

## 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 15 MAI 2018

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 chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, sur les comptes annuels 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 annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

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

- les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017 arrêtés par la Gérance ;
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 arrêtés par la Gérance ;
- le rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- 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 ; ces derniers ont indiqué ne pas avoir d'observation particulière et certifier les comptes.

Etant rappelé que les comptes annuels sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires françaises en vigueur et que les comptes consolidés sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires françaises en vigueur et le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*), votre Conseil de surveillance a décidé qu'il n'avait également pas d'observation à formuler sur les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017, qui font l'objet de deux résolutions distinctes présentées à votre assemblée, 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 2017**

L'affectation du résultat relève de la compétence de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statue sur les comptes annuels de l'exercice écoulé.

Le Conseil a constaté que le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2017 s'élève à 10.214.263 €, lequel majoré du report à nouveau bénéficiaire de 169.501.964 € dégage un bénéfice distribuable de 179.716.571 €, et décidé, 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 est rappelé qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois (3) précédents exercices, soit au titre des exercices clos les 31 décembre 2014, 2015 et 2016.

**3/ Modifications dans les mandats des commissaires aux comptes**

Par courrier du 27 septembre 2017, la société GRANT THORNTON a informé notre Société que la Société A.A.C.E. ILE DE FRANCE, Commissaire aux comptes titulaire, avait été dissoute sans liquidation par la transmission universelle de son patrimoine au profit de sa société mère GRANT THORNTON SA.

Nous vous rappelons que votre Conseil de Surveillance est amené à intervenir dans le processus de nomination des Commissaires aux Comptes. L'article 17.4 des statuts précise d'ailleurs que le conseil de surveillance soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidat pour le renouvellement des commissaires aux comptes.

Nous vous demandons de prendre acte de cette dissolution sans liquidation par transmission universelle de patrimoine de A.A.C.E. – ILE DE FRANCE, Commissaire aux Comptes titulaire, au profit de sa société mère GRANT THORNTON SA à compter du 31 juillet 2017, la SA GRANT THORNTON SA exerçant en conséquence depuis cette date les fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire pour la durée restant à courir du mandat de A.A.C.E. - Ile de France, soit pour une durée qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Nous vous précisons que la société GRANT THORNTON SA est actuellement Commissaire aux comptes suppléant de notre Société et ne saurait dès lors demeurer Commissaire aux Comptes suppléant.

Nous vous demandons de nommer, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour la durée restant à courir du mandat du cabinet GRANT THORNTON SA, soit pour une durée qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société INSTITUT DE GESTION ET D'EXPERTISE COMPTABLE – IGEC, domiciliée 22, rue Garnier - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 662 000 512.

**4/ 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 à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital social de la Société afin d'apporter à la Gérance la souplesse nécessaire pour procéder aux opérations de financement les mieux adaptées au contexte de marché et aux besoins de la Société ainsi que de réaliser dans des délais plus courts des opérations sur le capital en vue de renforcer les capitaux propres de la Société ou de procéder, si l'occasion se présentait, à des opérations de croissance externes.

Il est précisé :

- qu'il s'agit de la reprise d'autorisations et délégations antérieurement accordées par votre assemblée générale mixte du 11 mai 2017 et de l'autorisation qui avait été consentie à la Gérance par votre assemblée générale mixte du 15 avril 2016 pour une durée de trente-huit mois à l'effet de procéder à des attributions gratuites, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées ;
- que les montants et plafonds de ces délégations demeurent inchangés par rapport à ceux décidés lors de l'assemblée générale du 11 mai 2017,
- que ces délégations privent de tout effet les délégations antérieures ayant pu être conférées pour un même objet,

Etant rappelé qu'hormis

- (i) la résolution numéro 6 (autorisation d'achat d'actions de la Société) qui vous est proposée et relève de la compétence, du quorum et de la majorité des assemblées générale ordinaires ainsi que
- (ii) la résolution numéro 17 (augmentations de capital par incorporation de réserves) qui vous est proposée et relève de la compétence des assemblées générales extraordinaire mais du quorum et de la majorité des assemblées générales ordinaires,

les autres délégations soumises à votre approbation et qui vous sont ci-après présentées relèvent de la compétence, du quorum et de la majorité des assemblées générales extraordinaires.

#### **4/ 1. Présentation des projets de résolutions**

##### **1. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions pour un prix maximum de cinq cents euros par action, et un montant total maximum de quatre-vingts millions d'euros (6<sup>ème</sup> 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.

Ces acquisitions d'actions pourraient être effectuées en vue de toute affectation permise par les dispositions législatives ou réglementaires applicables ou qui viendraient à être permises au titre de ces dernières, et notamment :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- d'honorer des obligations liées à des programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux de la Société ou de toute société de son groupe ou qui lui est liée notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'actionnariat ou d'épargne d'entreprise ou de groupe,
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société par remise d'actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société,
- l'annulation de tout ou partie des actions acquises, sous réserve de l'adoption de la septième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale de ce jour ;
- plus généralement, la réalisation de toute opération ou pratique de marché admise ou qui viendrait à être admise par la loi ou la réglementation en vigueur ou par l'Autorité des marchés financiers.

Cette autorisation, relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, est accordée dans les limites (i) d'un plafond qui ne peut excéder 10% du capital et (ii) d'un montant total maximal consacré à ces acquisitions demeurant fixé à quatre-vingts (80) millions d'euros pour un prix d'achat maximum de cinq cents (500) 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 (7<sup>ème</sup> résolution)**

Il s'agit de permettre à la Gérance de décider de réduire, le cas échéant, le capital par annulation des actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions susvisé en 6<sup>ème</sup> résolution.

L'Assemblée statue à titre extraordinaire sur un rapport spécial des commissaires aux comptes qui doit se prononcer sur les causes et conditions de la réduction de capital envisagée, notamment au regard du principe de l'égalité des actionnaires.

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 d'actions ordinaires et/ou titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée (8<sup>ème</sup> 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 tous titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou une société liée.

Les actionnaires auront, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription (le **DPS**) aux actions ou aux titres de capital donnant accès, au capital de la Société qui seraient émis sur décision de la Gérance. Ceux ne souhaitant pas exercer ce droit pourraient les céder.

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.

L'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation. Les valeurs mobilières représentatives de créances ainsi émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières visées ci-dessus seront souscrites en numéraire (en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance.

Le montant nominal maximal (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées par la Gérance ne pourra conduire à dépasser les Plafonds Maximaux fixés par la 16<sup>ème</sup> résolution.

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 DPS 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, l'émission 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 des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public (9<sup>ème</sup> 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 titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, ou d'une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la Société, dans chaque cas existant ou à émettre (sous réserve dans ce cas, lorsqu'il s'agit de titres à émettre d'une société dont ALTAREIT possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la Société, de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) ou de titres de capital existants ou de titres de créance de toute autre société ; et/ou

- de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou une société dont ALTAREIT possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital ou d'une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la Société (sous réserve dans ces cas de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance (étant précisé que l'émission des valeurs mobilières qui sont des titres de créance donnant droit à l'attribution d'autres titres de créance ou donnant accès à des titres de capital existants de toute société ne relève pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire) ;

- d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, ou par une société qui possède directement ou indirectement, au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la Société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus.

L'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation. Les valeurs mobilières représentatives de créances ainsi émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevalet en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières visées ci-dessus seront souscrites en numéraire (en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance.

Ces émissions s'adressant au public, elles s'accompagneraient de la suppression du DPS 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 maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidé ne pourra être supérieur aux Plafonds Maximaux visés en seizième résolution.

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 titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, dans le cadre d'un placement privé (10<sup>ème</sup> résolution)**

Il s'agit d'une 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 titres de capital donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur DPS aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

Il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de titres de capital donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation. Les valeurs mobilières ainsi émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières visées ci-dessus seront souscrites en numéraire (en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance).

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 des Plafonds Maximum visés à la seizième résolution.

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 de la Société 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 (11<sup>ème</sup> résolution)**

Il s'agit d'autoriser la Gérance, en cas de mise en œuvre des neuvième et dixième résolutions supprimant le DPS des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon diverses modalités.

Ce prix devra être au moins égal à l'un des agrégats suivants, 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 %.

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 (12<sup>ème</sup> résolution)**

Cette résolution usuelle permet, lors de chaque émission, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce décidées en vertu des huitième, neuvième et dixième résolutions, 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 Maximal prévu à la seizième 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 (13<sup>ème</sup> 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.

Cette autorisation permet notamment de réaliser des opérations de croissance externe ou de racheter des participations minoritaires au sein du groupe, sans impact sur la trésorerie de la Société.

Le nombre d'actions pouvant être créées en rémunération de ces apports ne peut dépasser 10% du capital de la Société (soit 175.048 actions à la date du présent rapport) et s'impute sur les plafonds visés à la seizième résolution ci-dessous.

Les actionnaires de la Société ne disposeront pas du DPS 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 titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des titres des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes (14<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous est demandé de permettre l'entrée au capital de la Société de catégories de personnes dans la limite d'un plafond maximum de 20 millions d'euros s'imputant sur le Plafond Maximal prévu à la seizième résolution, avec suppression du DPS des actionnaires :

- d'actions ordinaires ;

- de titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital ou d'une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la Société, dans chaque cas existant ou à émettre (sous réserve dans ce cas, lorsqu'il s'agit de titres à émettre d'une société dont ALTAREIT possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la Société, de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) ou de titres de capital existants ou de titres de créances de toute autre société ; et/ou

- de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont ALTAREIT possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, ou d'une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la Société (sous réserve dans ce cas de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance (étant précisé que l'émission des valeurs mobilières qui sont des titres de créance donnant droit à l'attribution d'autres titres de créance ou donnant accès à des titres de capital existants de toute société ne relève pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire).
- d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, ou par une société qui possède directement ou indirectement, au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la Société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus.

Ces catégories de personnes seraient les suivantes :

- actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société ALTAREIT souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe ALTAREIT, ou
- personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou de titres d'une société exerçant l'activité de promotion immobilière;
- porteurs de valeurs mobilières émises dans les conditions prévues à l'article L.228-93 du Code de commerce par une société dont ALTAREIT possède directement ou indirectement la moitié du capital société ou qui possède directement ou indirectement la moitié du capital social d'ALTAREIT.

Le prix des actions ordinaires de la Société ou d'une société liée émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les titres de capital émis 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, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'émettre des actions de la Société et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société (15<sup>ème</sup> résolution)**

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence à l'effet de décider en une ou plusieurs fois l'émission :

- d'actions ordinaires ;
- de titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital ou d'une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la Société dans chaque cas existant ou à émettre (sous réserve dans ce cas, lorsqu'il s'agit de titres à émettre d'une société dont ALTAREIT possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ou qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la Société, de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) ou de titres de capital existants ou de titres de créances de toute autre société ; et/ou
- de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont ALTAREIT possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital ou d'une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission

plus de la moitié du capital de la Société, , (sous réserve dans ce cas de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance ;

- d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital ou d'une société qui possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la Société, , ou par une société qui possède directement ou indirectement, au moment de l'émission plus de la moitié du capital de la Société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus :

en rémunération des titres apportés à toute offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger par la Société sur les titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés audit article L. 225-148.

Le montant nominal de l'augmentation de capital de la Société pouvant résulter des émissions d'actions ainsi émises ne peut dépasser le Plafond Maximal prévu à la 16<sup>ème</sup> résolution.

Le DPS 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 des Plafonds Maximaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société au titre des délégations de compétence) (16<sup>ème</sup> 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, 10, 12, 13, 14 et 15 ci-avant visées et de la résolution 18 présentée ci-dessous ne pourra être supérieur à cinquante millions d'euros pour l'émission d'actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant nominal maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances ne pourra excéder deux cents millions d'euros.

#### **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, bénéfiques, ou primes pour un montant nominal maximum de cinquante millions d'euros (17<sup>ème</sup> 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, bénéfiques ou autres, dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible dans la limite d'un plafond nominal maximum de cinquante millions d'euros, étant précisé qu'à ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'options de souscription ou d'achat d'actions ou de droits d'attribution d'actions de performance.

De telles augmentations, qui s'effectuent sans l'entrée au capital de nouveaux actionnaires, se traduisent par l'émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement aux actionnaires ou par augmentation de la valeur nominale des actions existantes, et bénéficient à l'ensemble des actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Il est rappelé que cette autorisation, bien que relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire, est soumise aux règles de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires.

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 titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société pour un maximum de cent mille euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe (18<sup>ème</sup> 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 en numéraire ou tous les 3 ans lorsque l'actionnariat salarié est inférieur à 3%, 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 DPS 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 cent mille euros (100.000 €) en nominal qui s'impute sur le Plafond Maximum prévu à la seizième résolution.

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 nombre maximum de soixante-cinq mille actions, à émettre ou existantes, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées (19<sup>ème</sup> 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) actions (soit environ 3,71% du capital à ce jour), au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié de la Société et éventuellement des sociétés liées à celle-ci afin de motiver et fidéliser ces derniers en les associant à la performance de la Société, alignant ainsi leurs intérêts sur ceux des actionnaires, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser vingt mille (20.000) actions (soit environ 1,14% du capital à ce jour) en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux et que l'attribution des actions consenties à ces derniers devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernance auquel se réfère la Société.

Les actions attribuées peuvent être soit des actions existantes (détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions visé en sixième résolution), soit des actions nouvelles à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital. Dans cette dernière hypothèse, d'attribution d'actions nouvelles à émettre par augmentation de capital, l'autorisation de l'assemblée emporterait renonciation expresse des actionnaires à leur DPS aux actions qui seraient émises au fur et à mesure de leur attribution définitive aux bénéficiaires.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires serait définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée qui ne pourra être inférieure à un (1) an à compter de la décision d'attribution. Une période de conservation pourra être fixée par la Gérance, étant précisé qu'en toute hypothèse la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux (2) ans.

Il est toutefois précisé 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, à l'effet de consentir des options d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription (20<sup>ème</sup> 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 de soixante-cinq mille (65.000), soit environ 3,71 % des actions composant le capital de la société à la date du présent rapport, étant précisé que, au sein de ce plafond, ce nombre ne pourra dépasser vingt mille (20.000) actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, soit environ 1,14 % des actions composant le capital à la date du présente rapport.

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par la Gérance et qui ne pourra excéder sept (7) 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.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois.

**16. Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de consentir des options de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (21<sup>ème</sup> 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 19<sup>ème</sup> résolution, des options donnant droit à la souscription d'actions de la société, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser vingt mille (20.000) actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux et que l'exercice des options consenties à ces derniers devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernance auquel se réfère 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 (7) 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.

Le DPS des actionnaires serait supprimé en faveur des salariés et/ ou de dirigeants de la Société et de Sociétés liées.

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.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois.

**17. Délégation de compétence à conférer à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie (22<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit d'autoriser la Gérance à émettre des bons de souscription d'actions, et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), dans la limite d'un nombre maximal d'actions qui s'imputera sur le plafond global d'actions mentionné à la dix-neuvième résolution, des options donnant droit à l'achat d'actions de la société.

Les modalités de souscription seront fixées par la Gérance. Le prix de souscription sera déterminé après un avis d'un expert indépendant. Les critères de détermination du prix seront le prix d'exercice, la durée de la période d'incessibilité, celle de la période d'exercice, le seuil de déclenchement et la période de remboursement, le taux d'intérêt, la politique de distribution du dividende, le cours et la volatilité de l'action de la Société, et, le cas échéant, les conditions de performance, les modalités de l'émission et les termes et conditions du contrat d'émission.

Les actionnaires renoncent à leur droit préférentiel de souscription car les bons de souscriptions sont réservés aux dirigeants, mandataires sociaux ou cadres salariés de la Société ou de ses filiales françaises ou étrangères.

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.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois.

#### **4.2 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 5 mars 2018  
A l'issue de la réunion du Conseil de surveillance