

ALTAREIT

Société en commandite par actions au capital de 2.625.730,50 €
Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS
552.091.050 – RCS PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
(Ordinaire Annuelle & Extraordinaire)
DU 27 JUIN 2013

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Conformément aux dispositions des statuts de la société ALTAREIT (ci-après la « **Société** ») et à la législation en vigueur, le Conseil de surveillance :

- établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statue sur les comptes de la Société. Ce rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice (*article 17.6 alinéa 1 des statuts*),
- décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'Assemblée Générale des actionnaires (*article 17.2 des statuts*),
- établit un rapport sur toute augmentation ou réduction du capital de la Société proposée aux actionnaires (*article 17.6. alinéa 2 des statuts*).

1/ Rapport présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Votre Conseil de Surveillance a examiné les documents qui lui ont été communiqués par la Gérance conformément aux dispositions de l'article 17.1 des statuts, à savoir :

- les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012 arrêtés par la Gérance ;
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 arrêtés par la Gérance ;
- le rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- le projet d'ordre du jour de l'assemblée générale mixte des actionnaires qui sera appelée à se réunir à l'effet de statuer sur lesdits comptes ;
- le texte des projets de résolutions qui sera soumis à cette assemblée.

Votre Conseil de Surveillance a entendu les commentaires de la Gérance sur ces comptes.

Il a demandé aux Commissaires aux comptes de lui relater les conditions dans lesquelles s'est déroulée leur mission et les diligences qu'ils ont effectuées. Il a prié les Commissaires aux comptes de formuler toutes observations utiles.

Votre Conseil de surveillance a décidé qu'il n'avait pas d'observation à formuler sur les comptes et sur les documents qui lui ont été présentés par la Gérance.

2/ Décision de proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Le Conseil constate que le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2012 s'élève à 5.092.920,75 €, lequel majoré du report à nouveau bénéficiaire de 111.246.496,48 € dégage un bénéfice distribuable de 116.339.417,23 €, et décide, la réserve légale étant déjà intégralement dotée, de proposer à l'Assemblée Générale d'affecter intégralement ce bénéfice distribuable en compte « report à nouveau ».

Il prend acte qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois (3) derniers exercices, soit au titre des exercices clos les 31 décembre 2009, 2010 et 2011.

3/ Délégations de compétence et de pouvoir conférées à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société

Il vous est proposé de conférer, conformément à la législation en vigueur, des délégations de compétence et de pouvoir en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société.

Il est précisé :

- qu'il s'agit de la reprise d'autorisations et délégations antérieurement accordées par assemblée générale mixte du 25 mai 2012,
- que les montants et plafonds de ces délégations demeurent inchangés par rapport à ceux décidés lors de l'assemblée générale de 2012, hormis celui concernant le rachat par la Société de ses propres actions dont le prix maximum unitaire est porté de 200 € à 250 € avec un plafond global maximal inchangé ,
- que ces délégations privent de tout effet les délégations antérieures ayant pu être conférées pour un même objet.

Les délégations soumises à votre approbation vous sont ci-après présentées.

3/ 1. Présentation des projets de résolutions

- 1. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de 18 mois, à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions pour un prix maximum de 250 € par action, soit un prix global maximum de quatre-vingt millions d'euros (5^{ème} résolution)**

Il s'agit de permettre à la Gérance de faire acheter par la Société ses propres actions dans le cadre du programme de rachat d'actions.

Le montant total maximal consacré à ces acquisitions demeure fixé à quatre-vingts (80) millions d'euros pour un prix d'achat maximum porté de deux cent euros (200€) à deux cent cinquante (250) euros par action.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois.

- 2. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres (6^{ème} résolution)**

Il s'agit de permettre à la Gérance de décider de réduire le capital par annulation des actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions susvisé.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 26 mois.

3. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (i) d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros (ii) ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de de cinquante millions d'euros (7^{ème} résolution)

Il s'agit de renouveler l'autorisation conférée à la Gérance d'augmenter le capital de la Société ou d'une société liée par émission d'actions à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital.

Les actionnaires auront, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès, au capital de la Société qui seraient émises sur décision de la Gérance.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées par la Gérance ne pourra conduire à dépasser un plafond global de cinquante millions d'euros (50.000.000 €) en nominal (le « *Plafond Global* »), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

A l'inverse, en cas de demande insuffisante, la Gérance pourra offrir au public tout ou partie des titres qui n'auraient pas été souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, réductible, par les actionnaires.

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

4. Délégation de compétence à consentir à la Gérance pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider, , (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros, (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de 50 millions d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public (8^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer compétence à la Gérance à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission - dans le public - d'actions ordinaires de la Société ou d'une société liée ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ou droit à des titres de créances.

Ces émissions s'adressant au public, elles s'accompagneraient de la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, mais ces derniers pourraient toutefois, si la Gérance le décide, bénéficier d'un droit de souscription prioritaire pendant un délai et selon des modalités que fixerait la Gérance en fonction des usages du marché.

Le prix d'émission sera au moins égal au minimum fixé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la délégation.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidé ne pourra être supérieur au Plafond Global sus défini.

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

5. Délégation de compétence à consentir à la Gérance pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de cinquante millions d'euros, dans le cadre d'un placement privé (9^{ème} résolution)

Il s'agit d'une nouvelle autorisation de délégation à la Gérance, similaire à la précédente dans ses modalités mais à utiliser dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2 II du Code Monétaire et Financier. L'émission s'adresserait à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs (sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre) ou aux personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Cette émission serait assortie, conformément aux dispositions légales, de règles strictes notamment la fixation du prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en application de cette résolution, qui sera au moins égal au minimum autorisé par la législation, soit 95% de la moyenne des cours de bourse sur les trois jours précédant le jour de fixation du prix, sous réserve de la possibilité reconnue à la Gérance - pour des opérations portant sur moins de 10 % du capital social par an – d'augmenter la décote jusqu'à 10%.

L'émission sera limitée à 20 % du capital social par an, sous réserve du Plafond Global.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

6. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an (10^{ème} résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance, en cas de mise en œuvre des résolutions 8 et 9 supprimant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon diverses modalités.

Ce prix ne pourra être inférieur, au choix de la Gérance,

- (i) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, ou
- (ii) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse du jour de la fixation du prix d'émission, ou
- (iii) à la moyenne des cours cotés, pondérés par le volume, des 30 derniers jours de bourse, dans les trois cas, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %
- (iv) au dernier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %, étant précisé que la Gérance est autorisée à retenir ledit prix en cas d'offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier sous réserve des dispositions de l'article L.225-136 1° du Code de Commerce.

La Gérance devra justifier de ce choix et en indiquer les conséquences pour les actionnaires de la Société dans un rapport lorsqu'elle sera amenée, le cas échéant, à faire usage de cette autorisation.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par période de 12 mois (sous réserve du plafond fixé par les résolutions concernées sur lequel il s'impute).

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois.

7. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés (11^{ème} résolution)

Cette résolution usuelle permet, lors de chaque émission, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du code de commerce, d'augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite d'un pourcentage de titres supplémentaires fixé par l'article R.225-118 du Code de commerce, soit de 15% au plus de titres supplémentaires, sans pouvoir toutefois dépasser la limite du Plafond Global prévu à la quinzième résolution ni la durée prévues pour chaque émission, si la Gérance constate une demande excédentaire.

8. Délégation de pouvoirs à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription (12^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance les pouvoirs de procéder à l'émission d'actions de la Société, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital, en rémunération d'apports en nature effectués à la société, de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le nombre d'actions pouvant être créées en rémunération de ces apports ne peut dépasser 10% du capital de la Société et s'impute sur les plafonds visés à la quinzième résolution ci-dessous.

Les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

9. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créance pour un montant maximal de vingt millions d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes (13^{ème} résolution)

Il vous est demandé de permettre l'entrée au capital d'actionnaires minoritaires de filiales du Groupe dans la limite d'un plafond maximum de 20 millions d'euros.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires serait supprimé et les augmentations de capital seraient réservées aux catégories de personnes suivantes :

- actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation, ou

- personnes physiques ou morales effectuant le rachat du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers.

Le prix des actions ordinaires de la Société ou d'une société liée émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 18 mois.

10. Délégation de compétence consentie à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société pour un montant maximal de cinquante millions d'euros (14^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange qui pourrait être initiée par la Société.

Le montant nominal de l'augmentation de capital de la Société pouvant résulter des émissions d'actions ainsi émises ne peut dépasser le Plafond Global.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires serait supprimé pour les actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

11. Fixation d'un plafond général des délégations de compétence à un montant nominal de cinquante millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de cinquante millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance (15^{ème} résolution)

Le montant total nominal des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence et de pouvoirs à la Gérance résultant des résolutions 8, 9, 12 et 14 ci-avant visées ainsi que 16 ci-après visée ne pourra être supérieur au Plafond Global (cinquante millions d'euros) visé à la quinzième résolution, hors prime d'émission, s'il s'agit d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant total nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder également le Plafond Global.

12. Délégation de compétence consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six mois, en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes pour un montant nominal maximum de cinquante millions d'euros (16^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres, dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible dans la limite du Plafond Global.

De telles augmentations bénéficieront à l'ensemble des actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

13. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un maximum de 52.500 actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe (17^{ème} résolution)

Il s'agit de décider, conformément à la loi qui en fait l'obligation lors de chaque décision d'assemblée en matière d'augmentation de capital, le principe d'une augmentation du capital, qui serait réservée aux salariés et dirigeants de la Société ou de ses sociétés filiales, adhérents au Plan d'Epargne d'Entreprise et/ou de Groupe, dans les conditions prévues à l'article L 3332-19 du Code du Travail.

Il s'agit d'une augmentation de capital réservée et il y aura donc suppression, en faveur des adhérents au PEE de la Société et/ ou de Groupe, du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Conformément aux dispositions de l'article L 3332-19 du Code du travail, le prix de souscription ne pourra être supérieur 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. Il ne pourra, en outre, être inférieur de plus de 20 % à cette moyenne, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 est supérieure ou égale à dix ans.

Cette augmentation de capital sera soumise à un plafond de cinquante deux mille cinq cents (52.500) actions nouvelles.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

14. Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un maximum de 65.000 actions à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou d'actions existantes réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société ou des sociétés liées (18^{ème} Résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un nombre de soixante cinq mille (65.000), au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié de la Société et éventuellement des sociétés liées à celle-ci.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires serait définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans, les bénéficiaires devant alors conserver lesdites actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de leur attribution définitive.

Il est toutefois précisé que l'attribution sera définitive par anticipation en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale et qu'aucune durée minimale de conservation ne sera requise en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du code de la sécurité sociale.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois.

15. Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place d'un plan d'options d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions (19^{ème} Résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés et aux dirigeants de la société et de ses filiales, ou à certains d'entre eux, dans la limite d'un nombre maximal d'actions qui s'imputera sur le plafond global d'actions mentionné à la dix-huitième résolution, des options donnant droit à l'achat d'actions de la société .

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par la Gérance et qui ne pourra excéder sept ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois, à compter du jour de la présente Assemblée.

16. Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place d'un plan d'options de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (20^{ème} Résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à consentir en une ou plusieurs fois aux salariés et aux dirigeants de la société et de ses filiales, ou à certains d'entre eux, dans la limite d'un nombre maximal d'actions qui s'imputera sur le plafond global d'actions mentionné à la dix-huitième résolution, des options donnant droit à l'achat d'actions de la société .

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par la Gérance et qui ne pourra excéder sept ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties.

Le prix d'exercice des options par les bénéficiaires sera déterminé au jour où l'option sera consentie conformément aux dispositions de l'article L.225-177, et sera égal ou supérieur à 95% (i) de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant la date d'attribution des options d'achat d'actions et (ii) du cours moyen d'achat, à cette date, des actions acquises par la société dans le cadre des articles L 225-208 et L 225-209.

La Gérance aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites précisées ci-dessus, pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois, à compter du jour de la présente Assemblée.

3.2 Observations du Conseil de Surveillance

Votre Conseil de Surveillance n'a pas d'observation à formuler sur les opérations d'augmentation ou de réduction du capital qui vous sont proposées et les délégations permettant à la Gérance de les mettre en œuvre le cas échéant.

Fait à Paris
Le 27 février 2013
A l'issue de la réunion du Conseil de Surveillance