspensive d'obtention d'un financement pour payer une partie du prix d'acquisition n'a été stipulée dans la promesse de vente.																							
<b>Section 3 – INFORMATIONS CLES CONCERNANT LES VALEURS MOBILIERES</b>																								
<b>3.1</b>	<b>Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?</b>																							
<b>3.1.1</b>	<b>Nature et catégorie des valeurs mobilières – Code ISIN</b>																							
	Les actions nouvelles (les « <b>Actions Nouvelles</b> ») à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et dont l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« <b>Euronext Paris</b> ») est demandée sont des actions ordinaires de même catégorie que les Actions Existantes. Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris dès leur émission. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions Existantes, déjà négociées sur Euronext Paris (Compartiment B), et seront négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que les Actions Existantes et sous le même code ISIN : FR0010309096.																							
<b>3.1.2</b>	<b>Devise d'émission - Dénomination, valeur nominale et nombre de valeurs mobilières émises</b>																							
	<b>Devise :</b> Euro ; <b>Libellé pour les actions :</b> Vitura L'émission porte sur un nombre de 935.672 Actions Nouvelles au prix unitaire de 36,90 euros, dont 3,80 euros de valeur nominale et 33,10 euros de prime d'émission chacune, à libérer intégralement lors de la souscription.																							
<b>3.1.3</b>	<b>Droits attachés aux valeurs mobilières</b>																							
	Les Actions Nouvelles seront, dès leur émission, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et aux lois et réglementations en vigueur. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont les suivants : (i) droit aux dividendes et droit de participation aux bénéfices de la Société, (ii) droit de vote simple, (iii) droit préférentiel de souscription des titres de même catégorie, (iv) droit d'information des actionnaires, et (v) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.																							
<b>3.1.4</b>	<b>Restrictions</b>																							
	Aucune clause statutaire ne restreint la libre négociation des actions composant le capital de la Société.																							
<b>3.1.5</b>	<b>Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité</b>																							
	Actions ordinaires de rang égal à celui des Actions Existantes																							
<b>3.1.6</b>	<b>Politique de dividende ou de distribution</b>																							
	Conformément à la loi et aux statuts de la Société, l'assemblée générale peut décider sur proposition du conseil d'administration, la distribution d'un dividende. A cet égard, il est rappelé que la Société a opté le 1 <sup>er</sup> juin 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (« <b>SIIC</b> ») en France prévu par l'article 208 C du Code général des impôts (« <b>CGI</b> »). En conséquence, pour pouvoir bénéficier dudit régime, le Groupe est tenu de distribuer une part significative de ses bénéfices à ses actionnaires. Les dividendes distribués par la Société au cours des dernières années sont décrits ci-dessous :																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">en euros</th> <th colspan="2">Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI</th> <th rowspan="2">Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI</th> <th rowspan="2">Distributions assimilées à un remboursement d'apport</th> </tr> <tr> <th>Au titre de l'exercice clos le</th> <th>Autres revenus distribués</th> <th>Dividendes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>31/12/18</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>36 584 612 €* soit 2,30€ par action</td> </tr> <tr> <td></td> <td>31/12/19</td> <td>-</td> <td>433 199 €*</td> <td>11 496 631 €* soit 0,79€ par action</td> </tr> <tr> <td></td> <td>31/12/20</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>31 812 880€* soit 2€ par action</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues</p>	en euros	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	Distributions assimilées à un remboursement d'apport	Au titre de l'exercice clos le	Autres revenus distribués	Dividendes		31/12/18	-	-	36 584 612 €* soit 2,30€ par action		31/12/19	-	433 199 €*	11 496 631 €* soit 0,79€ par action		31/12/20	-	-	31 812 880€* soit 2€ par action
en euros	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	Distributions assimilées à un remboursement d'apport																				
	Au titre de l'exercice clos le	Autres revenus distribués			Dividendes																			
	31/12/18	-	-	36 584 612 €* soit 2,30€ par action																				
	31/12/19	-	433 199 €*	11 496 631 €* soit 0,79€ par action																				
	31/12/20	-	-	31 812 880€* soit 2€ par action																				
	La Société n'as pas arrêté de politique spécifique en matière de distribution de dividendes mais elle est tenue de respecter ses obligations de distribution au titre du régime SIIC.																							
<b>3.2</b>	<b>Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?</b>																							
	Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris, dès leur émission prévue le 8 octobre 2021 selon le calendrier indicatif, sur la même ligne de cotation que les Actions Existantes de la Société (code ISIN : FR0010309096). Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.																							
<b>3.3</b>	<b>Les valeurs mobilières font-elles l'objet d'une garantie ?</b>																							
	L'émission ne fait pas l'objet d'une garantie. Il est à noter toutefois que : (i) La société NW CGR 1 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2.928.893 actions représentant 18,41 % du capital de la Société s'est engagée, le 13 septembre 2021, à souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.928.893 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 172.287 Actions Nouvelles, soit un montant total de 6.357.390,3 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 43.046 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 7.945.787,7 euros (le montant maximum à titre réductible de 1.588.397,4 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à																							

	<p>titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« <b>Engagement de Souscription NW CGR 1</b> ») ; (ii) la société NW CGR 2 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2 928 893 actions représentant 18,41 % du capital de la Société s'est engagée, le 13 septembre 2021, à souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.928.893 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 172.287 Actions Nouvelles, soit un montant total de 6.357.390,3 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 43.046 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 7.945.787,7 euros (le montant maximum à titre réductible de 1.588.397,4 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« <b>Engagement de Souscription NW CGR 2</b> ») ; (iii) la société NW CGR 3 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2 928 893 actions représentant 18,41 % du capital de la Société s'est engagée, le 13 septembre 2021, à souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.928.893 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 172.287 Actions Nouvelles, soit un montant total de 6.357.390,3 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 43.046 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 7.945.787,7 euros (le montant maximum à titre réductible de 1.588.397,4 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« <b>Engagement de Souscription NW CGR 3</b> ») ; (l'Engagement de Souscription NW CGR 1, l'Engagement de Souscription NW CGR 2 et l'Engagement de Souscription NW CGR 3 sont ci-après désignés ensemble l'« <b>Engagement de Souscription Northwood</b> ») ; (iv) la société Euro Bernini Private Limited (membre du groupe GIC), détenant 3.966.646 actions représentant 24,94% du capital de la Société s'est engagée, le 13 septembre 2021, à souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 3.966.646 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 233.332 Actions Nouvelles, soit un montant total de 8.609.950,8 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 56.341 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 10.688.933,7 euros (le montant maximum à titre réductible de 2.078.982,9 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« <b>Engagement de Souscription GIC</b> »). L'Engagement de Souscription Northwood et l'Engagement de Souscription GIC sont ci-après désignés ensemble les « <b>Engagements de Souscription</b> ». Au total, les Engagements de Souscription représentent 34.526.296,8 euros et 100 % de l'émission. La Société conclura un contrat de direction avec Société Générale, agissant en qualité de Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre, et BNP Paribas, agissant en qualité de Co-Teneur de Livre.</p>
<b>3.4</b>	<b>Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?</b>
	Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité.
	Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée.
	Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.
	La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement.
	Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou des droits préférentiels de souscription.
	En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur baisser.
	L'émission ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie ; les investisseurs qui auront acquis des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui in fine seraient devenus sans objet si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée. Toutefois, il convient de noter que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet des Engagements de Souscription qui représentent 34.526.296,8 euros et 100 % de l'émission.
<b>Section 4 – INFORMATIONS CLES SUR L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES AU PUBLIC</b>	
<b>4.1</b>	<b>A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Structure de l'émission – Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription</b>
	L'émission des Actions Nouvelles est réalisée par voie d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription dans le cadre de la 16 <sup>ème</sup> résolution adoptée par l'assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de la Société du 12 mai 2021.
<b>4.1.2</b>	<b>Nombre d'Actions Nouvelles à émettre</b>
	935.672 Actions Nouvelles
<b>4.1.3</b>	<b>Prix de souscription des Actions Nouvelles</b>
	36,90 euros par Action Nouvelle (soit 3,80 euros de valeur nominale et 33,10 euros de prime d'émission par Action Nouvelle), à libérer intégralement au moment de la souscription, par versement en numéraire. Sur la base du cours de clôture de l'action Vitura le jour de bourse précédant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF, soit 37,40 euros : (i) le prix d'émission des Actions Nouvelles de 36,90 euros fait apparaître une décote faciale de (1,34)%, (ii) la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,03 euros, (iii) la valeur théorique de l'action Vitura ex-droit s'élève à 37,37 euros, et (iv) le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de (1,26)% par rapport à la valeur théorique de l'action Vitura ex-droit. Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.
<b>4.1.4</b>	<b>Droit préférentiel de souscription</b>
	La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence (i) aux titulaires d'Actions Existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 15 septembre 2021, selon le calendrier indicatif, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 16 septembre 2021, à raison d'un droit préférentiel de souscription par Action Existante, et (ii) aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription. Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à compter du 20 septembre 2021 jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 30 septembre 2021 inclus, par exercice de leurs droits préférentiels de souscription (i) à titre irréductible, à raison de 1 Action Nouvelle pour 17 Actions Existantes possédées sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle, et (ii) à titre réductible, le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible, étant précisé que seules les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties entre les souscripteurs à titre réductible, dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'Actions Existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leurs souscriptions à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle. Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant la période de négociation.
<b>4.1.5</b>	<b>Détachement et cotation des droits préférentiels de souscription</b>
	Les droits préférentiels de souscription seront détachés des Actions Existantes le 16 septembre 2021 et négociables sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 28 septembre 2021 inclus, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0014005FZ9. En conséquence, les Actions Existantes seront négociées ex-droit à compter du 16 septembre 2021 selon le calendrier indicatif.
<b>4.1.6</b>	<b>Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues</b>
	La Société cédera, avant la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit avant le 28 septembre 2021 inclus, les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société, soit 26.240 actions représentant 0,16% du capital social au 9 septembre 2021, dans les conditions de l'article L.225-210 du Code de commerce.
<b>4.1.7</b>	<b>Jouissance des Actions Nouvelles</b>
	Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit à toutes les distributions effectuées par la Société à compter de leur émission.

<b>4.1.8</b>	<b>Préservation des droits du titulaire de BSA</b>																			
	Les droits du titulaire des BSA seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations du contrat d'émission des BSA. Les droits du porteur de ces titres seront préservés dans les conditions visées à l'article R.228-91 1° b) du Code de commerce.																			
<b>4.1.9</b>	<b>Suspension de la faculté d'exercice des BSA</b>																			
	Le droit à attribution d'actions attaché aux BSA, n'a pas été suspendu car, compte tenu des modalités de ces titres, il ne pouvait donner lieu à livraison d'actions permettant de participer à la présente opération. En effet, le titulaire des BSA ne peut souscrire à des actions nouvelles de la Société via l'exercice des BSA que si une rémunération variable ( <i>incentive fee</i> ) lui est due conformément aux termes et conditions de l'Advisory Services Agreement conclu avec chacune des filiales du Groupe concernée. Ladite rémunération variable ( <i>incentive fee</i> ) n'est susceptible de lui être versée qu'à compter du 1 <sup>er</sup> trimestre 2022. En conséquence, les BSA ne pourront pas être exercés avant cette date.																			
<b>4.1.10</b>	<b>Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription</b>																			
	Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 20 septembre 2021 et le 30 septembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif et payer le prix d'émission correspondant. Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 30 septembre 2021 à la clôture de la séance de bourse, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.																			
<b>4.1.11</b>	<b>Révocation des ordres</b>																			
	Les ordres de souscription sont irrévocables.																			
<b>4.1.12</b>	<b>Pays dans lesquels l'offre sera ouverte au public</b>																			
	L'offre sera ouverte au public en France uniquement.																			
<b>4.1.13</b>	<b>Restrictions applicables à l'offre</b>																			
	La diffusion du Prospectus, l'exercice des droits préférentiels de souscription ou la vente des actions et des droits préférentiels de souscription, ainsi que la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris aux États-Unis d'Amérique, au Royaume-Uni, au Canada, en Australie ou au Japon, faire l'objet d'une réglementation spécifique.																			
<b>4.1.14</b>	<b>Intermédiaires financiers</b>																			
	<i>Actionnaires au nominatif administré ou au porteur</i> : les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs seront reçus jusqu'au 30 septembre 2021 inclus par leurs intermédiaires financiers teneurs de comptes. <i>Actionnaires au nominatif pur</i> : les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs seront reçus par : BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin jusqu'au 30 septembre 2021 inclus). <i>Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</i> : les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs seront reçus par BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin jusqu'au 30 septembre 2021 inclus). <i>Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS</i> : BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin). <i>Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre</i> : Société Générale <i>Co-Teneur de Livre</i> : BNP Paribas																			
<b>4.1.15</b>	<b>Règlement-livraison des Actions Nouvelles</b>																			
	Selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 8 octobre 2021. Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera le règlement-livraison des actions entre teneurs de compte-conservateurs.																			
<b>4.1.16</b>	<b>Principales dates du calendrier prévisionnel de l'offre</b>																			
	10/09 Délibération du Conseil d'administration décidant l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et en fixant définitivement les conditions 13/09 Approbation du Prospectus par l'AMF - Signature du contrat de direction 14/09 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'approbation du Prospectus par l'AMF et décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et les modalités de mise à disposition du Prospectus 14/09 Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription 14/09 Envoi par lettre recommandée avec accusé de réception de l'avis relatif à l'information du titulaire de BSA sur les termes de l'opération 15/09 Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'Actions Existantes enregistrées comptablement sur leurs comptes-titres auront droit à se voir attribuer des droits préférentiels de souscription 16/09 Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris 20/09 Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS 28/09 Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription 30/09 Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS Du 01 au 05/10 Centralisation des souscriptions 06/10 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS 06/10 Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible 08/10 Émission et admission aux négociations sur Euronext Paris des Actions Nouvelles - Règlement-livraison des Actions Nouvelles																			
<b>4.1.17</b>	<b>Montant et pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'offre</b>																			
	<i>Incidence théorique de l'émission sur la quote-part des capitaux propres et sur la situation de l'actionnaire</i> : à titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés ( <i>calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2021 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à cette même date, après déduction des actions auto-détenues</i> ) et sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci ( <i>calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société</i> ), serait la suivante :																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Quote-part des capitaux propres par action (en euros)</th> <th colspan="2">Participation de l'actionnaire en %</th> </tr> <tr> <th>Base non diluée</th> <th>Base diluée (1)</th> <th>Base non diluée</th> <th>Base diluée (1)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des Actions Nouvelles</td> <td>45,53 €</td> <td>45,29 €</td> <td>1%</td> <td>0,97%</td> </tr> <tr> <td>Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)</td> <td>45,01 €</td> <td>44,80 €</td> <td>0,94%</td> <td>0,91%</td> </tr> </tbody> </table>		Quote-part des capitaux propres par action (en euros)		Participation de l'actionnaire en %		Base non diluée	Base diluée (1)	Base non diluée	Base diluée (1)	Avant émission des Actions Nouvelles	45,53 €	45,29 €	1%	0,97%	Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)	45,01 €	44,80 €	0,94%	0,91%
	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)		Participation de l'actionnaire en %																	
	Base non diluée	Base diluée (1)	Base non diluée	Base diluée (1)																
Avant émission des Actions Nouvelles	45,53 €	45,29 €	1%	0,97%																
Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)	45,01 €	44,80 €	0,94%	0,91%																
	(1) Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'exercice de la totalité des 561 328 des BSA non exercés.																			

<b>4.1.18</b>	<b>Répartition indicative du capital et des droits de vote postérieurement à l'émission des Actions Nouvelles</b>																																																							
	<p>À titre indicatif, l'incidence de l'émission sur l'actionariat dans l'hypothèse où l'Engagement de Souscription Northwood et l'Engagement de Souscription GIC seraient intégralement servis (ce qui suppose d'aucun autre actionnaire n'ait souscrit aux Actions Nouvelles) (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du 9 septembre 2021 à partir des informations portées à la connaissance de la Société et sur une base non diluée), tel qu'il ressortirait après la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS serait la suivante :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Actionariat</th> <th colspan="2">Capital</th> <th colspan="2">Droits de vote théoriques</th> <th colspan="2">Droits de vote exerçables en assemblée générale(3)</th> </tr> <tr> <th>Nombre</th> <th>%</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> <th>Nombre</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Northwood (1)</td> <td>9 737 868</td> <td>57,82%</td> <td>9 737 868</td> <td>57,82%</td> <td>9 737 868</td> <td>57,91%</td> </tr> <tr> <td>GIC (2)</td> <td>4 256 319</td> <td>25,27%</td> <td>4 256 319</td> <td>25,27%</td> <td>4 256 319</td> <td>25,31%</td> </tr> <tr> <td>AXA</td> <td>818 219</td> <td>4,86%</td> <td>818 219</td> <td>4,86%</td> <td>818 219</td> <td>4,87%</td> </tr> <tr> <td>Flottant</td> <td>2 003 466</td> <td>11,90%</td> <td>2 003 466</td> <td>11,90%</td> <td>2 003 466</td> <td>11,91%</td> </tr> <tr> <td>Actions propres</td> <td>26 240</td> <td>0,16%</td> <td>26 240</td> <td>0,16%</td> <td>-</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>16 842 112</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>16 842 112</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>16 815 872</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) désigne les sociétés NW CGR 1 Sà.r.l, NW CGR 2 Sà.r.l et NW CGR 3 Sà.r.l, détenant chacune 3.144.226 actions et la société NW CGR Holdings LP détenant 305 190 actions, membres du Concert Northwood).  (2) désigne la société Euro Bernini Private Limited  (3) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.</p>	Actionariat	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale(3)		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Northwood (1)	9 737 868	57,82%	9 737 868	57,82%	9 737 868	57,91%	GIC (2)	4 256 319	25,27%	4 256 319	25,27%	4 256 319	25,31%	AXA	818 219	4,86%	818 219	4,86%	818 219	4,87%	Flottant	2 003 466	11,90%	2 003 466	11,90%	2 003 466	11,91%	Actions propres	26 240	0,16%	26 240	0,16%	-	0,00%	<b>Total</b>	<b>16 842 112</b>	<b>100%</b>	<b>16 842 112</b>	<b>100%</b>	<b>16 815 872</b>	<b>100%</b>
Actionariat	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale(3)																																																			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%																																																		
Northwood (1)	9 737 868	57,82%	9 737 868	57,82%	9 737 868	57,91%																																																		
GIC (2)	4 256 319	25,27%	4 256 319	25,27%	4 256 319	25,31%																																																		
AXA	818 219	4,86%	818 219	4,86%	818 219	4,87%																																																		
Flottant	2 003 466	11,90%	2 003 466	11,90%	2 003 466	11,91%																																																		
Actions propres	26 240	0,16%	26 240	0,16%	-	0,00%																																																		
<b>Total</b>	<b>16 842 112</b>	<b>100%</b>	<b>16 842 112</b>	<b>100%</b>	<b>16 815 872</b>	<b>100%</b>																																																		
<b>4.1.19</b>	<b>Estimation des dépenses totales liées à l'offre</b>																																																							
	A titre indicatif, les dépenses liées à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS (rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs) à la charge de la Société sont estimées à environ 661.161 euros.																																																							
<b>4.1.20</b>	<b>Estimation des dépenses facturées aux investisseurs par la Société</b>																																																							
	Sans objet																																																							
<b>4.1.21</b>	<b>Intention de souscription des principaux actionnaires de la société ou des membres de ses organes d'administration</b>																																																							
	L'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet des Engagements de Souscription, à titre irréductible et réductible, en numéraire à hauteur d'un montant global de 34.526.296,8 euros qui représente 100 % de l'émission proposée. La Société n'a pas connaissance d'intentions de souscription d'actionnaires de la Société autres que celles mentionnées ci-dessus, ni d'intentions de souscription de membres de ses organes d'administration ou de tiers. Dans l'hypothèse où un des Engagements de Souscription ne serait pas respecté, le conseil d'administration de la Société pourrait décider de limiter le montant de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS au montant des souscriptions recueillies, sans que ledit montant puisse être inférieur 75% de l'émission décidée.																																																							
<b>4.2</b>	<b>Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?</b>																																																							
<b>4.2.1</b>	<b>Raisons de l'Offre – Produit net estimé – Utilisation des fonds</b>																																																							
	L'intégralité du produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera utilisée par la Société pour financer une partie du prix de l'Acquisition devant être versé en numéraire à la date de réalisation de l'Acquisition. L'intégralité du solde du prix de l'Acquisition et des frais liés à l'Acquisition sera financée par un prêt bancaire d'un montant de l'ordre de 65 millions d'euros à des conditions financières favorables. A la date du Prospectus, ledit prêt bancaire n'a pas encore été conclu. Il sera mis en place concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente de l'immeuble Office Kennedy. En cas de non réalisation de l'Acquisition, le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS permettra à la Société de renforcer ses fonds propres, de consolider sa structure financière et de lui fournir les moyens de poursuivre sa politique de développement. A titre indicatif, le produit brut de l'émission et l'estimation du produit net de l'émission seraient les suivants : (i) produit brut de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : 34.526.296,8 euros, (ii) estimation des dépenses liées à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS (rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs) : environ 0,66 million d'euros, (iii) produit net estimé de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : environ 33,87 millions d'euros.																																																							
<b>4.2.2</b>	<b>Garantie et placement</b>																																																							
	L'émission des Actions Nouvelles ne fera pas l'objet d'un contrat de garantie. Il est à noter toutefois que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet des Engagements de Souscription, à titre irréductible et réductible, en numéraire à hauteur d'un montant global de 34.526.296,8 euros qui représente 100% de l'émission proposée. La Société conclura un contrat de direction avec Société Générale, agissant en qualité de Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre, et BNP Paribas, agissant en qualité de Co-Teneur de Livre.																																																							
<b>4.2.3</b>	<b>Prise ferme</b>																																																							
	Néant																																																							
<b>4.2.4</b>	<b>Conflits d'intérêts</b>																																																							
	Société Générale, seul Coordinateur Global et Teneur de Livre, et/ou certains de ses affiliés ont rendu et/ou pourront rendre, dans le futur, divers services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux et autres à la Société, aux sociétés du Groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils pourront recevoir une rémunération. A cet égard, Société Générale est déjà intervenu et pourrait à nouveau intervenir en qualité d'établissement prêteur et/ou d'arrangeur de crédits dans le cadre de prêts bancaires consentis ou devant être consentis à la Société ou l'une de ses filiales, et notamment dans le cadre de l'Acquisition. BNP Paribas, Co-Teneur de Livre, et/ou certains de ses affiliés ont rendu et/ou pourront rendre, dans le futur, divers services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux et autres à la Société, aux sociétés du Groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils pourront recevoir une rémunération. A cet égard, BNP Paribas pourrait intervenir en qualité d'établissement prêteur et/ou d'arrangeur de crédits dans le cadre de prêts bancaires devant être consentis à la Société ou l'une de ses filiales. Les intentions de souscription et les Engagements de Souscription des membres du Conseil d'administration de la Société, ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci, sont décrits ci-dessus..																																																							
<b>4.2.5</b>	<b>Engagement d'abstention de la Société</b>																																																							
	90 jours à compter du règlement-livraison des Actions Nouvelles, objet de la présente Note d'Opération, sous réserve de certaines exceptions usuelles.																																																							
<b>4.2.6</b>	<b>Engagements de conservation pris par certains actionnaires</b>																																																							
	Sans objet																																																							
<b>4.3</b>	<b>Qui est l'offreur de valeurs mobilières (si différent de l'émetteur) ?</b>																																																							
	Sans objet																																																							

## **1 PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE**

### **1.1 Personnes responsables des informations contenues dans le prospectus**

Monsieur Jérôme Anselme, Directeur Général de VITURA.

### **1.2 Déclaration de la personne responsable du prospectus**

*« J'atteste 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. »*

Fait à Paris,

Le 13 septembre 2021

Monsieur Jérôme Anselme

Directeur Général

### **1.3 Identité de la ou des personnes intervenant en qualité d'experts**

Néant

### **1.4 Informations provenant d'un tiers**

Néant

### **1.5 Déclaration relative au Prospectus**

Le Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129 sous le n° 21-394 en date du 13 septembre 2021.

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

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

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les actions de la Société.

## **2 FACTEURS DE RISQUE**

### **2.1 Risques liés au Groupe**

Les facteurs de risque relatifs au Groupe et à son secteur d'activité sont décrits à la Section 4 « *Facteurs de Risques* » du Document d'Enregistrement Universel, à la Section 2.5 « *Description des principaux risques et des principales incertitudes pour les 6 mois restants de l'exercice* » et mis à jour à la Section 3 « *Facteurs de Risques* » de l'Amendement au Document d'Enregistrement Universel.

L'investisseur est invité à tenir compte desdits facteurs de risque et des autres informations contenues dans le Prospectus avant de décider d'investir dans les actions de la Société. Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe pourraient en être significativement affectés. Dans une telle éventualité, le prix de marché des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société. D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du Prospectus ou qu'elle juge, à cette même date, non significatifs pourraient exister et survenir, et également perturber ou avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats, les perspectives du Groupe ou le prix de marché des actions de la Société.

En complément de ces facteurs de risques, les facteurs de risques inhérents à l'opération envisagée sont énumérés dans la présente section. Pour répondre aux exigences du règlement (UE) 2017/1129, seuls les risques importants et spécifiques aux Actions Nouvelles devant être émises et admises à la négociation sont présentés dans la présente section. Les facteurs de risques ci-après sont présentés dans leur ordre d'importance d'après l'évaluation de la Société compte tenu de leur incidence négative sur les valeurs mobilières et de leur probabilité de survenance.

## **2.2 Risques liés aux Actions Nouvelles**

### **2.2.1 Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité**

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix du marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché. Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris du 16 septembre 2021 au 28 septembre 2021, tandis que la période de souscription sera ouverte du 20 septembre 2021 au 30 septembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif.

### **2.2.2 Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital de la Société diluée**

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée, avec un risque supplémentaire de dilution dans l'hypothèse où la Société réaliserait une nouvelle augmentation de capital. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (se référer à la Section 9 « Dilution » de la Note d'Opération).

### **2.2.3 Le prix de marché des actions de la Société pourrait influencer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription**

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles. Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

### **2.2.4 La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement**

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

- des variations des résultats financiers, des prévisions ou perspectives du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre ;
- des annonces de concurrents du Groupe ou d'autres sociétés ayant des activités similaires, y compris celles portant sur la performance financière et opérationnelle de ces sociétés ou leurs perspectives, et/ou des annonces concernant les marchés sur lesquels le Groupe est présent ;
- des évolutions défavorables de la situation politique, économique ou réglementaire applicables dans les pays et les marchés dans lesquels le Groupe opère, ou des procédures judiciaires ou administratives concernant le Groupe ;
- des annonces portant sur des modifications de l'actionnariat de la Société ;
- des annonces portant sur des modifications de l'équipe dirigeante ou des collaborateurs clés du Groupe ; et
- des annonces portant sur le périmètre des actifs de la Société (acquisitions, cessions, etc.).

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document d'enregistrement universel faisant partie du Prospectus ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

### **2.2.5 Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou la valeur des droits préférentiels de souscription**

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

### **2.2.6 En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur**

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

### **2.2.7 L'émission ne fait l'objet d'aucun contrat de garantie**

L'émission ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. En conséquence, les investisseurs qui auront acquis des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui in fine seraient devenus sans objet ce qui les conduirait à réaliser une perte égale au prix d'acquisition des droits préférentiels de souscription (le montant de leur souscription leur serait toutefois restitué) si le montant des souscriptions reçues par la Société représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée.

Toutefois, il est à noter que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet des Engagements de Souscription qui représentent 100 % du montant de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS.

### **2.2.8 Les principaux actionnaires continueront de détenir un pourcentage significatif du capital de la Société**

Les principaux actionnaires de la Société, Northwood et GIC continueront de détenir un pourcentage significatif du capital de la Société et pourront ainsi influencer sur les activités ou les décisions prises par la Société. En outre, en conséquence des Engagements de Souscription et dans l'hypothèse où leur ordre à titre réductible serait servi (partiellement ou intégralement), Northwood et GIC pourront voir leur participation dans le capital de la Société augmenter. En tout état de cause et conformément aux Engagements de Souscription, chacune desdites participations n'excédera pas 59,9% du capital et de droits de la Société afin de ne pas remettre en cause le bénéfice du régime SIIC pour la Société.

### **2.2.9 Les principaux actionnaires pourraient voir leur participation dans le capital de la Société augmenter ce qui pourrait avoir un impact sur le bénéfice du régime SIIC pour la Société**

En conséquence des Engagements de Souscription et dans l'hypothèse où leur ordre à titre réductible serait servi (partiellement ou intégralement), Northwood et GIC pourront voir leur participation dans le capital de la Société augmenter. En tout état de cause et conformément aux Engagements de Souscription, chacune desdites participations n'excédera pas 59,9% du capital et de droits de la Société afin de ne pas remettre en cause le bénéfice du régime SIIC pour la Société.

## **3 INFORMATIONS ESSENTIELLES**

### **3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net**

A la date d'approbation du Prospectus, compte tenu de l'échéance de la convention de crédit et du projet d'Acquisition, la Société ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie d'exploitation des douze prochains mois. Le montant nécessaire à la poursuite des activités de la Société pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2021 au 30 septembre 2022 est estimé à un montant global d'environ 175 millions d'euros. Ce montant inclut (i) le besoin de financement de 97 millions d'euros lié à l'Acquisition dont la réalisation est prévue au plus tôt le 12 octobre et au plus tard le 10 décembre 2021 et (ii) le besoin de financement lié à l'échéance au 15 décembre 2021 de l'emprunt bancaire de 93 millions d'euros contracté par la société SCI Hanami Rueil. La Société financera le prix et les frais de l'Acquisition par l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS pour un montant de 34.526.296,8 euros. Cette opération a reçu le soutien des principaux actionnaires de la Société. Pour l'intégralité du solde, par un prêt bancaire qui sera mis en place lors de la signature de l'acte authentique, soit entre le 12 octobre 2021 au plus tôt et le 10 décembre 2021 au plus tard. Le prêt bancaire est en cours de négociation. Des conditions de financement favorables ont d'ores et déjà été obtenues auprès d'un établissement de crédit de renom. Le document fixant les principaux termes de ce financement est en cours de finalisation. Par ailleurs, la Société a débuté avec les banques prêteuses les négociations visant à renégocier l'emprunt bancaire contracté par la société SCI



Hanami Rueil. Compte tenu de l'historique des négociations avec les établissements de crédit et des sûretés attachées à ces emprunts, la Direction s'attend à ce que les négociations aboutissent favorablement. Ces éléments constituent la solution privilégiée par la Société pour remédier à l'insuffisance de fonds de roulement net décrite ci-dessus. Après considération de la solution visée ci-avant, les cash flows générés sur les 13 prochains mois à compter de la date du Prospectus s'élèvent à 16 millions d'euros, la trésorerie disponible étant par ailleurs de 41 millions d'euros au 31 août 2021.

### 3.2 Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

Conformément au point 3.2 de l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 et aux orientations de l'ESMA relatives aux obligations d'information dans le cadre du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 (*European Securities and Markets Authority*) (04/03/2021/ESMA32-382 1138/paragraphes 166 et suivants), le tableau ci-dessous présente la situation non auditée des capitaux propres consolidés de la Société et de l'endettement financier net consolidé au 30 juin 2021 établis selon le référentiel IFRS :

(en milliers d'euros)	Au 30 juin 2021
<b>1. Capitaux propres et dettes courantes et non courantes</b>	
<b>Total des dettes courantes (y compris la fraction courante des dettes non courantes)</b>	<b>97 971</b>
Cautionnées	0
Garanties (par des sûretés réelles)	97 971
Non cautionnées / Non garanties	0
<b>Total des dettes non-courantes (à l'exclusion de la fraction courante des dettes non courantes)</b>	<b>677 584</b>
Cautionnées	0
Garanties (par des sûretés réelles)	669 648
Non cautionnées / Non garanties	7 936
<b>Capitaux propres</b>	
Capital social	60 444
Réserve légale	6 694
Autres réserves	655 882
Total	723 020
<b>2. Endettement</b>	
A - Trésorerie	40 087
B - Equivalents de trésorerie	0
C - Autres actifs financiers courants	0
<b>D - Liquidités (A+B+C)</b>	<b>40 087</b>
E - Dettes financières courantes (y compris les instruments obligataires, mais à l'exclusion de la fraction courante des dettes financières non courantes)	0
F - Fraction courante des dettes financières non courantes	97 971
<b>G - Endettement financier courant (E+F)</b>	<b>97 971</b>
<b>H - Endettement financier courant net (G-D)</b>	<b>57 884</b>
I - Endettement financier non courant (à l'exclusion de la fraction courante et des instruments obligataires)	669 648
J - Instruments de dette	0
K - Fournisseurs et autres créiteurs non courants	7 936
<b>L - Endettement financier non courant (I+J+K)</b>	<b>677 584</b>
<b>M - Endettement financier total (H+L)</b>	<b>735 468</b>

Les BSA et le Swap, qualifiés d'instruments financiers dérivés et présentés en instruments financiers au passif (pour un montant de 718K€ euros), ne sont pas présentés dans l'endettement financier, dans la mesure où il ne s'agit pas de dettes financières.

A l'exception de la signature le 4 août 2021 de la promesse de vente dans le cadre de l'Acquisition, aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation financière et le résultat d'exploitation de la Société depuis le 30 juin 2021. La signature de l'acte authentique de vente doit intervenir au plus tôt le 12 octobre 2021 et au plus tard le 10 décembre 2021. En cas de mise en œuvre de la clause résolutoire figurant dans la promesse de vente par le vendeur pour un cas de défaut de l'acquéreur, le montant de l'indemnité forfaitaire à payer par la Société s'élèvera à 9 420 milliers d'euros. A la date du Prospectus, le prêt bancaire devant permettre de financer une partie du prix d'acquisition de l'immeuble Office Kennedy n'a pas encore été mis en place.

La Société n'a pas connaissance de dettes indirectes ou éventuelles significatives, autres que les engagements hors bilan présentés à la note 5.26 des comptes semestriels au 30 juin 2021 inclus dans le Rapport Financier Semestriel, qui ne figureraient pas dans le tableau ci-dessus à la date de la présente Note d'Opération.



### **3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participation à l'offre**

Société Générale, seul Coordinateur Global et Teneur de Livre, et/ou certains de ses affiliés ont rendu et/ou pourront rendre, dans le futur, divers services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux et autres à la Société, aux sociétés du Groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils pourront recevoir une rémunération. A cet égard, Société Générale est déjà intervenu et pourrait à nouveau intervenir en qualité d'établissement prêteur et/ou d'arrangeur de crédits dans le cadre de prêts bancaires consentis ou devant être consentis à la Société ou l'une de ses filiales, et notamment dans le cadre de l'Acquisition.

BNP Paribas, Co-Teneur de Livre, et/ou certains de ses affiliés ont rendu et/ou pourront rendre, dans le futur, divers services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux et autres à la Société, aux sociétés du Groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils pourront recevoir une rémunération. A cet égard, BNP Paribas pourrait intervenir en qualité d'établissement prêteur et/ou d'arrangeur de crédits dans le cadre de prêts bancaires devant être consentis à la Société ou l'une de ses filiales.]

Les intentions de souscription et les Engagements de Souscriptions des membres du Conseil d'Administration de la Société, ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci, sont décrits ci-après (se référer à la Section 5.2.2 de la Note d'Opération).

### **3.4 Raisons de l'offre et utilisation du produit**

Le 5 août 2021, la Société a annoncé, après approbation à l'unanimité de son Conseil d'administration, son projet d'acquisition de l'immeuble Office Kennedy (l'« **Acquisition** ») pour un montant de 97 millions d'euros ainsi que le mode de financement de cette opération. La réalisation de l'acquisition de l'immeuble de bureaux Office Kennedy reste soumise à la satisfaction de plusieurs conditions suspensives usuelles dans le cadre d'une vente d'immeuble, étant précisé qu'aucune condition suspensive d'obtention d'un financement pour payer une partie du prix de l'Acquisition n'a été stipulée dans la promesse de vente signée le 4 août 2021. La signature de l'acte authentique de vente doit intervenir au plus tôt le 12 octobre 2021 et au plus tard le 10 décembre 2021. En cas de mise en œuvre de la clause résolutoire figurant dans la promesse de vente par le vendeur pour un cas de défaut de l'acquéreur, le montant de l'indemnité forfaitaire à payer par la Société s'élèvera à 9 420 milliers d'euros.

Idéalement situé dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris au sein du quartier central des affaires élargi, Office Kennedy est un immeuble de bureaux emblématique, situé en bord de Seine près de la Maison de la Radio. L'actif, d'une superficie de 9 136 m<sup>2</sup>, offre une vue exceptionnelle sur la Tour Eiffel et bénéficie d'un accès direct aux transports en commun, notamment avec la station du RER C attenante.

L'immeuble est loué en totalité à la Société Nationale de Radiodiffusion Radio France.

La totalité du produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS servira à financer une partie du prix de l'Acquisition. L'intégralité du solde du prix de l'Acquisition et des frais liés à l'Acquisition sera financée par un prêt bancaire d'un montant de l'ordre de 65 millions d'euros. A la date du Prospectus, ledit prêt bancaire n'a pas encore été conclu. Il sera mis en place concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente de l'immeuble Office Kennedy.

En cas de non réalisation de l'Acquisition, le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS permettra à la Société de renforcer ses fonds propres, de consolider sa structure financière et de lui fournir les moyens de poursuivre sa politique de développement

## **4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ÊTRE OFFERTS ET ADMISES A LA NEGOCIATION SUR EURONEXT PARIS**

### **4.1 Nature, catégorie des valeurs mobilières destinées à être offerte et code ISIN**

Les Actions Nouvelles émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sont des actions ordinaires de même catégorie que les Actions Existantes. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris dès leur émission prévue le 8 octobre 2021. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions Existantes, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que les Actions Existantes et sous le même code ISIN FR-0010309096.

Libellé pour les actions : Vitura

Code ISIN : FR0010309096

Mnémonique : VTR

Lieu de cotation : Euronext Paris

Compartiment : B

#### **4.2 Législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières ont été créées**

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

#### **4.3 Forme des titres – Coordonnées de l'entité chargée des écritures nécessaires**

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

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

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

- de BNP Paribas Securities Services, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de BNP Paribas Securities Services, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les actions conservées sous la forme au porteur.

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

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des actions entre teneurs de compte-conservateurs. Elles feront également l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear Bank S.A./N.V, et de Clearstream Banking, société anonyme (Luxembourg).

Selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 8 octobre 2021.

#### **4.4 Devise de l'émission**

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée en euros.

#### **4.5 Droits attachés aux actions**

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

##### **4.5.1 Droit à dividendes – Droit de participation aux bénéfices de la Société**

Les Actions Nouvelles émises donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites à la Section 4.1 « *Nature, catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes et code ISIN* » de la Note d'Opération.

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.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L.232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice (article L. 232-19 du Code de commerce).

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir Section 4.10 « Régime fiscal des Actions Nouvelles » de la Note d'Opération).

### **Actionnaire à prélèvement**

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société, et
- (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « **Prélèvement** ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « **Actionnaire à Prélèvement** »),

sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement la charge du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur de la Société pour la quote-part du Prélèvement dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 10 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société sera présumée être un Actionnaire à Prélèvement.

Le montant de toute dette due par un Actionnaire à Prélèvement, sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'assemblée générale 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 dividende en numéraire ou en actions. En cas d'option d'un Actionnaire à Prélèvement pour le paiement de son dividende en actions, ce dernier recevra une partie en actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

En cas de distribution réalisée à l'occasion d'une offre publique d'échange, la Société ne délivrera les actions revenant à l'Actionnaire à Prélèvement au titre de sa participation à l'offre publique d'échange qu'après paiement complet en numéraire des sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la Société en application des dispositions prévues ci-dessus.

Dans l'hypothèse où :

- (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves, primes, ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, par la Société qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes, et
- (ii) la Société aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société non seulement la somme qu'il devait à la Société par application des dispositions du présent article mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la Société en conséquence du paiement tardif du Prélèvement.

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement.

#### **4.5.2 Droit de vote**

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce), le droit de vote double prévu par l'article L.225-123 du Code de commerce étant expressément exclu par l'article 11 des statuts de la Société.

En application de l'article L. 225-110 du Code de commerce, lorsque les Actions font l'objet d'un usufruit, le droit de vote attaché à ces Actions appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

#### **4.5.3 Franchissements de seuils**

Sans préjudice des obligations d'informer la Société et l'AMF en cas de franchissement des seuils de détention fixés par la loi et le Règlement général de l'AMF, aux termes de l'article 10 des statuts, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 3 % du capital social et/ou des droits de vote est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 % dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès au capital ainsi que du nombre de droits de vote qu'elle détient, seule ou indirectement ou encore de concert, sur la base du dernier nombre de droits de vote publié par la Société.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à 5 %, pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

A l'obligation d'information ci-dessus, s'ajoute l'obligation d'information des franchissements de seuils prévue par la loi, et en particulier ceux prévus à l'article L. 233-7 du Code de commerce.

#### *Actionnaire à Prélèvement :*

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique détenant et/ou venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce 10 % des droits à dividendes de la Société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil ou suite à cette dernière, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société et, si la Société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes devra notifier à la Société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues au précédent alinéa du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Les actions de tout Actionnaire à Prélèvement seront mises sous la forme nominative pure

#### **4.5.4 Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie**

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Lorsque le droit préférentiel de souscription n'est pas détaché d'actions négociables, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Dans le cas contraire, ce droit est négociable pendant une durée égale à celle de l'exercice du droit de souscription par les actionnaires mais qui débute avant l'ouverture de celle-ci et s'achève avant sa clôture. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

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

L'émission sans droit préférentiel de souscription peut être réalisée, soit par offre au public autre que celles visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit dans la limite de 20 % du capital social par an, par une offre au public visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (offre à des investisseurs qualifiés ou cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre) et le prix d'émission est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % (articles L. 225-136 1° 1er alinéa et R.22-10-32 du Code de commerce). Toutefois, dans la limite de 10 % du capital social par an, l'assemblée générale peut autoriser le Conseil d'administration à fixer le prix d'émission selon des modalités qu'elle détermine (article L. 22-10-52 du Code de commerce).

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

- réservée à une ou plusieurs personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques qu'elle fixe. Le prix d'émission ou les conditions de fixation de ce prix sont déterminés par l'assemblée générale extraordinaire sur rapport du Conseil d'administration et sur rapport spécial des commissaires aux comptes (article L. 225-138 du Code de commerce),
- à l'effet de rémunérer des titres financiers apportés à une offre publique d'échange sur des titres financiers d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique. Dans ce cas, les commissaires aux comptes doivent se prononcer sur les conditions et conséquences de l'émission (article L. 22-10-54 du Code de commerce).

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

- en vue de rémunérer des apports en nature. La valeur des apports est soumise à l'appréciation d'un ou plusieurs commissaires aux apports. L'assemblée générale peut déléguer au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation de capital, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (article L. 22-10-53 du Code de commerce) ;
- réservée aux adhérents (salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) d'un plan d'épargne d'entreprise (article L. 225-138-1 du Code de commerce). Le prix d'émission ne peut être inférieur de plus de 30 % à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription (article L. 3332-19 du Code du travail),
- par voie d'attribution gratuite d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite de 10 % du capital social de la Société (articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, L.22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce).

Enfin, la Société peut attribuer des options de souscription d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite du tiers du capital social de la Société (articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, L. 22-10-56 et suivants du Code de commerce).

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

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

#### **4.5.6 Clauses de rachat - clauses de conversion**

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

## 4.6 Autorisation et décision d'émission

### 4.6.1 Délégation de compétence de l'assemblée générale des actionnaires

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 12 mai 2021 a délégué au Conseil d'administration sa compétence pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'adoption de la résolution suivante :

**« Seizième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription)**

*L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L.225-129-2, L 22-10-49, L 228-92 et L 225-132 et suivants :*

*1 - Délègue au Conseil d'administration sa compétence pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :*

- *d'actions ordinaires, et/ou*
- *de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou*
- *de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.*

*Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.*

*2 - Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.*

*3 - Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :*

- *Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.*
- *Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.*
- *Les plafonds visés ci-dessus sont indépendants de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente assemblée.*

*4 - En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :*

- *décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible ;*
- *décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :*
  - *limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les  $\frac{3}{4}$  de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,*
  - *répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,*
  - *offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.*

5 - Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, avec faculté de subdélégation, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

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

#### **4.6.2 Décision du conseil d'administration faisant usage de la délégation de compétence**

Faisant usage de la délégation de compétence qui lui a été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 12 mai 2021 dans sa 16<sup>ème</sup> résolution mentionnée au paragraphe 4.6.1 :

- le Conseil d'administration de la Société a notamment autorisé, lors de sa séance du 22 juillet 2021 une augmentation du capital social de la Société en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription dans la limite d'un montant maximum de 50 millions d'euros, prime d'émission incluse (tel que ce montant pourra être ajusté afin de tenir compte des contraintes liées à la détermination de la parité).
- le Conseil d'administration de la Société a notamment décidé, lors de sa séance du 10 septembre 2021 :
  - (i) de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant nominal global de 3.555.553,60 euros par émission de 935.672 Actions Nouvelles de 3,8 euros de valeur nominale chacune ;
  - (ii) que les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 1 Action Nouvelle pour 17 Actions Existantes ;
  - (iii) que les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront également souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible ; et
  - (iv) que le prix de souscription des Actions Nouvelles est fixé à 36,90 euros par Action Nouvelle, à souscrire et libérer intégralement en numéraire lors de la souscription, dont 3,8 euros de valeur nominale et 33,10 euros de prime d'émission par Action Nouvelle, soit un montant global de l'augmentation de capital égal à 34.526.296,8 euros (prime d'émission incluse).

#### **4.7 Restriction à la libre négociabilité des Actions Nouvelles**

Non applicable.

#### **4.8 Date prévue d'émission des Actions Nouvelles**

La date prévue pour le règlement-livraison des Actions Nouvelles est le 8 octobre 2021 selon le calendrier indicatif.

#### **4.9 Règlementation française en matière d'offres publiques**

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

##### **4.9.1 Offre publique obligatoire**

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

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

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

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

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

#### 4.10 Régime fiscal des Actions Nouvelles

Les informations contenues dans la Note d'Opération résument le régime fiscal français applicable aux revenus des Actions Nouvelles. Ces informations sont basées sur la législation et la réglementation fiscale française en vigueur à la date de cette Note d'Opération.

Ces informations sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires (qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Ces informations ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux personnes qui détiendront des Actions Nouvelles. Les personnes concernées sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, notamment à raison du détachement, de l'acquisition, de la cession et de l'exercice du DPS, et plus généralement à raison de la souscription, de l'acquisition, de la détention et de la cession des Actions Nouvelles de la Société.

##### 4.10.1 Actionnaires personnes physiques résidentes fiscales de France

Les paragraphes ci-après s'adressent aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts (« CGI »), sous réserve de l'application des conventions internationales, détenant des titres dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée à titre professionnel.

Les Actions Nouvelles ne peuvent pas être inscrites sur un plan d'épargne en actions (PEA).

##### a) Dividendes

Les dividendes sont imposés en deux temps.

##### *Lors du versement*

Lors de leur versement, les dividendes sont soumis à un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire (« PFNL ») au taux de 12,8%. Le PFNL s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. Peuvent être dispensés du PFNL, sur demande, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50.000 euros (pour les personnes célibataires, divorcées ou veuves) ou à 75.000 euros (pour les personnes soumises à une imposition commune). Lorsque l'établissement payeur est établi en France, le PFNL est acquitté par l'établissement payeur. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, le PFNL est acquitté soit par (i) le contribuable lui-même ou soit par (ii) la personne qui assure le paiement des revenus lorsque cette personne (a) est établie dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et (b) a été mandatée à cet effet par le contribuable.

En outre, lors de leur versement, les dividendes sont également soumis à des prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

- (i) contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 9,2% ;
- (ii) prélèvement de solidarité au taux de 7,5% ; et
- (iii) contribution au remboursement de la dette sociale au taux de 0,5%.

Les prélèvements sociaux sont recouverts selon les mêmes règles que le PFNL.

##### *Lors de l'imposition définitive*

Lors de leur imposition définitive, les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du PFNL) au taux forfaitaire de 12,8% (« PFU ») ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif.

En cas d'option pour le barème progressif, les dividendes prélevés sur les résultats :

- taxables de la Société bénéficient d'un abattement de 40% ;
- exonérés de la Société ne bénéficient pas d'un abattement de 40%.

Par ailleurs, en cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable à hauteur de 6,8%.



b) Plus-values ou moins-values

*Plus-value*

Les plus-values nettes réalisées sur la cession d'Actions Nouvelles de la Société sont soumises à l'impôt sur le revenu au PFU ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU au barème progressif.

Ces plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17.2 %. En cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable à hauteur de 6,8 %.

*Moins-value*

Si lors d'une année donnée, la cession d'Actions Nouvelles génère une moins-value nette, celle-ci sera imputable exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de cette même année.

En cas de solde positif, les plus-values subsistantes sont réduites, le cas échéant, des moins-values de même nature subies au titre des années antérieures jusqu'à la dixième inclusivement.

En cas de solde négatif, l'excédent de moins-values non imputé est reporté et est imputé dans les mêmes conditions au titre des années suivantes jusqu'à la dixième inclusivement.

c) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Les contribuables passibles de l'impôt sur le revenu sont soumis à une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Cette contribution est assise sur le revenu fiscal de référence du foyer tel qu'il est défini par l'article 1417, IV du CGI, sans qu'il soit tenu compte des plus-values mentionnées au I de l'article 150-0 B ter pour lesquelles le report d'imposition expire, ces plus-values étant imposées à la contribution selon des modalités particulières, et sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI (le « **Revenu Fiscal de Référence Corrigé** »).

Le Revenu Fiscal de Référence Corrigé est soumis aux taux suivants :

- pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés :
  - 3 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 250.000 euros et inférieure ou égale à 500.000 euros ; et
  - 4% pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 500.000 euros ;
- pour les contribuables soumis à une imposition commune :
  - 3 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 500.000 euros et inférieure ou égale à 1.000.000 euros ; et
  - 4% pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 1.000.000 euros.

Sont notamment pris en compte pour le calcul du Revenu Fiscal de Référence Corrigé les dividendes ainsi que les plus-values de cession de valeurs mobilières.

#### **4.10.2 Actionnaires personnes morales résidentes fiscales de France**

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

Les dividendes prélevés sur les résultats de la Société sont compris dans le résultat imposable de l'actionnaire personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés.

En principe, ces dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal (26,5% à la date de la présente Note d'Opération<sup>1</sup>).

Cependant, les dividendes prélevés sur les résultats taxables de la Société peuvent, sur option, être exonérés d'impôt sur les sociétés à l'exception d'une quote-part de frais et charges égale à 5% du montant des dividendes (le **Régime des Sociétés Mères**). Le Régime des Sociétés Mères est subordonné au respect de plusieurs conditions. Les actions détenues (dont les Actions Nouvelles) doivent notamment :

- revêtir la forme nominative ou être déposées ou inscrites dans un compte tenu par un intermédiaire habilité ;
- représenter au moins :
  - 5% du capital de la Société ; ou, à défaut d'atteindre ce seuil,

---

<sup>1</sup> Ce taux sera réduit à 25 % en 2022.

- 2,5 % du capital de la Société et 5 % des droits de vote de la Société à la condition que l'actionnaire soit contrôlé par un ou plusieurs organismes à but non lucratif (mentionnés au 1 bis de l'article 206 du CGI) ; et
- être conservées pendant un délai de :
  - deux ans lorsque les titres représentent au moins 5 % du capital de la Société ; ou
  - cinq ans lorsque les titres représentent 2,5 % du capital et 5 % des droits de vote de la Société.

Il est recommandé aux investisseurs de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment le bénéfice du Régime des Sociétés Mères.

Par ailleurs, certains redevables de l'impôt sur les sociétés sont assujettis à une contribution sociale égale à 3,3% de l'impôt sur les sociétés (sous certaines conditions et sous réserve de certaines exceptions).

b) Dividendes perçus par des organismes de placement collectif français

Les dividendes prélevés sur les résultats exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la section 2 du Chapitre IV du Titre Ier du Livre II du code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15%.

c) Plus-values ou moins-values

Les plus-values nettes réalisées et les moins-values nettes subies par les actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés à l'occasion de la cession d'Actions Nouvelles sont comprises dans le résultat imposable de l'actionnaire.

En principe, ces plus-values seront soumises à l'impôt sur les sociétés au taux normal (26,5 % à la date de la présente Note d'Opération<sup>2</sup>).

Cependant, la Société étant une société cotée à prépondérance immobilière (au sens de l'article 219 I-a *sexies 0 bis* du CGI), les plus-values de cession peuvent bénéficier du taux réduit d'imposition des plus-values à long-terme de 19% si les Actions Nouvelles sont des titres de participation détenus depuis au moins deux ans.

Constituent notamment des titres de participation pour l'application du régime des plus-values à long-terme (i) les actions revêtant ce caractère au plan comptable, (ii) sous certaines conditions les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et (iii) les titres ouvrant droit au Régime des Sociétés Mères et filiales.

Il est recommandé aux investisseurs de consulter leur conseil fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables.

#### **4.10.3 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France**

Les paragraphes ci-après s'adressent aux investisseurs (i) qui ne sont pas domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège est situé hors de France et (ii) qui recevront des dividendes à raison des actions de la Société qu'ils détiendront autrement que par l'intermédiaire d'un établissement stable soumis à l'impôt en France

a) Dividendes

*Retenue à la source*

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France.

Le taux de cette retenue à la source est fixé pour les bénéficiaires :

- personnes morales ou organismes :
  - 15% lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait, s'il avait son siège en France, imposé dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du CGI, lequel vise les organismes génériquement désignés comme « organismes sans but lucratif » ;

---

<sup>2</sup> Ce taux sera réduit à 25 % en 2022.

- au taux normal de l'impôt sur les sociétés prévu à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI dans les autres cas ;
- personnes physiques : à 12,8%.

Le taux est porté à 75 % lorsque les dividendes sont payés hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A (« **ETNC** ») autre que ceux mentionnés au 2° du 2 *bis* de l'article 238-0 A du CGI, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet ETNC n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel ETNC.

Par ailleurs, le taux de la retenue à la source est fixé à 15% lorsque les dividendes sont prélevés sur les résultats exonérés de la Société et qu'ils bénéficient à un organisme de placement collectif constitué sur le fondement d'un droit étranger situé dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui (i) lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, (ii) présente des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions énoncées à l'article 119 *bis*, 2 du CGI et (iii) remplit les conditions énoncées au par la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70.

#### *Exonérations*

Le CGI prévoit plusieurs cas d'exonération de retenue à la source. La retenue à la source n'est notamment pas applicable aux dividendes prélevés sur les résultats du secteur taxable de la Société lorsque ces dividendes sont distribués à :

- une personne morale qui justifie auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement de ces revenus qu'elle est le bénéficiaire effectif des dividendes et qu'elle :
  - a son siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'est pas considérée, aux termes d'une convention en matière de double imposition conclue avec un Etat tiers, comme ayant sa résidence fiscale hors de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ;
  - revêt l'une des formes énumérées à la partie A de l'annexe I à la directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'Etats membres différents ou une forme équivalente lorsque la société a son siège de direction effective dans un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
  - détient directement, de façon ininterrompue depuis deux ans ou plus et en pleine propriété ou en nue-propriété, 10 % au moins du capital de la Société, ou a pris l'engagement de conserver cette participation de façon ininterrompue pendant un délai de deux ans au moins et désigne, comme en matière de taxes sur le chiffre d'affaires, un représentant qui est responsable du paiement de la retenue à la source en cas de non-respect de cet engagement ; ce taux de participation peut être ramené à 5 % lorsque la personne morale actionnaire satisfait aux conditions pour bénéficier du Régime des Sociétés Mères (cf. Section 4.10.2 a) ci-dessus) et se trouve privée de toute possibilité d'imputer la retenue à la source ; et
  - est passible, dans l'Etat membre de l'Union européenne ou dans l'Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen où elle a son siège de direction effective, de l'impôt sur les sociétés de cet Etat, sans possibilité d'option et sans en être exonérée ; ou
- une personne morale qui justifie auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement des revenus qu'elle remplit, au titre de l'exercice au cours duquel elle perçoit les revenus, les conditions suivantes :
  - son siège et, le cas échéant, l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus sont situés dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement ayant une portée similaire à celle prévue par la directive 2010/24/UE du Conseil du 16 mars 2010 concernant l'assistance mutuelle en matière de recouvrement des créances relatives aux taxes, impôts, droits et autres mesures et n'étant pas un ETNC ou dans un Etat non membre de l'Union européenne ou qui n'est pas un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France les conventions susmentionnées, sous réserve que cet Etat ne soit pas un ETNC et que la participation détenue dans la société ou l'organisme distributeur ne permette pas au bénéficiaire de participer de manière effective à la gestion ou au contrôle de cette société ou de cet organisme ;

- son résultat fiscal ou, le cas échéant, celui de l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus, calculé selon les règles de l'Etat ou du territoire où est situé leur siège ou l'établissement stable, est déficitaire ; et
- elle fait, à la date de la perception du revenu l'objet d'une procédure comparable à celle mentionnée à l'article L. 640-1 du Code de commerce ou, à défaut d'existence d'une telle procédure, elle est, à cette date, en état de cessation des paiements et son redressement est manifestement impossible ; ou
- un organisme de placement collectif constitué sur le fondement d'un droit étranger situé dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui (i) lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, (ii) présente des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions énoncées à l'article 119 bis, 2 du CGI et (iii) remplit les conditions énoncées par la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70.

### *Restitution*

En application du CGI, une restitution de la retenue à la source est applicable aux actionnaires personnes morales ou organismes :

- dont le siège ou l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus est situé dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement ayant une portée similaire à celle prévue par la directive 2010/24/UE du Conseil du 16 mars 2010 concernant l'assistance mutuelle en matière de recouvrement des créances relatives aux taxes, impôts, droits et autres mesures et n'étant pas un ETNC ou dans un Etat non membre de l'Union européenne ou qui n'est pas un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France les conventions mentionnées ci-dessus, sous réserve que cet Etat ne soit pas un ETNC et que la participation détenue dans la société ou l'organisme distributeur ne permette pas au bénéficiaire de participer de manière effective à la gestion ou au contrôle de cette société ou de cet organisme ; et
- dont le résultat fiscal, calculé selon les règles applicables dans l'Etat ou le territoire où est situé leur siège ou établissement stable, est déficitaire au titre de l'exercice au cours duquel les revenus sont perçus.

Cette restitution donne lieu à une imposition, qui fait l'objet d'un report. Ce report prend fin notamment en cas de retour de l'actionnaire à une situation bénéficiaire.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment (i) les exonérations prévues par le CGI, (ii) les conditions d'application d'une éventuelle restitution de la retenue à la source en application du CGI et (iii) les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

### b) Plus-values

#### *Actionnaires détenant plus de 10 % du capital de la Société*

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables et d'exonérations spécifiques, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques fiscalement domiciliés hors de France ou des personnes morales dont le siège social est situé hors de France lors de la cession de titres de SIIC dont elles détiennent directement ou indirectement au moins 10% du capital supportent un prélèvement spécifique (le « **Prélèvement Spécifique** »).

Le taux du Prélèvement Spécifique est fixé :

- à 19% lorsque le cédant est :
  - une personne physique (ces personnes physiques sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% ou au taux de 7,5% selon les cas) ;
  - une personne morale résidente d'un Etat de l'Espace Economique Européen pour les opérations qui bénéficieraient de ce taux si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France ; et
- au taux normal de l'impôt sur les sociétés prévu à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI dans les autres cas.

Pour les personnes physiques, le Prélèvement Spécifique est libératoire de l'impôt sur le revenu.

Pour les personnes morales, le Prélèvement Spécifique s'impute, le cas échéant, sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de la plus-value au titre de l'année de sa réalisation. S'il excède l'impôt dû l'excédent est restitué aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale et n'étant pas un ETNC.

#### *Actionnaire détenant moins de 10 % du capital de la Société*

Pour les actionnaires non-résidents détenant moins de 10% du capital d'une SIIC, la plus-value de cession pourrait s'analyser en un revenu de source française au sens de l'article 164 B du CGI, sous réserve des conventions internationales, dès lors que l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment (i) le régime fiscal des plus-values réalisées par les investisseurs non-résidents qui détiendraient moins de 10 % du capital de la Société, (ii) le régime fiscal des plus-values réalisées par les investisseurs non-résidents domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un ETNC et (iii) les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

#### **4.10.4 Dividendes perçus par des personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 10 % des droits à dividende de la Société**

Un prélèvement de 20% s'applique aux distributions qui :

- sont prélevées sur les bénéfices exonérés d'une SIIC ;
- sont effectuées par cette SIIC à un actionnaire, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes à la date de la mise en paiement des dividendes ; et
- ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent (i.e. lorsque ces distributions sont exonérées ou soumises à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France) chez cet actionnaire.

Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable. Il doit être acquitté par la Société. Les statuts de la Société prévoient d'en répercuter l'incidence financière aux actionnaires qui en sont à l'origine.

#### **4.11 Identité de l'offreur de valeurs mobilières (s'il ne s'agit pas de l'émetteur)**

Néant.

#### **4.12 Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE**

Néant.

### **5 MODALITES DE L'OFFRE**

#### **5.1 Modalités et conditions de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription**

##### **5.1.1 Conditions auxquelles l'offre est soumise**

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 1 Action Nouvelle pour 17 Actions Existantes d'une valeur nominale de 3,8 euros chacune.

Chaque actionnaire recevra un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 15 septembre 2021.

Les droits préférentiels de souscription seront négociables à compter du 16 septembre jusqu'au 28 septembre 2021, et exerçables à compter du 20 septembre jusqu'au 30 septembre 2021 selon le calendrier indicatif.

17 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire 1 Action Nouvelle de 3,8 euros de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 30 septembre 2021 à la clôture de la séance de bourse, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.

### **Suspension de la faculté d'exercice du droit à attribution d'actions attaché aux BSA**

Le droit à attribution d'actions attaché aux BSA, n'a pas été suspendu car, compte tenu des modalités de ces titres, il ne pouvait donner lieu à livraison d'actions permettant de participer à la présente opération. Les droits des porteurs de ces titres seront préservés conformément aux modalités ci-dessous.

### **Préservation des droits des porteurs de BSA**

Les droits du titulaire de BSA seront préservés conformément aux dispositions à l'article R. 228-91 1° b) du Code de commerce.

#### **5.1.2 Montant de l'émission**

Le montant total de l'émission, prime d'émission incluse s'élève à 34.526.296,8 euros (dont 3.555.553,60 euros de valeur nominale et 30.970.743,20 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles émises, soit 935.672 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 36,90 euros (constitué de 3,8 euros de nominal et 33,10 euros de prime d'émission par Action Nouvelle).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la décision du Conseil d'administration du 10 septembre 2021, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directeur Général pourra, utiliser dans l'ordre qu'il déterminera les facultés suivantes ou certaines d'entre elles : soit limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois quarts de l'augmentation de capital décidée, soit les répartir librement, soit offrir les actions non souscrites au public.

Il est toutefois à noter que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet (i) de l'Engagement de Souscription Northwood et (ii) de l'Engagement de Souscription GIC. Les Engagements de Souscription irrévocables représentent la totalité de son montant et sont décrits à la Section 5.2.2 « *Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance* » de la présente Note d'Opération.

#### **5.1.3 Période et procédure de souscription**

##### **5.1.3.1 Période de souscription**

La souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 20 septembre 2021 jusqu'au 30 septembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif.

##### **5.1.3.2 Droit préférentiel de souscription**

#### **Souscription à titre irréductible**

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, par préférence (voir Section 5.1.1 « *Conditions auxquelles l'offre est soumise* » de la présente Note d'Opération) :

- aux porteurs d'Actions Existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 15 septembre 2021, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 16 septembre 2021 ; et
- aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 1 Action Nouvelle de 3,8 euros de valeur nominale chacune pour 17 Actions Existantes possédées (17 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 1 Action Nouvelle au prix de 36,90 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'Actions Existantes pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'il puisse, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant la période de négociation.

### **Souscription à titre réductible**

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'Actions Existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'Actions Nouvelles lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir Section 5.1.9 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'Opération).

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

Sur la base du cours de clôture de l'action de la Société le 10 septembre 2021, soit 37,40 euros :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 36,90 euros fait apparaître une décote faciale de (1,34)%,
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,03 euros,
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 37,37 euros,
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de (1,26)% par rapport à la valeur théorique de l'action ex droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

#### **5.1.3.3 Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription**

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 16 septembre 2021 et négociables sur Euronext Paris du 16 septembre 2021 jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 28 septembre 2021 inclus, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0014005FZ9, dans les mêmes conditions que les Actions Existantes.

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 20 septembre 2021 et le 30 septembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif et payer le prix de souscription correspondant (voir Section 5.1.8 « *Versement des fonds et modalité de délivrance des actions* » de la Note d'Opération).

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'Action Existante.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 30 septembre 2021, seront caducs de plein droit.

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

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions.

Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société, soit 26.240 actions représentant 0,16 % du capital social au 9 septembre 2021, seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

### 5.1.3.5 Calendrier indicatif de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS

10/09/2021	Délibération du Conseil d'administration décidant l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et en fixant définitivement les conditions
13/09/2021	Approbation du Prospectus par l'AMF Signature du contrat de direction
14/09/2021	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'approbation du Prospectus par l'AMF et décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et les modalités de mise à disposition du Prospectus
14/09/2021	Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription
14/09/2021	Envoi par lettre recommandée avec accusé de réception de l'avis relatif à l'information du titulaire de BSA sur les termes de l'opération
15/09/2021	Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'Actions Existantes enregistrées comptablement sur leurs comptes-titres auront droit à se voir attribuer des droits préférentiels de souscription
16/09/2021	Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris
20/09/2021	Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS
28/09/2021	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription
30/09/2021	Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS
Du 01 au 05/10/2021	Centralisation des souscriptions
06/10/2021	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS
06/10/2021	Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
08/10/2021	Émission et admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris - Règlement-livraison des Actions Nouvelles

### 5.1.4 Révocation/Suspension de l'offre

L'émission des Actions Nouvelles (autres que celles faisant l'objet des Engagements de Souscription décrit à la Section 5.2.2 de la Note d'Opération) ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

La présente augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions pourraient être rétroactivement annulées en cas de manquement des NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l., et NW CGR 3 S.à.r.l., (entités du groupe Northwood) et de la société Euro Bernini Private Limited (entité du groupe GIC), à leurs obligations, et seulement en ce cas, si le montant des souscriptions reçues par ailleurs représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée (voir Sections 5.1.2 et 5.4.3 de la présente Note d'Opération).

### 5.1.5 Réduction de la souscription

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 1 Action Nouvelle pour 17 Actions Existantes (voir Section 5.1.3 « Période et procédure de souscription » de la Note d'Opération) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites aux Sections 5.1.3 « Période et procédure de souscription » et 5.3 « Prix de souscription » de la Note d'Opération.

Se référer à la Section 5.2.2 « Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance » de la Note d'opération concernant les engagements de souscription reçus par la Société.



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

L'émission des Actions Nouvelles étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 1 Action Nouvelle nécessitant l'exercice de 17 droits préférentiels de souscription, il n'y a pas de maximum de souscription (voir Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'Opération).

### **5.1.7 Révocation des ordres de souscription**

Les ordres de souscription sont irrévocables.

### **5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions**

Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 30 septembre 2021 inclus selon le calendrier indicatif auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 30 septembre 2021 inclus, selon le calendrier indicatif, auprès de BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin).

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix d'émission.

Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de la société BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin), qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS.

La date de livraison prévue des Actions Nouvelles est le 8 octobre 2021 selon le calendrier indicatif.

### **5.1.9 Publication des résultats de l'offre**

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

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

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

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

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

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

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

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des actions nouvelles à émettre est réservée aux titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi qu'aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* ».

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

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

#### ***Restrictions applicables à l'offre***

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

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

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

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

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

#### **5.2.1.1 Restrictions concernant les États membres 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** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre de ces États Membres. Par conséquent, les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États Membres uniquement :

- (i) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par le Règlement Prospectus ;
- (ii) à moins de 150 personnes physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés (tels que définis dans le Règlement Prospectus) par État Membre, sous réserve du consentement préalable des intermédiaires financiers nommés par la Société dans le cadre de l'offre ; ou
- (iii) dans tous les autres cas où la publication par la Société d'un prospectus n'est pas requise au titre des dispositions du Règlement Prospectus,

et à condition qu'aucune des offres mentionnées au paragraphe (i) à (iii) ci-dessus ne requièrent la publication par la Société ou les établissements chargés du placement d'un prospectus conformément aux dispositions du Règlement Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « *offre au public d'actions nouvelles ou de droits préférentiels de souscription* » dans un État Membre donné signifie toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières émises par la Société de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières et (ii) l'expression « **Règlement Prospectus** » signifie Règlement européen 2017/1129/UE du 14 juin 2017.

Un établissement dépositaire dans un État Membre où l'offre n'est pas ouverte au public pourra informer ses clients actionnaires de la Société de l'attribution des droits préférentiels de souscription dans la mesure où il est tenu de le faire au titre de ses obligations contractuelles envers ses clients actionnaires et pour autant que la communication de cette information ne constitue pas une « offre au public » dans ledit État Membre. Un actionnaire de la Société situé dans un État Membre où l'offre n'est pas ouverte au public pourra exercer ses droits préférentiels de souscription pour autant qu'il n'aura pas été l'objet dans ledit État Membre d'une communication constituant une « offre au public » telle que définie ci-dessus.

Ces restrictions concernant les États Membres s'ajoutent à toute autre restriction applicable dans les États Membres.

#### **5.2.1.2 Restrictions concernant le Royaume-Uni**

S'agissant du Royaume-Uni, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription de la Société rendant nécessaire la publication d'un prospectus au Royaume-Uni. Par conséquent, les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts au Royaume-Uni uniquement :

- à des investisseurs qualifiés, tels que définis par le Règlement Prospectus (intégré au droit interne du Royaume-Uni en vertu de loi sur l'accord de retrait de l'Union Européenne de 2018 (l' « **EUWA** »)) ;

- à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis par le Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en application de l'EUWA) au Royaume-Uni ; ou
- à tout moment dans toute autre circonstance relevant de la section 86 du Financial Services and Markets Act 2000 (le « FSMA »),

et à condition qu'aucune des offres des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription visées aux paragraphes ci-dessus ne requière la publication d'un prospectus en application de la section 85 du FSMA ou d'un supplément en application de l'article 23 du Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en application de l'EUWA.

En outre, le Prospectus est adressé et destiné uniquement (i) aux personnes qui sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissement (« *investment professionals* ») au sens de l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (« **Ordre** ») ou (iii) aux sociétés à capitaux propres élevés ou toute autre personne visée par l'article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre (« *high net worth companies* », « *unincorporated associations* », etc.) (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) étant ensemble désignées les « **Personnes Habilitées** »). Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription sont destinés uniquement à des Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus ou l'une des informations qu'il contient pour procéder à un investissement ou à une activité d'investissement.

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

#### 5.2.1.3 Restrictions concernant les Etats-Unis d'Amérique

Ni les Actions Nouvelles, ni les droits préférentiels de souscription n'ont été et ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique de 1933, telle que modifiée (*U.S. Securities Act of 1933, as amended*, désigné ci-après le « **U.S. Securities Act** »). Les Actions Nouvelles ne peuvent être et ne seront pas offertes, vendues ou livrées sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S de l'U.S. Securities Act, sauf à des investisseurs qualifiés (« *qualified institutional buyers* » ou « *QIBs* »), tels que définis par la Règle 144A de l'U.S. Securities Act, et, à l'extérieur des Etats-Unis d'Amérique, dans le cadre de transactions offshore (« *offshore transactions* »), en vertu du Règlement S de l'U.S. Securities Act, dans le cadre d'une offre faite au titre d'une exemption aux obligations d'enregistrement de l'U.S. Securities Act ou de toute autre loi sur les valeurs mobilière d'un Etat ou d'une juridiction des Etats-Unis d'Amérique.

De plus, aucun effort de vente (« *directed selling efforts* ») (telle que cette expression est définie dans le Règlement S) dirigé vers les Etats-Unis d'Amérique n'a été et ne pourra être entrepris.

Sous réserve d'une exemption de l'U.S. Securities Act, aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes exerçant leurs droits préférentiels de souscription et souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des Actions Nouvelles de clients ayant une adresse située aux États-Unis et lesdites notifications seront réputées être nulles et non-avenues.

Chaque acquéreur d'Actions Nouvelles ou toute personne exerçant des droits préférentiels de souscription sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en exerçant ses droits préférentiels de souscription, soit qu'il acquiert les Actions Nouvelles ou exerce les droits préférentiels de souscription dans le cadre d'une opération « *offshore transaction* » tels que définis par le Règlement S de l'U.S. Securities Act, soit qu'il est un *QIB* ; dans ce dernier cas, il sera tenu de signer une déclaration en langue anglaise (« *investor letter* ») adressée à la Société selon le formulaire disponible auprès de la Société.

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

#### 5.2.1.4 Restrictions concernant l'Australie, le Canada et le Japon

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

## 5.2.2 Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration ou de direction

La société NW CGR 1 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2.928.893 actions représentant 18,41% du capital de la Société s'est engagée, le 13 septembre 2021, à souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.928.893 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 172.287 Actions Nouvelles, soit un montant total de 6.357.390,30 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 43.046 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 7.945.787,70 euros (le montant maximum à titre réductible de 1.588.397,40 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« **Engagement de Souscription NW CGR 1** »).

La société NW CGR 2 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2 928 893 actions représentant 18,41% du capital de la Société s'est engagée, le 13 septembre 2021, à souscrire à l'Augmentation de capital avec Maintien du DPS, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.928.893 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 172.287 Actions Nouvelles, soit un montant total de 6.357.390,30 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 43.046 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 7.945.787,70 euros (le montant maximum à titre réductible de 1.588.397,40 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« **Engagement de Souscription NW CGR 2** »).

La société NW CGR 3 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2 928 893 actions représentant 18,41% du capital de la Société s'est engagée, le 13 septembre 2021, à souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.928.893 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 172.287 Actions Nouvelles, soit un montant total de 6.357.390,30 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 43.046 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 7.945.787,70 euros (le montant maximum à titre réductible de 1.588.397,40 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« **Engagement de Souscription NW CGR 3** »).

(l'Engagement de Souscription NW CGR 1, l'Engagement de Souscription NW CGR 2 et l'Engagement de Souscription NW CGR 3 sont ci-après désignés ensemble l'« **Engagement de Souscription Northwood** »).

La société Euro Bernini Private Limited (membre du groupe GIC), détenant 3.966.646 actions représentant 24,94% du capital de la Société s'est engagée, le 13 septembre 2021, à souscrire à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 3.966.646 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 233.332 Actions Nouvelles, soit un montant total de 8.609.950,80 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 56.341 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 10.688.933,70 euros (le montant maximum à titre réductible de 2.078.982,90 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« **Engagement de Souscription GIC** »).

Au total, les engagements de souscription à titre irréductible et réductible des principaux actionnaires représentent 34.526.296,80 euros et 100 % de l'émission.

L'Engagement de Souscription Northwood et l'Engagement de Souscription GIC sont ci-après désignés ensemble les « **Engagements de Souscription** ». La Société n'a pas connaissance d'intentions de souscription d'actionnaires de la Société autres que celles mentionnées ci-dessus, ni d'intentions de souscription de membres de ses organes d'administration ou de tiers.

A la date du Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'autres intentions de souscriptions d'actionnaires de la Société que ceux mentionnés ci-dessus ni d'intention de souscription de membres de ses organes d'administration. Il convient également de se référer à la Section 5.1.3.4 de la Note d'Opération en ce qui concerne les droits préférentiels de souscription attachés aux actions auto-détenues de la Société.

### **5.2.3 Information pré-allocation**

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites à la Section 5.1.3, sont assurés (sous réserve de la Section 5.4.3), de souscrire, sans possibilité de réduction, 1 Action Nouvelle de 3,8 euros de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 36,90 euros, par lot de 17 droits préférentiels de souscription exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'Actions Nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext Paris (voir Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » et Section 5.1.9 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'Opération).

### **5.2.4 Notification aux souscripteurs**

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils auront souscrites (voir section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'Opération). Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'Opération seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » et Section 5.1.9 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'Opération).

### **5.3 Prix d'émission**

Le prix d'émission est de 36,90 euros par action, dont 3,8 euros de valeur nominale par action et 33,10 euros de prime d'émission.

Lors de la souscription, le prix de 36,90 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces.

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

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* ») et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

### **5.4 Placement et prise ferme**

#### **5.4.1 Coordonnées du Seul Coordinateur Global et des Teneurs de Livre**

##### ***Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre***

Société Générale  
29, boulevard Haussmann  
75009 Paris

##### ***Co-Teneur de Livre***

BNP PARIBAS  
16, boulevard des Italiens  
75009 Paris  
France

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

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin), qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS.

Le service des titres (inscription des actions au nominatif, conversion des actions au porteur) et le service financier des actions de la Société sont assurés par BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin).

### **5.4.3 Garantie - Engagement d'abstention / de conservation**

#### **Garantie**

L'émission des Actions Nouvelles ne fera pas l'objet d'un contrat de garantie.

La Société conclura un contrat de direction avec Société Générale, agissant en qualité de Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre, et BNP Paribas, agissant en qualité de Co-Teneur de Livre.

Ce contrat de direction fait l'objet de certaines conditions suspensives usuelles et pourra être résilié à tout moment par le Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre jusqu'à (et y compris) la date de règlement livraison, dans certaines circonstances.

Il est toutefois à noter que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet des Engagements de Souscription irrévocables qui représentent la totalité de son montant. Les Engagements de Souscription sont décrits à la Section 5.2.2 « *Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance* » de la présente Note d'Opération.

#### **Engagement d'abstention de la Société**

Dans le cadre du contrat de direction, la Société s'est engagée pendant une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, à ne pas annoncer, procéder, à toute émission, offre, cession ou promesse de cession, directe ou indirecte, d'actions ou d'autres titres de capital de la Société ou titres financiers donnant accès, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, au capital de la Société, sauf accord préalable écrit du Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre, et sous certaines exceptions limitatives usuelles.

#### **Engagement de conservation des actionnaires**

Non applicable.

### **5.4.4 Date de signature du contrat de direction**

Le contrat de direction sera signé le 13 septembre 2021 selon le calendrier indicatif.

## **6 INSCRIPTION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION**

### **6.1 Admission aux négociations**

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 16 septembre 2021 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 28 septembre 2021, sous le code ISIN FR0014005FZ9.

En conséquence, les Actions Existantes seront négociées ex-droit à compter du 16 septembre 2021.

Les Actions Nouvelles émises en représentation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 8 octobre 2021. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions Existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR0010309096.

### **6.2 Place de cotation**

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

### **6.3 Offres simultanées d'actions de la Société**

Néant.

### **6.4 Contrat de liquidité**

La Société a conclu le 29 août 2006 un contrat de liquidité avec EXANE BNP PARIBAS. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers (AMAFI). Le contrat de liquidité a été suspendu dans le cadre de l'opération envisagée.

### **6.5 Stabilisation - Interventions sur le marché**

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

## 7 DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE

Sans objet (sous réserve des Sections 5.1.3.4 « Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues » et 5.2.2 « Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance » de la Note d'Opération).

## 8 DEPENSES LIEES A L'EMISSION

### Produits et charges relatifs à l'augmentation de capital

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

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

- Produit brut de l'augmentation de capital : 34.526.296,80 euros
- Estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital (rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs) : environ 0,66 million d'euros ;
- Produit net estimé de l'augmentation de capital : environ 33,87 millions d'euros

## 9 DILUTION

### 9.1 Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

À titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés de la Société (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés de la Société au 30 juin 2021 - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2021 - et du nombre d'actions composant le capital de la Société au 30 juin 2021, après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>
Avant émission des Actions Nouvelles	45,53€	45,29€
Après émission des Actions Nouvelles ( <i>souscription à 100%</i> )	45,01€	44,80€

<sup>(1)</sup> Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'exercice des 561.328 BSA non exercés par Northwood Investors France Asset Management SAS.

### 9.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital de la Société d'un actionnaire détenant 1 % de celui-ci préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS (*calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société*) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire en%	
	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>
Avant émission des Actions Nouvelles	1%	0,97%
Après émission des Actions Nouvelles ( <i>souscription à 100%</i> )	0,94%	0,91%

<sup>(1)</sup> Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'exercice des 561.328 BSA par Northwood Investors France Asset Management SAS.

## 9.3 Incidence de l'émission sur l'actionnariat

### 9.3.1 Actionnariat à la date de la présente Note d'Opération

Le tableau ci-après fait apparaître l'actionnariat de la Société à la date du 9 Septembre 2021 (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société et avant l'émission des Actions Nouvelles) :

Actionnariat	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale(3)	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood (1)	9 091 869	57,16%	9 091 869	57,16%	9 091 869	57,25%
GIC (2)	3 966 646	24,94%	3 966 646	24,94%	3 966 646	24,98%
AXA	818 219	5,14%	818 219	5,14%	818 219	5,15%
Flottant	2 003 466	12,60%	2 003 466	12,60%	2 003 466	12,62%
Actions propres	26 240	0,16%	26 240	0,16%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>15 906 440</b>	<b>100%</b>	<b>15 906 440</b>	<b>100%</b>	<b>15 880 200</b>	<b>100%</b>

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., détenant chacune 2 928 893 actions et la société NW CGR Holdings LP détenant 305 190 actions, membres du Concert Northwood (tel que ce terme est défini ci-après).

(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited

(3) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

### 9.3.2 Actionnariat à l'issue de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS dans l'hypothèse où les Engagements de Souscription seraient intégralement servis et en cas de souscription nulle du public

À titre indicatif, l'incidence de l'émission sur l'actionnariat dans l'hypothèse où l'Engagement de Souscription Northwood et l'Engagement de Souscription GIC seraient intégralement servis (ce qui suppose d'aucun autre actionnaire n'ait souscrit aux Actions Nouvelles) (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du 9 septembre 2021 à partir des informations portées à la connaissance de la Société et sur une base non diluée), tel qu'il ressortirait après la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS serait la suivante :

Actionnariat	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale(3)	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood (1)	9 737 868	57,82%	9 737 868	57,82%	9 737 868	57,91%
GIC (2)	4 256 319	25,27%	4 256 319	25,27%	4 256 319	25,31%
AXA	818 219	4,86%	818 219	4,86%	818 219	4,87%
Flottant	2 003 466	11,90%	2 003 466	11,90%	2 003 466	11,91%
Actions propres	26 240	0,16%	26 240	0,16%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>16 842 112</b>	<b>100%</b>	<b>16 842 112</b>	<b>100%</b>	<b>16 815 872</b>	<b>100%</b>

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., détenant chacune 3.144.226 actions et la société NW CGR Holdings LP détenant 305 190 actions, membres du Concert Northwood (tel que ce terme est défini ci

(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited

(3) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

## 10 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 10.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

### 10.2 Responsables du contrôle des comptes

- KPMG AUDIT FS I, Commissaire aux comptes titulaire  
Représentée par Madame Sandie Tzinmann  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense Cedex  
Durée du mandat en cours : 6 exercices, après renouvellement du mandat lors de l'assemblée générale du 20 avril 2017  
Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.
- DENJEAN & ASSOCIES, Commissaire aux comptes titulaire  
Représentée par Madame Céline Kien  
35 avenue Victor Hugo  
75016 Paris  
Durée du mandat en cours : 6 exercices, après renouvellement du mandat lors de l'assemblée générale du 20 avril 2017  
Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.



### **10.3 Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes**

Néant.