

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 19 mai 2020

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 17.5 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 17.5 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 2019

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 2019 arrêtés par la Gérance ;
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 arrêtés par la Gérance ;
- le rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- 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 2019, 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 2019

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 2019 s'élève à 2.527 252,12 €, lequel majoré du report à nouveau bénéficiaire de 214.453.330,28 € dégage un bénéfice distribuable de 216.980.582,40 €, 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 2016, 2017 et 2018.

3/ Politique et éléments de rémunération de la Gérance et des mandataires sociaux

En application de la Directive 2017 UE SRDII relative aux « droits des actionnaires » et de la Loi « Pacte » du 22 mai 2019, une Ordonnance et un Décret du 27 novembre 2019 ont modifié les conditions de détermination de la rémunération des mandataires sociaux et du vote de l'assemblée générale des actionnaires.

Désormais, le « Say on Pay » *ex ante* et *ex post* est applicable à toutes les sociétés cotées, qu'elles existent sous la forme de société anonyme ou de société en commandite par actions.

Dès cette année, votre assemblée générale ordinaire annuelle est invitée à voter :

- D'une part, *ex ante*, une résolution sur la politique de rémunération de la gérance et celle des membres du conseil de surveillance pour 2020, déterminées conformément au nouveau dispositif légal ;
- D'autre part, *ex post*, trois résolutions sur les rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux en 2019. Il s'agit d'une résolution globale sur l'ensemble des rémunérations, suivie d'une résolution portant sur la gérance et d'une résolution sur le président du conseil de surveillance.

L'assemblée vote sur les informations contenues et détaillées dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise communiqué par la Société dans le cadre de son Document d'Enregistrement Universel visé par l'Autorité des marchés financiers, mis à la disposition du public sur le site Internet de la Société.

Les politiques de rémunération et les éléments détaillés de celles-ci, pour la Gérance comme pour les membres du conseil de surveillance ont, selon le cas, recueilli un avis favorable unanime ou ont été prises par décisions unanimes de votre Conseil de surveillance, au vu des propositions émises par le Comité des rémunérations. Elles ont obtenu l'accord du Commandité

4/ Modification des statuts pour tenir compte des nouvelles prescriptions légales relatives à la rémunération des mandataires sociaux

Pour mettre les statuts en harmonie avec les nouvelles prescriptions légales, nous vous proposons de modifier le texte de trois articles des statuts de la société :

- L'article 14 des statuts relatif à la rémunération de la gérance stipulera désormais que les modalités de celle-ci sont déterminées conformément à la législation en vigueur ;
- L'article 18 des statuts relatif aux comités modifie l'intitulé du comité de la rémunération de la gérance qui devient celui de « comité des rémunérations » ;

- L'article 19 des statuts relatif à la rémunération des membres du conseil de surveillance prévoit que les modalités de celle-ci sont, à l'instar de celle de la Gérance, déterminées conformément à la législation en vigueur.

5/ Renouvellement du mandat des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants

Le mandat des Co-commissaires aux comptes titulaires, les Cabinets ERNST & YOUNG AUDIT et GRANT THORNTON et celui des Co-commissaires aux comptes suppléants, les Cabinets AUDITEX et Institut de Gestion et d'Expertise Comptable IGEC se terminent à l'issue de votre assemblée.

Conformément aux prescriptions de l'article 17.4 des statuts, il appartient à votre Conseil de surveillance d'établir une liste de candidats.

Nous vous précisons qu'un appel d'offres n'est pas nécessaire en cas de renouvellement du mandat des Commissaires aux comptes, en cas de Co-commissariat. Par ailleurs, étant rappelé que la durée maximum du mandat des Commissaires aux comptes s'établit à 24 ans, nous vous précisons que les Co-commissaires aux comptes en fonctions les plus anciens ont été nommée par votre assemblée générale du 2 juin 2008, et qu'ils n'ont accompli que 12 ans de mandats consécutifs.

Après avoir recueilli l'avis du Comité d'audit de la Société ALTAREA, société-mère de la Société, qui intervient en l'absence de Comité d'audit propre à la Société, votre Conseil de surveillance a décidé à l'unanimité de vous proposer le renouvellement du mandat du Cabinet ERNST & YOUNG AUDIT, et celui du Cabinet GRANT THORNTON en qualité de Commissaires aux comptes titulaires, pour une durée de six exercices qui se terminera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

En revanche, nous vous proposons de constater l'absence d'obligation de renouveler le mandat des Co-commissaires suppléants et de ne pas renouveler leurs fonctions.

En effet, la Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique a modifié les dispositions de l'article L.823-1 du Code de commerce, qui ne prescrivent plus la désignation de Commissaires aux comptes suppléants lorsque le Commissaire aux comptes titulaire est une personne morale.

De surcroît, l'article 20 des statuts de votre Société ne prescrit pas la désignation obligatoire de Commissaires aux comptes suppléants.

Nous vous demandons en conséquence de ne pas renouveler le mandat du Cabinet AUDITEX et celui du Cabinet Institut de Gestion et d'Expertise Comptable IGEC et de ne plus désigner désormais de Commissaire aux comptes suppléant aussi longtemps que le Commissaire aux compte titulaire n'est pas une personne physique ou une société unipersonnelle.

6/ 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 23 mai 2019, mises à jour, le cas échéant, en fonction de l'évolution de la législation de vigueur.

Etant rappelé qu'hormis

- (i) la résolution numéro 13 (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 24 (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.

6.1. Présentation des projets de résolutions

1. Autorisation à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions pour un prix maximum de 1 000 € par action, et un montant total maximum de 80 000 000 € (13^{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.

Dans le respect des dispositions du Règlement (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016, cette autorisation est prévue pour les objectifs de rachats suivants :

- annulation de tout ou partie des actions acquises ;
- remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés aux titres de créance ou de capital donnant droit à l'attribution d'actions de la Société ;
- attribution ou cession d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, 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 ;
- animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- conservation et remise ultérieure d'actions à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 225-209 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société dans ce cadre ne peut excéder cinq pourcent (5 %) de son capital ;
- affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

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 mille (1 000) euros par action.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois.

2. Autorisation à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres (14^{ème} 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 13^{ème} résolution.

Le montant nominal global des actions ainsi annulées ne pourra excéder dix pour cent (10%) du capital social par période de vingt-quatre (24) mois.

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 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 (15^{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 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.

En vertu de cette délégation de compétence, la Gérance pourra émettre :

- (i) des actions ordinaires de la Société,
- (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société,
- (iii) des valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre, de sociétés, dont la Société détiendra directement ou indirectement, à la date de l'émission, plus de la moitié du capital social,
- (iv) des valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société,
- (v) 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 la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, (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 et/ou
- (vi) des actions ordinaires ou des 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, 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 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 émissions susceptibles d'être ainsi décidées par la Gérance ne pourra conduire à dépasser les Plafonds Maximaux fixés par la 23^{ème} résolution présentée au paragraphe 11 ci-dessous, soit 50 000 000 € pour les augmentations de capital et 200 000 000 € pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société.

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. En outre, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou par une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social de la Société, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières listées ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur DPS aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

4. Délégation de compétence 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 autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (16^{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.

En vertu de cette délégation la gérance pourra émettre toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au deuxième alinéa du paragraphe 3 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 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.

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 23^{ème} résolution.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

5. Délégation de compétence 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'une offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (17^{ème} 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 (à ce jour la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10%).

L'émission sera limitée à 20 % du capital social par an, sous réserve des Plafonds Maximum visés à la 23^{ème} résolution.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

6. Autorisation 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 (18^{ème} résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance, en cas de mise en œuvre des 16^{ème} et 17^{ème} résolutions supprimant le DPS des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon diverses modalités.

le prix d'émission pour chacune des actions de la Société devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10) %.

le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa qui précède choisi par la Gérance.

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 (19^{ème} 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 neuvième, dixième et onzième 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 17^{ème} résolution ni la durée prévues pour chaque émission, si la Gérance constate une demande excédentaire.

8. Délégation de pouvoirs 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 (20^{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.

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 23^{ème} 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 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 (21^{ème} résolution)

Il vous est demandé de permettre l'entrée au capital de la Société de catégories de personnes dans le cadre d'émissions réalisées avec suppression du DPS des actionnaires, dans la limite d'un plafond maximum de 20 millions d'euros en nominal pour les augmentations de capital et de 100 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société, s'imputant sur les Plafonds Maximaux prévus à la 23^{ème} résolution.

En vertu de cette délégation la gérance pourra émettre toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au deuxième alinéa du paragraphe 3 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, 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.

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 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 (22^{ème} résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence à l'effet de décider en une ou plusieurs fois l'émission de toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au deuxième alinéa du paragraphe 3 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 à l'article L. 225-148 du Code de commerce.

Le montant nominal des émissions ainsi réalisées ne peut dépasser les Plafonds Maximaux prévus à la 23^{ème} 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) (23^{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 15, 16, 17, 19, 20, 21 et 22 ci-avant visées et des résolutions 25, 26, 27, et 28 présentées ci-dessous ne pourra être supérieur à cinquante millions d'euros (50 000 000 €) 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 (200 000 000 €).

12. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques, ou primes pour un montant nominal maximum de cinquante millions d'euros (24^{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, bénéfiques ou autres, dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible dans la limite d'un plafond nominal maximum de 50 millions d'euros.

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 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 (25^{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 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 d'un ou plusieurs Plans d'Epargne d'Entreprise mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés du 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 aux 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.

Conformément aux nouvelles dispositions légales qui ont augmenté le plafond des abattements sur le prix de souscription, celui-ci ne pourra être inférieur de plus de 30 % à cette moyenne, ou de 40 % 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.

Les émissions susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation sont plafonnées à un montant nominal global de 100 000 € pour les augmentations de capital et de 500 000 € pour les valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société, et s'imputeront sur les Plafonds Maximum prévu à la 23^{ème} résolution.

Cette délégation serait donnée pour une durée de 26 mois.

14. Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées (26^{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 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 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. Stock-options (27^{ème} résolution)

Il s'agit d'autoriser la Gérance à mettre en place des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions, dans la limite du plafond général de 65 000 actions fixé par la 26^{ème} résolution, au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié de la Société et de ses filiales, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser 20.000 actions 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.

Le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global prévu à la 23^{ème} résolution.

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 des articles L.225-177 et L.225-179, et le prix d'exercice des options ne pourra être inférieur à 95% de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt (20) séances de bourse précédant la date d'attribution des options, ni, s'agissant des options d'achats, au 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 du Code de commerce, sous réserve, en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, du code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit (38) mois.

16. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et/ou BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie (28^{ème} 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) au profit de dirigeants, mandataires sociaux ou cadres salariés de la Société ou de ses filiales françaises ou étrangères.

Les modalités de souscription seront fixées par la Gérance. Le prix de souscription ainsi que le prix d'exercice seront déterminés après un avis d'un expert indépendant. Les critères de détermination du prix seront 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. La Gérance déterminera, le cas échéant, les conditions de performance.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 € et s'imputera sur le plafond global prévu à la 23^{ème} résolution.

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.

6.2 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 2 mars 2020
A l'issue de la réunion du Conseil de surveillance