

ALTAREIT

Société en commandite par actions au capital de 2.625.730,50 €
Siège social : 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS
552.091.050 RCS PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 4 JUIN 2026

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Conformément aux stipulations des statuts de 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 sur les comptes de la Société (article 17.5 alinéa 1 des statuts) ;
- 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) ;
- soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes (article 17.4) ;
- est consulté par l'Associé Commandité sur les éléments de la politique de rémunération de la Gérance (article 17.6 des statuts) ;
- établit les éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance (article 17.4) ;
- détermine et attribue les éléments de rémunération des mandataires sociaux conformément à la politique de vote adoptée par l'assemblée générale des actionnaires, en application des dispositions de l'article L.22-10-76 du Code de commerce et de l'article 14 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).

Le présent rapport a été établi par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 24 février 2026, afin d'être présenté à l'assemblée générale mixte des actionnaires devant se réunir le 4 juin 2026.

1/ Examen et observations sur les comptes et documents présentés par la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Le Conseil de surveillance a examiné les documents suivants communiqués par la Gérance notamment sur le fondement de l'article 17.1 des statuts et conformément à la législation en vigueur :

- les projets de comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- les projets de comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- le rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- le rapport de durabilité sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- le projet d'ordre du jour de l'assemblée générale mixte des actionnaires devant se tenir afin de statuer sur lesdits comptes ;
- le texte des projets de résolutions à l'assemblée générale mixte des actionnaires.

Le 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 se sont déroulées leur mission et les diligences qu'ils ont effectuées. Il a invité les Commissaires aux comptes à formuler toutes observations utiles.

Le 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/ Proposition d'affectation du résultat soumise à l'assemblée générale ordinaire

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 2025 s'élève à 48 537 730,71 €, lequel, majoré du report à nouveau bénéficiaire de 351 213 046,79 €, dégage un bénéfice distribuable de 399 750 777,50 €. La réserve légale étant déjà intégralement dotée, le Conseil propose 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 2022, 2023 et 2024.

3/ Politiques et éléments de rémunération des mandataires sociaux

En application de la procédure annuelle de *Say on Pay* sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société, l'assemblée générale ordinaire annuelle est invitée à voter :

- d'une part, *ex post*, trois résolutions sur les rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux en 2025. 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 ;
- d'autre part, *ex ante*, une résolution sur la politique de rémunération de la Gérance et celle des membres du Conseil de surveillance pour 2026, déterminées conformément au dispositif légal.

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⁽¹⁾ déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et 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 recueilli un avis favorable ou ont été prises par décisions unanimes du Conseil de surveillance, au vu des propositions émises par le Comité des rémunérations. Elles ont obtenu l'accord du Commandité.

4/ Renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes

Le mandat des Commissaires aux comptes de la Société, les cabinets Ernst & Young Audit et Forvis Mazars, arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale, tant pour leur mission de certification des comptes que pour celle de certification des informations de durabilité⁽²⁾.

Commissaires aux comptes ⁽³⁾	Date de première nomination	Date de début et durée du mandat en cours	Echéance du mandat
Ernst & Young Audit Tour First - 1, place des saisons - 92400 Courbevoie Représenté par Jean-Roch Varon et Soraya Ghannem	2 juin 2008	19 mai 2020 6 exercices	AG sur les comptes 2025
Forvis Mazars SA 45 rue Kléber - 92300 Levallois-Perret Représenté par Gilles Magnan et Johanna Darmon	8 juin 2023 ⁽⁴⁾	8 juin 2023 3 exercices	AG sur les comptes 2025

Conformément aux prescriptions de l'article 17.4 des statuts de la Société, il appartient au Conseil de surveillance d'établir une liste de candidats, étant précisé qu'en présence d'un co-commissariat, aucun appel d'offres n'est nécessaire pour le renouvellement du mandat des Commissaires aux comptes.

Nous vous précisons par ailleurs que la durée maximum des mandats cumulés des Commissaires aux comptes prévue par la loi est de 24 exercices. Le Commissaire aux comptes en fonctions le plus ancien ayant été nommé par l'assemblée générale du 2 juin 2008, a d'ores et déjà accompli 18 exercices de mandats consécutifs.

Après avoir recueilli l'avis du Comité d'audit et de la RSE de la société Altarea, société-mère de la Société, qui intervient en l'absence de comité d'audit propre à la Société, le Conseil de surveillance a décidé à l'unanimité de vous proposer le renouvellement des mandats du cabinet Ernst & Young Audit et du cabinet Forvis Mazars en qualité de Commissaires aux comptes, tant pour la mission de certification des comptes que pour celle de certification des informations de durabilité, pour une durée de six exercices qui se terminera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2032 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

¹ Voir le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel, notamment les paragraphes 6.3.2 pour les éléments de rémunérations dus ou versés en 2025, 6.3.3 pour la présentation des politiques de rémunération de l'exercice 2026, et 6.3.4 pour les éléments de rémunération 2026.

² En application des dispositions de l'article L. 821-40 du Code de commerce, les cabinets Forvis Mazars et Ernst & Young Audit, co-commissaires aux comptes de la Société, ont été désignés par l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2024, pour l'exercice de la mission de certification des informations de durabilité, et ce, pour la durée de leur mandat restant à courir au titre de la mission de certification des comptes

³ Les commissaires aux comptes de la Société sont membres de la Compagnie Nationale des commissaires aux comptes – L'assemblée générale des actionnaires du 24 mai 2022 a décidé de ne pas nommer de suppléants aux commissaires aux comptes titulaires dispositions conformément aux dispositions de l'article L. 823-1 du Code de commerce.

⁴ Nommé en remplacement du cabinet Grant Thornton pour la durée de son mandat restant à courir.

5/ Délégations de compétence et autorisations conférées à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société

Il est proposé à l'assemblée générale de conférer, conformément à la législation en vigueur, des délégations de compétence et autorisations à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société.

Il est précisé qu'il s'agit de la reprise d'autorisations et délégations antérieurement accordées par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2025, mises à jour, le cas échéant, en fonction de l'évolution de la législation de vigueur, étant toutefois précisé que :

- les délégations soumises à l'approbation de l'assemblée et qui vous sont ci-après présentées relèvent de la compétence, du quorum et de la majorité des assemblées générales extraordinaires, hormis :
 - (i) la 13^{ème} résolution (autorisation d'achat d'actions de la Société) qui relève de la compétence, du quorum et de la majorité des assemblées générale ordinaires ; ainsi que
 - (ii) la 23^{ème} résolution (augmentations de capital par incorporation de réserves) qui relève de la compétence des assemblées générales extraordinaire mais du quorum et de la majorité des assemblées générales ordinaires.
- la délégation de compétence permettant de réaliser des augmentations de capital réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise (PEE) du Groupe est mise à jour pour préciser, en tant que de besoin, que la souscription des titres peut s'effectuer par l'intermédiaire de tout organisme autorisé par la réglementation tel que le FCPE, et que l'attribution gratuite d'actions dans ce cadre peut intervenir non seulement à titre de substitution de la décote mais également à titre d'abondement, dans le respect des plafonds légaux et réglementaires ; et
- la délégation de compétence à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscriptions 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 des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales n'est pas renouvelée.

Le plafond des augmentations de capital et celui des émissions de titres de créance donnant accès au capital demeurent identiques.

Les autorisations ainsi renouvelées mettront fin avec effet immédiat, chacune en ce qui la concerne, pour sa partie non encore utilisée, à l'autorisation correspondante accordée par l'assemblée générale extraordinaire précédente.

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2025, accordées par l'assemblée générale des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figurent au rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au chapitre 6 du document d'enregistrement universel 2025.

4.1 Présentation des projets de résolutions (extraits du rapport de la Gérance)

4.1.1 Autorisation à l'effet d'opérer sur les propres actions de la Société (13^{ème} Résolution)

Cette autorisation relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, sera accordée dans les mêmes conditions de l'autorisation conférée par l'assemblée générale du 5 juin 2025, afin de permettre à la Gérance de faire acheter par la Société ses propres actions dans le cadre du programme de rachat d'actions, le nombre d'actions pouvant être détenues dans ce cadre par la Société restant limité à dix pourcent (10 %) du capital.

Le montant maximal des fonds consacrés aux acquisitions s'élève à quatre-vingts millions d'euros (80 000 000 €) pour un prix d'achat maximum de mille euros (1 000 €) par action, plafonds identiques à ceux de l'année dernière.

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. 22-10-62 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 une pratique de marché admise qui viendrait à être reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ou à la réglementation en vigueur.

Cette autorisation sera donnée pour une durée de dix-huit (18) mois.

4.1.2 Autorisation à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres actions (14^{ème} Résolution)

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

Cette autorisation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

4.1.3 Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de 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 (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 vertu de cette délégation de compétence, la Gérance pourra notamment 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

Il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de cette 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 ainsi émises seront souscrites en numéraire, soit en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix 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 cinquante millions d'euros (50.000.000 €) en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des

actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables.

Le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder deux cents millions d'euros (200 000 000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

En cas de demande de souscription insuffisante, la Gérance pourra notamment offrir au public et/ou répartir librement entre les personnes de son choix tout ou partie des actions ou des valeurs mobilières qui n'auraient pas été souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, réductible, par les actionnaires.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

4.1.4 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 créances et/ou de 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, mais avec faculté d'instaurer un délai de priorité, 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)

En vertu de cette délégation, la Gérance pourra émettre toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au troisième alinéa du paragraphe 4.1.3 ci-dessus, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public (autre que celle à l'intention d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs visée au paragraphe 4.1.5 ci-après).

Comme pour l'autorisation précédente, l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de cette délégation. Les valeurs mobilières représentatives de créances émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières ainsi émises seront souscrites en numéraire, soit 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 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 des actions sera 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%), ces modalités étant communément admises et conformes aux pratiques de marché.

Le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidé ne pourra être supérieur aux plafonds globaux visés en 22^{ème} résolution.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

4.1.5 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 créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, 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 visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier (17^{ème} Résolution)

En vertu de cette délégation, la Gérance pourra émettre toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au troisième alinéa du paragraphe 4.1.3 ci-dessus, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre à l'intention d'investisseurs qualifiés (au sens du Règlement UE 2017/1129 dit « Prospectus » du 14 juin 2017), ou de moins de 150 personnes physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés (anciennement appelés « placements privés »).

Le prix d'émission des actions sera 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%), ces modalités étant communément admises et conformes aux pratiques de marché.

Le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidé ne pourra être supérieur aux plafonds globaux visés en 22^{ème} résolution, étant précisé qu'en tout état de cause, les émissions de titres de capital réalisées en vertu de la présente délégation ne pourront excéder les limites prévues par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour, 30 % du capital social par an).

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.

Il est précisé que 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 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.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

4.1.6 Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (18^{ème} Résolution)

Surnommée « *green shoe* », cette résolution usuelle permet, si la Gérance constate une demande excédentaire lors d'une émission réalisée dans le cadre des délégations présentées

ci-dessus aux paragraphes 4.1.3 à 4.1.5, 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, 15 % actuellement), sans pouvoir toutefois dépasser les plafonds prévus à la 22^{ème} résolution.

Cette autorisation sera donnée une durée de vingt-six (26) mois.

4.1.7 Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (19^{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.

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 22^{ème} 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 sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

4.1.8 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 créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes au sens de l'article L. 225-138 du Code de commerce (20^{ème} Résolution)

Il vous est demandé de renouveler la délégation consentie à la Gérance pour procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des émissions de toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au troisième alinéa du paragraphe 4.1.3 ci-dessus, réservées à des personnes entrant dans les catégories suivantes :

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 des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies renouvelables, ou (iv) liée aux datacenters, ou
- porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale d'Altareit dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce.

Les plafonds maximums sont fixés comme l'année dernière à vingt millions d'euros (20 000 000 €) en nominal pour les augmentations de capital et à cent millions d'euros (100 000 000 €) pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société, s'imputant sur les plafonds globaux prévus à la 22^{ème} résolution.

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 dix pourcent (10 %), ces modalités étant communément admises et conformes aux pratiques de marché.

Cette délégation sera donnée pour une durée de 18 mois.

4.1.9 Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires 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 (21^{ème} Résolution)

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de procéder à l'émission d'actions ou de titres de capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange qui pourrait être initiée par la Société.

Le montant nominal des émissions ainsi réalisées ne peut dépasser les plafonds prévus à la 22^{ème} résolution.

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 sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

4.1.10 Fixation des plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société au titre des délégations de compétence et de pouvoirs (22^{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 15^{ème} à 21^{ème} résolutions exposées aux paragraphes 4.1.3 à 4.1.9 ci-dessus et des 25^{ème} et 26^{ème} résolutions présentées ci-après aux paragraphes 4.1.13 à 4.1.14, ne pourra être supérieur à cinquante millions d'euros (50 000 000 €), hors prime d'émission.

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 deux cents millions d'euros (200 000 000 €).

Cette autorisation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

4.1.11 Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (23^{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.

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

Le montant nominal maximum des augmentations de capital pouvant être réalisées est fixé à cinquante millions d'euros (50 000 000 €).

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

4.1.12 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 au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne Entreprise du Groupe (24^{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, le principe d'une augmentation du capital, qui serait réservée aux salariés et dirigeants d'Altareit ou de ses sociétés filiales, adhérents au Plan d'Epargne d'Entreprise et/ou de Groupe (PEE), 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 du droit préférentiel de souscription des actionnaires en faveur des adhérents au PEE qui pourront y souscrire directement ou par l'intermédiaire de Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou de tout autre organisme collectif autorisé par la réglementation.

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 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.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation sera fixé à cent mille euros (100.000 €). Celui des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances est fixé à cinq cent mille euros (500.000 €). Ces plafonds sont autonomes et distincts des plafonds globaux prévus à la 22^{ème} résolution.

Cette délégation de compétence sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

4.1.13 Autorisation à l'effet de procéder à des attributions d'actions gratuites d'un nombre maximum de soixante-cinq mille actions, à émettre ou existantes, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées (25^{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 plafond général d'actions nouvelles de soixante-cinq mille (65.000) actions au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié d'Altareit et éventuellement des sociétés liées à celle-ci, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser vingt mille (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 de la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global prévu à la 22^{ème} résolution.

La Gérance aura tout pouvoir, 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 1 an. La durée cumulée de la période d'acquisition et de la période de conservation ne pourra être inférieure à 2 ans, conformément à la législation en vigueur.

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

4.1.14 Autorisation à l'effet de consentir des options d'achat et/ou de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées (26^{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 soixante-cinq mille (65.000) actions fixé par la 23^{ème} résolution, au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié d'Altareit et éventuellement des sociétés liées à celle-ci, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser vingt mille (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 22^{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. 22-10-62 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 sera donnée pour une durée de trente-huit (38) mois.

4.2 Observations du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance n'a pas d'observation à formuler sur les opérations d'augmentation ou de réduction du capital qui sont proposées et les délégations permettant à la Gérance de les mettre en œuvre le cas échéant.

Fait à Paris le 24 février 2026