

Exelmans Audit et Conseil
Eric Guedj
21, rue de Téhéran
75008 – PARIS

CARMILA

Société Anonyme
au capital de 819.370.170 euros
58, avenue Emile Zola
92100 Boulogne Billancourt
RCS de Nanterre : 381 844 471

-=-

Création d'actions de préférence de catégorie C

Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019

Rapport du commissaire aux avantages particuliers
Conformément aux articles L.228-15, L. 225-147
et R.225-136 du Code de Commerce

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission de commissaire chargé d'apprécier les avantages particuliers relatifs aux actions de préférence de catégorie C susceptibles d'être créées par la société Carmila (la « **Société** »), qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Nanterre en date du 18 avril 2019, j'ai établi le présent rapport conformément aux articles L. 228-15, L. 225-147 et R. 225-136 du Code de commerce, concernant l'appréciation des avantages particuliers attachés aux Actions C qui pourraient être attribuées par le Conseil d'administration de la Société en cas d'approbation par les actionnaires de la Société des 15^{ème} et 16^{ème} résolutions présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019 (l' « **Assemblée** »).

Les caractéristiques des actions de préférence que la Société est susceptible de créer sont présentées dans le projet de textes des résolutions à l'Assemblée Générale devant se tenir le 16 mai 2019. Il m'appartient de décrire et d'apprécier les avantages particuliers attachés à ces actions de préférence. A cet effet, j'ai effectué les diligences selon la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

J'ai l'honneur de vous présenter mon rapport sur cette opération ; l'exposé adoptera le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des avantages particuliers ;
2. Diligences effectuées ;
3. Appréciation des avantages particuliers ;
4. Conclusion.

Je vous précise que pour l'accomplissement de cette mission, je ne me suis trouvé à aucun moment dans l'un des cas visés par les dispositions légales constituant des incompatibilités ou déchéances m'empêchent d'exercer ma mission.

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES AVANTAGES PARTICULIERS

1.1. Société concernée

CARMILA est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, inscrite auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro unique d'identification 381 844 471. Son siège social est situé 58, avenue Emile Zola – 92 100 Boulogne Bilancourt.

Le capital de la société s'élève à ce jour à 819.370.170 euros, divisé en 136.561.695 actions de six euros de valeur nominale.

1.2. Contexte de l'opération

Lors de l'Assemblée, il vous sera proposé, aux termes des 15^{ème} et 16^{ème} résolution, d'autoriser le Conseil d'Adminsitration à procéder à des attributions gratuites d'actions de préférence de

catégorie C (les « **Actions C** ») à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux, ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce.

Par l'attribution d'Actions C, la Société entend encourager les bénéficiaires à participer au développement de la Société sur le long terme.

En cas d'émission des Actions C, il vous est par ailleurs par ailleurs proposé de modifier les articles 7, 8, 10 et 23 des statuts de la Société.

1.3. Résumé des caractéristiques des avantages particuliers

On entend par avantage particulier toute faveur de nature pécuniaire ou autre, attaché à une action qui crée un droit sur la société distinct de ceux attachés aux autres actions. Ainsi, l'analyse du projet des résolutions de l'Assemblée Générale en date du 16 mai 2019 de la société Carmila me permet d'identifier les avantages particuliers suivants attachés aux actions de préférence de catégorie C, étant précisé que la description des droits particuliers effectuée ci-après de manière simplifiée se concentre sur la substance même de ces droits particuliers et ne saurait se substituer à la définition exhaustive de ces droits telle qu'elle figure dans le projet des résolutions.

Les termes commençant par une majuscule et non expressement définis dans le présent rapport auront la signification qui leur est attribuée dans le projet des résolutions de l'Assemblée Générale en date du 16 mai 2019.

Actions de Préférence de Catégorie C

1. Les Actions C ne bénéficient pas du droit aux dividendes.
2. Les Actions C ne bénéficient pas du droit de vote.
3. Les Actions C bénéficient d'un droit de conversion en Actions A selon les modalités ci-dessous :

À l'issue de la période de conservation des Actions C, telle que fixée dans les plans d'attribution gratuite d'Actions C décidant leur attribution (la « **Période de Conservation** ») (la « **Date d'Échéance de la Période de Conservation** »), les Actions C seront automatiquement converties en Actions A, dans les conditions prévues aux paragraphes ci-après, étant précisé que, s'agissant des mandataires sociaux de la Société, le Conseil d'administration aura la faculté de décaler la date de conversion à la date de cessation de leurs fonctions de mandataires sociaux au sein de la Société.

Chaque Actions C donnera droit à un nombre maximum d'une Action A, sous réserve de la satisfaction des conditions de performance énoncées ci-après (les « **Conditions de Performance** »). Le nombre d'Actions A pouvant résulter de la conversion des Actions C sera calculé par le Conseil d'administration le jour de la Date d'Échéance de la Période de Conservation en fonction du degré de réalisation des Conditions de Performance (le « **Ratio de Conversion** »), étant précisé que si le degré de réalisation des Conditions de Performance excède 100%, le Ratio de Conversion sera d'une Action A pour une Action C.

Les Conditions de Performance des Actions C sont les suivantes :

Condition 1 : Taux de rendement complet (Total shareholder return ou TSR) de Carmila sur 3 ans à fin 2021 comparé à un panel benchmark (la « Condition de Performance 1 » représentant 25% des Conditions de Performance)

Pour les besoins du présent article :

L'« **ANR EPRA triple net 2021** » désigne l'actif net réévalué EPRA triple net total publié par la Société au 31 décembre 2021.

L'« **ANR EPRA triple net 2018** » désigne l'actif net réévalué EPRA triple net total publié par la Société au 31 décembre 2018.

Le « **Panel** » désigne le panel des sociétés tel que déterminé par le Conseil d'administration de la Société dans le règlement du plan.

Le « **TSR 2021 sur 3 ans Carmila** » désigne le ratio entre i) d'une part, l'ANR EPRA triple net 2021 de la Société auquel on aura ajouté les distributions éventuellement réalisées entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 ; et ii) d'autre part, l'ANR EPRA triple net 2018.

Le « **TSR 2021 sur 3 ans du Panel** » désigne la moyenne pour les sociétés du panel de leur TSR 2021 sur 3 ans soit pour chaque société, le ratio entre i) d'une part, l'ANR EPRA triple net à fin 2021 auquel on aura ajouté les distributions éventuellement réalisées par lesdites sociétés entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 ; et ii) d'autre part, l'ANR EPRA triple net à fin 2018 des mêmes sociétés.

- Si le TSR 2021 sur 3 ans de Carmila est égal au TSR 2021 sur 3 ans du Panel, la Condition de Performance 1 sera réalisée à 50%.
- Si le TSR 2021 sur 3 ans de Carmila est supérieur d'un point au TSR 2021 sur 3 ans du Panel, la Condition de Performance 1 sera réalisée à 75%.
- Si le TSR 2021 sur 3 ans de Carmila est supérieur de 2 points au TSR 2021 sur 3 ans du Panel, la Condition de Performance 1 sera réalisée à 100%.
- Si le TSR 2021 sur 3 ans de Carmila est supérieur de 3 points au TSR 2021 sur 3 ans du Panel, la Condition de Performance 1 sera réalisée à 120%.

Si le résultat obtenu est compris entre deux bornes, la satisfaction de la Condition de Performance 1 sera calculée par interpolation linéaire.

Condition 2 : Croissance du Résultat récurrent par action (la « Condition de Performance 2 » représentant 25% des Conditions de Performance)

Pour les besoins du présent article, la « **Fourchette objectif** » désigne l'objectif de croissance du Résultat récurrent pour une année n publié par la Société, lors de la publication des résultats annuels n-1. Cet objectif sera exprimé par le biais d'une fourchette de valeur inscrite entre une borne inférieure et une borne supérieure.

Pour chaque année considérée (2019, 2020 et 2021 chacune contribuant pour 1/3 de la Condition de Performance 2),

- Si le Résultat récurrent par action publié par la société pour les exercices 2019, 2020 et 2021 est inférieur à la borne inférieure de la Fourchette objectif de l'année considérée, la Condition de Performance 2 de l'année considérée sera réputée satisfaite à hauteur de 0%.
- Si le Résultat récurrent par action publié par la société pour les exercices 2019, 2020 et 2021 est égal à la borne inférieure de la Fourchette objectif de l'année considérée, la Condition de Performance 2 de l'année considérée sera réputée satisfaite à hauteur de 30%.
- Si le Résultat récurrent par action publié par la société pour les exercices 2019, 2020 et 2021 est égal à la borne supérieure de la Fourchette objectif de l'année considérée, la Condition de Performance 2 de l'année considérée sera réputée satisfaite à hauteur de 100%.

Le taux de réalisation de la Condition 2 sera égal à la moyenne des taux de réalisation des 3 années 2019, 2020 et 2021

- Si le Résultat récurrent par action publié par la société pour les exercices 2019, 2020 et 2021 est supérieur à la médiane des bornes inférieure et supérieure de la Fourchette objectif de l'année considérée, et ce pour chacune des trois années, le taux d'atteinte de la Condition de Performance 2 sera réhaussée de 20 points.

Condition 3 : Taux de certification du Patrimoine (la « Condition de Performance 3 » représentant 25% des Conditions de Performance)

Au sens du présent article, le «**Taux de certification** » désigne la valeur d'expertise droit inclus des actifs du portefeuille de la Société sur lesquels une certification environnementale a été obtenue rapportée à la valeur d'expertise, droits inclus, totale du patrimoine de la Société.

- Si le Taux de certification obtenu au 31 décembre 2021 est à 50%, le taux d'atteinte de la Condition de Performance 3 est 0%.
- Si le Taux de certification obtenu au 31 décembre 2021 est à 65%, le taux d'atteinte de la Condition de Performance 3 est 100%.
- Si le Taux de certification obtenu au 31 décembre 2021 est à 80%, le taux d'atteinte de la Condition de Performance 3 est 120%.

Si le résultat obtenu est compris entre deux bornes, la satisfaction de la Condition de Performance 3 sera calculée par interpolation linéaire.

Condition 4 : Taux de rendement complet boursier (Total shareholder return ou TSR) de Carmila sur 3 ans à fin 2021 comparé à un panel benchmark (la « Condition de Performance 4 » représentant 25% des Conditions de Performance)

Pour les besoins du présent article :

Le « **Panel** » désigne le panel des sociétés tel que déterminé par le Conseil d'administration de la Société dans le règlement du plan.

Le « **TSR boursier 2021 sur 3 ans Carmila** » désigne le ratio entre i) d'une part, la moyenne des cours de clôture des 40 derniers jours de bourse de l'exercice 2021 de la Société à laquelle on aura ajouté les distributions éventuellement réalisées entre le 1er janvier 2019 et le 31

décembre 2021 ; et ii) d'autre part, le cours de clôture de la Société au 31 décembre 2018 soit 16,16 euros par action.

Le « **TSR boursier 2021 sur 3 ans du Panel** » désigne la moyenne pour les sociétés du panel de leur TSR boursier sur 3 ans à fin 2021 soit pour chaque société, le ratio entre i) d'une part, la moyenne des cours de clôture des 40 derniers jours de bourse de l'exercice 2021 à laquelle on aura ajouté les distributions éventuellement réalisées par lesdites sociétés entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 ; et ii) d'autre part, le cours de bourse de clôture au 31 décembre 2018 des mêmes sociétés.

- Si le TSR boursier 2021 sur 3 ans de Carmila est inférieur de 5 points au TSR 2021 sur 3 ans du Panel, la Condition de Performance 4 sera réalisée à 0%.
- Si le TSR boursier 2021 sur 3 ans de Carmila est égal au TSR 2021 sur 3 ans du Panel, la Condition de Performance 4 sera réalisée à 100%.
- Si le TSR boursier 2021 sur 3 ans de Carmila est supérieure au TSR 2021 sur 3 ans du Panel, la Condition de Performance 4 sera réalisée à 120%.

Si le résultat obtenu est compris entre les deux premières bornes indiquées ci-dessus, la satisfaction de la Condition de Performance 4 sera calculée par interpolation linéaire.

Le nombre d'Actions A résultant de la conversion devra être déterminé, pour chaque titulaire d'Actions C, en appliquant le Ratio de Conversion au nombre d'Actions C détenu par le titulaire à la date de conversion, le Ratio de Conversion étant pondéré comme suit :

- 0% du Ratio de Conversion si le titulaire n'est plus dans l'effectif de la Société ou de l'une de ses filiales au terme de la Période d'Acquisition d'un (1) an;
- 20% du Ratio de Conversion si le titulaire est toujours dans l'effectif de la Société ou de l'une de ses filiales au terme de la Période d'Acquisition d'un (1) an;
- 40% du Ratio de Conversion si le titulaire est toujours dans l'effectif de la Société ou de l'une de ses filiales au terme d'un (1) an de Période de Conservation;
- 100% du Ratio de Conversion si le titulaire est toujours dans l'effectif de la Société ou de l'une de ses filiales au terme de deux ans de Période de Conservation, soit au jour de la conversion des Actions C et Actions A;
- par exception, entre 0% et 100% du Ratio de Conversion, sur décision du Conseil d'administration, si le titulaire n'est plus dans l'effectif à la Date d'Échéance de la Période de Conservation et en fonction des circonstances et/ou de la date de son départ.

Lorsque le nombre total d'Actions A devant être reçues au titre de la conversion de l'ensemble des Actions C détenues par un titulaire n'est pas un nombre entier, ledit titulaire recevra le nombre d'Actions A immédiatement supérieur, sous réserve des dispositions du paragraphe III°3 de l'article 10 des Statuts tels que modifiés par l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

La Société informera les titulaires d'Actions C de la mise en œuvre de la conversion à la Date d'Échéance de la Période de Conservation.

Les Actions A issues de la conversion des Actions C seront définitivement assimilées aux Actions A de la Société existant à leur date de conversion et porteront jouissance courante.

Le nombre maximum total d'Actions A susceptibles de résulter de la conversion des Actions C ne pourra excéder 180 000 Actions A, soit 0,13% du capital de la Société à la date de l'assemblée générale, ce nombre ne tenant pas compte des éventuels ajustements effectués pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles, les droits des bénéficiaires des Actions C.

Au plus tard quinze jours avant chaque Assemblée générale, il sera mis à disposition des actionnaires un rapport complémentaire du Conseil d'administration et un rapport complémentaire des commissaires aux comptes établis conformément à l'article R. 228-18 du Code de commerce, relatifs aux conversions d'Actions C en Actions A.

4. Rachat des Actions C

Dans l'hypothèse où, à la Date d'Échéance de la Période de Conservation, le nombre d'Actions A auxquelles les Actions C détenues par tout ou partie des titulaires donneraient droit par conversion serait égal à zéro, la Société procédera, à son initiative exclusive, au rachat desdites Actions C en vue de leur annulation.

Toutes les Actions C ainsi rachetées seront définitivement annulées à leur date de rachat et le capital de la Société sera corrélativement réduit, les créanciers disposant d'un droit d'opposition.

Les Actions C seront rachetées à leur valeur nominale unitaire.

La Société informera les titulaires d'Actions C de la mise en œuvre du rachat par tous moyens avant la date effective du rachat.

Le Conseil d'administration devra prendre acte, s'il y a lieu, du nombre d'Actions C rachetées et annulées par la Société et apportera les modifications nécessaires aux articles des statuts.

2. DILIGENCES EFFECTUEES

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires conformément à la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à ce type de mission.

En particulier :

- j'ai échangé avec les conseils de la Société qui m'ont exposé le contexte général de l'opération ;
- j'ai pris connaissance du projet des décisions de l'Assemblée Générale et de la brochure de convocation ;
- j'ai examiné les documents juridiques et autres documents liés à l'opération ;
- j'ai vérifié que les avantages particuliers consentis ne sont ni interdits par la loi, ni contraires à l'intérêt de la Société.

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 indépendante sur la valorisation des droits particuliers attribués. Ma mission a pour seuls objectifs d'éclairer les actionnaires sur les droits particuliers attachés aux actions de préférence dont la création est envisagée et de vérifier que ces droits ne sont pas contraires à la loi.

3. APPRECIATION DES AVANTAGES PARTICULIERS

L'opération soumise consiste donc en la création d'actions de préférence de catégorie C qui seront émises au profit de personnes nommément désignées requérant l'intervention d'un commissaire aux avantages particuliers en application de l'article L. 228-15 al. 1 du Code de commerce.

Il ne m'appartient pas de juger le bien-fondé de l'octroi des avantages particuliers. Ma mission consiste à décrire et à apprécier les avantages particuliers attachés aux actions de préférence susceptibles d'être créées.

Les avantages particuliers donneront aux porteurs des actions de préférence des droits politiques et financiers spécifiques qui n'ont pas fait l'objet d'un rapport d'évaluation étant donné que ces Actions C feront l'objet d'une émission gratuite au terme de la Période de Conservation. Ainsi, je n'ai pas d'observations à formuler sur l'absence de rapport d'évaluation.

Ces droits sont des avantages particuliers négociés par les parties à l'opération, qui ont à mon avis, un caractère tout à fait légitime. Ils constituent une rupture de l'égalité entre actionnaires justifiée par le contexte et les modalités dans lesquels est envisagée l'opération qui vous est soumise.

Ces avantages particuliers doivent être appréciés par les actionnaires de la Société au regard de l'enjeu attaché à cette opération d'intéressement et de fidélisation des salariés et mandataires sociaux de la Société.

Il conviendra, pour une parfaite information des actionnaires de la Société, de se reporter au projet des résolutions de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019, dans lesquels les avantages particuliers attribués aux futurs titulaires d'actions de préférence de catégorie C sont exposés de manière exhaustive et détaillée.

4. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, les avantages particuliers stipulés et explicitement exposés dans le projet des résolutions de l'Assemblée Générale en date du 16 mai 2019 n'appellent pas d'observation particulière de ma part.

Fait à Paris, le 24 avril 2019


Exelmans Audit et Conseil

Eric Guedj

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris