

Pierre PREJEAN
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris
30, avenue de Messine 75008 Paris

FONCIERE ATLAND

Société anonyme au capital de 49.060.825 euros
40, avenue George V - 75008 Paris
598 500 775 RCS Paris

**CREATION ET ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS DE PREFERENCE (CI-APRES LES « ACTIONS DE PREFERENCE A »)
DE LA SOCIETE FONCIERE ATLAND**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS CHARGE D' APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS ETABLI EN
APPLICATION DES ARTICLES L.228-15, L.225-147 ET R.225-136 DU CODE DE COMMERCE**

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE FONCIERE ATLAND DU 20 MAI 2021

**CREATION ET ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS DE PREFERENCE (CI-APRES LES « ACTIONS DE PREFERENCE A »)
DE LA SOCIETE FONCIERE ATLAND**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS CHARGE D' APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS ETABLI EN
APPLICATION DES ARTICLES L.228-15, L.225-147 ET R.225-136 DU CODE DE COMMERCE**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Paris en date du 1er mars 2021, et conformément aux dispositions des articles L.228-15, L.225-147, et R.225-136 du Code de commerce, je vous présente mon rapport sur l'appréciation des avantages particuliers attachés aux Actions de préférence A dont l'émission sera décidée dans le cadre d'une attribution gratuite d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la société FONCIERE ATLAND (ci-après la « **Société** ») conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce.

L'opération envisagée vous est présentée dans le rapport du Conseil d'administration et le projet de texte des résolutions (n°15 et n°16) soumises à votre approbation.

Il m'appartient d'apprécier les avantages particuliers attachés aux Actions de préférence A dont l'émission est proposée à la réunion de l'assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de la Société prévue le 20 mai 2021 (ci-après l'« **Assemblée Générale**»). Il ne m'appartient pas en revanche de juger du bien-fondé de l'octroi d'avantages particuliers, lequel procède du consentement des actionnaires.

J'ai mis en oeuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, sont destinées à décrire et apprécier chacun des avantages particuliers attachés aux Actions de préférence A.

Ma mission prend fin avec le dépôt de mon rapport. Il ne m'appartient pas de le mettre à jour pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

A aucun moment, je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport s'ordonne selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération**
- 2. Description des avantages particuliers**
- 3. Diligences accomplies et appréciation des avantages particuliers**
- 4. Conclusion**

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. Société concernée

La Société est une société anonyme au capital de 49.060.825 euros dont le siège social est situé 40, avenue George V à Paris (75008). Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 598 500 775.

Le capital de la Société est composé de 4.460.075 actions d'une valeur nominale de 11 euros chacune, entièrement souscrites et libérées.

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- L'acquisition, la gestion, la location, la prise à bail, la vente et l'échange de tous terrains, immeubles, bien et droits immobiliers, l'aménagement de tous terrains, la construction de tous immeubles, l'équipement de tous ensembles immobiliers ;
le tout, soit directement, soit par prise de participations ou d'intérêts, soit en constituant toute société civile ou commerciale ou groupement d'intérêt économique, par le recours à tout moyen de financement et notamment par voie d'emprunt et la constitution de toute sûreté réelle ou personnelle ;
- Toute prise de participation, sous toutes formes quelconques, dans toutes personnes morales, françaises ou étrangères ;
- Et, de la façon la plus générale, toutes opérations commerciales, industrielles, financières et économiques, de nature mobilière et immobilière, pouvant être nécessaires ou utiles aux opérations de la Société tant en France et dans ses départements et territoires d'Outre-Mer que partout à l'étranger.

1.2. Contexte, objectifs et modalités de l'opération envisagée

La Société cherche à récompenser les salariés et mandataires sociaux de leur contribution au développement de son activité et à les associer aux performances de celle-ci.

Dans le prolongement des précédentes attributions gratuites d'actions, la quinzième résolution propose de mettre en place un mécanisme ayant pour objet d'intéresser à long terme des dirigeants et des salariés du Groupe consistant en l'attribution gratuite d'Actions de préférence A bénéficiant de certains droits, convertibles en un certain nombre d'actions ordinaires, à l'issue d'une période prédéfinie, en fonction de l'atteinte d'un critère de performance (ci-après « **Critère de Performance**») fixé par le Conseil d'administration selon une règle définie par l'Assemblée Générale.

2. DESCRIPTION DES AVANTAGES PARTICULIERS

Il vous est proposé, sous réserve de la mise en œuvre par le Conseil d'administration de l'autorisation qui lui serait donnée par l'Assemblée Générale aux termes de la seizième résolution, d'attribuer gratuitement des Actions de préférence A à certains bénéficiaires définis dans ladite résolution, d'introduire dans les statuts de la Société la faculté de créer une nouvelle catégorie d'actions, à savoir des Actions de préférence A régies par les articles L. 228-11 et suivants du Code de commerce, dont les caractéristiques et les modalités de conversion en actions ordinaires sont présentées dans le rapport du Conseil d'administration et dans les quinzième et seizième résolutions et dont nous rappellerons ci-dessous les éléments essentiels :

- L'admission des Actions de préférence A sur le marché réglementé d'Euronext à Paris ne sera pas demandée ;
- Les Actions de préférence A auront une valeur nominale égale à celle des actions ordinaires de la Société, soit une valeur nominale unitaire de 11 euros ;
- Les porteurs d'Actions de préférence A seront rassemblés en assemblée spéciale et le maintien des droits particuliers qui leur sont conférés sera assuré conformément aux dispositions légales ;
- Les Actions de préférence A bénéficieront à compter de leur attribution définitive d'un droit à dividende, sans possibilité d'option pour le paiement du dividende en actions prévu par l'article 21 des statuts de la Société ;
- En cas de liquidation de la société, les Actions de préférence A bénéficieront du même droit au boni de liquidation que les actions ordinaires ;
- Les Actions de préférence A ne conféreront pas à leur titulaire de droit de vote ;
- Les Actions de préférence A disposeront d'un droit préférentiel de souscription pour toute augmentation de capital en numéraire et opération avec maintien du droit préférentiel de souscription donnant lieu à l'émission d'actions ordinaires de la Société ;
- Les Actions de préférence A seront convertibles en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société selon une parité allant d'une (1) action ordinaire nouvelle pour une (1) Action de préférence A à un maximum de soixante-quinze (75) actions ordinaires nouvelles pour une (1) Action de préférence A, dans les conditions ci-après déterminées. Les Actions de préférence A seront converties en actions ordinaires nouvelles, étant précisé que si la conversion des Actions de préférence A en actions ordinaires entraîne une augmentation de capital, celle-ci sera libérée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes à due concurrence ;
- La conversion des Actions de préférence A emporte renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription relatif aux actions issues de ladite conversion ;

En outre, il vous est proposé de décider que :

- En cas d'atteinte d'un « Critère de Performance » et de respect de la « Condition de Présence », dont les termes sont définis ci-après, chaque Action de préférence A sera convertible en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société, déterminé en application du « Ratio de Conversion » :
 - « **Critère de Performance** » désigne l'atteinte d'un multiple de performance par rapport à un multiple de performance maximum fixé par le Conseil d'administration de la Société lors de la décision d'attribution d'actions gratuites d'Actions de Préférence A (le « **Critère de Performance Maximum** » ou « **CPM** »), étant précisé que le multiple de performance utilisé pour apprécier ou non l'atteinte du Critère de Performance Maximum (« **MP** ») sera déterminé comme suit :

$$MP = \frac{\text{Valorisation Finale d'une Action de la Société}}{\text{Valorisation Initiale d'une Action de la Société}}$$

Où :

« *Valorisation Initiale d'une Action de la Société* » désigne la valorisation d'une action ordinaire de la Société déterminée à la date de la décision d'attribution d'actions gratuites d'Actions de préférence A d'une année « N » par un expert désigné par le Conseil d'administration (étant précisé que la valorisation initiale effectivement retenue correspondra au prix médian de la fourchette de valorisation initiale déterminée par l'expert indépendant le cas échéant).

« *Valorisation Finale d'une Action de la Société* » désigne la valorisation d'une action ordinaire de la Société au 31 décembre de l'année N+3 (la « **Date de Référence** »), déterminée par un expert désigné par le Conseil d'administration (étant précisé que la valorisation finale effectivement retenue correspondra au prix médian de la fourchette de valorisation finale déterminée par l'expert indépendant le cas échéant).

- « **Conditions de Présence** » désigne le fait que chaque bénéficiaire d'une attribution gratuite d'Actions de préférence A conserve, jusqu'à la Date de Référence, la qualité de bénéficiaire éligible telle que définie par les articles L 225-197-1 et suivants du Code de commerce et sous certaines conditions énoncées dans le rapport du Conseil d'administration.
- « **Ratio de Conversion** » (le « **Cas 1** ») désigne le nombre d'actions ordinaires qui sera issu de la conversion de chaque Action de Préférence A, lequel variera par palier entre une (1) action ordinaire et soixante-quinze (75) actions ordinaires en fonction de l'atteinte du Critère de Performance Maximum, conformément au tableau ci-dessous :

MP	Ratio de Conversion
MP < 80% CPM	1 AO pour 1 ADP A
80% CPM ≤ MP < 85% CPM	19 AO pour 1 ADP A
85% CPM ≤ MP < 90% CPM	38 AO pour 1 ADP A
90% CPM ≤ MP < 100% CPM	56 AO pour 1 ADP A
Si MP ≥ 100% CPM	75 O pour 1 ADP A

- Par exception au paragraphe ci-dessus, en cas de changement de contrôle de la Société (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), de survenance d'une offre publique d'achat (entraînant un ou plusieurs franchissements de seuil au sens de l'article R 231-1 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers) (l'« **Évènement Déclencheur** ») (le « **Cas 2** ») :
 - Les Actions de Préférence A seront converties par anticipation un instant de raison avant l'Évènement Déclencheur ;
 - La Date de Référence correspondra à la date de l'Évènement Déclencheur ;
 - La « *Valorisation Finale d'une Action de la Société* » retenue pour le calcul du MP sera égale à la valorisation retenue dans le cadre de l'Évènement Déclencheur concerné.
- Chaque Action de Préférence A sera convertie en une (1) action ordinaire de la Société en cas de non-respect de la Condition de Présence (ci-après dénommé le « **Cas 3** ») ;
- Par exception au paragraphe ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra décider de déroger à la condition de présence et autoriser la conversion selon le ratio énoncé dans le Cas 1, en cas de défaut de présence pour cause de décès ou d'invalidité uniquement.
- La date de convertibilité, correspondant à la date à laquelle le Conseil d'administration constatera l'atteinte du Critère de Performance, le respect de la Condition de Présence et fixera le Ratio de Conversion effective de conversion des Actions de Préférence, conformément aux modalités visées ci-avant, devra intervenir au plus tard (i) le 31 mai de l'année N+4 pour le Cas 1 et le Cas 3, et (ii) la date de l'Évènement Déclencheur pour le Cas 2 (la « **Date de Convertibilité** ») ;
- La conversion des Actions de préférence A en actions ordinaires sera réalisée par la Société à l'initiative du Conseil d'administration et :
 - à compter de la Date de Convertibilité pour le Cas 1 et le Cas 3, le Conseil d'administration procédera à la conversion des Actions de préférence A en actions ordinaires de la Société, laquelle conversion devra intervenir dans les trois (3) mois de la Date de Convertibilité ou à tout autre date arrêtée par le Conseil d'administration ;
 - à la Date de Convertibilité pour le Cas 2, le Conseil d'administration procédera à la conversion des Actions de préférence A en actions ordinaires de la Société, laquelle conversion devra intervenir au plus tard un instant de raison avant la réalisation effective de l'Évènement Déclencheur ;
- Toutes les actions ordinaires de la Société issues de la conversion des Actions de préférence A seront définitivement assimilées aux actions ordinaires à leur date de conversion et porteront

jouissance courante ; ces actions ordinaires seront notamment admises aux négociations sur le marché Euronext Paris ;

- En conséquence de ce qui précède, sous réserve de l'attribution gratuite d'Actions de préférence A par le Conseil d'administration, les articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19 et 21 des statuts de la Société devront être modifiés lors de la décision d'attribution gratuite des Actions de préférence A par le Conseil d'administration de la Société.

3. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES AVANTAGES PARTICULIERS

3.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Afin d'apprécier les avantages particuliers susceptibles de résulter de l'opération faisant l'objet du présent rapport, j'ai notamment mis en œuvre les diligences décrites ci-après :

- Je me suis entretenu avec les personnes chargées de la réalisation de l'opération, ainsi qu'avec leurs conseils, afin d'appréhender l'opération envisagée ainsi que le contexte juridique et économique dans lequel elle se situe ;
- J'ai pris connaissance du projet de rapport du Conseil d'administration et des projets de résolutions soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ;
- J'ai pris connaissance de l'ensemble de la documentation juridique et contractuelle liée à l'opération envisagée ;
- J'ai vérifié que les avantages particuliers attachés aux Actions de préférence A ne sont pas contraires à la loi.

J'ai obtenu de la part des dirigeants de la Société une lettre d'affirmation reprenant les principales déclarations qui m'ont été faites.

Enfin, j'ai effectué les travaux complémentaires qui m'ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation particuliers.

Je vous précise que la mission du commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers n'est pas assimilable à une mission de « due diligence », ni d'expertise indépendantes sur la valorisation des avantages particuliers attribués. Ma mission a pour seuls objectifs d'éclairer les actionnaires sur les avantages particuliers attachés aux Actions de préférence A dont l'émission est envisagée et de vérifier que ces avantages ne sont pas contraires à la loi.

3.2 Appréciation de la valeur des avantages particuliers

Les avantages particuliers attachés aux Actions de préférence A sont, d'une part, des droits de nature non pécuniaire liés à l'absence de droit de vote, d'autre part, des droits de nature pécuniaire.

Les droits de nature non pécuniaire liés à l'absence de droit de vote sont couramment utilisés en présence d'Actions de préférence ; ils n'appellent pas de commentaire particulier de ma part.

Il est précisé que les titulaires sont protégés par le droit de participer à une Assemblée Spéciale dans les conditions prévues par l'article L. 225-99 du Code de commerce en cas de modification des droits attachés à cette catégorie d'actions. Aussi, ils n'appellent pas de commentaire particulier de ma part.

Les droits de nature pécuniaire attachés aux Actions de préférence A reposent, pour l'essentiel, sur :

- un droit à dividendes à compter de leur attribution définitive sans possibilité d'option pour le paiement du dividende en actions prévu par l'article 21 des statuts de la Société ;
- un droit au boni de liquidation identique à celui dont bénéficient les actions ordinaires ;
- les modalités de conversion en actions ordinaires que fixera le Conseil d'administration s'il fait usage de l'autorisation soumise à votre approbation à la seizième résolution. Le Ratio de Conversion devra être déterminé en fonction de l'atteinte d'un Critère de Performance selon les modalités définies à la quinzième résolution soumise à votre approbation ;
- l'admission à la négociation sur Euronext Paris des actions ordinaires qui seront issues de leur conversion.

Les droits de nature pécuniaires attachés aux d'Actions de préférence n'appellent pas de commentaire particulier de ma part.

4. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers attachés aux Actions de préférence A dont l'émission est soumise à votre approbation, décrits ci-avant et explicitement exposés dans les projets de résolution et de statuts modifiés, n'appellent pas d'observations de ma part.

Fait à Paris, le 26 avril 2021.

Le commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers



Pierre PRÉJEAN