

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes

de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Altarea

Société en commandite par actions
au capital de 310 088 359,18 €
87 rue de Richelieu
75002 Paris

Grant Thornton

Commissaire aux comptes

29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Ernst & Young et Autres

Commissaire aux comptes

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La-Défense Cedex

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Altarea

Assemblée générale d'approbation des comptes

de l'exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société **Altarea**,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 226-10 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance

A) Avenant au contrat de souscription de titres subordonnés à durée indéterminée (« TSDI »)

Personne concernée

La société Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool, membre du conseil de surveillance d'Altarea.

Nature et objet

La société Altarea a conclu le 27 mai 2021, après autorisation préalable par le conseil de surveillance du 26 mai 2021, avec la société APG Strategic Real Estate Pool (APG) un avenant au contrat de souscription de TSDI initialement conclu le 11 décembre 2012, ayant pour objet d'augmenter la valeur nominale des TSDI de 130 € à 148,94 € portant le montant nominal global à M€ 223,5 soit une augmentation de M€ 28,4.

Motifs justifiant de l'intérêt de cette convention

La conclusion de cet avenant permet à la Société de renforcer ses fonds propres et la liquidité du Groupe, tout en améliorant sa structure financière et son ratio LTV, dans un cadre financier désintermédié.

B) Constitution avec Crédit Agricole Assurances de deux partenariats, détenus à 49% par CAA et 51% par Altarea

Personnes concernées

La société Crédit Agricole Assurances (CAA), actionnaire détenant directement et indirectement plus de 10% du capital et des droits de vote de la Société ; la société Predica (filiale de CAA), membre du conseil de surveillance de la Société, représentée par Mme Najat Aasqui ; Madame Françoise Debrus, Directrice des Investissement de CAA, membre du conseil de surveillance de la Société.

Nature et objet

La société Altarea a signé deux lettres émises par la société Crédit Agricole Assurances (CAA) le 10 juin 2021, après l'autorisation préalable par le conseil de surveillance du 26 mai 2021, portant accord sur la constitution de deux partenariats détenus à 49% par CAA et 51% par Altarea dans deux typologies d'actifs du Groupe

- l'un, dénommé « Alta Retail Parks », portant sur neuf Retail Parks détenus par le Groupe en France (Les Portes de Brest Guipavas, Family Village Costières Sud à Nîmes, Family Village Les Hunaudières au Mans-Ruaudin, Les Portes d'Ambresis à Villeparisis, Castorama à Pierrelaye, Thiais Village à Thiais, Family Village à Limoges, Family Village et le Village de marques à Aubergenville), et ;

- l'autre, dénommé « Alta Infrastructures », portant sur les commerces de la gare Paris-Montparnasse (sous concession jusqu'en 2052) et un portefeuille de cinq gares italiennes (Milan-Porte Garibaldi, Rome-Ostiense, Turin-Porte Susa, Padoue, Naples-Afragola, sous concession jusqu'en juin 2041).

Les partenariats portent sur 1,0 milliard d'euros d'investissements droits inclus dans les actifs détenus ou exploités par le Groupe. Ils ont été finalisés le 8 décembre 2021 pour « Alta Retail Parks » et le 10 février 2022 pour « Alta Infrastructures », le groupe CAA ayant investi un montant global d'environ 486,8 millions d'euros (hors droits), au travers notamment de prises de participations dans le capital des filiales du Groupe détenant les actifs ou exploitant les concessions susmentionnés, par voie d'apports dans le cadre d'augmentations de capital et/ou d'acquisitions de parts sociales. A l'issue de l'opération, le capital et les droits de vote de chacune de ces filiales sont indirectement détenus à hauteur de cinquante-et-un pour cent (51%) environ par Altarea et de quarante-neuf pour cent (49%) environ par CAA.

Dans ce cadre, Altarea et ses filiales concernées a notamment conclu avec CAA inter alii :

- au titre du partenariat « Alta Retail Parks », en date du 8 décembre 2021 : une convention intitulée « Protocole d'investissement », aux fins de définir les modalités de création du partenariat, et un pacte d'associés, aux fins notamment d'organiser leurs relations d'associés au sein de chaque filiale concernée, la gouvernance desdites filiales, et leurs droits et obligations dans le cadre du partenariat,
- au titre du partenariat « Alta Infrastructures » :
 - en ce qui concerne la partie du partenariat relatif à la gare Paris-Montparnasse, en date du 26 janvier 2022 :
 - (i) une convention intitulée « Protocole d'investissement », aux fins de définir les modalités de création du partenariat, et
 - (ii) un pacte d'associés, aux fins notamment d'organiser leurs relations d'associés au sein de la filiale concernée, la gouvernance de ladite filiale, et leurs droits et obligations dans le cadre du partenariat,
 - en ce qui concerne la partie du partenariat relatif aux gares italiennes, en date du 10 février 2022 :
 - (i) une convention intitulée « Investment and quota agreement », aux fins de définir les modalités de création du partenariat, et
 - (ii) une convention intitulée « Quotaholder's agreement » aux fins notamment d'organiser leurs relations d'associés au sein de la filiale concernée, la gouvernance de ladite filiale, et leurs droits et obligations dans le cadre du partenariat.

Le groupe Altarea continuera à contrôler ces actifs dont elle assurera l'asset management, et qui resteront consolidés dans ses comptes en intégration globale.

Motifs justifiant de l'intérêt de cette convention

La réalisation de ces partenariats doit permettre à la Société d'accélérer sa stratégie de partenariats menée depuis près de 10 ans en commerce, classe d'actifs attractive dans un contexte de reprise de la consommation post-covid, avec un intérêt renouvelé des institutionnels à condition de bénéficier d'un asset manager performant.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Personne concernée

La société APG Strategic Real Estate Pool, représentée par M. Alain Dassas, membre du conseil de surveillance de votre société.

Nature et objet

Par contrat de souscription, en date du 11 décembre 2012, des titres subordonnés à durée indéterminée « TSDI » ont été émis pour un montant nominal de M€ 109 et souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool (opération autorisée par le conseil de surveillance en date du 11 décembre 2012).

Par avenant au contrat de souscription en date du 29 décembre 2014, la valeur nominale des TSDI a été portée à € 130 par TSDI, ce qui représente un montant total de M€ 195,1, souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool (opération autorisée par le conseil de surveillance en date du 29 décembre 2014).

Modalités

En rémunération de ces titres, votre société n'a pas supporté de charge financière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 28 avril 2022

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International



Pascal Leclerc
Associé

Ernst & Young et Autres

Anne Herbein
Associée