

## **ALTAREA**

Société en commandite par actions au capital de 166.733.996,78 euros  
Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS  
335.480.877 – RCS PARIS

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE à caractère ordinaire et extraordinaire du 27 JUIN 2013**

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Conformément aux stipulations de vos statuts et à la législation en vigueur, le Conseil de surveillance :

- Etablit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statue sur les comptes de la Société (article 17.7 alinéa 1 des statuts) Ce rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes de l'exercice ;
- Décide les propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende (article 17.2 des statuts) ;
- Rend un avis sur la proposition de rémunération de la Gérance effectuée par l'Associé Commandité à l'Assemblée Générale ;
- Etablit un rapport sur toute augmentation ou réduction du capital de la Société proposé aux actionnaires.

## 1 – Rapport 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 suivants communiqués par la Gérance conformément à l'article 17.1 des statuts :

- 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 mixte des actionnaires devant se tenir afin de statuer sur lesdits comptes ;
- Le texte des projets de résolutions à l'assemblée mixte des actionnaires.

Votre Conseil de Surveillance a entendu les commentaires de la Gérance sur ces comptes et ceux du Comité d'Audit.

Il a demandé aux Commissaires aux comptes de lui relater les conditions dans lesquelles se sont déroulées 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 des bénéfices et de mise en distribution des réserves, des modalités de paiement du dividende à soumettre à l'assemblée

L'exercice 2012 se traduit par un bénéfice de 3.421.548,62 €.

Nous vous rappelons que la Société a distribué les dividendes suivants au titre des trois derniers exercices :

Un dividende de 7,20 € au titre de l'exercice 2009  
Un dividende de 8 € au titre de l'exercice 2010  
Un dividende de 9 € au titre de l'exercice 2011

Votre Conseil de Surveillance a décidé à l'unanimité, après échange de vues, la distribution d'un dividende de 10 € par action, soit une augmentation de 11,11 % par rapport à l'exercice précédent.

Ce dividende procure ainsi un rendement important aux actionnaires, rapporté au cours moyen de l'action ALTAREA.

Votre Conseil vous propose l'affectation suivante :

- Premièrement, la dotation obligatoire à la réserve légale à concurrence de 5 % du bénéfice, soit 171.077,44 € par prélèvement sur le résultat bénéficiaire de l'exercice. Nous vous rappelons que la réserve légale doit être obligatoirement dotée jusqu'à ce qu'elle représente 10 % du capital social. Après cette dotation, le montant distribuable de l'exercice 2012, déterminé conformément aux dispositions de l'article L 232.11 du Code de commerce, ressort à 3.250.471,19 €.
- La distribution d'un dividende qui sera donc de 10 € par action, représentant un montant total de 107.886.700,00 €. Ce montant a été calculé sur la base d'un nombre d'actions ayant droit au dividende au titre de l'exercice 2012 s'élevant à 10.788.670 actions. Il sera ajusté par la gérance en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date du versement effectif du dividende.
- Le versement à l'Associé Commandité du dividende précipitaire auquel il a droit en vertu de l'article 32 alinéa 5 des statuts. Ce dividende est fixé à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution. Il s'élève donc à 1.618.300,50 €.

Le dividende total ressort donc à 109.505.000,50 € et sera prélevé sur :

- le solde du bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de .....  
3.250.471,19 €
- le compte « Primes d'émission » à hauteur de ..... 106.254.529,31 €

Cette année, les actionnaires auront la faculté de choisir entre un versement du dividende en numéraire ou d'opter pour un paiement du dividende en actions.

La décomposition fiscale du dividende est présentée dans le tableau ci-dessous :

	Associé Commandité	Autres associés
Distribution de revenus	48.036,52 €	3.202.434,67 € (soit 0,296833 €/action)
Remboursement de prime d'émission	1.570.263,98 €	104.684.265,33 € (soit 9,703167 €/action)
Total	1.618.300,50 €	107.886.700,00€ (soit 10,000000 €/action)
Distribution globale	109.505.000,50 €	

### 3 – Avis du Conseil de Surveillance sur la proposition de rémunération de la Gérance effectuée par l'Associé Commandité.

Nous vous rappelons que la rémunération de la Gérance était initialement fixée par les statuts de la Société, sous l'article 14.

A compter du 1er janvier 2013, la rémunération de la gérance est fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires conformément aux dispositions de l'article L 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

Le Comité des Rémunérations du Conseil de Surveillance, composé exclusivement de membres indépendants de la Gérance, pouvait émettre des propositions au Conseil de Surveillance. Lors de sa séance du 19 février 2013, le Comité a proposé que la rémunération de la Gérance soit composée :

- D'une rémunération annuelle fixe de deux millions d'euros HT (2 M€) payable par trimestre et par quart, le montant de 2 M€ HT étant fixé en valeur Janvier 2013 et révisable chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec.
- D'une rémunération variable déterminée en fonction du montant du FFO consolidé et du nombre d'actions moyen de chaque année à savoir :
  - 1,5% du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 100 Millions € et jusqu'à 150 Millions € ;
  - 3% du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 150 Millions €.

Cette rémunération variable sera payable au plus tard le 31 Mars suivant la fin de l'exercice soit pour la première fois le 31 Mars 2014 pour l'exercice 2013.

Connaissance prise de cette proposition de rémunération de la Gérance remise au Conseil de Surveillance par le Comité des Rémunérations, l'Associé Commandité a décidé de proposer à votre assemblée générale ordinaire la même proposition que le Comité des Rémunérations.

Le Conseil de Surveillance, après avoir examiné cette proposition de l'Associé Commandité, a émis à l'unanimité un avis favorable à celle-ci et au texte du projet de la sixième résolution proposée à l'assemblée générale mixte du 10 juin 2013.

## 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 en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société.

Nous vous présentons celles qui ont pour effet d'augmenter ou de réduire le cas échéant le capital de la Société.

Il s'agit de la reprise des autorisations et délégations accordées par votre assemblée générale extraordinaire du 25 mai 2012. Les montants d'augmentation de capital autorisés sont inchangés. Ces autorisations annulent et remplacent les autorisations antérieures.

### **4.1. Présentation des projets de résolutions**

#### **1. Autorisation à conférer à la Gérance à l'effet de procéder à des réductions de capital par annulation d'actions auto détenues acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions (20<sup>ème</sup> résolution)**

La Gérance pourra décider de réduire le capital par annulation des actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions.

Cette autorisation est donnée pour une durée de 26 mois.

#### **2. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, ou à l'attribution de titres de créances, avec maintien du droit préférentiel de souscription. (21<sup>ème</sup> résolution)**

Les actionnaires auront, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès, au capital d'ALTAREA ou à l'attribution de titres de créances 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 cent-vingt millions d'euros en nominal, 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 est donnée pour une durée de 26 mois.

**3. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, ou d'une de ses filiales, ou à l'attribution de titres de créances, sans droit préférentiel de souscription, dans le cadre d'une offre au public (22<sup>ème</sup> résolution).**

Il s'agit de remplacer la délégation de compétence antérieurement accordée de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission - dans le public - d'actions ordinaires d'ALTAREA, de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires d'ALTAREA, ou de 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. En cas d'augmentation de capital résultant de l'émission de valeurs mobilières par une filiale, les actionnaires de la Société qui renoncent à leur droit préférentiel de souscription n'auront pas de droit préférentiel de souscription sur les valeurs mobilières émises par cette filiale, dont la souscription pourra éventuellement être réservée à une personne dénommée.

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 à 120 Millions d'euros, sous réserve d'ajustements en cas d'augmentations de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites ou encore pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

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 sera donnée pour une durée de 26 mois.

**4. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, ou d'une de ses filiales, ou à l'attribution de titres de créances, sans droit préférentiel de souscription, dans le cadre d'un placement privé (23<sup>ème</sup> Résolution).**

Il s'agit de la même résolution que celle qui précède, mais 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.

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

L'émission sera limitée à 20 % du capital social par an, sous réserve d'un plafond de 120 Millions d'euros de nominal.

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 sera donnée pour une durée de 26 mois.

**5. Autorisation à consentir à la Gérance 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 (24<sup>ème</sup> Résolution).**

Il s'agit d'autoriser la Gérance en cas de mise en œuvre des résolutions 22 et 23 supprimant le droit préférentiel de souscription, ainsi que pour la 28<sup>ème</sup> résolution que nous vous présentons ultérieurement, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes :

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

(a) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission, ou

(b) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse du jour de la fixation du prix d'émission, ou

(c) 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 %

(d) 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 conformément aux dispositions de l'article L.225-136 1° du Code de commerce. Il est précisé que, conformément à l'article R 225-119 du Code de commerce,,le prix sera au moins égal à la valeur pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%.

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 autorisation est donnée une durée de vingt-six mois.

**6. Délégation de compétence à consentir à la Gérance 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. (25<sup>ème</sup> Résolution).**

Surnommée « green shoe », cette résolution usuelle permet, lors de chaque émission, conformément à 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 (il est actuellement de 15% de titres supplémentaires au plus), sans pouvoir toutefois dépasser la limite du Plafond Global prévu à la 29<sup>ème</sup> résolution, si la Gérance constate une demande excédentaire.

**7. Délégation de pouvoirs à consentir à la Gérance 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. (26<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.

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 29<sup>ème</sup> 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 est donnée pour une durée de 26 mois.

**8. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes. (27<sup>ème</sup> résolution).**

Il vous est demandé de permettre l'entrée au capital de dirigeants ou d'actionnaires minoritaires de filiales du Groupe. Cette délégation a une durée de validité de 18 mois et son montant maximum est fixé à 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 remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers, ou

- Porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale d'ALTAREA dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce.

Le prix des actions ordinaires de la Société 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 %.

**9. Délégation de compétence à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange (28<sup>ème</sup> résolution) :**

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de procéder à l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société 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 un plafond de 120 Millions d'euros.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société 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'une offre publique d'échange.

Cette délégation est donnée pour une durée de 26 mois

#### **10. Fixation d'un plafond général des délégations de compétence et de pouvoirs. (29<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 précédentes ne pourra être supérieur à 120 millions d'euros, 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 120 Millions d'euros.

#### **11. Délégation de compétence consentie à la Gérance en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (30<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, bénéfices ou autres, dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible.

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

Le montant nominal maximum des augmentations de capital pouvant être réalisées est fixé à 120 millions d'euros.

Cette délégation sera donnée pour une durée de 26 mois.

#### **12. Délégation de compétence donnée à la Gérance pour procéder à des augmentations du capital social réservées aux adhérents d'un Plan d'Epargne Entreprise (31<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, le principe d'une augmentation du capital, qui serait réservée aux salariés et dirigeants d'ALTAREA 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 d'ALTAREA, 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 10 millions d'euros en valeur nominale. Cette délégation de compétence serait donnée pour une durée de vingt-six mois.

**Il vous est par ailleurs demandé de renouveler des autorisations initialement accordées par votre assemblée générale extraordinaire réunie le 17 juin 2011 dans des conditions, ici encore, identiques aux autorisations conférées lors de cette précédente assemblée.**

### **13. Autorisation à conférer à la Gérance à l'effet de procéder à des attributions d'actions gratuites réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société (32<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 plafond général d'actions nouvelles à 350.000 actions au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié d'ALTAREA et éventuellement des sociétés liées à celle-ci.

La Gérance aura tout pouvoir, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites précisées ci-dessus, pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération, sachant toutefois que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période minimale d'acquisition de 2 ans, pendant laquelle les droits résultant de l'attribution gratuite d'actions seront incessibles et que la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires sera de 2 ans à compter de leur attribution définitive.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 38 mois.

### **14. Stock options (33<sup>ème</sup> et 34<sup>ème</sup> résolutions)**

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 350.000 actions nouvelles fixé par la 32<sup>ème</sup> résolution, au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié d'ALTAREA et éventuellement des sociétés liées à celle-ci.

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 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.

#### **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 27 février 2013

A l'issue de la réunion du Conseil de Surveillance